

УЎК: 65.014.1

Бердиева Дилфуза Ахатовна

(i.f.f.d.) PhD, Тошкент архитектура қурилиш университети

“Менежмент” кафедраси мудири, доцент

dili01.07@mail.ru

БОШҚАРУВ СЕРВИС КОМПАНИЯЛАРИ ЎРТАСИДА ИШОНЧЛИЛИК РЕЙТИНГИНИ ТАШКИЛ ЭТИШНИНГ ДОЛЗАРБ МАСАЛАЛАРИ

Аннотация: Ушбу мақолада бошқарув сервис компаниялари ўртасида ишончлилик рейтингини ташкил этишнинг долзарб масалалари ёритилган бўлиб, унда **бошқарув сервис компанияси субъектларининг ишончлилик рейтингини аниқлашда қўлланиладиган асосий тушунчалар** таснифи келтирилган. Ўзбекистон Республикасида уй-жой муаммосининг асосий таркибий қисмлари, бошқарув компанияларининг муаммоли вазиятлари аниқланган. Бошқарув сервис компанияларини самарали ривожлантиришга эришиш учун ишончлилик рейтингини аниқлаш тартиби белгилаб берилган. Хулосада бошқарув сервис компанияси субъектларининг инсон омилсиз ишончлилик рейтингини баҳолаш тизимига таянган ҳолда уларнинг ишончлигини аниқлаш амалиётини жорий этиш, бунинг асосида уларга қўшимча рағбатлантириш ва преференцияларни, тақдим этиш бўйича таклифлар ишлаб чиқилган.

Калит сўзлар: уй-жой фонди, бошқарув сервис компаниялари, **ишончли** бошқарув сервис компаниялари **субъекти**, бошқарув сервис компаниялари **субъектининг ишончлилик рейтинги, рейтинг тизими, ЕВІТА**, рағбатлантириш ва преференциялар.

Аннотация: В данной статье рассматриваются актуальные вопросы установления рейтинга надежности управляющих сервисных компаний, а также приводится классификация основных понятий, используемых при определении рейтинга надежности субъекта управляющей компании. Выявлены основные составляющие жилищной проблемы в Республике Узбекистан, проблемные ситуации управляющих компаний. Установлен порядок определения рейтинга надежности для эффективного развития управляющих компаний. В заключении разработаны предложения по внедрению практики определения надежности предприятий управляющей компании на основе системы рейтингов надежности без учета человеческого фактора, предоставлению им дополнительных стимулов и преференций.

Ключевые слова: жилищный фонд, управляющие компании, надежный хозяйствующий субъект, рейтинг надежности хозяйствующего субъекта, рейтинговая система, ЕВІТА, льготы и преференции.

Abstract: This article discusses the current issues of establishing a trustworthiness rating among management service companies, and provides a classification of the main concepts used in determining the trustworthiness rating of a management company entity. The main components of the housing problem in the Republic of Uzbekistan, the problematic situations of management companies have been identified. The procedure for determining the reliability rating for effective development of management companies is established. In the conclusion, proposals were developed to introduce the practice of determining the reliability of the entities of the management company based on the reliability rating system without the human factor, to provide them with additional incentives and preferences.

Key words: housing fund, management companies, reliable business entity, reliability rating of business entity, rating system, ЕВІТА, incentives and preferences.

Кириш. Иқтисодий рақамлаштириш шароитида уй-жой фонди бошқарувини самарали ташкил этиш ҳамда аҳолининг ижтимоий турмуш тарзи ва яшаш шароити билан

боғлиқ коммунал хизматлар сифатини ошириш давлат ижтимоий-иқтисодий дастурларининг долзарб вазифаларидан бири бўлиб ҳисобланади. Ўзбекистон Республикаси Тараққиёт стратегиясида ҳам 2022 — 2026 йилларга мўлжалланган ҳудудларни комплекс ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш бўйича дастурлар асосида ҳар йили барча туман ва шаҳарларнинг муаммо ва имкониятларини чуқур ўрганган ҳолда ҳудудлар кесимида тараққиёт дастурларини ишлаб чиқиш мақсади қўйилган[1]. Жумладан, республикамизда 2023 йилда 1,3 миллиондан зиёд хонадондан иборат 40 минг 26 кўп квартирали уйлар мавжуд бўлиб, уларга 787 бошқарув компаниялари ҳамда 269 та уй-жой мулкдорлари ширкатлари хизмат кўрсатади.¹ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2021 йил 19 июнда “Кўп квартирали уй-жойларни бошқариш тизимини янада такомиллаштириш тўғрисида”ги ПҚ-5152-сонли қарорига асосан эксперимент тариқасида республиканинг 15 ҳудудида 15 та бошқарувчи ташкилот “очиқ танлов” йўли билан танланди ва улар фаолияти тўлиқ йўлга қўйилди. Бунда 1 минг 261 та кўп квартирали уй-жойларни бошқариш учун тегишли шартномалар тузилди. Мазкур фаолият юритаётган бошқарув компанияларига қуйидаги вазифаларни бажариш юклатилди: шартномага асосан барча кўп квартирали уй-жойларни бошқариш, шунингдек, якка тартибда қурилган уйларга, мулкчилик шаклидан қатъи назар ташкилотларга (объектларга) коммунал ва авария вазиятларини бартараф этиш хизматларини кўрсатиш; тегишли ҳокимиятлар билан тузилган шартномалар асосида ҳудудларни ободонлаштириш ва кўкаламзорлаштириш; 24 соат мобайнида фаолият юритадиган диспетчерлик ва авария вазиятларини бартараф этиш хизматини кўрсатиш. Шунга қарамай 2023 йилда 1 триллион 213 миллиард сўм “оғир” аҳволдаги ширкатлар бошқарувидаги уйларни бошқариш бошқарув компанияларига ўтказилди ҳамда кредитлари уч йил муддатга музлатилди, шундан 34 миллиард сўм муаммоли кредитларни ташкил этмоқда.²

Бунинг асосий сабаби қуйидаги *муаммолар* ҳисобланади: уй-жой фонди коммунал хизматларига қўйилган тарифларнинг норентабеллиги; уй-жой фондига кўрсатиладиган коммунал хизматларга ҳисоб-китобларнинг шаффоф эмаслиги; уй-жой фонди муҳандислик-коммуникация тармоқларининг эскиргани; кўп ширкатлар ва бошқарув компанияларида кадрларнинг етишмаслиги туфайли ўз вазифасини профессионал бажармаслиги. Натижада, хонадон эгаларининг ширкат ва бошқарув компанияларига ишончи йўқолмоқда. Уй-жой фонди 1 м² майдонига қўйилган бадалларнинг тўлиқ йиғилмаслиги туфайли дебиторлик қарздорлиги ошиб кетмоқда.

Юқоридаги ҳолатларни инобатга олган ҳолда бугунги кунда уй-жой фондиди бошқариш бозорида ўз хизматларини таклиф қилаётган бошқарув сервис компаниялари ўртасида ишонччилик рейтингини аниқлаш амалиётини жорий этиш ҳамда келгусида бошқарув компаниялари фаолиятини давлат томонидан қўллаб-қувватлаш тадбирларини амалга оширишда мазкур рейтинг натижаларига таянган ҳолда амалга ошириш муҳимдир. Ишонччилик рейтингини аниқлаш амалиётининг жорий этилиши келгусида бошқарув сервис компаниялари ўртасидаги соғлом рақобатни шакллантиришга ҳамда кўрсатилаётган сервис хизматлари сифатини доимий равишда ошириб боришга, хизматлар таннархини оптималлаштириб бориш механизмининг жорий этишга хизмат қилади.

Тадқиқот методологияси.

Аҳолининг энг кўп қисмини уй-жой билан таъминлаш орқали турмуш сифатини ошириш давлат сиёсатининг устувор йўналиши сифатида белгилаб берилган бўлиб у ҳудудларни ва умуман мамлакатни ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш векторидир. Ҳукукий ва меъёрий асосини уй-жой фонди бошқаруви соҳасидаги қонуности ва меъёрий-ҳукукий ҳужжатлар, хусусан Ўзбекистон Республикасининг 2019 йил 7 ноябрдаги “Кўп квартирали уйларни бошқариш тўғрисида”ги ЎРҚ-581-сон Қонуни, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 12 апрелдаги “Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатларини янада ривожлантириш ва турар жойларга хизматлар

¹ <https://uza.uz/uz/posts/moliyaviy-nochor-shirkatlar-ikki-yilda-1-ming-47-tadan-10-taga-kamaydi> 449455

² <https://lex.uz/ru/docs/5464157?ONDATE=01.01.2024&ONDATE2=19.06.2021&action=compare>

кўрсатишнинг аниқ бозорини шакллантириш чора-тадбирлари тўғрисида"ги 64-сон Қарори, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2021 йил 19 июндаги “Кўп квартирали уй-жойларни бошқариш тизимини янада такомиллаштириш тўғрисида”ги ПҚ-5152-сон Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2023 йил 4 сентябрдаги “Ўзбекистон Республикаси Президентининг тадбиркорлар билан 2023 йилдаги очик мулоқотида белгиланган вазифаларни амалга ошириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПҚ-292-сон Қарорлари ташкил этади.

Бошқарув сервис компаниялари ўртасида ишончлилик рейтингини ташкил этишнинг ҳукукий жиҳатлари билан биргаликда назарий асосларини ҳам билиш муҳим ҳисобланади:

ишончли бошқарув компанияси субъекти – бошқарув компанияси фаолиятини қонун доирасида амалга оширган ҳолда, **бошқарув компанияси** субъектининг ишончлилик рейтингда “В” ва ундан юқори рейтингга эга бўлган **бошқарув компанияси** субъекти;

бошқарув компанияси субъектининг ишончлилик рейтинги (кейинги ўринларда – ишончлилик рейтинги) – рейтинг тизими асосида **бошқарув компанияси** субъектининг ишончилигини баҳолаш ва тоифасини аниқлаш тизими;

рейтинг тизими – солиқ органларининг автоматлаштирилган ахборот ресурслари орқали олдиндан белгиланган маълум бир шартларга тўғри келиши нуктаи назаридан бериладиган баллар асосида тадбиркорлик субъектининг ишончилигини баҳолаш ва тоифасини аниқлаш тизими;

EBITA – фоиз тўловлари, солиқ суммаси ва амортизация ажратмалари харажатларидан олдинги фойда миқдорини кўрсатадиган аналитик кўрсаткич ҳисобланади. Юридик шахсларнинг рентабеллик даражаси уларнинг соф фойдасига фоиз тўловлари, асосий воситалар ва номоддий активлар амортизацияси, ҳисобланган фойда солиғи суммаси қўшилиб, товарларни (хизматларни) сотишдан соф тушумга бўлиш ва 100 кўпайтириш орқали аниқланади ($EBITA\ margin = EBITA / \text{даромад} \times 100\%$).

Бошқарув сервис компаниялари ишончлилик рейтингини аниқлаш уларнинг молиявий-хўжалик фаолиятига оид аниқ мезонлар асосида мазкур субъектларнинг ишончлилик рейтингини аниқлаш ва юритишда автоматлаштирилган ахборот ресурслари орқали олдиндан белгиланган маълум бир шартларга тўғри келиши нуктаи назаридан бериладиган баллар асосида бошқарув сервис компаниялари ишончилигини баҳолаш мезонлари ва тоифаси аниқланади. Мазкур амалиётнинг қўлланилиши, бу субъектларни ҳар томонлама қонунга риоя этиш, солиқлар, қарзларни ўз вақтида тўлаш йўлига ўтишлари билан бирга, келгуси йилларга мўлжалланган молиявий бошқарув режаларини ишлаб чиқишда фойдаланишлари мумкин бўлади.

Тадқиқот жараёнида иқтисодий таҳлил, статистик гуруҳлаш, тизимли ва қиёсий таҳлил ва бошқа усуллар қўлланилган. Ушбу методология асосий фаолияти республика фонд бозорида ишончли бошқарув хизматларини кўрсатиш билан боғлиқ бўлган бошқарув сервис компанияларнинг ишончилигини баҳолаш мезонларини белгилайди.

Бошқарув сервис компанияси ишончлилик рейтинги асосий бешта кўрсаткичлардан иборат омиллар асосида таҳлил қилинади.

1. Молиявий кўрсаткичлар: ўтказилган маблағларнинг сақланиши билан ишончли бошқарув шартномаларини қоплаш учун капиталнинг етарлилиги; молиявий барқарорлик, операцион кўрсаткичлар.

2. Бизнес профили: бозордаги ўрни, уй-жой мулкдорлари томонидан қўллаб-қувватлаш имкониятлари, ишбилармонлик обрўси.

3. Бизнес жараёнлари: активлар ва таваккалчилик бошқаруви стратегиясини баҳолаш, корпоратив бошқарув сифатини баҳолаш.

4. Таваккалчилик менежменти тизими: бошқарув сервис компанияларининг турли хилдаги рисклари (ҳавф-хатарлари)ни аниқлаш ва бундай ҳавфларни бошқариш бўйича методологияларнинг ишлаб чиқиш қобилиятини баҳолаш.

5. Мижозларга хизмат кўрсатиш: бошқарув сервис компанияси томонидан бошқарув таъсисчиларига кўрсатаётган хизматлар сифатини ва қулайлигини баҳолаш. Бундан ташқари, маълум бир ишончлилик рейтингини белгилаш учун бошқарув сервис компанияси ушбу методологиянинг мавжуд талабларига риоя қилиши лозим.

Юқорида келтирилган бу бешта блок ҳар бирининг умумий йиғиндиси – 100% ни ташкил этиб, блок ичидаги ҳар бир омил ўзининг ички ўлчов бирлигига эга. Ҳар бир омил 1 баллдан 5 баллгача бўлган ўз жавоб вариантларига кўра минимал жамланган балл – баллни, максимал – 5 баллни ташкил этиши лозим.

Таҳлил ва натижалар. Бугунги кунда аҳоли нофаол ва замонавий уй-жой фондини бошқаришда иштирок этишни истамайди. Кейинчалик тушунмовчиликларга йўл қўймаслик учун мулкдорлар билан умумий мулкдаги улушларини бошқариш тўғрисида шартнома тузиш орқали мавжуд вазиятни қонуний равишда мустаҳкамлашлари зарур. Бундай келишув бошқарув сервис компанияларини юзага келиши мумкин бўлган муаммолардан ҳимоя қилади. Бошқарув сервис компаниялари ишончлилик рейтингини ташкил этиш ва ушбу масалани ҳал этиш учун компаниянинг мавжуд муаммолари ечимини топиш зарур бўлади. Бу муаммолар компаниянинг ижтимоий муаммолари, молиявий муаммолари, ходимларнинг мавжудлиги ва уларнинг касбий тайёрлиги ва қобилиятлари, мустақиллик ва ҳамкорлик муносабатлари ва бошқа муаммоларни ўз ичига олади.

Шу билан бирга юқорида қайд этилган қонун ва қарорларга мувофиқ, бошқарув сервис компаниялари субъектлари ва уй-жой мулкдорларининг бир-бирига ўзаро ишончини янада кучайтириш, бошқарув сервис компанияларига янада қулай шарт-шароитларни яратиш ва соғлом рақобат муҳитини шакллантириш, қонунчилик талабларига тўлиқ риоя этувчи бошқарув сервис компанияларига маъмурий юкни камайитириш мақсадида қуйидагиларни жорий этиш муҳим ҳисобланади:

- ишончлилик рейтингига таянган ҳолда, бошқарув компанияларнинг ишончлигини аниқлаш амалиётини жорий этиш;
- бошқарув компаниялари субъектларининг ишончлилик рейтингини шакллантириш бўйича очик-ошкора мезонларни белгилаш;
- ишончли бошқарув компаниялар учун қўшимча рағбатлантириш ва преференциялар бериш.

1-жадвал

Бошқарув компанияларининг ишончлилик рейтингини аниқлаш схемаси¹

Босқичлар	Амалага оширилиши лозим бўлган тадбирлар
1-босқич	Бошқарув компаниялари давлат органларидаги мавжуд маълумотлар асосида “Ишончлилик рейтингини”ни шакллантирадилар ва Солиқ қўмитасининг расмий веб-сайтида эълон қилиб борадилар.
2-босқич	1. Ишончлилик рейтингини шаклланишига оид бошқарув компаниялар фаолиятини баҳолаш мезонлари ва уларга қўйилган баллар тўғрисидаги маълумотлар бошқарув компанияларининг шахсий кабинетларига юборилади. 2. Ишончлилик рейтингини тури ўзгарганда бошқарув компанияларининг шахсий кабинетига уларга қўйилган баллар тўғрисидаги маълумотлар қайта юборилади.
3-босқич	Бошқарув компания субъектлари ишончлилик рейтингига оид маълумотларни кўриб чиқади ва ишончли бошқарув компаниялари рейтингига нисбатан эътирозлари бўйича ўз шахсий кабинети орқали солиқ органига мурожаат қилади.
4-босқич	Бошқарув компаниялари томонидан ишончлилик рейтингини даражаси юзасидан билдирилган эътирозлар қайта кўриб чиқилади, эътирозлари

¹ Тадқиқотчи томонидан ишлаб чиқилган.

	асосли бўлса, маълумотлар базасига тегишли тузатишлар киритилган ҳолда қайта шакллантирилган ишончлилик рейтинги бошқарув компаниянинг шахсий кабинетига юборилади.
5-босқич	Тегишли рейтингларни қайд этган бошқарув компанияларига белгиланган имтиёзлар улар фаолиятига доимий қўллаб борилади.

1-жадвал таҳлиллари шунини кўрсатадики, бошқарув компанияларининг ишончлилик рейтингини аниқлаш босқичлари юқорида қайд этилган кўрсаткичлар тизими асосида ҳар бир уй-жой бошқарув компаниялари учун алоҳида ишлаб чиқилиши керак.

Бошқарув компанияларининг ишончлилик рейтингини аниқлаш давомида бошқарув компанияларининг ишончлилик рейтингини аниқлаш шкаласи рейтинг турлари ва уларнинг баллар чегараси (қуйидаги 2-жадвалда кўрсатилган) белгиланиши мақсадга мувофиқ ҳисобланади. Бошқарув сервис компанияларининг ишончлилик рейтингини аниқлашда иштирок этадиган ҳар бир омил таҳлилий ёндошувларнинг тавсифи бўлиб у давлатнинг инвестиция бозори ёки ишончли бозор бошқаруви хусусиятларини инобатга олган ҳолда бир нечта баҳолаш вариантларига эга. Бу эса бошқарув вариантларининг маъно жиҳатдан яқин вариантларини танлаш имконини беради. Ушбу методология доирасида маълумотларни таҳлил қилишда аналитик кредит рейтингни аниқлаш шаклидан кўра таркибга устунлик берилади. Агар бошқарув сервис компаниясининг бошқарув таъсисчиларининг маблағлари жойлашган компаниялар гуруҳининг бир қисми бўлса, активлар тури бўйича тақсимланади. Шундан сўнг, бошқарув сервис компанияларининг бутун гуруҳини таҳлил қилишга рухсат берилади. Бунда бошқарув сервис компанияларининг ишончлилик рейтинги Ўзбекистон Республикаси Қурилиш ва уй-жой коммунал хўжалиги вазирлиги томондан фақат рейтинг олиш учун ариза берган бошқарув сервис компаниясига берилади.

Рейтинг тоифасидаги бошқарув сервис компаниясининг ишончлилик рейтингини аниқлаш (“+” ва “-“ модификаторлари ёрдамида), шунингдек, энг юқори тоифани (AAA) ёки паст ишончлилик тоифасини (CCC) белгилаш қуйидагиларга қараб белгиланади:

- якуний баллнинг қуйидаги 2-жадвалдаги диапазон чегараларига яқинлиги;
- бошқарув сервис компаниясининг ишончлилигини белгиловчи омилларнинг ўзгариш тенденциялари;
- бошқарув сервис компаниясининг кўрсаткичлари ва сифат хусусиятларини бир хил рейтингларда жойлашган бошқарув сервис компанияларининг ўхшаш кўрсаткичлари билан таққослаш;
- бошқарув сервис компанияларининг ишончлилик рейтинги муайян рейтинг объектига методологиянинг тўлиқ ёки қисман қўлланилиши тўғрисидаги таҳлилчиларнинг якуний қарорини инобатга олиб вазирлик томонидан қабул қилинади.

2-жадвал

Бошқарув компанияларининг ишончлилик рейтингини аниқлаш шкаласи¹

Т/р	Рейтинг тури	Тавсифи
1.	AAA	- максимал ишончлилик; - қонунчиликдаги ўзгаришларга, мижозлар маълумотлар базаси ёки инвесторлар таркибидаги ўзгаришларга эътиборнинг пастлиги.
2.	AA	- жуда юқори ишончлилик; - қонунчиликдаги ўзгаришларга, мижозлар маълумотлар базаси ёки инвесторлар таркибидаги ўзгаришларга эътиборнинг пастлиги.
3.	A	- юқори ишончлилик;

¹ Тадқиқотчи томонидан ишлаб чиқилган.

		- қонунчиликдаги ўзгаришларга, миждозлар маълумотлар базаси ёки инвесторлар таркибидagi ўзгаришларга эътиборнинг пастлиги.
4.	BBB	- етарлича ишончилилик; - қонунчиликдаги ўзгаришларга, миждозлар маълумотлар базаси ёки инвесторлар таркибидagi ўзгаришларга етарли даражада сезгирлиги.
5.	BB	- қоникарли ишончилилик; - қонунчиликдаги ўзгаришларга, миждозлар маълумотлар базаси ёки инвесторлар таркибидagi ўзгаришларга ўртача сезгирлиги.
6.	B	- паст ишончилилик; - қонунчиликдаги ўзгаришларга, миждозлар маълумотлар базаси ёки инвесторлар таркибидagi ўзгаришларга кучли сезгирлиги.
7.	CCC	- жуда паст ишончилилик; - қонунчиликдаги ўзгаришларга, миждозлар маълумотлар базаси ёки инвесторлар таркибидagi ўзгаришларга жуда сезгирлиги.
8.	SD	- қабул қилинмайдиган даражада паст ишончилилик; - бошқарув сервис компанияларининг фаолиятини тўхтаб туриши ёки функцияларининг бир қисмини чеклаш тўғрисидаги давлат банкининг кўрсатмалари мавжудлиги; - миждозларининг, истъомчиларининг оммавий чиқиб кетиши.
9.	D	Банкротлик ёки лицензиясининг бекор қилиниши.

2-жадвал таҳлиллари шуни кўрсатадики, бошқарув компанияларининг ишончилилик рейтингини аниқлаш шкаласида кўрсатилган баллар чегараси бошқарув компаниялари фаолиятининг баҳолаш мезонлари, мезонларнинг баҳолаш методикаси қуйидаги мезонлар асосида аниқланади: бошқарув компаниялари фаолиятини амалга ошириш даври, ЕВІТА бўйича рентабеллик даражаси, кредит тарихи ҳолати ижобийлиги, ер майдонлари ва кўчмас мулк объектлари мавжудлиги, иқтисодий фаолият турлари бўйича бир нафар ходимга тўғри келадиган иш ҳақи жамғармасининг нисбати, солиқ ҳисоботларининг белгиланган муддатларда тақдим этилиши, ҳисобланган солиқ суммасининг белгиланган муддатида тўланиши, ҳисобланган солиқ суммасининг тўлов топшириқномаси орқали амалга оширганлиги, электрон ҳисобварақ-фактураларнинг (ЭХФ) қонунчиликда белгиланган муддатларда расмийлаштирилиши ҳолати, электрон ҳисобварақ-фактуралар орқали йил давомида харид қилинган товарлар реализацияси амалга оширилганда, солиқ органлари ахборот тизимларидан фойдаланган ҳолда ўтказилган текширувдан олдинги таҳлил натижасида аниқланган камчиликларнинг бартараф этилиш ҳолати, охириги 12 ой давомида маълумотлар базасидан ҳисобда турган жойини ўзгартирилиши, охириги 12 ой давомида корхона раҳбарининг қўнимсизлиги, таъсисчиси ёки раҳбари (мулкдор)нинг ишончсизлиги, тақдим этилган солиқ ҳисоботларига солиқ тўловчининг ўзи томонидан ихтиёрий тузатишлар киритилиши, қўшилган қиймат солиғи тўловчиси махсус гувоҳнома ҳолати, солиқ қарзини мол-мулк ҳисобидан ундирувга қаратилганлиги, маҳсулотлар (товар ва хизматлар) идентификация кодларидан нотўғри фойдаланиш, бошқарув компаниялари субъектлари томонидан “Темир дафтар”, “Аёллар дафтари”, “Ёшлар дафтари” ва ижтимоий реестрдаги шахслар, шунингдек ногиронлиги бўлган шахслар бандлиги таъминланганлиги, ўтган ҳисобот даврига нисбатан (меҳнатга ҳақ тўлашнинг энг кам миқдоридан ортиқ иш ҳақи олган) ходимлар сонининг ортиши, иқтисодий фаолият турларига мувофиқ ҚҚС бўйича бир ойлик ҳисобланган солиқ суммасининг ўртача нисбати, иқтисодий фаолият турларига мувофиқ айланмадан олинadиган солиқ бўйича ҳисобланган солиқ суммасининг ўртача нисбати.

Хулоса қилиб айтиш мумкинки, уй-жой фондида коммунал хизматларни шаффоф ва ишончли етказиб бериш учун хизмат кўрсатувчи бошқарув компанияларининг хизмат кўрсатиш бозорида рақобатбардошлигини ошириш ҳамда улар фаолиятини бозор тамойиллари асосида тўғри ташкил этиш лозим. Бунинг учун мамлакатимизда бошқарув компанияларининг фаолият юритишини соддалаштириш, уларнинг даромадларидан солиқ юкини камайтириш, лойиҳавий дастурларини амалга оширишлари учун молиялаштириш тизимини йўлга қўйиш, шунингдек, хусусий мулкнинг дахлсизлигини таъминлаш бўйича мамлакатимизда изчил тадбирлар амалга оширилмоқда. Натижада, қулай ва соғлом рақобат муҳитидан самарали фойдаланиш орқали янги турдаги *consierge* (*консьерж*) хизматларини тақдим этувчи бошқарув компаниялари сафининг кенгайишига эришилади.

Уй-жой фонди бошқарув компаниялари фаолиятини баҳолаш мақсадида мустақил тадқиқотчиларнинг таҳлили ва натижалари асосида қуйидаги ташкилий-иқтисодий кўрсаткичлар тизими таклиф қилинди:

- уй-жой коммунал хизматларининг сифати ва хизмат кўрсатиш тезлиги;
- бошқарув сервис компанияларининг хизмат кўрсатиши вақти;
- уй-жой фондининг энергия самарадорлигини оширишга қаратилган ишлар кўлами;
- бошқариладиган уй-жой фондида бажарилган ишлар ҳажми;
- уй-жой коммунал хизматлари учун тўловларни йиғиш;
- уй-жой фонди бошқарув компанияларининг бошқарув тизими;
- бошқарув сервис компаниялари ўртача ишончлилик рейтингини ошириш, уларни

инновацияларга қизиқтириш;

- инновацияларни жорий этиш учун технологияларни янада яхшилаш, янги ғояларни тез турда амалга ошириш;

ходимларнинг меҳнат қобилиятлари: бошқарув сервис компаниялари ўртача ишончлилик рейтингини оширишда улар ходимларининг иш қобилиятларига эга бўлиши; уларнинг иш унумдорлигини ошириш, меҳнат қобилиятларини яхшилаш, мотивацион рағбатлантиришни ошириш;

- мустақиллик ва ташкилотчилик: бошқарув сервис компаниялари ўртача ишончлилик рейтингини оширишда, уларнинг мустақиллик ва ташкилотчилик муносабатларининг яхши бўлиши. Бу тамойилларга риоя этиш ва компания ишларини яхши бошқариш учун, диспечерлик ёрдамларини тез ва сифатли кўрсатиш;

- ҳукукий-меъёрларга риоя этиш: бошқарув сервис компаниялари ўртача ишончлилик рейтингини оширишда уларнинг ҳукукий-меъёрларга риоя этиши муҳим рол ўйнайди. Жумладан, **бошқарув компания субъектининг ишончлилик рейтингини аниқлаш тартиби тўғрисидаги низомни ишлаб чиқиш;**

- бошқарув компанияларининг инсон омилисиз ишончлилик рейтингини баҳолаш тизимига таянган ҳолда уларнинг ишончлилигини аниқлаш амалиётини жорий этиш;

- давлат томонидан уларга қўшимча рағбатлантириш ва преференциялар берилиши.

Бошқарув сервис компаниялари субъектларининг ишончлилик рейтингини аниқлашда, бизнингча, рейтингини камайтирувчи, рағбатлантирувчи мезонлардан ташкил топиши ҳамда мазкур рейтинг инсон омилисиз, ахборотлаштирилган ахборот ресурслари орқали амалга оширилиши ҳамда бу жараёнда асосий мақсад рағбатлантириш ёки жазолаш эмас, аксинча рейтинг репутация рейтингига айланиши мақсадга мувофиқдир. Айнан рейтингни аниқлаш жараёнида бошқарув сервис компаниялари умум эътироф этилган баҳо олиш учун ва репутацияга эга бўлиш учун ўз кўрсаткичларини яхшилашга интилишлари учун рағбатлантирувчи дастак вазифасини бажариши мумкин.

Шунингдек рейтингни белгилаш орқали бошқарув сервис компаниялари ўз фаолиятлари давомида стратегик қарорларни қабул қилиш ҳамда тактикаларни ишлаб чиқиш, мақсадларни тузатиш учун, рейтинг натижаларига қараб ўзаро ривожланишда ортда қолаётган компаниялар фаолиятини тизимли таҳлил қилиш ҳамда ортда қолиш сабабларини аниқлаш, таҳлил ва синтезлаш натижасида муаммоларни қисқа муддатда

аниқлаб уларнинг манзилли ечимларини таклиф этиш имконияти юзага келади.

Бундан ташқари "Ишончилилик рейтинги"га ишонч жуда юқори бўлиши ҳамда бошқарув сервис компанияларининг ўзаро бир-бирига нисбатан ишонч тизимини ҳам яратишга хизмат қилиши ҳамда рейтинг бўйича маълумотлар нафақат очик бўлиши, балки тадбиркорлик субъектлари томонидан ўзаро баҳолаб борилиши имкони ҳам бўлиши муҳим аҳамият касб этади.

Фойдаланган адабиётлар рўйхати:

1. Ўзбекистон Республикасининг 2019 йил 7 ноябрдаги “Кўп квартирали уйларни бошқариш тўғрисида”ги ЎРҚ-581-сонли Қонуни. <https://lex.uz/docs/4586282>
2. Ўзбекистон Республикаси Президенти Ш.М.Мирзиёевнинг 2022 йил 1 февралдаги “2022 – 2026 йилларга мўлжалланган янги Ўзбекистоннинг тараққиёт стратегияси тўғрисида”ги Фармони. <https://lex.uz/docs/5841063>
3. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2017 йил 24 апрелда «2017-2021 йилларда кўп хонадонли уй-жой фондини сақлаш ва ундан фойдаланиш тизимини янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги ПҚ-2922-сонли Қарори. <https://lex.uz/docs/3177393>
4. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2021 йил 19 июндаги “Кўп квартирали уй-жойларни бошқариш тизимини янада такомиллаштириш тўғрисида”ги ПҚ-5152-сонли Қарори. <https://lex.uz/docs/5464157>
5. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2021 йил 19 июнда “Кўп квартирали уй-жойларни бошқариш тизимини янада такомиллаштириш тўғрисида”ги ПҚ-5152-сонли Қарори. <https://lex.uz/docs/5464157>
6. Бердиева Д.А. Хусусий уй – жой мулкдорлари ширкатларини ташкил этиш ва молиявий бошқариш. Дарслик. - Т. : ТАҚИ, 2020. - 256 б.
7. Бердиева Д.А. Уй-жой фонди молиявий бошқаруви механизми самарадорлигини ошириш. Монография. 2022 й. - 191 б.
8. Бердиева Д.А. Уй-жой фонди молиявий бошқаруви механизми самарадорлигини ошириш. Иқтисодийёт фанлари бўйича фалсафа доктори илмий даражасини олиш бўйича дисс. автореферати. – Тошкент. -2021. <http://lib.jizpi.uz/mod/resource/view.php?id=14078&redirect=1>
9. Berdiyeva D.A., Sanakulova B.R. Increasing the Effectiveness of The Housing Finance Management Mechanism // International Journal of Advanced Science and Technology. Vol.29, No.8, (2020), pp. 3200-3204. ISSN:2005-4238 IJAST. Copyright 2020 SERSC.
10. Санакулова Б.Р., Бердиева Д.А. Уй-жой фондини бошқаришда хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари фаолияти самарадорлигини ошириш // Журнал “Молия” №1, 2019. ISSN 2010-9604. – Б. 71-79 б.
11. Бердиева Д.А. Уй-жой фонди молиявий бошқарувида замонавий усуллардан самарали фойдаланиш // Журнал “Молия” №5, 2021 й. ISSN 2010-9604. – Б. 119-126 .
12. Бердиева Д.А. Уй-жой фонди хизмат кўрсатиш бозорида бошқарув компаниялар фаолиятдан самарали фойдаланиш // “Ўзбекистонда уй-жой фондини бошқариш тизимини такомиллаштириш: муаммо ва ечимлар” мавзусидаги Республика миқёсидаги илмий-амалий анжуман материаллари. 2020 йил 19-20 ноябрь. 2020. – Б. 28-34 бетлар.
13. Berdiyeva D.A. (2023) Uy-joy fondi boshqaruvini samarali tashkil etish // “Yashil iqtisodiyot va taraqqiyot” Журнал Электрон нашр. № 10-сон. 2023. 460-465 Б. <https://yashil-iqtisodiyot-taraqqiyot.uz/>