

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ
ВАЗИРЛИГИ

ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА – ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ

ҚУРИЛИШНИ БОШҚАРИШ ФАКУЛЬТЕТИ

«ИҚТИСОДИЁТ ВА КЎЧМАС МУЛКНИ БОШҚАРИШ» КАФЕДРАСИ



БИТИРУВ МАЛАКАВИЙ ИШИ

Битирув малакавий иши мавзуси: Ташкилотнинг қўшма ва қўшма бўлимига қўшма

қўшма бўлимига қўшма бўлимига қўшма бўлимига қўшма

қўшма бўлимига қўшма бўлимига қўшма бўлимига қўшма

қўшма бўлимига қўшма бўлимига қўшма бўлимига қўшма

Талабанинг фамилияси, исми ва шарифи: Абдураҳмонов Абдураҳмон

Абдураҳмонов Абдураҳмон

Кафедра мудири: Абдураҳмонов Абдураҳмон

Битирув малакавий иши раҳбари: Абдураҳмонов Абдураҳмон

ТОШКЕНТ - 2015

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ
ВАЗИРЛИГИ

ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА – ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ

ҚУРИЛИШНИ БОШҚАРИШ ФАКУЛЬТЕТИ

«ИҚТИСОДИЁТ ВА КЎЧМАС МУЛКНИ БОШҚАРИШ» КАФЕДРАСИ

5340900 – «Кўчмас мулк экспертизаси ва уни бошқариш» таълим йўналиши

«Тасдиқлайман»

Кафедра мудири

2015 й. «16» декабрь

Ҳабаба

Умарова Савара Хайрулло қизи

нинг

(фамилияси, исми, шарифи)

БИТИРУВ МАЛАКАВИЙ ИШИНИ БАЖАРИШ УЧУН

ТОПШИРИҚ

1. Ишнинг мавзуси Турар - ИСО Биноларнинг асосий расмларда
роқдаланилган ёрдамчи шартлардан ташқари
институт ректорининг 2014 й.
16» декабрь №2/374 - сон буйруғи билан тасдиқланган.
2. Бошланғич маълумотлар Ўзбекистон Республикаси қонунлари,
Ўзбекистон Республикаси Президентининг қарорлари ва фарқлари,
ВМ қонун қарорлари, расмий статистика ва бошқа маълумот
маълум маълумотлар, маълумот адиқсийлар
3. Алоҳида топширик Турар - ИСО шартлари қонунлар ва
қонун шартлари ҳудудий ҳисоблари.
4. Ёзма қисми (ҳисоб-китоб ва тушунтирув хати)нинг мазмуни қонун қисми,
қарор қисми, маълумот қисми, маълумот ва маълумот,
қонун қисми, расмий статистика адиқсийлар ҳудудий,
қонун қисми.

МУНДАРИЖА:

КИРИШ	3
I-БОБ. ТУРАР ЖОЙ БИНОЛАРИ ТЎҒРИСИДА АСОСИЙ ТУШУНЧАЛАР.	
1.1 Турар жой бинолари таснифи ва уларнинг классификацияси.....	6
1.2 Тижорат мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулк объектларининг таснифи.....	26
1.3 Турар жой майдонини нотурар жойга айлантиришнинг ҳуқуқий асослари.....	33
I-БОБ. “НАМУНАЛИ ХИЗМАТ” ХУСУСИЙ УЙ ЖОЙ МУЛКДОРЛАРИ ШИРКАТИНИНГ ХИЗМАТ КЎРСАТИШ ФАОЛИЯТИ ТАҲЛИЛИ (Тошкент шаҳар, Яшнобод тумани, “Қўйлик ота” маҳалласи Фарғона йўли кўчасида жойлашган кўп қаватли турар-жой биноси мисолида)	
2.1 “Намунали Хизмат” ХУЖМШнинг асосий техник иқтисодий кўрсаткичлари таҳлили.....	39
2.2 “Намунали Хизмат” ХУЖМШнинг хўжалик фаолияти таҳлили.....	43
2.3 “Намунали Хизмат” ХУЖМШ ҳудудидаги тижорат мақсадида фойдаланилаётган кўчмас мулк объектлари кўрсаткичлари таҳлили.....	56
II-БОБ. ТУРАР ЖОЙ БИНОЛАРИНИНГ ФОЙДАЛАНИЛМАЁТГАН ЁРДАМЧИ МАЙДОНЛАРИДАН ТИЖОРАТ МАҚСАДИДА ФОЙДАЛАНИШ ЮЗАСИДАН ТАКЛИФЛАР	
3.1 Турар жой биноларининг ёрдамчи майдонларидан тижорат мақсадида фойдаланишнинг халқаро тажрибаси.....	61
3.2 Турар жой бинолари ёрдамчи майдонларидан самарали фойдаланиш йўллари.....	63
ХУЛОСА	66
ФОЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР	67
ИЛОВА	69

5. Намойиш чизмалари рўйхати БМЧ ишлари ва ишларнинг иш-
ишлари ҳақида маълумот бериш система, таърифи

6. Битирув малакавий иши бўйича қўшимча маслаҳатчилар

Бўлимлар	Маслаҳатчи	Имзо ва сана	
		Топширик берилди	Топширик қабул килинди
Ассист	М. Раев	2014 йил 16.12	2015 йил 22.06

7. Топширик берилган сана 2014 йил 16 декабрь

8. Битирув малакавий ишини бажариш режаси

№	Иш босқичлари	Бажариш муддати	Изоҳ
1.	Маълумотнинг ишлари аҳолига таъриф - ишлари ва ишларнинг таърифи ҳақида	XI-2014 ÷ I-2015	
2.	Таъриф ишлари таърифи ишлари ҳақида	II-2015 ÷ III-2015	
3.	БМЧ ишлари ва ишларнинг иш- ишлари таърифи ҳақида	V-2015	

9. Химояга тақдим этиш муддати 2015 йил 22 июль

10. Битирувчи талаба Умарова С.Х.
(имзо) (Ф.И.Ш.)

11. Битирув малакавий иши раҳбари Раев М.К.
(имзо) (Ф.И.Ш.)

анжа тартибда уй-жойлар куриш бўйича мақсадли давлат дастурининг амалга оширилиши алоҳида эътиборга лойиқдир. Ушбу дастур доирасида 2014 йилда 11 мингта янги турар жойлар барпо этилди. Бугунги кунда шаҳарлар, айниқса, қишлоқларда барпо этилган, шифтлари баланд, хоналари шинам ва ёнғун янги уйлар пишиқ ғиштдан қурилган бўлиб, уларни бунёд этишда замонавий қурилиш ва том ёпиш материалларидан фойдаланилмоқда, улар барпо хўжалик биноларига эга. Бундай қишлоқ уйлари сифати ва шароитининг қулайлиги билан ҳеч бир жиҳатдан шаҳардаги уй-жойлардан фарқи қолишмайди. Шаҳарларимизни комплекс қуриш бўйича қабул қилинган дастурларнинг ҳаётга татбиқ этилиши натижасида Тошкент, Фарғона, Қўқон, Марғилон, Наманган, Урганч, Қарши, Термиз, Самарқанд ва бошқа кўплаб шаҳарларимиз қиёфаси тубдан ўзгариб бормоқда.

Шу билан биргаликда мамлакатимиз олдида энг аввало аҳоли турмуш шароитининг яхшилаш, уларнинг яшаши, фаолият олиб бориши учун қурилган турар ва нотурар жой биноларидан самарали фойдаланиш ва замонавий техника технологиялардан унумли фойдаланиш ҳозирги кўчмас қўл объектларидан фойдаланишнинг долзарб масаларидан бири бўлиб келмоқда.

Битирув малакавий ишининг мақсади. Бинонинг фойдаланилмаётган қисмларини тижорат мақсадида унумли фойдаланиш ва самарага эришиш ёрдамида таътифлар ишлаб чиқишдан иборат.

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

- Турар жой бинолари тўғрисида асосий тушунчалар ўрганиб чиқиш;
- Муссий уй жой мулкдорлари ширкатининг хизмат кўрсатиш соҳасини ўрганиш;
- Турар жой биноларининг фойдаланилмаётган ёрдамчи қисмларидан тижорат мақсадида фойдаланиш юзасидан таътифлар киритиш.

Битирув малакавий иши объекти. Тошкент шаҳар Яшнообод тумани «Кўйлик ота» маҳалласи Фаргона йўли кўчасида жойлашган кўп қаватли тузар жой биноси.

Битирув малакавий ишининг амалий аҳамияти. Битирув малакавий ишининг амалий аҳамияти тузар жой бинолари худудидан унумли фойдаланиш мавжуд муаммоларни бартараф этишга қаратилган. Хусусий уй жой мулкдорлари ширкати фаолиятини таҳлил қилиш шу билан бирга янги технологияларни татбиқ этишдир.

Битирув малакавий ишининг методологик асослари. Ўзбекистон Республикаси қонунлари, ўқув адабиётларидан кенг фойдаланган ҳолда, мавзунинг долзарблигини кўрсатиш, тузар жой бинолари тўғрисида асосий қўшунчаларни киритиш, тадқиқот объектини таҳлил қилиш, мавзуга доир таълиф ва хулосалар ишлаб чиқиш .

Битирув малакавий иши предмети. Хусусий уй жой мулкдорлари ширкатидаги нотузар жой объектларини ўрганиш. Мавзуга доир халқаро таърибаларни ўрганиб таҳлил қилиш.

Битирув малакавий ишининг таркибий тузилиши. Битирув малакавий ишига кириш, I боб, II боб, III боб. Хулоса, Фойдаланилган адабиётлар.

I-Боб. ТУРАР ЖОЙ БИНОЛАРИ ТЎҒРИСИДА АСОСИЙ ТУШУНЧАЛАР.

1.1. Турар жой бинолари таснифи ва уларнинг классификацияси

Турар-уй жой қурилиши Ер юзида жуда катта тарихга эгадир. Чунки одамзот пайдо бўлгандан бери у ўзини душманлардан йиртқич хайвонлардан, совукдан ва иссиқдан саклаш учун уй-жой қурган, шунингдек уй-жой одамни дам олишга ва ишлашига асосий омил бўлиб хизмат қилган. Вақт ўтиши билан уй-жойнинг вазифаси функцияси такомиллашиб ва кенгайиб борган. Уй-жойлар меъморчилиги жамиятнинг социал шароитига вақтнинг рухига ва бошқа шарт-шароитларга мослаша борган. У эъдиий чайла ёки ғордан бизнинг давримизга келиб ҳозирги замон турар-уй-жойига яъни ҳозирги мавжуд жихозлар билан такомиллашган объектга айланди.

Дастлабки пайтлардан иқтисод масалаларининг ночорлигидан ишчилар кучининг ва қурилиш материалларнинг етишмаслиги натижасида турар-уй жойларга эришиш жуда мушкул эди. Шунинг учун ўша пайтда коммунал «жамоа-умумий» уйлар қуриш масалалари ўртага қўйилди. Коммунал «яъни умумий ўртадаги» уйларнинг хусусияти шундаки унда бир уйга бир неча оилани хоналарга жойлаштириши натижасида эришилади. Яъни дахлиз ёки йўлак орқали ҳар бир оила биттадан хонага жойлаштирилади. Ошхона ва ювиниш хонаси ва хожатхоналар бу ерда қарий бўлган.

Албатта бу хилдаги уйлар ҳеч қанақа қулайликка эга эмас, лекин бу уйлар шаклийинчилик пайтида уй-жой муаммосини ечишга қисман ёрдам берган эди. Яъни бошпанасиз оилалар шундай уйларга кўчиб киришга муваффақ бўлишди. II-жаҳон урушидан кейин бу хилдаги уйлар аҳолига жуда қўл келди, чунки уруш натижасида жуда кўп уйлар вайрон бўлган эди.

Вақт хўжалиги тиклангандан сўнг турар-уй жойларининг янги хиллари пайдо бўлиб килинди. Яъни фақат оилаларни хоналаргагина эмас балки қўрақонларга «квартираларга» жойлаштириш йўллари ишлаб чиқилди.

Хар бир оила учун алохида хонадонлар берилди бошланди. Бу хонадонларда аввалгидан фаркли ўларок алохида, хожатхона, ювинадиган хона «обрезхоналар» ва йўлаклар мавжуд эди. Бу эса аҳолига аввалги коммунал умумий хоналарга нисбатан анчагина қулайликлар яратилишига олиб келди. Лекин бу ерда хонадан-хонага ўтиш принципи қўлланила бошлади.

1955 йилларга келиб бир хонадондан иккинчисига ўтадиган хонадонлар тўғрисида хар бир оила аъзоси учун алохида-алохида хонали хонадонлар тизимаси яратилди.

Бир-биридан ўтадиган хоналар ўрнига хоналари алохида кўп хонали хонадонлар структурали тузилмалари ишлаб чикилди.

Хар қандай турар-уй жойининг шаклланишига географик мухит албатта таъсир кўрсатган. Масалан шимол томонидан қурилган уйларда хонадонларнинг ички қисмини ташқи мухитдан саклашга ҳаракат қилинган, лекин бу ерда энг асосий талаб бунинг акси булиб, уйларни иссиқдан ва саванни қизиқ кетишдан саклаш керак булган. Шунингдек уйнинг ичкари ва ташқари ташқари мухит билан ҳамоханг боғлаш керак бўлган. Шундай қилиб қарама-қарши талаблар асосида бир-бирига бутунлай ўхшамаган шимол ва жануб уйларнинг тузулмасини «структураси» пайдо бўлган.

Миллий маданият ва урф одатлари ҳам турар уй-жойларининг тузилмасига ва хилларига таъсир қилади. Шунинг учун иклими бир бўлган лекин бадий уй-жойлар бири-бирига ўхшаб кетса ҳам улар шу ердаги ерликнинг тарихий ва урф-одатларига қараб ўзгариб боради.

Шунинг учун ўзбек халқининг анъанавий турар-жойлари ўзининг иклими ва бадий маданият даражасига ва урф одатларига ва бадий анъаналарига қараб бўлган. Турар - уй жойларининг Ўзбекистонда қурилиш ўзининг тарихий анъанасига эга. Уйлар 2 хилда қурилган: миллий ва европа усулида. Уйлар асосан шахсий ховлили уйлар бўлган. Ерли халқ хар бир вилоят ва шароитига мослашган уйлар қурган.

Уйлар уч хилга бўлинган: Бухороча уйлар, Фарғонача ва Хива услубида қурилган уйлар.

Бухоро уйлари феодал даврида жуда хам ривожланган бўлиб, зич қурилган ташкил этган, улар кўчага тескари яъни кўчадан ажратилган ховли тарафга қаратиб солинган хоналар бир-икки каватли булиб шовди атрофига зич қурилган ва шундай қилиб ховлида кўчанинг иссик ва салкин хавосига қараганда анча яхши ва салкинрок иклим шароити «салкинрокклимат» хосил қилинган.

Ўзбекистонда ушбу ховлиларнинг тарихи хам ёпик фазовий уюшма шаклида яъни ховли атрофига қурилган бўлиб унинг Бухородаги уйлاردан фарқи шундаки унинг тархидан яъни планида 2 хил айвон жойлашган. Бу айвонлар бир-бирига қарама-қарши жойлашган бўлиб, шимол тарафга қаратиб қурилган айвон баландрок қурилган ва у ёз пайтида шимол томондан эсаётган шамолни ховли томонга қайтариб ховлиларга микроклимат яъни салкин хаво хосил қилишга олиб келган. Фарғона уйлари эса, Фарғонанинг гўзал водийларида пайдо булиб, ушбу характерини йўқотган. У ўзининг тархида яъни лойихасида ичкари ховлини йўқ қилиб, айвон орқали боғларга қаратилган бўлган. Фарғона вилоятида айвон ёз ойларида асосий хона бўлиб хизмат қилган. Фарғона вилояти ва Тошкент вилоятида айвонлар ойнабанд булиб бу хилдаги айвонлар «қашқарча усул» деб аталган ва аҳоли йил бўйи шу айвонда яшашга қаратилган.

Ушбу мақоридда айтиб ўтилган миллий уйлар оддий жихозлар ва усуллар билан шу орқали иклим - шароитида жуда яхши мослаштирилган бўлган.

Бу усуллар хозир хам меъморлар томонидан хозирги замон уйларини қуришда яъни лойихалашда кенг қўлланилиб келинмоқда.

Россиядан кўчиб келган аҳоли эса рус услубида уйлар қурганлар. Бу уйлар 1 каватли булиб, яқка тартибда алохида-алохида қурилган.

Ўзбекистон иклим-шароитида бу уйларнинг тархига албатта катта-катта айвонларни боғларга қаратилган холда қуришга ҳаракат қилинган. Бу уйларнинг деворлари 80-90 см булиб, хом гиштдан терилган ва шунинг ичида ёзда салкин ва қишда иссик бўлишига сабаб бўлган.

Бу уйларнинг паст каватли ва ховлига эга булиши шаҳарларнинг энига қараб ўсиб кетишига сабаб бўлган.

Ўзбекистонда Совет ҳокимияти даврида завод ва фабрикаларнинг қурилиши бу ерда аҳоли сонининг тез суратда ўса бошлашига сабаб бўлган. Бу эса ўз навбатида турар уй-жойларида қурилишни тез ўсишига олиб келди.

Эски шаҳарларнинг ўсиши билан бир каторда янги шаҳарлар ҳам ривожга кела бошлади. Уйларни сон жihatдан ўсишдан ташқари сифат жиҳатдан ҳам ўсиши пайдо булди. Шаҳарларда 2, 3, 4 каватли жиҳозланган турар уй жойлари пайдо бўла бошлади. Айниқса 2 нчи жаҳон урушидан кейин Ўзбекистонда уй - жой қурилиши тез ривожланди. Бу қурилишлар бир хил типик лойиҳалар билан олиб борилди.

Йирик-йирик турар уй жой ноҳиялари, даҳалари барпо қилинди.

Бу ноҳия ва даҳалардаги уйлар 4, 9 каватли булиб ҳозирги замон жиҳозлари билан тўла таъминланган яъни канализация иссик сув ахлат ташаш жойи.

Ҳозирги пайтда шу бир хил типик лойиҳаларнинг устида катта ишлар олиб бориляпти. Чунки бу лойиҳалар ва қурилишлар ҳозирги замон миллий урф одатлари маданиятимиз тарихини талабларига жавоб бера олмаяпти. Шунинг учун бўлажак меъморлардан шундай лойиҳалар талаб қилинадикки, бу янги лойиҳалар бизнинг нафақат иқлим-шароитимизга ва шунинг билан бизнинг минг йиллаб шаклланиб келган урф-одатимизга, маданиятимизга ва тарихимизга ҳам тўла жавоб бера олишлари керак.

Турар жой биноларининг ёрдамчи майдонлари подъезд, зинапоя, лифт, йўлаклар (горизонтал ва вертикал боғланиш), ер тўлалар, том, хизмат қўлатиш хоналари, қозонхоналардан иборат

Ер сатҳи умумий бўлган турар жой бинолари. Бу кўп хонадонли ва асосан 2-3 каватли умумий яъни коммунал типидagi шаҳарлардаги бинолардир. Ер сатҳидан ҳамма хонадонлар ёки бир гуруҳ хонадонлар фойдаланадилар. Бу типидagi уйларга хонама-хона покомпактныe уйлар қиради.

Каватлари бўйича турар жой бинолари куйидагиларга бўлинади: Паст каватли уйлар «1-2 каватли» бу уйлар асосан кишлок жойларида таркалган бўлидилар. Бунака хилдаги уйлар асосан кишлок жойларида, нафакат кишлокларда ва балки хозирги пайтда шаҳарларда ҳам ўз аҳамиятини йўқотгани йук, чунки бизнинг давлатимизда ва айникса кишлокларимизда шаҳарларимизга караганда кўпрок ахоли яшайди.

Ўрта каватли уйлар «3-5 каватли» умумий зинапоядан ҳамма фойдаланадиган лифтсиз турар-жой шаҳарларда жуда кўп таркалган бўлиб бу курилишда иктисод томонидан фойдали деб топилган. Ундан ташкари бу хилдаги уйлар курилиши нисбатан ахолини зичрок жойлаштириш имкониятига эгадирлар. Аммо йирик шаҳарларда энг асосий нарса ер экинни иктисод килиш масаласи зич жойлаштириш мақсадида урта каватли уйлар курилиши камайтирилиб уларнинг ўрнига кўп каватли турар-жой бинолари куриш кундан-кунга ошиб бораяпти. Табобат мутахассисларнинг таъкирларидадан шу нарса маълум бўлдики, бизнинг табиат-иклимимиз шартларида 5 каватли уйларга зинапоядан чикиб бориш ёши ўтиб колган инсонларнинг соғлигига зарар етказар экан. Шунинг учун Ўзбекистон шартларида ўрта каватли лифтсиз уйларнинг баландлиги 4-каватдан ортимаслиги керак.

Кўп каватли уйлар «6-9 каватли» умумий фойдаланадиган зинапоядан ташкари тик вертикаль боғланишлари учун лифтлар курилмаси ҳам булиши керак. Курилиш иктисодиёт нуктаи-назариясидан каралса уйлар ўрта каватли уйлардан кимматроқка тушади, аммо ер сатхида кўпрок ахолини жойлаштириш имкониятини беради. Шунинг учун бу хилдаги уйлар катта шаҳарлар учун асосий турар-жой бинолари деб хисобланадилар.

Юкори каватли уйлар (10 ва ундан юкори) булган биноларнинг ташкари қисмида «подъездида» умумий зинапоядан ташкари 2 хил лифт курилиши керак (яъни ахолини ва юкни ташийдиган лифтлар). Ахолини ёнгин халатида тез бинодан чиқариб юбориш ёки «эвакуация» килиш учун эвакюционлари билан ёзги хоналар оркали узвий боғланган бўлишлари ва

Фойдаланиш тикка вертикаль зинапоялар ёки димикмайдиган зинапоялар қаватли бўлиши керак.

Ўрта кўп ва юкори қаватли уйлар 3 та энг асосий тархий тузилмаларга бўлинади: бўлинмали, йўлакли, галереяли.

Бизда бўлинмали секция тузулмали уйлар энг кўп тарқалган уйлар бўлиб улар кўп вазиқалидирлар яъни бир уйда кўп хонадонлик ва кам хонадонлик уй хилларини яратишда катта имкониятга эгадирлар.

Бўлинмали секция тузумига эга бўлган уйлар илгариги Совет иттифоки пайтида хар қандай иклим шароити мавжуд бўлган жойларида қурилган. Йўлакли ва галерея хилдаги уйлар эса асосан камхонали хонадонлар учун қўлжалланган бўлиб йўлакли уйлар илгари Совет иттифоқини ўрта қисмида бўлса, галереяли уйлар эса жанубий қисмида қурилган.

Ўзбекистон шароитида турар уй жойларининг лойиҳалаш учун қўйиладиган асосий талаблар:

Ўзбекистоннинг иклим шароитида хонадон ер сатҳи ва очик ҳаво билан боғлаш анъанага айланиб қолган. Шаҳарларнинг тез ўсиши ва ер сатҳини қаттиёт қилиш ўрта ва кўп қаватли уйларни қурилишига олиб қелди.

Хонадонларни ер билан боғлаш анъанаси йўқолди. Бунинг ўрнини қамраштириш учун хонадон таркибига хар хил ёзги хоналарни лойиҳалаш ва уларда паст қаватли уйларга нисбатан хар хил қулайликлар яъни қарқазлашган иссик сув, иситиш электр жихозлари ва ахлатни олиб қетиш қулайликлар яратилди. Шу сабаблар натижасида Ўзбекистон табиат иклим - шароитини ва урф - одатларига жавоб берадиган кўп қаватли уйларнинг қурилишига талаблар ишлаб чиқилди.

Ёз пайтларидаги иссик ҳаво ва нисбатан юмшок қиска қиш хонадонларни иссик ҳаводан саклашни такозо этади. Бу эса уйларни қуёшга нисбатан тўғри қаратиш ориентация қилиш, яхши шамоллатиш, вентиляциялар хусусиятидан тўғри фойдаланиш, қуёшга қарши қушқунчалардан фойдаланиш натижасида эришилади.

Дерани куёшга нисбатан тўғри каратиш /яъни ориентация/ маъноси бундан келиб чиқиб, киши пайтида хонадонлар куёш нурида кўпроқ фойдаланиш, ёз ва кундуз эса хоналарга камрок куёш нури тушишини таъминлаш зарур. Бунга эришиш учун куёш тиккадан ўтганлиги сабабли кичкинагина куёшга қўйилма яъни козырек деразаларни иссик куёш нуридан саклайди. Бунга эса куёш пастлаб нур сочганлиги сабабли куёш нури тўғридан-тўғри деразага каратилган деразага тушади ва хона инсоляция бўлади. Инсоляция ва куёшни тўғридан-тўғри тушиши факат турар уй хоналарига зарур, лекин у ёрдамчи хоналарга ошхона, дахлиз, хожатхоналарга керак эмас. Ақсинча улар бу хоналарда нокулайликлар туғдириши мумкин. Демак хонадонларга икки тарафга каратиш керак: жануб томонга асосий хоналар жойлаштирилса, шимол томонга ёрдамчи хоналар жойлаштирилиши керак.

Жанубий шарк тараф, ва шимолий-ғарб тарафга каратиш хоналарни икки тарафга жойлаштириш мумкин бўлганлиги сабабли бундай тарафларга каратиш курилишда ва лойихалашда рухсат берилади.

Энг ёмон ориентация бу ғарб-шарк тараф булиб, бу уйнинг бир томони ташкидан кейин кизийди. Бунака тарафга каратиш турар уй жойлари курилишида рухсат берилмайди. Хонада салкин хаво хосил килиш учун унинг шамоллатиш елвизак катта ахамиятга эгадир.

Елвизак (сковозняк) хосил қилиш йўли билан кундузги иссик хавони тез-тез салкин хаво билан алмаштириш мумкин. Бунга сабаб Ўзбекистоннинг кундуз-кундуз давомида тез-тез ўзгариб турувчи иклим шароитидир. Бунинг билан кундуз куни хоналардаги деразаларни ёпик холда, ва ақсинча кеча кундуз ташкаридаги хаводан салкинлашганда деразаларни очиш йўли билан хонанинг хавоси салкинлатиб турилади.

Аммо хонани тез салкинлатиш учун уни шамоллатиш зарур. Бу хол тўғридан-тўғри, бурчакли тикка хосил килинадиган елвизак хисобига ташкил килинади. Бу эса уй тархни тўғри ташкил килиш яъни уни икки тарафга каратиш хисобига ташкил этилади. Ўзбекистон шароитида хонадонни бир томонга каратиш елвизак усулини хосил килишга ёрдам бера

қўймайди ва хонадонни исиб кетишга сабаб булади. Бундай тархли турар уй қўйлар Ўзбекистон иклим шароитида коникарсиз деб билинади.

Ташки конструкцияларни канчалик иссиклик ўтказишни билиш учун ҳаётда хисоб-китоб қилиниб уларнинг керакли калинликлари топилади.

Шу мақсадда иссиқликни кам ўтказадиган материаллар ва деразалар шунингичрайтирилиб олинади.

Ташки хаво ҳосил қилиш (айниқса қуёшга нотугри қаратилган уйлар учун) қуёшга қарши қурилмалар ишлатилади: горизонталь қурилмалар қуёшга қаратилган уйлар учун ва вертикаль қурилмалар шарқ ва ғарб томонга қаратилган уйлар учун ва ҳар хил бошқа аралаш қурилмалар /қўриқлар/ шторлар, жалюзлар, ва ундан ташқари ўсимликлар /дарахтлар ва ёпилиб ўсадиган ўтлар/ ишлатилади. Қуёшга қарши қурилмалар нафақат ҳавони салқинлаштирибгина қолмай уйни чиройли кўринишига ҳам ёрдам қилади.

Улар уйларни тарзини фасадини бойитишга ва шинам бўлишига катта ёрдам берадилар. Юқорида айтиб ўтилган қурилмалар Ўзбекистон шароитида салқин яратадиган ва табиий жихозлар деб саналади.

Шулар билан бир қаторда сунъий жихозлар совутгичлар «кондиционерлар» ҳам хавони салқинлатишга хизмат қиладилар.

Тезин уларни ишлатиш фақат табиий хавони салқинлатиш усулларига қўриқгина бўлиб хизмат қилади. Шунинг учун Ўзбекистон шароитида табиий усуллар ишлатиладими ёки йўқми уйларни лойихалашда асосан табиий салқинлатиш усуллари қонун қоидалари қўлланилиши шарт.

Табиий иклим шароити бўйича Ўзбекистон бўлақларга /зоналарга/ табиийлик. Бу умумий курсатгич албатта Ўзбекистонда /тогли, лалмикор, қўриқларга бўлинади ва хавоси бир-биридан уларок фарқ қилади. Самарканд, Тошкент, Сурхондарё вилоятлар эса унинг тез-тез табиийлик билан иссиқ шамоли билан бошқа вилоятлардан фарқ қилади.

Турар уй жой курилишида шахарсозлик талаблари:

Шахарга, турар-жой лойихасига ёки алохида турар-жой уйига ер сатхини танлаш ўта жавобгар ишдир, чунки бу ерда ахолининг яшаш учун ҳамма шарт-шароит мавжуд булиши ва келажак авлодларнинг яшашларини хисобга олиш зарур. Шахарсозлик масаласи алохида асосий юқори курсда ўтилади. Шунинг учун биз фақатгина шахарсозликни алохида турар уй жойи учун ер сатхи баландрок сув тупланмайдиган, ерга сув шахобчалари ўтказиш ва қўқамзорлаштириш имкониятига эга бўлган, ундан ташқари саноат ва маътаб чиқариш корхоналаридан санитария гигиена узоклигидаги масофада бўлиши керак.

Шунингдек бино бошка турар жой ва жамоат биноларидан маълум бир масофа жойлашган куёшга нисбатан яхши қаратилган бўлиши ва яхши қўқамлаштириш керак. Уй ундан ташқари кўча шовкинидан маълум бир масофада кўчанинг кизил чизигидан кукаламзор ва шовкидан сакланадиган тўқнаш орқали тўсилиши керак.

Уйга автомобиль келиши учун йўлакча ажратилган ундан ташқари уй сатхи кўқамзорлаштирилган ва сув ўтказилган болалар майдончалари, спорт майдончалари ва спорт майдончалари, соябонлар, катталар дам оладиган жойлар билан жихозланган бўлиши керак. Бу Ўзбекистон табиий иклим шартларида катта мухим омиллардан биридир. Ер сатхи кўшни уйлар билан маътаб маркази билан боғча, мактаб, савдо, маданий ва маиший хизмат кўрсатиш жойлари билан қулай боғланган бўлиши керак.

Турар жой объектлари таснифи одатда қуйидаги асослар бўйича амалга оширилади:

1. Турар жой истеъмолчиларининг махсус гуруҳи ҳошишлари (масалан, *ёндосуви*) ва уларнинг тўлов қобилиятлари даражасига кўра шартлиларга ажратилади:

Юқори даражадаги қулайликларга эга (юқори нуфузли) турар жой.
Бир давр ва мамлакатда турар жойнинг юқори нуфузли даражага мос бўлишининг ўзига яраша мезонлари мавжуд. Масалан, бир неча ўн

Йилликлар аввал собиқ СССРда «Сталин» ва «ЦК» уйлари деб номланган уйлар юқори нуфузли уйлар деб ҳисобланган. Уларда партиянинг юқори раҳбарлари, ҳукумат арбоблари, таниқли олимлар, халқ артистлари, яъни совет жамиятининг ёрқин намоёндалари яшашлари мумкин бўлган.

Ҳозирги кунда турар жойнинг юқори нуфузлилик даражаси турли шаҳарларда фарқланади.¹

Бироқ, турар жойнинг бундай турига қўйиладиган умумий талаблар ҳам мавжуд. Британиялик риэлторлар кўп асрлик тажрибаларига асосан юқори нуфузли уйларнингучта асосий мезонига таянади: биринчидан – жой, иккинчидан – жой, учинчидан – жой (кўчмас мулк объектнинг жойлашган жойи назарда тутилади).²

Россия кўчмас мулк бозори мутахассислари юқори нуфузлиликнинг 8 мезонини кўрсатиб ўтадилар. Улардан биттагинасининг етишмаслиги ҳам шунинг юқори нуфузлилик мақомига эга бўлишини сезиларли даражада таъкидлади:

- жой – йуруғ, тоза, ижобий энергетикали. Уй олди ҳудуди албатта тартибдорлаштирилган, дам олиш ва болалар майдончасига эга, нисбатан қўнғинли ва тўқилган ва қўриқланадиган бўлиши керак. Шаҳар хийубонига жойлашиши ва ҳ.к., деразалардан чиройли манзара: сув йуқи яшил зоналар кўриниб туриши, марказга яқин бўлиши шарт;
- уй замонавий технологиялардан фойдаланган ҳолда ишончли материаллардан қурилган бўлиши, қизиқарли архитектуравий ечим билан қўнғинли хонадонларга (5 дан 30 гача) эга бўлиши лозим. Кўп ҳолларда архитектураларнинг номи билан белгиланади;
- ҳамжихатлик - нафақат яшаш жойи, балки йун – атрофда бўладиганлар: уларнинг ижтимоий, маданий, молиявий даражаси ҳам муҳим

Тошкентда Москва ёки Санкт Петербургдагидан анча паст, Европа шаҳарига мослик ҳақида гапирмаса ҳам бўлади.

Тошкентда шохона жойлашиш деганда, одатда “Золотая линия” тушунилади, Тошкентда турар жой ҳудудлари йилдан – йилга кенгаймоқда: аввал бу фақат сквер ва парклар жойлашган даҳалар бўлса, кейинчалик Дархон шохкўчаси, “Салом чойхона”си ва ҳ.к.лар шулар қаторига қўшилди.

аҳамиятга эга. Одатда, шохона уйларда шаҳарликларнинг юқори даромадга эга қатлами (“ўрта қатлам” намоёундалари эмас) истиқомат қилади. Юқори нуфузли турар жойнинг ижтимоий – маданий бирлиги айнан уй унда яшовчилари билан (келажакда – даҳа) ҳисобланади. Майдондаги хонадонларнинг иккитадан ошмаслиги керак;

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

- уйнинг инфратузилмаси ўз ичига қуйидагиларни олиши керак: кўчани йуқи қаватга кўтарилиш мумкин бўлган ер ости авто улов тўхташ зонаси, ички ҳовли йуқи уй олди яшил зонаси, дўконлар, кир ювиш хоналари; кўчани кўтариш, уй тозалаш, маиший хизмат кўрсатиш хизматлари; ҳовузлар, спорт марказлари, гўзаллик салонлари, болалар ўйинхонаси, кўчанинг ҳаммаси кўчмас мулк объекти таркибига киритилган бўлиб, кўчанидан бегоналарнинг кириши таъқиқланади, бу уйда яшовчиларнинг кўчанига чиқмаган ҳолда мазкур хизматлардан фойдаланиш имкониятига эришиши керак;

- уйнинг нуфузи. Мазкур юқори нуфузли уй – бу унга хос сусиятларга эга бренддир: номи, тарихи, нойублиги, унга ўхшашлардан фарқи ва ҳ.к. Бундай уйда яшовчилар унинг номини айтганларида, унинг манзилени айтишларига ҳожат қолмайди – ҳамма қайси уй ҳақида гап татайутганини тушуниб олади.³

- кўчмас мулкни бошқариш. Уйнинг нуфузи нафақат юқорида қаттирилган мезонларга, балки яшовчилар ўзларининг юқори қатлам ҳаётини яратиб берувчи бошқарувчи компаниянинг даражасига ҳам боғлиқ;

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

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

Юқори қулайликларга эга уйлар “ўрта табақа” деб қабул қилинадиган катэгорияларнинг талаблари ва даромадларига қараб белгиланади. Бу турдаги талабга бўлган истеъмол талаби қуйидагиларни назарда тутати:

- арзон панелли уйларнинг, оммавий қуриладиган жойлардан фарқи; шаҳарнинг исталган туманида жойлашиш имконияти;
- деразалардан кўриниб турувчи чиройли манзаралар;
- индивидуал лойиҳа (қаватлар баландлиги, ора йупмалар ва бошқа конструктив қисмлар мулкдорнинг хоҳишига қараб ўрнатилади);
- хонадоннинг минимал ўлчами 60 – 90 м², максимал ўлчами эса талабга қараб аниқланади;

³ «Жемчужина Петербурга», «Янтарный берег», «Золотая долина», «Изумрудный берег», «Глория парк», «Северное сияние», «Бельведер», «Консул», «Золотая гавань», «Снежный каскад», «Монблан» ва бошқалар

- турар жой ва нотурар жой (меҳмонхона) зоналарга бўлиниши;
- бир нечта санузелларнинг мавжудлиги;
- юқори даражали товуш ва иссиқлик ҳимоялаш қобиғи;
- самарали шамоллатиш тизими, кондиционерлар, телекоммуникация тармоқлари, юқори тезликда ишловчи лифтлар, бошқарилувчан иситиш тизими ва ҳ.к.
- шаклан квадратга яқинлаштирилган икки ва ундан ортиқ алоҳида зоналар ҳамда катта (майdonи 15 м² дан кичик бўлмаган) ошхоналарнинг мавжудлиги;
- куну-тун давомида қўриқланиши. Қўриқлашнинг концепцияси ҳар бир аниқ уй учун алоҳида ишлаб чиқилиши лозим. Қўриқлаш қўрилмалари мажмуининг таркибига видеокамералар, домофонлар, видеофонлар, масофадан бошқарилувчи дарвозалар ва яшовчиларга уйда қўриқларини тўлиқ ҳавфсиз ҳис қилишларини таъминловчи кўплаб бошқа тизимлар киради;
- ишлаб чиқарувчининг сифати билан машҳур кўш қават ойнали ёрғоч ёки пластик деразалар;
- ишончли металл эшиклар;
- бетон қоплама ва иситиш тизими йуқи иссиқлик сақловчи пол конструкцияси;
- металлопластикли муҳандислик коммуникациялари;
- авто улов тўхташ жойлари;
- шифтнинг баландлиги 2,8-3,2 м;
- уйнинг деразалари бирдан ортиқ қутбларга қараши талаб қилиниши;
- албатта уй лойиҳасида шамол йўналиши “роза ветров” нинг талабга олинганлиги;
- уйнинг баландлиги 9 қаватгача бўлиши;
- уй атрофида турли қурилишларнинг зич жойлашмаганлиги.

Шаҳар чеккасида жойлашган кам қаватли уйлар ўзларининг юқори дастаҳкамликлари, узок хизмат муддатлилиги ва деворларнинг кам иссиқлик ўтказувчанлиги, ҳамда муҳандислик тармоқларининг мавжудлиги билан аъралиб туриши керак.

Охирги вақтларда 1980 йил бошларида АҚШда вужудга келган интеллектуал(ақилли) бино концепцияси Ўзбекистон кўчмас мулк бозори истеъмолчилари ва мутахассисларининг қизиқишларини уйғотмоқда. Интеллектуал бино деганда, махсус техник воситалар ёрдамида яшаш учун шарт шароитлар яратилган мажмуа тушунилади. Унда стихияли ҳалокатлар ва бериҳсат киришдан керакли даражадаги ҳимоя, ҳамда коммунал ва ресурсларнинг максимал даражада рационал сарфланиши таъминланади. Интеллектуал бинони бошқариш ягона маълумотлар тизимига бирлашган тизимлар орқали амалга оширилади, бу эса бир вақтнинг ўзида турар жой биноларида эксплуатацион харажатларни камайтирган ҳолда, хизматларнинг самарадорлигини максимал даражада оширишга имкон беради. Бунда ягона кабель архитектураси воситасида бинонинг бутун маълумотлар оқимининг айланиши таъминланади.

Интеллектуал бинода марказлаштирилган бошқарувнинг қўлланилиши вақтнинг ўзида эксплуатацион хизматлар мавжуд бўлишини инкор қилмайди – уларнинг вазифаларини енгиллаштиришни назарда тутати, ҳамда маълумотли ва сигналли алоқалар ёрдамида фаолиятларини йўналтиришга имкон беради. Сигналли алоқага ёрқин мисол ҳондон ва уйнинг хавфсизлик тизимлари ўртасидаги ўзаро алоқани кўрсатиш мумкин. Бунда, назорат ва ёнғин хавфсизлиги тизимининг хондон датчикларидан келаётган ҳалокат сигналлари марказий диспетчер бошқарувига, балки хондон эгаси уйда бўлган ҳолда хондонда ўрнатилган мониторга ҳам етиб келади. Агар хондон эгаси уйда бўлмаса, сигналлар унинг иш ёки қўл телефонида бориб тушади.

Интеллектуал турар жойнинг шаклланиш схемаси вақтнинг ўзида ўз ичига олади: ёритиш ва микроклим бошқаруви (харорат

ва хаво намлиги бўйича берилган ўлчам қиймат(параметр)ларга асосан тизим иситиш ва шамоллатиш қурилмаларининг муайян иш тартибини ўрнатади); хавфсизлик тизими (видео кузатув, кўриқлаш – ёнгин сигнализацияси, кириш – чиқиш назорати, сув оқиш назорати); автоматика ва маиший техника бошқаруви (ҳаракатланувчи тўсик, пардалар, жалюзалар, ора ёпмалар, эшиклар ва х.к.); аудио- видео аппаратура ҳамда товуш ва видео сигналларнинг кўптомонлама тарқалишини бошқариш; лифтларни бошқариш; телефонлаштириш тизимлари ва интернет тармоғига уланиш; ўт ўчириш ва тутунни бартараф этиш тизимлари; видео домофон; сув таъминининг назорати; захирали электр ва сув таъминоти; фасадни ёритиш ва т.б.

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

- шаҳарнинг исталган ерида жойлашиш;
- архитектура-режалаштириш кўрсаткичларининг замонавий талабларни қўриши меъёр ва қоидаларига мос келиши;
- конструктив-технологик кўрсаткичларига кўра бу – панелли ва ғиштли-монолит уйлар.

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

Ўрта Осиёда 1990 йилнинг ўрталаридан бошлаб ғиштли уйларнинг қурилиши тез суръатларда ривожлана бошлаган, мутахассисларнинг фикрича яқин келажикда климат шaroитида бу турдаги қурилиш хароратни сақлаш кўрсаткичлари бўйича бошқа барча турдаги қурилишлардан устун туради, бироқ ғиштли уйлар қурилишининг қиймати панелли уйларникига нисбатан анча кўпроқ.

Аммо ҳозирги кунда дунёнинг кўп мамлакатларида панелли уйлар қурилиши давом этмоқда. Мисол учун, Россияда монолит(яхлит бетон) уйни қурилиш тезлиги панелли уйларникидан қолишмаяпти (бир қаватни бир кунда қурилиш мумкин). Монолит уйнинг хизмат муддати 100 йилни ташкил қилса,

нинг конструктив хусусиятлари 8 баллгача бўлган ер силкинишини кўтара олиш имконини беради. Монолит уйда панелли уйга нисбатан қаватлараро ёташларга тушадиган меъёрий юк уч марта юқори (1 м^2 га 600 кг.) ва товуш изоляцияси ҳам юқорирок бўлади.

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

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

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

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

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

– Шаҳарсозлик кўрсаткичлари асосида қуйидагилар ажратилади:

- революциягача бўлган даврда қурилган, тарихий, нойуб уйлари;
- 1917-1930 йилларда қурилган уйлар, архитектура-лойиҳалаш

қўрсаткичларнинг аниқ чегараланганлиги билан ажралиб туради, ҳозирги кунда қўрилари ё: қўрига эга бўлмасида, аммо конструктив – технологик кўрсаткичлари қўрига даражада;

- саноат зоналаридан йироқда, нуфузли туманларда жойлашган “сталин”

қурилиш:

- даст архитектура – технологик кўрсаткичларга эга индустриал уй қурилишининг биринчи авлод уйлари (“хрущёвқалар” 1960 йй.);
- 1970-1980 йилларда, шаҳарсозлик лойиҳаларида нисбатан юқори меъёр стандартлар ишлатилган даврда қурилган, индустриал уй қурилишининг иккинчи авлод уйлари;
- кўрсаткичларнинг турли-туманлиги билан ажралиб турувчи замонавий уйлар.

Ҳозирги кунда, учинчи минг йилликнинг бошида, замонавий индивидуал лойиҳаларда мансарда⁴ қайта туғилиш даврини ўтказяпти.

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

Мансарда кўп қаватли хонадоннинг ташкил этувчи қисми сифатида унда болалар хонаси, дам олиш хонаси, ётоқхона ва ҳаттоки каминли зал қуриштирилиши мумкин) ёки қишқи боғ сифатида лойиҳаланиши мумкин, бинонинг ташкил турар жой сифатида лойиҳаланади ва тегишли равишда кўчмас объект сифатида расмийлаштирилиши мумкин.

Шаҳардан ташқаридаги кўчмас мулк объектлари учун умумий классификация қўлланилмайди⁵. Дарҳақиқат, камқаватли турар жой мажмуи (кўчмас объект) ўзи нима – панжара билан ўралган беш нафар уйми ёки қурилган инфратузилмага эга шинам маҳаллами? Қандай уйни коттеж

⁴ 1970-йилда француз архитектори Франсуа Мансар «Мэзон-Лаффит» саройининг қурилишида мансарда турар жой сифатида бир қанча чордоқ хоналаридан фойдаланишни таклиф қилган. Бинонинг иккинчи ва ноёб бўлган: у қаср томини хашаматли деразалар билан жиҳозлаган. Тарихда мансарда маротаба, томдаги кичкина тор хоналар апартамент мақомига эга бўлган, шу даврдан бундан бундай хоналарни ихтирочининг номига мансарда деб атала бошланган.

⁵ Загородное обозрение»журналининг № 9-11, 2005 г. Сони маълумотларидан олинган.

дейиш мумкин? Бу саволларга аниқ бир меъерий ҳужжатлар, услубий ва мазҳабий берувчи қўлланма жавоб бера олмайди, шунинг учун, умумий атамалар ва меъёрларнинг йўқлиги, шаҳар ташқарисидаги турар жойлар бозори иштирокчиларига бу атамаларни турлича таърифлаш имконини беради.

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

Концептуал кам қаватли турар жой мажмуи классификациясини белгиловчи асосий мезонлар:

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

Камқаватли турар жой мажмуалари шаҳарсозлик мезони бўйича турларга бўлинади:

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

Амалиётда тўлалигича аниқ бир турга тегишли даҳалар кам учрайди.

Турар жой майдони ва сифати. Кам қаватли турар жойларидики уйларнинг сифати турли хил бўлади: баъзилари иссиқлик изоляцияси билан тўлдирилган ва қоплама билан ўралган каркасни эса деворни, баъзилари эса бир неча юз йилликларга хизмат қилувчи

Шарқий мустақкам иморатни ташкил қилади. Хонадон ва уйларнинг қаватли ва тафовутлари: 150 м²майдонга эга таун-хауслар ва бир вақтнинг ичига 400 м²майдонга эга таун-хауслар мавжуд; бир хонали хонадонларга эга ва 200–300 м² ли апартаментларга эга кам қаватли уй қуриш мумкин. Шу қайдан келиб чиқиб турларни аниқ ажратиш мураккаблашади.

Камқаватли турар жой мажмуининг ўлчамлари. Кўпчилик мамлакатларда уйлар катта бўлмаган майдонларда мужассамлаштирилган, шунинг учун мажмуада кўп қисми қурилишлардан ҳоли бўлган жуда катта майдонлар бўлади. Хусусий ҳовлининг энг яхши ўлчами 20-40 ар(сотих). Бу эса қурилуш ваъзбатида қўшнилардан етарлича масофада жойлашиш имкониятини таъминлайди.

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

- инфратузилма деярли мавжуд бўлмаган, бўш майдон эса (минимал) даражада бўлган камқаватли мажмуалар;
- инфратузилманинг минимал унсурларини ўз ичига оловчи камқаватли мажмуалар (ҳозирги кунда кўпчиликни ташкил қилади). Одатда, қурилишнинг қўриқлаш ва эксплуатация хизматларига эга бўлган бир нечта қаватли мажмуалар бўлади. Кўпинча бундай мажмуалар ҳудудида дўконча, баъзида эса ҳовуз ва боғча бўлади;
- инфратузилма билан энг юқори (максимал) даражада бойитилган камқаватли турар жой мажмуалари. Бундай мажмуаларда ижтимоий, маданият ва болалар муассасалари жойлашади, ҳамда ўзининг маиший, спорт ва кўнгилочар инфратузилмаларига эга бўлади. Қўриқланувчи камқаватли мажмуалар бўлади.

Инфратузилиши асосига мансуб катта бўлмаган кам қаватли турар жой мажмуалари ва очик савдога қўйилмайдиган коттежлар каср сифатида қўриқланади.

Қурилиш камқаватли турар жой мажмуини танлар экан, у нафақат уй-жой ва боғча маълум бир ҳаёт тарзига эга бўлишга ҳаракат қилади. Европанинг

йирик шаҳарларида турар жой фондининг тузилиши 3.1. жадвалда кўрсатилган.

Жадвал

Европанинг йирик шаҳарларида турар жой фондининг тузилиши
(умумий тураржой фондига нисбатан %да)

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

“Таун-хаус” – кўчмас мулк бозорида кўп хонадонли турар жой маъноси маъносида амал қилади. Кўпинча “таун-хаус”ни коттежга тенгаштирадилар, бу нотўғри фикр, чунки у шаҳардан ташқарида эмас, балки шаҳарнинг ўзида жойлашади. Ўзбекистонда “таун-хаус” атамасини баъзида киришларга, кўшни уйлар билан битта йуки иккита умумий деворга ва умумий пойдеворга, баъзида ер улушига эга бўлган кўп қаватли уйларга нисбатан қўллаш мумкин. Одатда, уйлар 6-12 тадан қатор қилиб қурилади, таъминнинг ташқи кўриниши ер участкасининг ўлчамлари ва шаклига боғлиқ бўлади. Таун-хауслар кўп хонадонли уй мақомига эга бўлганлиги сабабли, шунинг учун уларга нисбатан бундай объектлар ҳолатини тартибга солувчи қонунлар қўлланилади. Таун-хауслардаги мулк эгаларининг ўзаро муносибатлари худди кўп хонадонли уйлар эгалари ўртасида кечадиган муносибатлардек шаклланади. Таун-хаусда яшовчиларга, умумий улушли мулк ҳукуқи асосида, бирдан ортиқ уйга хизмат қилувчи хона ва майдонлар

тегишли бўлади, аниқроғи: зинапоя майдончаси, зинапоялар, йўлаклар, дардоклар, муҳандислик коммуникациялари ва бошқа хизмат кўрсатувчи объектлар жойлашган ертўлалар, шунингдек уйнинг таянч ва таянч бўлмаган конструкцияларни ўраб турувчи девор ва томлар, уйда бинолар ташқарисида ёки ичида жойлашган механик, электр, санитар-техник ва бошқа ускуналар, қўрамзорлаштириш ва ободонлаштириш элементларига эга, уй жойлашган ер участкаси, шу ер участкасида жойлашган, уйга хизмат қилиш, уни ободонлаштириш ва эксплуатация қилишга мўлжалланган бошқа объектлар.

Ҳозирги кунда шаҳарлар атрофидагидаги турар жойларларни қурилиш ва мўлжалланган алоҳида ажратилган ер участкалари, янги замонавий объектлар деб аталган ҳолда, таклиф қилинмоқда. Бундай фаолият билан ер участкасида мулкдорларнинг ўзлари ҳамда инвестиция ёки кредитларни жалб қилиш имконияти бўлмаган кичик гуруҳларга бирлашган қурувчилар қўллаб-қувватланади. Сўзсиз, бундай маҳалларда нормал яшаш шарт-шароитлари тез-тез келмайди. Кўп йиллар мобайнида атрофдаги тугалланмаган объектларга кўникишга тўғри келади. Янги ҳудудларда қурилаётган объектларда архитектуравий дизайни ҳақида гапирмаса ҳам бўлади – бундан бу турли қаватлар сонига эга уйлар бўлади: кичкинагина арзон объектлардан қилиб материалларидан қурилган уй ва ҳашаматли уч қаватли ғишт уйлар қилиб бўлиши мумкин. Бу ерда яшовчиларнинг ижтимоий тенглигида катта фарқ мавжуд бўлади. Бундай уй-жойларни келажакдаги ликвидлигини баҳолаш кўп қонуният асосида баҳолаш қийин бўлади. Бунда уй-жойни сотувга қўйиш учун мотив бир-биридан кескин фарқланади. Жумладан, кимдир уй-жойни кўшнисиникидан кўримсиз бўлгани учун сотувга қўйса. Кимдир уй-жойни сотувга қўйиш учун апартамент қуриб сотади.

1.2. Тижорат мақсадида фойдаланиладиган кўчмас мулк объектларининг таснифи

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

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

Дўконлар ва савдо мажмуалари. Ҳозирги кунда савдо ва умумий давлат хизматлари - иқтисодийнинг интенсив равишда ривожланайотган соҳаларидир. Бу соҳаги объектлар биринчилардан бўлиб давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёнларидан ўтганлар, бу эса давлатнинг бозор иқтисодиёти шароитида фаол ривожланишларига туртки бўлган.

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

Кенг турдаги истеъмол молларига ихтисослашган дўконлар (супермаркетлар) – бу майдони 1 минг м² гача бўлмаган, алоҳида бинода йуқи бошқа жой биноси биринчи қаватига қўшимча қурилган савдо ташкилотидир. Бу объектларда бошқарув ва ассортиментни жойлаштириш қоидалари билан бошқарилади, турли бўлимларга эга бўлган ҳар бир бўлим алоҳида ҳисоб-китоб-касса бўлимига эга бўлади ва дўконда алоҳида гуруҳга кирувчи товарларни реализация қилинадиган ассортимент қаторларини таклиф қилади.

Шаҳар шароитида ИТЗ ўлчами зона ҳудудида яшовчи одамлар сони бўлиши аниқланади. Ҳар бир алоҳида олинган шаҳар учун ИТЗ ўлчамлари белгиланади. Таснифлашда КФСМ нинг даражаси унинг умумий майдони бўлишига олинган ҳолда аниқланади.

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

Мазкур таснифлаш чегараларидан чиқувчи КФСМнинг форматлари мавжуд, уларга махсус КФСМ киради, масалан, мебель йуки қурилиш КФСМ. Барча бундай КФСМ, одатда, умумшаҳар иқтисодий таъсир зонасига киради, аммо улар бутун аҳолига эмас, балки маълум алоҳида миждозларга мўлжалланган бўлади.

Савдо марказлари кенгаши (СМК) Европада қабул қилинган, умумий майдонга яроқли майдон (gross leasable area – GLA)⁷ бўйича КФСМ ни қондирувчи қўллашни таклиф қилади. 2003 йилнинг апрель ойидан мазкур қўллашни барча йирик тижорат кўчмас мулки консултантлари - Jones Lang

Лангарли ижарачи – мазкур КФСМ да энг катта савдо майдонини эгаллаган ва КФСМ учун эксклюзив ассортиментга эга ижарачи, КФСМ нинг бош ижарачиси.

Российская индустрия торговых центров: рынок, технологии проблемы / Пыпин
12.11.2002.

созрачилари бўладилар. Ритейл-паркларнинг ажратиб турадиган белгилари бўлиб, уларда кўнгилочар секторларнинг йўқлиги, одатда, савдо мажмуаси майдонинг 30% гача қисмини банд қилувчи умумий фойдаланиш майдонининг – вестибюль ва техник хоналар майдонининг минималлиги шартланади. Ритейл-парклар, биринчи навбатда ер ижараси қиймати паст бўлганлиги сабабли, шаҳар чеккаси йуқи ташқарисида жойлашади. Объект транспорт қатнови яхши йўлга қўйилган бўлишини талаб қилади. Ритейл-парк қурилиши жарайунида қурилиш ва пардозлаш қийматига нисбатан иқтисодли ёндашув кузатилади. Паст нархлар ва маҳсулотларнинг катта ассортименти ҳисобига бундай объект жуда катта хизмат кўрсатиш зонасига (регионал бозор ва суперрегионал марказлар кўламига таққослана оладиган) эга бўлиши мумкин.

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

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

Иқтисодий фаолият соҳаси сифатида савдо негатив ижтимоий-сийусий ўзгаришлар таъсирига камроқ чалинади, кризис ва иқтисодий депрессиялардан сўнг тезда ўнгланади. Функционал савдо майдонларига бўлган ўсувчи талабни савдо сектори ривожланишининг асосий кўрсаткичи деб ҳисоблаш мумкин. Ҳозирги кунда Тошкент нотураар жой фондининг

умумий ҳажмида савдо соҳасида қўлланиладиган майдонлар 20 % дан ортиқни ташкил қилади, солиштириш учун, Санкт-Петербургда бу кўрсаткич 72 %.

Худди шундай ҳолат умумий овқатланиш соҳасида ҳам кузатилмоқда. Ташкентда 3000 дан зийуд ресторанлар, барлар, кафелар, умумий овқатланиш ошхоналари, яъни ҳар 1000 кишига 0,77 объектлар хизмат кўрсатади, Берлинда бу кўрсаткич 1000 кишига 2 тани, Лондонда – 2,5 тани, Амстердамда – 3,32 ни ташкил қилади. Европа давлатлари пойтахтлари ва Ташкент аҳолисининг харид қобилиятидаги тафовутни ҳисобга олган ҳолда, шунни айтиш мумкинки, савдо иншоотларининг умумий миқдори ўсишининг тенденцияси етарли ривож топмоқда. Собиқ социалистик мамлакатлар ҳудудидаги кўчмас мулк бозорлари ривожланиши амалиёти шунини кўрсатдики, маълум иқтисодий турғунликка эришишда биринчи ва энг тез ривожланувчи бозор бўлиб савдо бинолари бозори, хусусан савдо ва савдо-қўнғилочар сектори майдонга чиқади. Бунда энг олий навли маҳсулотлар савдоси ривожланишига ҳам эътибор қаратиш лозим.

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

Жаҳон амалиётида бизнес-марказларни таснифлаш А, В ва С категорияларга эга. Таснифлашни янада деталлаштириш учун уч ҳарфдан иборат терминалогия (ABC)⁸ дан фойдаланилади. Офисларни таснифланишда мавжуд усуллар, ёндашувлар ва мезонлар ҳақида

⁸ Жойлашган жой бўйича объект А категорияга, техник даража ва тип бўйича В категорияга, объектнинг интеграл синфи бўйича С категорияга тегишли.

...ларга эга бўлган ҳолда, мазкур регион учун қўлланиладиган ...нинг синфлар тизимини тузиш мумкин.

...қаро таснифлаш МДХ нинг турли регионларида қўлланиладиган ...га тўғри келмаслиги мумкин (3.4.жадвал), ҳозирги кунда, ...да, асосан, бошқарувчи компанияларнинг ўзлари категорияларини ...лар, бу эса доимо объектнинг реал ҳолатини намойун ...ди ва кўчмас мулк бозори иштирокчиларини чалғитади.

... - Офис бинолари таснифи

...рия	Халқаро тасниф
	Марказий жойлашув – 1 Қулай келиш йўллари – 2 Тўлиқ янгидан қурилган бино – 3 Автотранспорт тўхташ жойи – 4 Замонавий бино ҳавфсизлиги тизимлари — 5 Профессионални ижарага олиш имконияти — 6 Тўғри расмийлаштирилган ҳужжатлар — 7
	1; 2; 5; 6; 7 1990 йилларда тўлиқ реконструкция қилинган бино— 8
	1; 6; 7; 8 Автоном иссиқлик таъминоти – 9 Бинода ҳавони мўтадиллаштириш тизимининг мавжудлиги – 10 Қавтларнинг алоҳида офис блоклари сифатидаги лойиҳаси – 11 «Евростандарт» да таъмирланганлик – 12 Замонавий лифтлар – 13 24 соат қўриқлаш – 14
	1; 6; 7; 8; 11; 12; 14 Қулай бўлмаган келиш йўллари бўлиши мумкин – 15
	1; 6; 7; 11; 14

	Косметик таъмирланган бино – 16
==	7; 14 Исталган жойлашув – 17 Собик ижтимоий соҳа биноси – 18 Биноларнинг исталган ҳолати – 19
=	7; 15; 17; 18; 19

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

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

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

1.3. Турар жой майдонини нотурар жойга айлантиришнинг ҳуқуқий масаллари.

Мустақиллик йилларида Ўзбекистонда бозор иқтисодиётининг асоси бўлган хусусий мулк устуворлигини мустаҳкамлайдиган барқарор ишонччилик базаси яратилганини қайд этиш зарур. Ўрта мулкдорлар ҳуқуқини шакллантириш, мамлакат иқтисодиётини барқарор юксалтириш, янги иш ўринлари яратиш ва аҳоли даромадини оширишнинг муҳим омили бўлган кичик бизнес ва хусусий тадбиркорликни жадал ривожлантириш бўйича қулай ишбилармонлик муҳити ҳамда ишончли ҳуқуқий кафолатлар яратилди.

Уй-жой кодексининг 15-моддасида белгиланишича, яшаш учун яроқли бўлган турар жойни яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказишга алоҳида ҳолатларда, мулкдорнинг ёки у ваколат берган органнинг (шахснинг) аризасига

қўра туманлар ва шаҳарлар ҳокимларининг қарорига биноан, Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланган тартибда амалга оширилади.

Объектларни қуриш, қайта ихтисослаштириш ва реконструкция қилиш, турар жой биноларини нотурар жой тоифасига ўтказиш учун зарур бўлган рухсат берувчи ҳужжатларни ваколатли органларда ва фойдаланиш ташкилотларида расмийлаштириш тадбиркорлик субъекти ёки унинг муассасасининг аризасига кўра инспекция томонидан таъминланади. Тадбиркорлик субъектларини давлат рўйхатидан ўтказиш, ҳисобга қўйиш ва рухсат берувчи ҳужжатларни расмийлаштириш тартиби тўғрисида низом 6-банди, кейинги ўринларда – 357-сон Низом).

Ўй-жой қонунчилиги ва шаҳарсозлик тўғрисидаги қонун ҳужжатларида турар жойларни нотурар жойлар тоифасига ўтказишнинг шартлари ва тартиби белгиланган. Бунга 357-сон Низомнинг 46-бандида назарда тутилган талабларни ҳисобга олган ҳолда йўл қўйилади.

Бундан ташқари, бундай ўтказишда ШНК 2.08.01-05 «Турар жой бинолари»нинг (Давархитектқурилишнинг 7.12.2005 йилдаги 67-сон буйруғи билан тасдиқланган) қоидалари ҳисобга олиниши керак. Масалан, турар жой бинолари реконструкция қилинганда биринчи қаватларда амалдаги меъёр талабларига мажбурий риоя этилган ҳолда ва манфаатдор инстанциялар, шу қўшмадан квартиралар эгалари билан келишиб, кичик савдо-маиший хизмат корхоналари, шунингдек идора ва офисларни лойиҳалаштиришга йўл қўйилади. Биринчи қаватларда яқка тартибдаги меҳнат фаолияти учун қўйлар ажратилганда ШНК 2.08.01-05 билан белгиланган чекловларни ҳисобга олиш лозим. Хусусан, бу ҳужжатга биноан мавжуд биноларнинг техник пол тагидаги жойлар ва ертўлаларидан маиший хизмат ва хусусий бизнес корхоналарини жойлаштиришда фойдаланиш мумкин эмас. Нотурар жойга ўтказилаётган турар жойни реконструкция қилиш ва қайта таъмирлаштириш бўйича ишлар бажарилаётганда эса қурилиш технологияси ва лойиҳа ечимларига қатъий риоя этиш керак.

Бирок амалиётда кўпинча сейсмик ва ёнғин хавфсизлигини таъминлаш бўйича меъёрий талабларга риоя этмаслик ҳолларини кузатиш мумкин бўлади. Бундай қоидабузарликлар бўлиб, хусусан, қуйидагилар ҳисобланади: алоҳида конструкцияларнинг таянч имкониятларини қисқартириб қўйиш билан боғлиқ ишларни бажариш, қопламаларнинг монолитлигини ва лойиҳада назарда тутилганидек конструкцияларни тиклаш ва мустаҳкамлаш бўйича тадбирларни ўтказмаган ҳолда санитария-техника шартларида гидроизоляциянинг яхлитлигини бузиш; биноларни қўриққичларга ажратадиган асосий деворлар ёки ёнғинга қарши ҳисобланган қўриққичларда тешиқлар ўрнатиш ёки тўсиб қўйиш, шунингдек деворлардан ўтказувчи вентиляция, тутун ва газ қувурларида ҳаво тортишни бузувчи ишларни амалга ошириш – буларнинг ҳаммаси айтилган вақтда санитария-техника шароитларини бузиш, турар жой ва ўтказилаётган жойларда шовқин таъминини бузишга олиб келади.

Бинога тақаб қурилган жойларда фаолиятнинг айрим турларини амалга ошириш учун ўрнатилган меъёрий чеклашларга ҳам кўп ҳолларда риоя қилинмайди. Хусусан, собиқ яшаш квартираларида савдо майдони 1000 квадрат метрдан ошадиган дўконларни жойлаштириш ҳоллари учрайди. Уларда ёнғин чиқариш хавфи бўлган товарлар – маиший кимё, синтетик маҳсулотлар ва қўриққич материаллари билан савдо қилинади. Уларда 35 дан ортиқ қўриққич жойига эга бўлган умумий овқатланиш корхоналарини жойлаштириш ёки очик кабоб кўра ва манқаллар билан боғлиқ иссиқ таомлар тайёрлашга йўл қўйилмайди. Меъёрий талабларга биноан бу ер мусиқали қўриққичлар тадбирлар ҳам ўтказилиши мумкин эмас.

Турар жойлар нотурар жойларга ўтказилганда одатда уларнинг шартноқлари ҳам ўзгаради. Баъзан уларнинг ташқи кўриниши кўча ва майдонлар меъморий қиёфасини яхшиламайди. Уларни қурилишни тартибга солиш зонасида ва баъзан қизил чизиқлардан⁴ ташқарида жойлаштириш қўриққичлардан худудни қуриш бош режасини ва хусусан ШНК 2.08.01-05нинг 6.15-қисминини бузиш ҳисобланади. Чунончи, унга кўра турар жой биносининг унга

қурилган жойларга қаратилган деразалари бўлса, ана шу унга тақаб
қилинган жойларнинг томи сатҳи бино асосий қисми турар жой хоналари
қисмининг сатҳидан ошиб кетмаслиги керак, томни пештоқ бўйича бинонинг
асосий қисмидан чиқариш эса 3 метрдан ошмаслиги керак. Шу ва шунга
қараб қоидабузарликларни бартараф этиш учун жойни (объектни)
қайта қўйиш, қуриш, реконструкция қилиш ва қабул этиш бўйича барча
қарорларни 357-сон Низом ва ШНК 2.08.01-05 «Турар жой бинолари»
қоидаларига қатъиян мувофиқликда амалга ошириш лозим.

Жойни ўзбошимчалик билан ўзгартирган шахс унга мулк ҳуқуқини
қайтариш ва амалдаги қонунчилик меъёрларида назарда тутилган
қарорларга қатъиян мувофиқликда амалга ошириш лозим.

Вазирлар Маҳкамасининг 24.10.2013 йилдаги 288-сон қарори билан
157-сон Низомга киритилган ўзгартиришларга мувофиқ, 2014 йилнинг 1
январидан бошлаб турар жойни нотурар жойга ва уни аксига ўтказишга
қарор қилиш ва унинг тақдирини «бир ойна» тамойили бўйича тадбиркорлик субъектларини
қўллашга олиш инспекциялари беради.

Турар жойларни нотурар жойлар тоифасига ўтказганлик учун тўлов
қилинмайди. Турар жой нотурар жой тоифасига ўтказишнинг пастки
қисмида жойлашган бўлса ўтказилиши мумкин. Қуйидаги ҳолларда турар
жойни нотурар жой тоифасига ўтказишга йул қўйилмайди:

- турар жой мақсадли коммунал турар жой фондида бўлса;
- элоҳида кириш йулаги қилиш имконияти бўлмаса;
- турар жой авария ҳолатида бўлса ё кино турар жой тоифасига ўтказиш
қарори яроксиз бўлса;
- турар жой юзасидан суд муҳокамаси кетаётган бўлса — низо суд
қарорида ҳал бўлмагунгача.

Архитектуравий, тарихий ва маданий ёдгорлик бўлган уйлардаги турар
жойларни нотурар жой тоифасига ўтказиш архитектура, тарихий ва маданий

Ўдгорликларни муҳофаза қилиш органларининг розилиги билан амалга оширилади. Турар жойларни (ёки уларнинг бир қисмини) нотурар жойлар тоифасига ўтказиш учун ариза берувчи Инспекцияга ушбу Низомга 1 ёки 1а-қисмага мувофиқ шакл бўйича ариза билан мурожаат қилади. Аризага қуйидагилар илова қилинади:

- ариза берувчининг мавжуд бинога мулк хуқуқини ёки бошқа ашёвий хуқуқини тасдиқловчи ҳужжат нусхаси;
- «Ер геодез кадастр» давлат Қўмитасининг тегишли ҳудудий хизмати томонидан тайёрланган бино тархи;
- Бинога биргаликда эгалик қилувчилар ва оила вояга етган аъзоларининг турар жойни нотурар жой тоифасига ўтказишга нотариал тасдиқланган ёзма равишдаги розилиги;
- Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатининг розилиги; шунингдек турар жой архитектуравий, тарихий ва маданий ёдгорлик бўлган ҳолларда жойлашган бўлса — ёдгорликларни муҳофаза қилиш органларининг розилиги.

Мақола. Уй-жой соҳасидаги кўчмас мулкка бўлган мулк хуқуқи

Уй-жой соҳасидаги кўчмас мулк хусусий мулк, давлат мулки, шунингдек давлат ташкилотларининг мулки бўлиши ҳамда қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда мулкчиликнинг бир шаклидан бошқа шаклига ўтказиши мумкин. Фуқаролар, юридик шахслар ва давлат уй-жой мулки хуқуқининг субъектларидир. Уй-жой мулки хуқуқи муддатсиз бўлиб, эгаларнинг ўзига тегишли уй-жой биносига ўз хоҳиши ва манфаатларига қараб фойдаланиш, ундан фойдаланиш ва уни бошқариш, шунингдек ўзининг ҳуқуқи бузилишини бартараф этишни талаб қилиш хуқуқидан фойдаланиши мумкин. Уй-жой биноларининг кўринишини ўзгартиришга, уларни қайта қуришга ёки бузишга бошқарув органларининг тегишли рухсатномаси бўлган ҳолларда йўл қўйилади. Уй-жой соҳасидаги кўчмас мулк ёки унинг бир қисмининг хусусий мулклиги миқдор, ўлчам ва қиймат жиҳатидан

рекламмайди ва у маҳаллий давлат ҳокимияти органларида рўйхатга
қилиниши лозим. Яшаш учун яроқли бўлган турар жойни яшаш учун
қўлланмаган жойга ўтказишга йўл қўйилмайди. Алоҳида ҳолларда, турар
жойни яшаш учун қўлланмаган жойга ўтказиш мулкдорнинг ёки у
давлат берган органнинг (шахснинг) аризасига кўра туманлар ва шаҳарлар
Маҳкамаларининг қарорига биноан, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар
Маҳкамаси томонидан белгиланган тартибда амалга оширилади. Фуқаролар
ва ҳуқуқий шахслар кўп квартирали уйлардаги яшаш учун қўлланмаган
жойлардан бевосита белгиланган мақсадда фойдаланишлари шарт. Кўп
квартирали уйлардаги яшаш учун қўлланмаган жойларга саноат ишлаб
чиқаришни жойлаштиришга йўл қўйилмайди. Бундай жойларда амалга
оширилиши рухсат этилган фаолият турларининг рўйхати Ўзбекистон
Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

2-модда. Яшаш учун қўлланмаган жойлар мулкдорлари кўп квартирали
уйлардаги умумий мол-мулкка нисбатан улушли мулк иштирокчиларидир. Кўп
квартирали уйдаги яшаш учун қўлланмаган жойлар мулкдорлари бундай
жойларнинг асралишини, тегишли техник ва санитария ҳолатини
таъминлаши, жойларни ўз ҳисобидан жорий ва капитал таъмирлаш
ишларини амалга ошириши, кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкни
саклаш ва таъмирлаш бўйича умумий харажатларни ўз зиммасига олиши
шарт. Яшаш учун қўлланмаган жой мулкдорининг кўп квартирали
уйлардаги умумий мол-мулкни саклаш ва таъмирлаш бўйича умумий
харажатлардаги иштироки улуши уйнинг умумий майдонидаги мулкдорга
тегишли яшаш учун қўлланмаган жой майдонига мутаносиб равишда
белгиланади. Кўп квартирали уйдаги яшаш учун қўлланмаган жой
мулкдори маҳаллий давлат ҳокимияти органларидан тегишли рухсатнома
олишдан ўзига қарашли жойни ўзбошимчалик билан қайта қўрган ёки
қўлланган тақдирда, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда жавобгар
бўлади ҳамда бу жойни ўз ҳисобидан аввалги ҳолатига келтириши шарт.

II-Боб. “НАМУНАЛИ ХИЗМАТ” ХУСУСИЙ УЙ ЖОЙ МУЛҚДОРЛАРИ ШИРКАТИНИНГ ХИЗМАТ КЎРСАТИШ ФАОЛИЯТИ ТАҲЛИЛИ (Тошкент шаҳар, Яшнобод тумани, “Кўйлик ота” маҳалласи Фарғона йўли кўчасида жойлашган кўп қаватли турар-жой биноси мисолида)

2.1. “Намунали Хизмат” ХУЖМШнинг асосий техник вазифасининг кўрсаткичлари таҳлили

Кузатув-текширув ишлари олиб борилаётган объектни ташкил этувчи ёна ва иншоотлар конструкция элементларининг техник ҳолати ва конструктив ечимлари ҳақида маълумотлар олиш учун баҳоловчи шахсан ёки ҳис равишдаги мутахассисларни жалб қилиш билан кузатув-текширув ишларини олиб боради.

Техник аҳолини ўрганишдаги тайёргарлик ишлари.

Тайёргарлик ишлари ўрганилаётган объект билан дастлабки танишиш, мавжуд ҳужжатларни йиғиш ва уларни таҳлил қилиш ҳамда кузатув ишларини олиб бориш учун ишчи материалларни тайёрлашдан иборат.

“Намунали Хизмат” хусусий жой мулкдорлари ширкати Яшнобод тумани “Кўйлик ота” маҳалласида жойлашган булиб, 2007-йилда 22-январда ташкил топган. Унга тегишли умумий майдон 15248.05 кв.м ни, яшаш майдони 9213.4 кв.м, том майдони 2178 кв.м, ер тўла майдони 2275 кв.м, турар жойлар майдони 2750 кв.м ни ташкил қилади. Ширкатга тегишли 3 қаватли уйлар, 14 та кириш йўлаклари 237 та хонадон, 1 та болалар майдони, 13 та нотурар жойлари мавжуд. “Намунали Хизмат” хусусий-жой мулкдорлари ширкати ижрочи директори Р.М.Хамитова. Ширкат халқ билан бириктирилган. Яшовчилар сони 477 киши. ХУЖМШнинг кредиторлик қарзлари 907 365 со‘м, кредиторлик қарзлари йук. Ширкатнинг йиллик тушуми 54.100.800 со‘м булиб, ХУЖМШ ҳисобидаги жами қарз 173800 сумни ташкил қилиб шундан ҳисоб рақамидаги қолдиқ 792800 со‘м тенг.

Текширув олиб борилган сана – 29.05.2015.

Кузатув-текширув ишлари мақсади – Турар жой биносининг фойдаланилмаётган қисмидан унумли тижорат мақсадида фойдаланиш даражасини аниқлаш.

Кузатув-текширув ишлари олиб – 2501.46 сўмга тенг
борилаётган санасидаги валюта
курси(\$)

Яшнобод тумани “Кўйлик ота ” маҳалласи “Намунали Хизмат”

Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатининг

ТИТУЛ ВАРАКАСИ

2.1.1-жадвал

ХУЖМШ ижрочи директори	Р.М.Хамитова
Бириктирилган вазирлик	Давлат авиа назорати
Бириктирилган банк Яшнобод туман филиали	Халк банки
Туман хокимлигидан	Х.Жабборов
Ахоли сони	477 киши
Ко'п каватли уйлар сони	3 та
9 каватли	3 та

Кириш йулаклари сони	14 та
Хонадонлар сони	237 та
Умумий майдони м ²	15248.05
Яшаш майдони м ²	9213.4
Том майдони м ²	2178.0
Ер тула майдони м ²	2275
Нотурар жойлар майдони м ²	2750
Болалар майдони	1 та
Нотурар жойлар	13 та
Бузиладиган жойнинг мавжудлиги	Йўқ
Дебитор карздорлик	907 365 сум
Кредиторлик карздорлик	0 сум
Ўртача йиллик тушим	54.100.800 сум
ХУЖМШ ҳисобидаги қолдиқ жами	1.738.00 сум
шундан, ҳисоб рақамидаги қолдиқ	792.800 сум
Депозит ҳисоб рақамидаги (30%)	946.0 сум

Битирув малакавий ишимда таҳлил қилинаётган “Намунали хизмат” ХУЖМШ жойлашган ўрнига кўра шаҳар марказига яқин жойлашган. Аҳоли билан биргаликда хашар уюштирган ҳолда ободонлаштириш ва қўқаламзорлаштириш ишлари олиб борилган. Меваги хамда манзарали

кўчатлари экилган, дарахтлар окланган, болалар майдончаси барланган. Объект худудий жihatдан шаҳарга яқин жойлашгани учун транспорт билан яхши таъминланган.

2.1.2-жадвал

Объект жойлашган худуднинг тахлили.	
Шарҳ	Тошкент ш. Яшнобод т.
Майдонда (участкада) дарахтларнинг мавжудлиги	Мевали дарахтлар: 3 туп ўрик, 3 туп олма, 6 туп узум, 9 туп олча, 3 туп ёнғоқ, 10 туп анор. Манзарали дарахтлар: 25 туп терак
Чекка чегараси жойлашган жой	Шарқдан – Фарғона йули кучаси; Ғарбдан – очиқ дала майдони; Жанубдан – турар-жой биноси; Шимолдан – турар-жой биноси.
Транспорт билан таъминланганлик даражаси	Туман магистрал йўлидан 1.5км масофада жойлашган.
Қуллабқи материаллар (ҳужжатлар)	Объектнинг кадастр ҳужжатлари.
Эр майдонини таърифлаш	
Шаҳарсозлик бўйича зонаси	Турар-жой зонаси
Эр майдонининг умумий сатҳи	800м ²
Чекканинг шакли	Тўғри тўртбурчак
Эннога эгалик ҳуқуқи	Шахсий
Эр майдонидан фойдаланиш ҳуқуқи	Тўлиқ фойдаланиш ҳуқуқи

Мухандислик мавжудлиги	канализация	Ичимлик суви, электр энергия, газ таъминоти, телефон алоқа таъминоти
Маълумотлар манбаи		кадастр хужжати; лойиҳа смета хужжатлари ва б.
Топография		Текис жой
Майдоннинг зилзилавий кўрсаткичи КМҚ – 2.01.03-96 “Зил-зилавий ҳудудларда қурилиш”га кўра (қилинган)		8 балл
Қавати		9 қаватли
Лойиҳа тури		Индивидуал
Бинонинг жисмоний ҳолати		Яхши
Амалдаги фойдаланиш тури		Турар-жой

2.2. “Намунали Хизмат” ХУЖМШнинг хўжалик фаолияти таҳлили

2015-йилда амалга оширилиши керак бўлган дастурнинг асосий вазифаси уйларнинг технологик ҳолатини яхшилаш, ҳудудни обodonлаштириш ишлари, аҳолига юкори даражада хизмат кўрсатиш, ХУЖМШнинг молиявий баркарорлигини яхшилаш ҳисобланади.

Яншибод тумани "Қудлик Ота" маҳалласи "Намуналик Ашмак" ҳусусий уш жой мулкдорлари

ширкатининг фаолияти ва худуддаги мавжуд объектлар ҳолатини яхшилаш бўйича 2014-йилда амалга

Оширилган чора-тадбирлар

ДАСТУРИ

Т/г	Чора тадбирлар номи	Ўлчов бирлиги	Бажарилад иган ишларни умумий сони	Бажарилиш муддати	Ижрочи	Назоратчи
Худуддаги кўп қаватли уйларни куз –қиш мавсумига тайёрлаш						
1	Кўп қаватли уйларни иссиқлик тизимини босим остида ювиш	Уй сони	3	1.06.15	ХУЖМШ раиси	Округ раҳбари Х.Жабборов Вазирлик ва тижорат банкдан бириктирилган маъсул
2	Кўп қаватли уйларни иссиқлик тизимини профилактик таъмирлаш	Узел сони	7	20.05.15	ХУЖМШ раиси	Округ раҳбари Х.Жабборов Вазирлик ва тижорат

№	Кўриб чиқилган уйлarning тавсифи ва тартиби	Учун сони	7	01.08.15	раис	ёриктирилган маъсул
4	<p>Кўп қаватли уйлarning томларини жорий таъмирлаш</p> <p>Фаргона кучаси 2 1-уй кв-47,95,96,111.</p> <p>Фаргона кучаси 2 2а-уй кв-18,43,44,45.</p>	M ²	1140m ² 1142m ²	1.08.15	ХУЖМШ раиси	
5	Худуддаги кўп қаватли уйлarda лифтларни алмаштириш	дона	1	1.08.15	ТШКХБ	Округ рахбари Х.Жабборов
6	Кўп қаватли уйлarning кириш йўлакларини жорий таъмирлаш	дона	4	Апрел-май	ХУЖМШ раисива Уй бошликлари	Вазирлик ва тижорат банкидан ёриктирилган маъсул
7	Кўп қаватли уйлarning ёмғир сувлари тармоқларини тозалаш	Уй сони	9	доимий	ХУЖМШ раиси Ва Уй	

Махалладаги кўп қаватли уйларда яшовчи фуқороларни хавфсизлигини таъминлаш

1	Кўп қаватли уйлардаги ер тўлалари кириш ва чордоқларига чиқиш эшикларини қулфланганлигини қайта тафтишдан ўтказиш ҳамда далолатномалар тузиш	Уй сони	7	Йил давомида	ХУЖМШ раиси ва Худудда бириктирилган участка нозири	Оқруг рахбари Х.Жабборов Вазирлик ва тижорат банкдан бириктирилган маъсул
---	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------	---	-----------------	--------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------

Ободонлаштириш ишлари

1	Махалла ва мавзеларда жойлашган ирригация тармоқларини тозалаш	р.м	250	Доимий	ХУЖМШ раисива Махалла раиси	Оқруг рахбари Х.Жабборов
2	Кўп қаватли уйларнинг кириш йўлақларидаги исларнитозалаш	Йўлак сони	14	Доимий	ХУЖМШ раисива Махалла раиси	Вазирлик ва тижорат банкдан бириктирилган маъсул

	Қўл қовватини ўзгаришини сўр тўлалларини қуришти тизимини тиклаган холда тартибга келтириш	сон	ў	Датумини	ХУЖМШ раисива Махалла раиси	Округ рахбари Х.Жабборов Вазирлик ва тижорат банкдан бириктирилган маъсул
4	Манзарали, игна баргли ва бошқа турдаги дарахтларни экиш	дона	10	1.04.15	ХУЖМШ раисива Махалла раиси	
5	Гул кўчатларини экиш	дона	300	15.05..15	ХУЖМШ раисива Махалла раиси	Округ рахбари Х.Жабборов Вазирлик ва тижорат банкдан бириктирилган маъсул
6	Аҳоли дам олиш масканларини яратиш	дона	2	15.06.15	ХУЖМШ раисива Махалла раиси	
7	ХУЖМШ раисининг йиллик хисоботини ўтказиш	Та	1	25.02.2016 йил	ХУЖМШ раиси ва Махалла раиси	

**Яшнобод тумани Кўйлик ога маҳалласидаги " Намунали хизмаг " ХУЖМШнинг фаолияти
ва Худуддаги мавжуд объектлар ҳолатини яхшилаш бўйича 2013-2014 йилларда амалга
ошириладиган чора-тадбирлар**

Рўйхати

№	Чора тадбирлар номи	Жами харажатлар суммаси	Молиялаштириш манбалари						амалга ошириш муддати (ой,йил)				
			ХУЖМШнинг уз маблағлари		Бириктирилган		Бирикт	Бошка					
			асосий	банк х/р	Тижора	аҳолидан	кредит	хомийли		банк	томонидан	рирлган	хомийли
			тушумла	даги	т	аҳолидан <td>кредит <td>хомийли <td>н <td>вазирл <td>маблагла <td>ри <td></td> </td></td></td></td></td></td>	кредит <td>хомийли <td>н <td>вазирл <td>маблагла <td>ри <td></td> </td></td></td></td></td>	хомийли <td>н <td>вазирл <td>маблагла <td>ри <td></td> </td></td></td></td>	н <td>вазирл <td>маблагла <td>ри <td></td> </td></td></td>	вазирл <td>маблагла <td>ри <td></td> </td></td>	маблагла <td>ри <td></td> </td>	ри <td></td>	
			ар	депозит	фаолия	иган бир	марталик	тушумла	р	маблаг	лари		
				(30%)									
1. Уларнинг техник ҳолатини яхшилаш бўйича													
	JAMI	81012000	409520	12060000				1000000				27000000	
			00										

1	УЙЛАРНИНГ ТӨМ КИРИШИНИ жорий таъмирлаш (1140м2) 1-уй кв- 47,95,96,111. Фаргона2 2а-уй кв- 18,43,44,45.	10260000	10,600000						апрел- август
2	Кўп каватли уйлارнинг йўлакларини таъмирлаш (4та йўлак) Фаргона 2 кўчаси 2 1-уй 2-йўлак 3- йўлак 5-йўлак 7-йўлак	2000000	200000	1800000					апрел- май
3	Уйларни босим остида ювиш (3та уй)	240000	240000					01,06,20 12	
4	Иссиқлик узелини профилактик таъмирлаш (7та узел)	450000	450000					20,05,20 12	
5	Жорий таъмирлаш ишлари	1200000	120000 0					йил давомид	

6	Лифтларни алмаштириш (1 та лифт) 2-уй 3-йўлак	27000000										27000000	август
2. ХУЖМШ лар худудларида ободонлаштириш ишлари													
1	Болалар майдончаларини таъмирлаш Фаргона кўчаси 2 1-уй олди	20000	200000										август
2	Ободонлаштириш кўкаламзорлаштириш ишлари, аҳоли дам олиш масканларини яратиш	800000	800000										йил давоми да
2. ХУЖМШлар фаолиятини яхшилаш буйича													
1	Констовар моллари	300000	300000										йил давоми да
2	Хар бир уй йўлагига аҳоли учун зарур	250000	250000										май

Шу билан бир каторда “Намунали Хизмат” ХУЖМШларнинг ҳолатини ва ҳудуддаги мавжуд объектлар ҳолатини яхшилаш бўйича амалга оширилган ишларнинг рўйхати юқорида жадвал асосида келтириб ўтилган. Маҳалла ва мавзеларда жойлашган ирригатсия тармоқларини , кириш йўлакларини , доимий тозалаш ишлари йўлга қўйилди . Атроф муҳит ҳолатига эҳтибор қаратилди. Бу борада бир қанча анжуманлар ўтказилди.

1. Уйларнинг техник ҳолатини яхшилаш бўйича

-Қўп қаватли уй жойларнинг том қисмларини жорий ва капитал таъмирланди

- Уй йўлаклари (эшик ва ойналар, таъмирлаш ишлари)Уй лифтларини таъмирланди

- Уйнинг муҳандислик тизимларини жорий ва капитал таъмирланди

2. “Намунали Хизмат” ХУЖМШ ҳудудини ободонлаштириш ишлари

- Уй атрофидаги асфалт ва бордюрларни тикланди

- Тунги ёриткичларни таъмирланди

- Болалар майдончасини янгиси қурилди

-Спорт майдончасини таъмирланди

- Ариқлар тозаланди

- Гаражлар ўрнига автотураргоҳлар қурилди

- Қўқаламзорлаштириш ва ободонлаштириш ишлари мунтазам равишда ҳар шанба кунини олиб борилади. Дарахтларга шакл берилди.

2.2.1-расм. 1-уй 2-йўлак .Ободонлаштирилган худуд.



2.2.2-расм. 1-уй 5-йўлак. Ободонлаштирилган худуд.



3. ХУЖМШнинг молиявий баркарорлиги

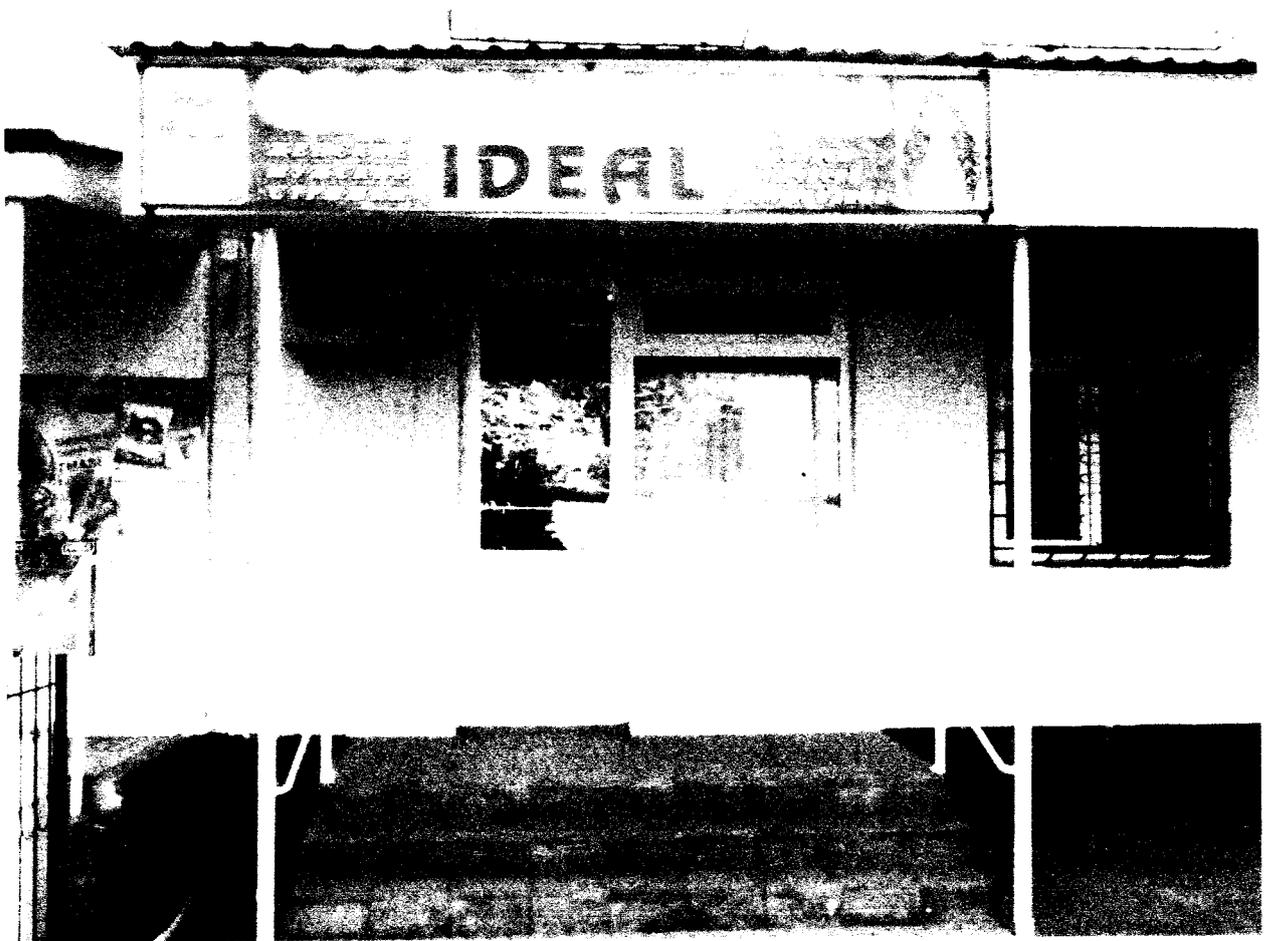
- Дебитор, Кредитор қарздорликлар қисқартирилмоқда
- Мажбурий бадал туловларини оптималлаштирилди (Кенгаш асосида)
- Хисоб рақамларига маблағ ўтказилди.

Юқоридаги 2.2.2-жадвалда кўрсатилганидек. “Намунали Хизмат” ХУЖМШда 2013-2014 йилларда Уйларнинг том қисмини жорий таъмирлаш учун 10260000, Кўп қаватли уйларнинг йўлакларини таъмирлаш учун 2000000, Уйларни босим остида ювиш учун 240000, Иссиклик узелини профилактик таъмирлаш учун 450000, Жорий таъмирлаш ишлари учун 1200000, Лифтларни алмаштириш учун 27000000, Болалар майдончаларини таъмирлаш учун 200000, Ободонлаштириш кўкаламзорлаштириш ишлари, аҳоли дам олиш масканларини яратиш учун 800000, Констотвар моллари учун 300000, Хар бир уй йўлагиди аҳоли учун зарур маълумотлар стендини ташкил қилиш учун 250000, Коммунал хизматлар қорхонасига туловлар учун 1500000, Лифтларга хизмат қўрсатиш учун 1800000, Ходимлар маоши 5та ишчи ходим учун 13812000, Бошқа харажатлар учун 1500000, ХУЖМШдаи шароитларини яхшилаш, ходимларга қулайликлар яратиш учун 2000000 сўм маблағ ажратилиб сарфланди ва бу ҳақда аҳолига хисобот мажлиси ўтказилди.

2.3. “Намунали Хизмат” ХУЖМШ худудида тижорат мақсадида фойдаланилаётган кўчмас мулк объектлари фаолияти тахлили.

Маълумки мамлакатимизда энг аввало аҳоли турмуш даражасини яхшилаш, уларнинг яшаши, фаолият олиб бориши учун яратилган турар ва нотурар жой биноларидан самарали фойдаланиш ва замонавий техника технологиялардан унумли фойдаланиш ҳозирги кўчмас мулк объектларидан фойдаланишнинг муҳим масалаларидан бири бўлиб қолмоқда. Фуқароларимизнинг уй-жой шароитлари ҳам тубдан яхшиланиб бормоқда. Ваҳоланки, кўплаб ривожланган давлатларда оилаларнинг ярмидан кўпи ижарага олинган хонадон ва уйларда яшайди. Қишлоқ жойларда намунавий лойиҳалар асосида якка тартибда уй-жойлар қуриш бўйича мақсадли давлат дастурининг амалга оширилиши алоҳида эътиборга лойиқдир.

Юқорида айтиб ўтганимиздек Яшнобод туманида жойлашган “Намунали хизмат” хусусий уй жой мулкдорлари ширкатида 13 та нотурар жойлар мавжуд. “Намунали хизмат” ХУЖМШ бозор яқинида жойлашгани боис Яшнобод туман хокимияти рухсати билан аҳолига хизмат кўрсатиш мақсадида 2 та дорихона, 2 та гўзаллик салони, 2 та дала дўкони, 1 та маиший кир ювиш хонаси, 1 та интернет клуб, 1 та пайнет, 1 та фитнес клуб, 1 та пойабзал таъмирлаш устахонаси, 1 та нонвой хона, ҳамда 1 та футбол майдони фаолият юритиб келмоқда.



2.3.1-расм. “IDEAL” гўзаллик салони

“IDEAL” номли гўзаллик салони 2011 йил 25-мартдан Яшнобод туман хокимининг 450-сонли қарорига асосан фаолият юритиб келмоқда. Майдони 24 м². 9 қаватли бинонинг 1-қаватида жойлашган. Зилзилага бардоши 8 балл. Салон 2 қисмга бўлинган бўлиб эркаклар ва аёллар зали мавжуд. Тегишли ҳудуд аҳолиси ишчи ходим сифатида иш билан таъминланган. Худуднинг кам таъминланган аҳолиси учун чегирмали хизмат кўрсатилади.



2.3.2-расм “MINI MARKET” дўкони

“Мини маркет” номли дўкон 2012 йилдан буён фаолият юритиб келади. Майдони 17 м² ташкил этади. 9 каватли турар жой биносининг 1- каватида жойлашган. 1-каватдаги хонадоннинг факатгина 1 хонаси Яшнобод туман хокимининг 260-сонли қарорига асосан нотураж жойга айлантирилган.

Хусусий уй жой мулкдорлари ширкати юридик мақомга эга бўлган мустақил ташкилот бўлганлиги боис, унинг молиявий хўжалик фаолияти тегишли 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, хомийлик ва васийлик маблағларидан ташкил топади.

2.3.1 жадвал

“Намунали хизмат” ХУЖМШнинг 02.01.2014 йил ҳолатига даромадлари ва харажатлари таҳлили

№	Даромад ва харажатлар номланиши	2014-йил	2015-йил	Фарқи	Ҳоизда
	Жами даромадлар	38400	41800	3400	1,02344
1	Аҳолидан мажбурий аъзолик бадали	36000	36800	800	1,02
2	Нотурар жойлардан мажбурий аъзолик бадали	2400	5000	2600	1,04
1	Хизматчилар тўлови	6480	6950	470	1,07
2	Ижтимоий суғурта	1620	1632	12	1,01
3	Тош Шах Электро энергия	1200	1230	30	1,03
4	Ертўла кимёвий тозалаш	1800	1832	32	1,02
5	Томнинг жорий ремонтлари	7100	7120	20	1,00
7	Кўзда тутилмаган харажатлар	10680	10690	10	1,00
	2.Бошқарув харажатлари	4058	4200	142	1,03
1	Бошқарув харажатлари	2400	2500	100	1,04
2	Бошқарув харажатларидан ижтимоий суғурта	900	920	20	1,02
3	Тумандаги ХУЖМШ Уюшмасига тўлов	758	800	42	1,06
1	Банк хизматлари	712	723	11	1,02
2	ХУЖМШ ишчиларига моддий ёрдам ва мукофот пуллар	1050	1080	30	1,03
3	Ижтимоий суғурта	600	630	30	1,05
	Жами харажатлари	35600	36800	1200	1,03

2.3.1- жадвалда, “Намунали хизмат” ХУЖМШнинг 02.01.2014 йил ҳолати ва 2015 йилга режалаштирилган даромадлари ва харажатлари келтирилган. Бу жадвалдан кўриниб турибдики, ХУЖМШнинг асосий оладиган даромадларини аҳолидан ва нотурар жойларни ижарасидан келиб тушадиган маблағлар ташкил қилади. ХУЖМШнинг даромадлари даражаси

кўп жихатдан асосий фондлардан фойдаланиш даражасига боғлиқ бўлади. Асосий фондлардан қанчалик яхши фойдаланилса, даромад шунчалик кўп, фойда ва рентабеллик юқори бўлади.

Ушбу жадвални тахлил қиладиган бўлсак аҳолидан мажбурий аъзолик бадалидан тушган пул маблағлари 2014 йил 36000000 сўмни 2015 йил эса 36800000 сўмни ташкил қилади, улар орасидаги фарқ 800000 сўм, фоизда 1.023 % ни ташкил этади. Нотурар жойларни ижарага беришдан 2014-йил 2400000 сўм маблағ йиғилган бўлса 2015- йил бу кўрсаткич 5000000 сўм бўлиши режалаштирилган. Бунинг сабаби турар жой биносининг фойдаланилмаётган майдонларидан маълум қисми тижорат учун ижарага берилган. Ширкат молиявий ахволини тахлил қиладиган бўлсак, даромади харажатларидан кўпроқ, бу натижани яхши десак бўлади. Ширкат таъмир ишларини молиялаштиришда банк кредитларидан фойдаланади. Банк хизматлари 2014 йил 712000 сўм, 2015-йил 723000 сўмни ташкил этади. ХУЖМШ ишчиларига бериладиган моддий ёрдам пуллари 2014-йил 1050000 сўмни 2015- йил 1080000 сўмни ташкил этади. Хизматчиларга 2014- йил 6480000 сўм, 2015-йилда 6950000 сўм тўланади. Улар орасидаги фарқ 470000 сўм бўлиб, 2014-йилга нисбатан 7 % га ошган. Томнинг жорий ремонтига 2014- йил 7100000 сўм, 2015 – йил эса 7120000 сўм режалаштирилган 2015-йил 2014-йилга қараганда деярли ўзгармаган.

ШҶОБ ТУРАР ЖОЙ БИНОЛАРИНИНГ ФОЙДАЛАНИЛМАЁТГАН ЁРДАМЧИ МАЙДОНЛАРИДАН ТИЖОРАТ МАҚСАДИДА ФОЙДАЛАНИШ ЮЗАСИДАН ТАКЛИФЛАР

3.1 Турар жой биноларининг ёрдамчи майдонларидан тижорат мақсадида фойдаланишнинг халқаро тажрибаси.

Ривожланган давлатларнинг муаммоси – биноларнинг кўплиги ва болалар майдончалари, спорт мажмуалари, кино театрлар ҳамда боғлар ва паркларга ўхшаш фойдали жойларнинг етишмаслигидир. Энг тўғри ечим – бу каби кўнгил очар масканларни томларда барпо этиш!

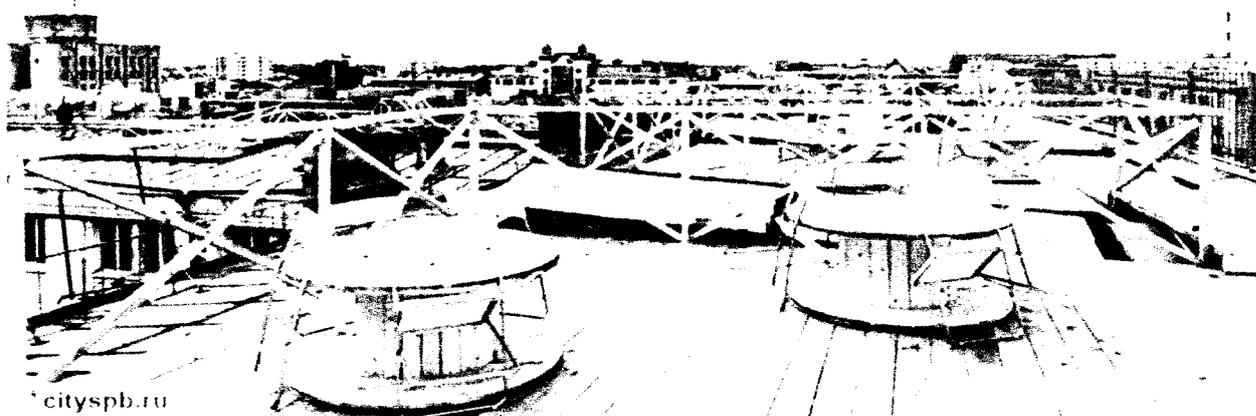
Дунёнинг турли бурчакларидаги осмоўпар бинолар томларидаги майдонлардан фойдаланишнинг ўзига хос усуллари кўриб чиқамиз.



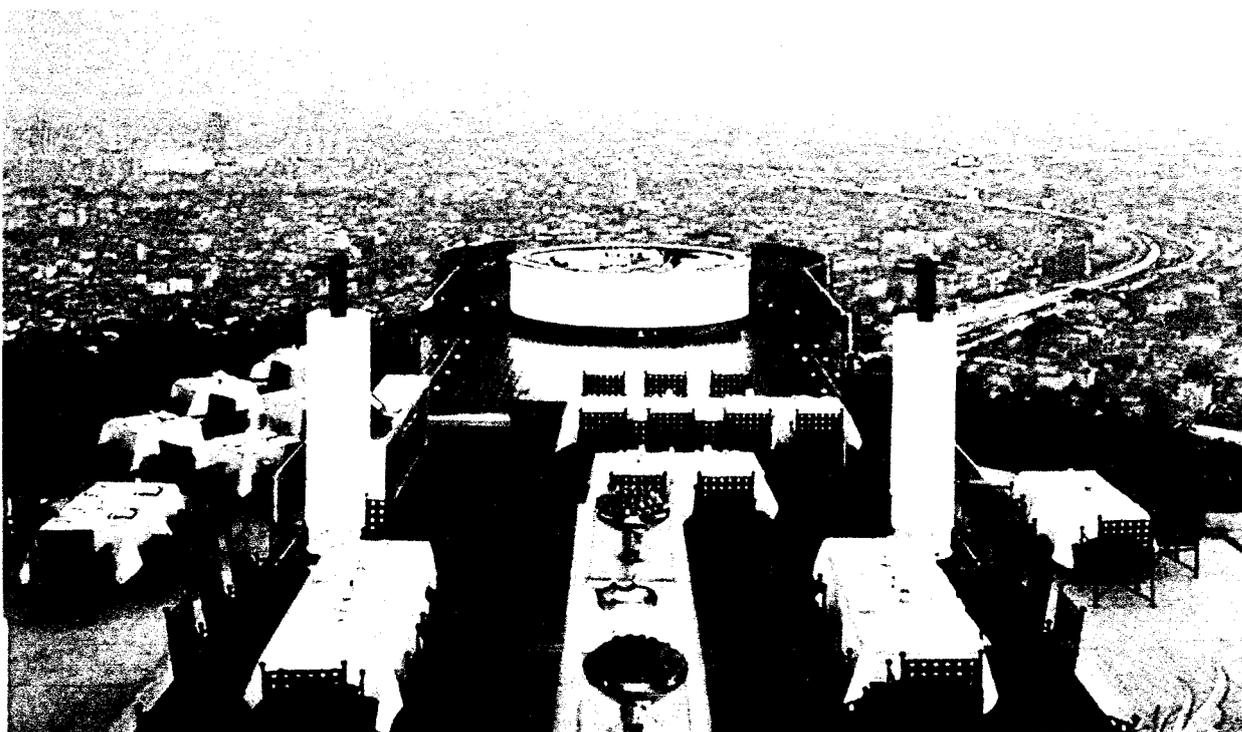
3.1.1-расмда Кўп каватли турар жой биноси томида кино театр барпо этилган.

Маълумки, Санкт Петербург аҳолиси зич жойлашган давлатлардан бири хисобланади. Санкт Петербургнинг Лиго кўчасида маъданий хордик чиқариш учун ўзига хос лойиха амалга оширилган. Иншоот 27 метр баландликда жойлашган бўлсада, меҳмонлар учун барча хавфсизлик чоралари кўрилган. (3.1.2-расм)

3.1.2-расм



3.1.3-расм



3.1.3-расмда Турар жой биноси томида ресторан бунёд этилган. Бу каби иншоотлар нафақат аҳолини маъданий хордиқ чиқариши учун балки шаҳарни юқоридан бетакрор кўринишига ўз хиссасини қўшади.

3.2 Турар жой бинолари ёрдамчи майдонларидан самарали фойдаланиш йўллари

Бугунги кунда биз ҳар кадамда биринчи қаватдаги квартиралар турли мулкчилик шаклларига мансуб умумий овқатланиш, савдо корхоналари, сартарошхона, дорихона, ателье, стоматология кабинетлари, ремонт устахонаси, офис, маданий-маърифий муассасаларга айлантирилаётганлиги гувоҳи бўляпмиз. Маиший, савдо, тиббий ва бошқа хизмат тармоқлари анча кенгайганлигини унинг ижобий жиҳати дейиш мумкин – чунки бу хизматлар бизга масофа бўйича жуда яқинлашди. Айти вақтда бундай иншоотлар уй-жой фондининг қисқаришига олиб келди ва оқибатда баъзан таянч ва тўсик конструкцияларига боғлиқ жойларни мажбурий тарзда реконструкция қилишга олиб келди.

Уй жой кодекси 16- моддасида таъкидланишича “ Фуқаролар ва юридик шахслар кўп квартиралар уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан бевосита белгиланган мақсадда фойдаланишлари шарт.

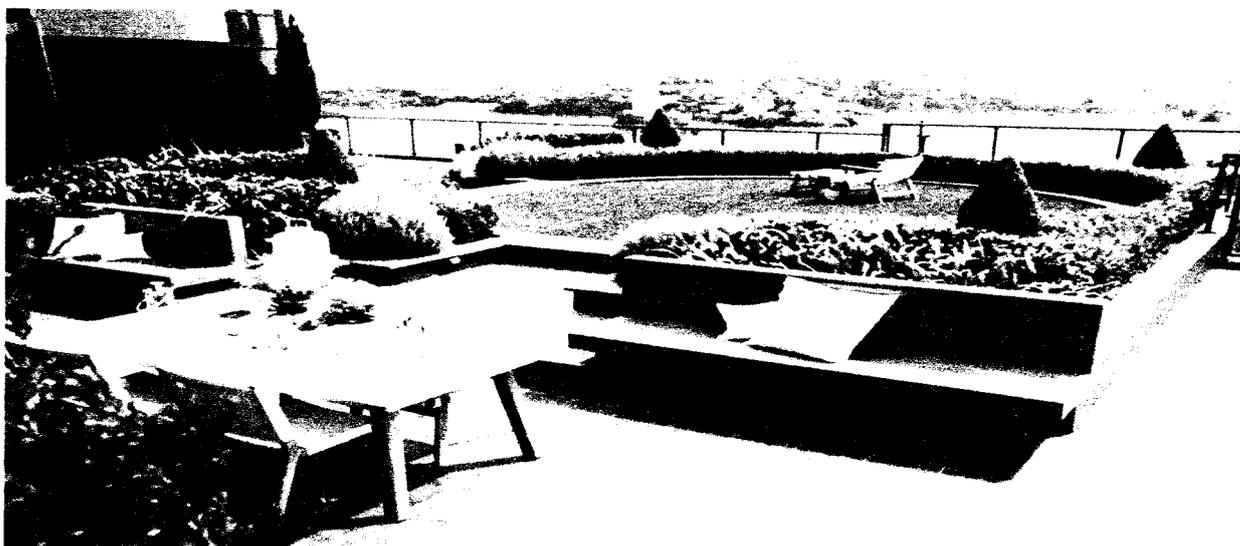
Фуқаролар ва юридик шахслар яшаш учун мўлжалланмаган жойларни, қурилмаларни ҳамда инвентарни тегишли тартибда сақлашлари, зарур таъмирлаш ишларини бажаришлари, санитария ва ёнғинга қарши қоидаларга риоя этишлари, ёқилғи-энергетика ресурсларини тежаш чораларини кўришлари шарт. Кўп квартиралар уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойларга саноат ишлаб чиқаришини жойлаштиришга йўл қўйилмайди. Бундай жойларда амалга оширилиши рухсат этилган фаолият турларининг рўйхати Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади. Кўп квартиралар уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойларга носаноат йўналишидаги корхона, муассаса, ташкилотларни, офисларни қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда жойлаштиришга йўл қўйилади.”

Кўп квартирالي уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорлари бундай жойларнинг асралишини, тегишли техник ва санитария ҳолатини таъминлаши, жойларни ўз ҳисобидан жорий ва капитал таъмирлаш ишларини амалга ошириши, кўп квартирالي уйдаги умумий мол-мулкни сақлаш ва таъмирлаш бўйича умумий харажатларни ўз зиммасига олиши лозим.

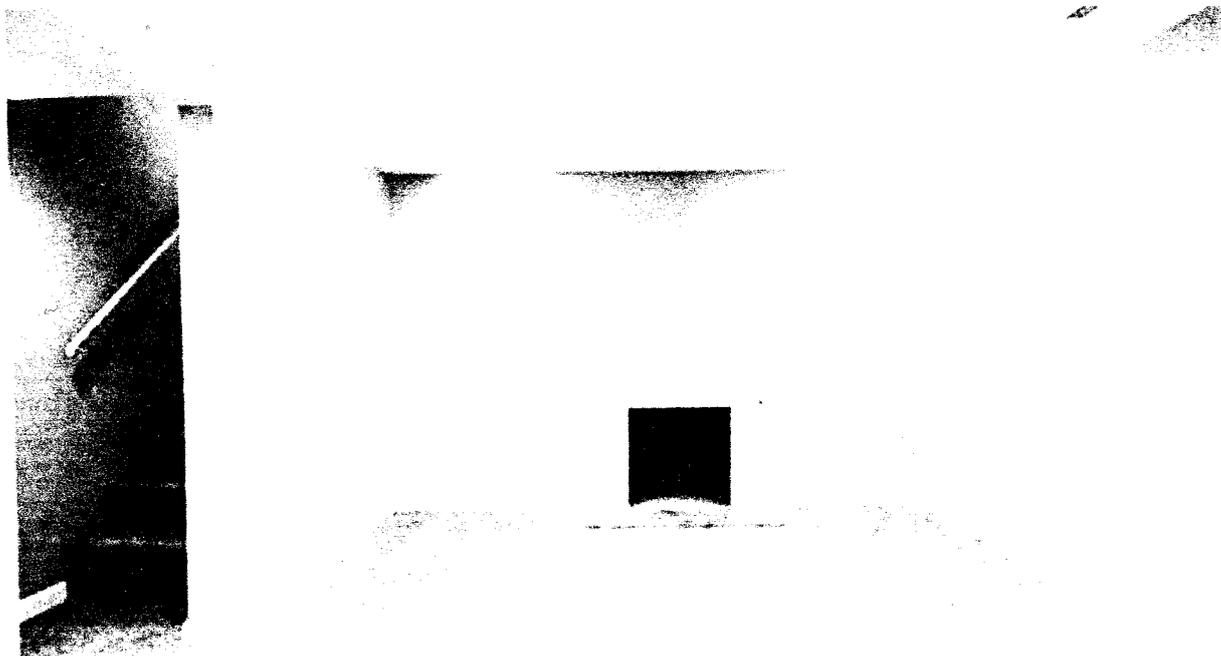
Турар жой биносидан янада самарали фойдаланиш учун том, дахлиз, лифт, ертўла майдонларида конун доирасида лойихаларни амалга ошириш мумкин.

Маълумки Ўзбекистон куёшли ўлка, шундай экан турар жой биноси томида куёш энергиясидан самарали фойдаланиш учун батареяларни ўрнатиш ёки аҳоли куёшдан товланиши учун шарт шароит яратиш мумкин. Экологик муҳитни яхшилаш мақсадида 3.2.1 расмда тасвирланганидек “яшил олам”ни барпо этса бўлади.

3.2.1-расм.



Ертўлаларга келадиган бўлсак юқорида тахлил килинган ХУЖМШ да тренажёр заллари, дорихона, интернет клублари барпо этилган. Қолаверса ертўлаларини 3.2.2-расмда кўрсатилганидек офис сифатида ҳам ижарага бериш мумкин.



Тошкент шаҳар Тараққиёт кўчасида йўл юзасида жойлашган турар жой биноси деворидан “реклама девори” сифатида фойдаланилаётганини ҳам кўришимиз мумкин.

Турар жойларни кўп квартирали уйларда жамоат жойларига ўтказётганда, бирор бир лойихани амалга ошираётганда уйнинг яшаш муҳитини, аҳолини ноҳуш таъсирлардан ҳимоя қилишнинг зарур чораларини кўриб ўтиш керак. Масалан ўзидан ноҳуш хид таратадиган, шовкин суронли, тутун чиқадиган, соат 22.00 дан кейин фаолият юритадиган, атроф муҳитга зарарли нур таркатадиган, ўзидан ёнғин чиқазиш хавфи бўлган сингари объектларни қурилишини олдини олишимиз зарур. Акс ҳолда бундай объектлар аҳоли саломатлигига ўзининг сезиларли салбий таъсирини кўрсатади.

ХУЛОСА

Мазкур битирув малакавий ишида ўрганилган мавзу Турар-жой биноларнинг асосий фаолиятида фойдаланилмаётган ёрдамчи майдонлардан тижорат мақсадларида фойдаланиш йўллари бўлиб, олиб борилган тақиқотларга асосланган ҳолда қуйидаги таклиф ва хулосаларни келтириш мумкин.

Таҳлил қилинган “Намунали Хизмат” ХУЖМШда 2013-2014 йилда амалга оширилган ва режалаштирилаётган ободонлаштириш ва кўкаламзорлаштириш ишлари олиб борилиши натижасида ширкатга қарашли ҳудудларни катта қисми кўркамлашди, кўп қаватли уйларда лифтлар алмаштирилган, Кўп қаватли уйларнинг йўлаклари таъмирланган, йўлак четларига манзарали, игна баргли ва бошқа турдаги дарахтлар билан гул кўчатлари экилган, болалар ўйин майдончаси тозаланган, уй эшикларига кодланган қулфлар ўрнатилган. маҳалла ва мавзеларда жойлашган ирригация тармоқлари тозаланган, аҳоли дам олиш масканлари яратилган.

Турар жой биносининг том, ертўла, дахлиз, лифт ва деворларида турли хил лойиҳаларни амалга ошириш керак. Натижада аҳоли турмуш тарзига ҳамда ХУЖМШ бюджетига сезиларли даражада ижобий таъсир кўрсатарди.

Тошкент шаҳрида ҳам шаҳар ҳокимияти қошида ободонлаштириш бош бошқармаси фаолият кўрсатмоқда. Мазкур бошқарма фаолияти бевосита шаҳар ҳокимининг биринчи ўринбосари томонидан назорат қилиб борилади. Тошкент шаҳрида ободонлаштириш фаолияти билан шуғулланувчи корхона ва ташкилотларда 35 мингдан ортиқ ходим фаолият кўрсатади. ХУЖМШ МФЙ (Маҳалла Фуқаролар Йиғини) сингари ўзини ўзи бошқарувчи ташкилот бўлгани, сабабли улар ўзини ўзи молиявий таъминлаши лозим.

Фукаро ва юридик шахслар яшаши учун мўлжалланмаган жойларни курилмаларни ҳамда инвентарларни тегишли тартибда жойлаштиришлари, зарур таъмирлаш ишларини бажаришлари, санитария ва ёнгинга карши коидаларга риоя этишлари, ёкилги энергетика ресурсларини тежаш чораларини кўришлари лозим. Кўп квартирали уйларда яшаш учун мўлжалланмаган жойларга саноат ишлаб чиқаришини жойлаштиришга йўл қўйилмайди. Бундай жойларда амалга оширилиши рухсат этилган фаолият турларнинг рўйхати Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланган. Кўп квартирали уйларда яшаш учун мўлжалланмаган жойларга носаноат йўналишидаги корхона муассаса, ташкилотларни, офисларини конун ҳужжатларида белгиланган тартибда жойлаштиришга йўл қўйилади.

Турар жой биносидан янада самарали фойдаланиш учун том, дахлиз, лифт, ертўла майдонларида конун доирасида лойиҳаларни амалга ошириш керак. Акс ҳолда бундай объектлар аҳоли саломатлигига қолаверса миллат келажагига ўзининг сезиларли салбий таъсирини кўрсатади.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. "Қишлоқ тараққиёти ва фаровонлиги йили" Давлат Дастури. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2009 йил 26 январдаги ПҚ-1046-сон қарорига Илова. "Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами", 2009 йил, 5-сон, 33-модда.
2. Ўзбекистон Республикаси Президентининг "Қишлоқ жойларда уй-жой қурилиши кўламини кенгайтиришга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисидаги" Қарори. 2009 йил 3 август. № ПҚ-1167 сон.
3. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг "Қишлоқ жойларда намунавий лойиҳалар асосида "Қишлоқ қурилиш инвест" инжиниринг компанияси иштирокида уй-жойлар қуришни ташкил этиш чора-тадбирлари тўғрисидаги" Қарори 2009 й 26 октябрь. №280 сон
4. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 24 октябрдаги 463-сонли "Капитал қурилишда баҳони шакллантиришнинг смета-меъёрий базасини такомиллаштириш ва янгилаш чоралари тўғрисида"ги Қарори
5. Каримов И.А. Озод ва обод Ватан, эркин ва фаровон ҳаёт - пировард мақсадимиз. - Т.: "Ўзбекистон", 2000, 16- Б.
6. Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура ва қурилиш қўмитасининг 2009-2010 йиллардаги маълумотлари
7. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2001 йил 17 апрелдаги ПФ-2832 Фармони "Коммунал хизмат кўрсатиш соҳасидаги иқтисодий ислохотларни чуқурлаштиришнинг янги босқичи тўғрисида" қонунлар тўплами,
8. Каримов И.А. Ўзбекистон: бозор муносабатларига ўтишнинг ўзига хос йўли. Т: Ўзбекистон, 1993.

9. Каримов И.А. 2011 йилда мамлакатни ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш яқунлари ва 2012 йилда иқтисодий ислохотларни чуқурлаштиришнинг энг муҳим устувор йўналишларига бағишланган Вазирлар Маҳкамасидаги маърузаси // “Халқ сўзи”, 2012 йил 20 январ.
10. ШНК1.04.03-05 Положение об организации, ремонта и технического обслуживания жилых домов, объектов коммунального и социально-культурного назначения
11. М.Қ.Зияев, В.У.Ёдгоровнинг “Бино ва иншоотларни қуриш ва таъмирлаш ишларини ташкил этиш” . Т., 2009 йил
12. Ёдгоров В.У., Коммунал хўжалиги иқтисодиёти. Ўқув қўлланма. 1-қисм. Т.: ТАҚИ, 2007й.
13. Ёдгоров В.У., Бутунов Д.Я. Коммунал хўжалиги иқтисодиёти. ўқув қўлланма. 2-қисм. Т.: ТАҚИ, 2008й.
14. Махмудов Э.Х. Капитал қурилиш иқтисодиёти. Ўқув қўлланма. Т.: ТДИУ, 2009.
15. Симионова Н.Е. Методы оценки и технической экспертизы недвижимости. –М.: ИКЦ «МарТ»; Ростов н/Д: Издательский центр «МарТ», 2006.
16. www.gov.uz. (Ўзбекистон Республикаси ҳукуматининг расмий сайти)
17. www.stat.uz (Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси)
18. www.mf.uz. (Ўзбекистон Республикаси Молия Вазирлиги)
19. www.google.com
20. www.yandex.ru