

## UY-JOY KOMMUNAL SOHASINI RIVOJLANTIRISHDA XORIJIY INVESTITSIYALAR VA TAJRIBALARDAN FOYDALANISH

**Mirzaxmedov Shohruh Anvarovich**

Toshkent arxitektura-qurilish instituti 1-kurs magistranti

### **Annotatsiya**

Ushbu maqolada uy-joy kommunal sohasini rivojlantirishda xorijiy investitsiyalar va tajribalardan foydalanish haqida soʻz boradi. Muallif texnologik maʼlumotlarga tayanib, mavjud ilmiy adabiyotlar asosida oʻqituvchining ijtimoiy faollashuvida uy-joy kommunal sohasini rivojlantirishda xorijiy investitsiyalar va tajribalardan foydalanish boʻyicha oʻziga xos jihatlarni oʻrgangan va tahlil qilgan.

**Kalit soʻzlar:** Uy-joy, kommunal, rivojlanish, xorijiy tajribalar.

### **Angliya**

1997 yilda qabul qilingan qonun bilan maishiy iste'molchilar uchun suv ta'minoti xizmatlarini to'xtatishga taqiq joriy etildi, biroq shu bilan birga u qabul qilindi iste'molchilar tomonidan to'lanmagan miqdorlarni amaldagi tarifga kiritish to'g'risidagi qaror qabul qilindi.

Angliya Yevropada mamlakatdagi vodokanallarni xususiy sektorga birinchi boʻlib oʻtkizdi. Xususiylashtirishdan oldin davlat kommunal xizmatlarning barcha qarzlarini bekor qildi. mulkni ish holatiga keltirish xarajatlarini o'z zimmasiga oldi, uni sertifikatlashni va balansga qo'yishni amalga oshirdi. Boshqa Yevropa davlatlarida kommunal infrastruktura davlat xisobida turadi ammo uni eksplutatsiya ishlari xususiy sektorlar bilan shartnoma asosda bajariladi.

### **Germaniya**

Germaniyada ham ba'zi kommunal xizmatlar 100 % xususiy sektorga tegishli boʻlib iste'molchi o'z foydasiga mustaqil ravishda tanlov qilish imkoniyatiga ega yoki boshqa kommunal xizmat ko'rsatuvchi kompaniya bilan shartnoma tuzishi mumkin. Iste'molchilarning o'zi (shahardagi ko'p qavatli uylarning aholisi) tanlagan kompaniya bilan birlashgan uy boshqaruvchisi hisoblanadi.

menejer hammadan yig'ilgan pulni tasarruf etish huquqiga ega va shu bilan birga ularning ijarachilar oldidagi javobgarlig uni amalga oshiradi I.Karlsruhe shahrida boshqaruv organlari ham ishlaydi.

"Xalq uylari" MChJ korxonasi 100% munitsipalitet ulushiga ega "Xalq uylari" MChJ uy-joy va uning infratuzilmasini kapital qurish, uy-joy fondini saqlash va ta'mirlash, modernizatsiya qilish va boshqalar bilan shug'ullanadi.

Shaharda issiqlik energiyasi uchun qishda to'lov ko'tarilmaydi yozda pastlamaydi. To'lovlarni to'lash yil davomida teng ravishda taqsimlanadi. Tariflarni siyosatchilar emas, balki kommunal xizmatlarning o'zi belgilaydi. Sifatida

## Finlandiya

Ikkinchi jahon urushi tugaganidan so'ng, Finlyandiyada uy-joylar yetishmasligi kuzatildi. Ahvolni jamoat tuzilmasining ijtimoiy o'zgarishlari natijasida yuzaga kelgan, mamlakat viloyatlaridan shaharlarga ko'chib kelish tendensiyasi jiddiylashtirdi. Ayni vaqtda, banklarning uy-joy harid qilish uchun kredit berish imkoniyatlari ancha cheklangan edi. 1949 yilda ushbu muammoning hal qilinishi va ijtimoiy uy-joylarning qurilishi uchun ARAVA tizimi tashkil qilingan Tizimning asosiy g'oyasi shundan iborat ediki, xalq xonadonni xarid qiluvchilarning banklar kreditlarni ajratganidan so'ng to'lab borishi mumkin bo'lgan badallari to'lovchilar uchun og'irlik qilmaydigan, foizi yuqori bo'lmagan kreditlarga muhtoj edi. Ushbu tizimning ijtimoiy jihati shundan iborat ediki, ham o'rta darajada ta'minlangan, ham o'rtadan past darajadagi daromadga ega bo'lgan odamlar, uning yordamida xonadon sohiblari bo'lishi mumkin edi. Xarid qiluvchi xonadonlar foizi anchagina tez ortib bordi, 1990 yilga kelib 70 foizga yetdi va shundan so'ng 65 foizgacha tushib qoldi.

ARAVA tizimining faoliyat yo'nalishi ijaraga beriladigan uy-joylarni qurish tomon burildi. Shfu bilan bir vaqtda, ijara uy-joylarining qurilishida aholining alohida guruhleri, misol uchun talabalar, keksa kishilar, hamda aholining boshqa alohida turdagi guruhleri uchun asosiy urg'u berildi. 1990 yillarning oxirlarida, xususiy uy-joylar qurilishidan tamoman voz kechishga qaror qilindi. ARAVA tizimining faoliyati, faqatgina davlat tomonidan foizlari katta bo'lmagan kreditlarni ajratishga yo'naltirilgan emas edi. Faoliyatning yana boshqa, ahamiyati kam bo'lmagan shakllari sifatida, qurilayotgan uylarning me'morchiligi, hamda qurilayotgan tumanlarning qulayligiga diqqatni jalb qilish maqsadidagi qurilish ishlarining sifati va harajat darajalarining kafolatini ta'minlash edi.

1970 yillardan boshlab, ARAVA tizimida mavjud inshootlarni qoniqarli darajada tutish va ulardan foydalanishga alohida e'tibor qaratila boshladi. Shuningdek, qurilgan uylardagi elektr energiyasining tejalishiga ham e'tibor berila boshladi. ARAVA uylarining derazalarida uch qavatli oynalardan 1973 yildan boshlaboq, erkin moliyalashtirish hisobidan qurilgan uylardan ancha ertaroq foydalanilmoqda. Moliyaviy bozor 1980 yillarning oxirlariga kelib sustlashganda, tizimning faoliyatiga sezilarli o'zgartirishlar kiritildi. Bularning eng muhimlari qatorida davlat uy-joy jamg'armasining (jamg'arma zarur depozitlarni moliyaviy bozor va kapital bozorlaridan oladi) tashkil qilinishi va foizlarni to'lashni keyinchalik moliyaviy qo'llab-quvvatlashga ega bo'lgan kreditlash tizimiga (davlat qurilish tashkilotlariga bozor kreditlarining foizlarini to'lash bo'yicha moliyaviy yordam beradi) o'tish bo'ldi. 1949 yildan to 2005 yilgacha bo'lgan davrda ARAVA tizimi yordamida bir milliondan ortiq xonadonlar qurilgan.

Y jamg'armasining bosh maqsadi, xonadonlarni ijara shartlari asosida doimiy yashash uchun taklif qilishdan iboratdir. Jamg'armaning faoliyati davlat kreditlari, Finlandiya O'yin avtomatlari assotsiatsiyasining kreditlari, Ijtimoiy soha va sog'likni saqlash sohasida faoliyat yurituvchi tashkilotlarga ko'maklashish markazining (STEA) subsidiyalari, shuningdek, o'z mablag'lari hisobidan olib boriladi.

Finlyandiyada 1987 yilda taxminan 20 mingta boshpanasiz kishi bor edi. 2016 yilning oxirida ularning soni 6,7 ming atrofida edi. Ushbu raqam krizis markazlarida yashovchilarni ham, o'z qarindoshlari va tanishlarinikida yashovchilarni ham o'z ichiga olgan. 2017yilning boshida Y jamg'armasining 56ta munitsipalitetlarda deyarli 17 mingta xonadoni bor edi. Y jamg'armani arzon uy-joylar qurilishidan tashqari yana turarjoy xizmatlarini rivojlantirishda ham faol qatnashadi. Shuningdek, jamg'arma amaliy faoliyat va haq to'lanadigan ish variantlarini taklif qilish orqali o'z mijozlarini ish bilan ta'minlashga ham ko'maklashadi.

## Fransiya

Fransiya kommunal xizmatlarda imtiyozlardan foydalanish tajribasi ham keng tarqalgan.ferma. Ushbu shakl konsessiya shartnomasiga asoslanadi,unga ko'ra kommunal xizmat ko'rsatuvchi kompaniyafoydalanish uchun xususiy kompaniyaga o'tkazildi. Xizmatni ishlab chiqarishu huquqiga ega bo'lgan holda, konsessiya hisobidan amalga oshiriladiushbu xizmatlarni taqdim etganligi uchun iste'molchilardan haq olish. Bundan tashqari, Frantsiyada milliyashtirilgan gaz bilan birgatar moqlar va davlat energetikasi, shuningdek xususiydirkompaniyalari, shuningdek, shartnoma asosida ishlaydiganlarimtiyozlar.Suv ta'minotida xususiy operatorlar ustunlik qildiva chiqindilarni yig'ish. Hatto yanada ko'proq ishtirok etish kuzatildito'xtash joylarini tashkil qilish sohasida.

Yangi kontseptsiya qabul qilinganidan keyin kommunal xizmatlarning asosiy bozori energiya ta'minoti, savdo aylanmasi bo'ldi ularning aylanmasi umumiy hajmning 46 foizini tashkil etdi umumiy hajm Suv va jamoat transporti bilan bog'liq xizmatlar, vazn biroz kamroq bo'lganlar, mos ravishda 20,5% ni tashkil etdi va umumiy savdo aylanmasining 18,8% tashkil etdi. 2004-2006 yillarda ish bilan band bo'lganlar sonining sezilarli darajada (2,2% ga) ko'payishi KHda. Bundan tashqari, bu o'zgarishlar notekis edi.

### Uy-joy uyushmalari

Fransiyada davlat xizmatlarini ko'rsatishda muhim rolni uy-joy mulkdorlari shirkatlari (HOO) o'ynamoqda va u notijorat itashkilot hisoblanib, mulk egalarining birlashmasi sifatida tashkil topadi va ko'chmas mulk kompleksini boshqarish ushbu kompleksning ishlashi, egalik qilish, foydalanish va mulkni tasarruf etish bilan shug'ullanadi

Frantsiyadagi sindikatlar deb ataluvchi tashkilotlar davlat va iste'molchi o'rtasida mol mulkn tasarruf etadi sheriklik va qonuniy asosida har qanday foydali maydondan foydalanishadi. Lekinular qurayotgan binolar boshqa tashkilot binolariga yoki huquqlariga to'sqinlik qilmasligi kerak.

**Vankuver**

Vankuverda “chiqindilar sonini kamaytirish” bo’yicha maxsus konsepsiya ishlab chiqilib bu o’z ichiga uchta yo’nalishni o’z ichiga oladi:

mahsulot ishlab chiqarishda chiqindilarni kamaytirish;

tayyor mahsulotlarni qayta ishlatish “

ishlatilgan” mahsulotlardan ikkilamchi xom ashyo sifatida foydalanish

Dastur doimo kuchli targ’ibot ma’lumotlari bilan birga olib borilgan bo’lib, maktablarda, korxonalarda ta’limni qo’llab-quvvatlash bilan birga kechadi. Maxsus darslar, ekskursiyalar, ko’rgazmalar, tarqatilgan plakatlar, o’quv kompyuter o’yinlari va taqdimotlar, risolalar, axborot varaqalari, ma’rifiy gazeta nashrlari, televizion va radioeshittirishlar olib borilgan. Viloyat ta’limi barcha maktab o’quvchilari soha o’yicha qo’lanmalar ishlab chiqqan uchun ishlab chiqilgan. Axlatni ochiq yoqish taqiqlandi,

**XITOIY**

Xitoyda uy-joy qurilishi sohasining dinamik rivojlanishi bilan birgalikda uning o’ziga yarasha bir qator muammolari ham mavjuddir, mazkur muammolarga alohida to’xtalib o’tamiz:

- Xitoyning 20% shahar aholisi o’z yulariga ega emas;
- deyarli 60% aholi esa, o’zlariga tijorat uylarini sotib olishga qurbi yetmaydi;
- mamlakatdagi 27,7% xitoy oilalarining uylarida oddiy suv kranlari mavjud emas;
- Shaharlardagi 96,5% uylarda (kvartiralarda), poselkalardagi uylarda 82,3% uylar suv kranlari bilan ta’minlanganlar;
- Xitoy shaharlarida istiqomat qiluvchi shahar aholisining 15% elementar maishiy qulayliklarga ega emaslar;
- Mamlakatda kamdan-kam isitish tizimi uchrab turadi va undan aholining, faqatgina 4% i (shaharlarda 10%) foydalanadi;
- 14,1% aholida san uzellar mavjud emas;
- Mana shu yoqorida sanab o’tilgan muammolarni hal etish yo’llari quyidagi isharni amalga oshirishga yordam beradi:
- Xitoy uy-joy kodeksini yaxshilash va takomillashtirish;
- Xitoydagi ekonom-klass uylarini quruvchi yirik qutilish tashkilotlarini (xorijiy firmalarni ham) qo’llab-quvvatlash, mana shunday 150 mln, kv.m.uylarni qurish evaziga mamlakatdagi 2 mln. oilalar uy-joylar bilan ta’minlanadi;
- Mamlakatdagi kommunal xizmati obyektlari va infratuzilmasini modernizatsiyalash orqali, ularning communal xizmatlari sifatini oshirish;
- Uy-joy bozorlaridagi spekulyatsiyani(chayqovchilik) yo’q qilish (mamlakatda 2006 yildan beri) spekulyatsiyaga qarshi 10% li sotish solig’i stavkasini ko’tarish ishlari amalga oshirilmoqda;
- Kreditlar bo’yicha foiz stavkalari 2-kvartirani sotib olishda har bir oila uchun oshib boradi;

- Qurilish tannarxining 35% dan tadbirkorlar uchun 20% jismoniy shaxslar uchun kreditlar berishni bekor qilish;
- Yirik shaharlarda qimmat uy-joylarni sotib olishdagi soliqlarning o'sib borishi;
- Qurib bitirilmagan uylarni sotishga chek qo'yish;
- Kam ta'minlangan oilalar uchun uylarni 1-marotaba sotib olishda imtiyozli kreditlarni berish (avans summasini 20%ga pasaytirish va kreditlarni 30 yil muddatga berish);
- Past daromadli oilalar uchun uncha yoqori bo'lmagan ijara to'lovlarini joriy qilish;
- Yer bozorlarida nazoratni kuchaytirish va boshqalar.

Структура расходов на оплату жилья и коммунальных услуг  
в потребительских расходах домохозяйств стран ЕС в 2012 г. (в %)

Страна	Доля расходов на оплату жилья и коммунальных услуг в потребительских расходах, всего	В том числе:				
		арендная плата	временная арендная плата	плата за жилищную услугу	плата за водоснабжение и прочие коммунальные услуги, кроме услуг энергоснабжения	плата за электроэнергию, газ и прочие виды топлива
Бельгия	24,3	3,5	12,7	1,1	1,3	5,8
Чехия	26,3	3,7	12,1	0,2	1,7	8,6
Дания	29,3	6,8	13,4	0,9	2,3	5,9
Германия	24,2	6,9	9,6	0,8	2,1	4,8
Эстония	19,7	2,4	10,8	0,1	1,2	5,2
Ирландия	23,2	4,3	13,9	0,5	0,5	4,1
Испания	21,2	2,5	11,6	1,1	2,3	3,7
Франция	25,6	4,2	14,2	1,3	1,7	4,2
Италия	23,3	2,2	13,8	1,1	2,2	4,0
Кипр	19,3	4,0	8,3	2,0	1,1	3,9
Латвия	23,3	0,7	12,7	2,1	1,1	6,8
Люксембург	24,5	3,3	15,7	1,3	1,2	2,9
Венгрия	21,6	0,9	11,2	0,3	1,9	7,2
Мальта	11,9	1,0	6,8	0,4	0,6	3,1
Нидерланды	24,5	5,4	11,2	1,3	1,5	5,1
Австрия	21,6	3,3	10,2	1,5	2,6	3,9
Польша	23,1	1,3	5,7	4,8	2,4	9,0
Португалия	16,5	2,1	8,9	0,3	1,7	3,5
Словения	19,5	0,7	9,7	0,3	2,0	6,7
Словакия	25,6	1,0	7,6	3,0	2,7	11,3
Финляндия	27,1	6,8	16,8	0,0	0,5	3,0
Швеция	27,0	8,0	12,7	0,4	0,0	5,9
Великобритания	26,0	5,6	15,9	0,3	0,9	3,3
Исландия	21,7	2,9	14,0	0,8	1,3	2,7
ЕС (27 стран)	24,2	4,5	12,5	1,0	1,7	4,5

Источник: Eurostat. [http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=nama\\_co3\\_c&lang=en](http://appsso.eurostat.ec.europa.eu/nui/show.do?dataset=nama_co3_c&lang=en).

## FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR

1. Игнатов В.Г., Батулин Л.А., Бутов В.И. Экономика социальной сферы. Ростов на Дону, 2004.
2. Данилов А.С., Юлдашев З.А. «Национальная экономика» Москва, 2003.
3. Ефимова М.Р., Багнова С.Г. «Социальная статистика» М.: Финансы и статистика, 2003.
4. Ishmuhamedov A.E., Kalanova M.Z. «Ijtimoiy soha iqtisodiyoti» Ma'ruzalar matni T.: TDIU, 2005.
5. Ефимова М.Р., Менеджмент в туристическом бизнесе: учеб. Пособ. –М.: КНО –РУС, 2005. -192с.

6. Жукова М.А. Менеджмент в туристическом бизнесе: учеб. пособие – М.: КНО - РУС, 2005 -192 стр.
7. Филипповский Е.Е. Шмарова Л.В. Экономика и организация гостиничного хозяйства. – М.: ФиС,2005 – 176 стр.
8. Современная социальная политика: между планом и рынком. Учебное пособие. М. фирма Гардарика 2004.
9. Bekmuradov A.SH. va boshqalar O'zbekiston iqtisodiyotni liberallashtirish yo'llarida. 1-qism. Makroiqtisodiy siyosat va iqtisodiy islohotlar. – T.: TDIU, 2005.
10. Асаев Т.Ш. Управление социальным развитием М.: изд. МГУ, 2004.
11. Гуляев В.Г. Туризм: Экономика и социальное развитие. –М.: ФиС, 2004. -272ст.