

КЎЧМАС МУЛКНИ САМАРАЛИ БОШҚАРИШДА СЕРВЕЙИНГ ХИЗМАТИДАН ФОЙДАЛАНИШ ИМКОНИЯТЛАРИ

Валиев Мохир Камолович

ТДИУ тадқиқотчи

Кўчмас мулк бозорининг шаклланиши ва ривожланиши турли хил бошқарув тизимларини тадбиқ этиш ва бу борада тадқиқотлар ўтказишни талаб этади. Бу борада жаҳон амалиёти шуни кўрсатадики, кўчмас мулк портфелини бошқаришнинг профессионал усуллари ундан фойдаланиш самарадорлигини ошириш имконини беради. Замонавий шароитда кўчмас мулкни бошқаришнинг самарали воситаси сифатида сервейингни ривожлантириш масалалари долзарб ҳисобланади. Сервейинг сўзининг концепцияси инглизча “servey” сўзидан келиб чиқади, бу сўров ёки текшириш сифатида таржима қилинади. Сервейинг, фаолият тури сифатида, бошқарув турларининг бир қисмидир ва объектнинг ҳаёт давридаги барча босқичларида кўчмас мулкни профессионал мураккаб ва тизимли бошқаришдан иборат. Сервейингни бошқаришнинг асосий вазифалари мулк, меҳнат ва ахборот ресурсларидан самарали фойдаланиш соҳасида бошқарув объектида мулкдорнинг манфаатларини амалга оширишдан иборат.

Сервейингнинг мазмуни бошқарувнинг барча даражаларида ҳуқуқий, техник, иқтисодий бошқарув қобилиятлари ва бошқарув усуллари мажмуидан иборат. Кўчмас мулкни бошқаришга комплекс ёндашув сифатида хизмат кўрсатиш, мулк эгасининг манфаатларини, шунингдек жамият эҳтиёжларини қондирадиган юқори бошқарув самарадорлиги билан ажралиб туради.

Бошқарув фаолиятининг ҳар қандай тури каби сервейинг ҳам кетма-кет босқичлардан иборат. Дастлабки босқичда объект стратегияси ва бошқарув усуллари шакллантирувчи омилларни ўрганиш ва баҳолашдан бошланади. Таҳлил босқичида бозор ва мавжуд кўчмас мулк объектлари ўрганилади, уларнинг ҳолатига баҳо берилади, тижорат кўчмас мулк бозорининг ривожланиш истиқболлари ва тенденциялари ўрганилади. Сервейинг кўчмас мулк объекти билан ишлаш даврида доимий мониторингни, танланган стратегия ва ривожланиш режаларига қатъий риоя қилишни ўз ичига олади. Кўчмас мулкни бошқариш, инвестиция лойиҳаси босқичида, объектни қуришда, объектларнинг тайёр мажмуасини ва техник эксплуатациясини

бошқаришнинг барча босқичларида бизнес жараёнларининг лантиқий занжирларини шакллантиради.

Сервейинг хизматини кўрсатувчи бошқарув компанияси мутахассислари кўчмас мулк объектини ривожлантириш стратегиясини яратадилар, уни амалга ошириш бўйича ҳаракат дастурини ишлаб чиқадиладар ва унинг бажарилишини назорат қиладилар. Бошқарув функциялари компаниянинг ўз ходимларига ҳам, хизмат кўрсатиш бозорининг профессионал иштирокчиларига ҳам берилиши мумкин. Мулк эгасининг кўчмас мулкини ишончли бошқариш - объектни бошқариш ва бошқариш сифатини яхшилашни назарда тутати. Юқори даражадаги қулайлик ва хавфсизликни таъминлаш учун ижарачилар билан доимо мулоқот қилиш керак. Рақобатбардошлик муҳитини мунтазам сақлаб туриш, қулай ишбилармонлик шароитларини яратиш ва ижарачи фирмаларга ўз бизнесини ривожлантириш учун маблағлардан самарали фойдаланиш талаб этилади.

Сервейингнинг ажралмас қисми – бутун компания фаолияти учун энг қулай шароитларни кафолатлайдиган бинони таъмирлаш хизматини яратиш ва тўғри ташкил этишдир. Эксплуатация хизматини яратишни режалаштириш бизнес-режа ва объект концепциясини ишлаб чиқиш босқичида амалга оширилади. Сервейингни ташкил қилиш учун бинонинг ўзи ва унинг муҳандислик тизими, иш режимлари ва лойиҳалаш учун ҳужжатларни ишлаб чиқиш, кадрлар жадвалини тузиш, эксплуатация бюджетини ҳисоблаш керак. Бошқариладиган объектнинг хавфсизлиги сервейинг компаниясининг баҳолашининг энг муҳим мезонидир. Сервейингнинг муҳим вазифаси - жисмоний ёки юридик шахсларнинг ҳаёти ёки соғлиғига, уларнинг мол-мулкига, шунингдек объектнинг ташқи кўриниши, интерьери, ландшафт архитектураси, табиий муҳитига зарар етказиш таҳдидларидан объектни муҳофаза қилишдан иборат. Бино ва иншоотларнинг тўғри ўрнатилганлиги, хавфсизлик тизими объектнинг ўзи, инвентарлари, одамлар ҳаёти ва соғлиғи хавфсизлигини таъминлаш, шунингдек фавқулодда вазиятлар таҳдидларини ўз вақтида аниқлаш имконини беради. Ҳозирги даврда, миллий иқтисодиётнинг ўсиш динамикасида қурилиш соҳасини асосий тармоқ сифатида қабул қилиб, унинг барқарорлигини таъминлаш макроиқтисодий ривожланишнинг асосий омилларидан бири сифатида кўришни тақазо этади. Ўз ўрнида шуни такидлаш лозимки, қурилиш лойиҳаларининг ўзига хос хусусияти, уларнинг комплекслиги ва кўп қирралилиги, бу ўз навбатида уларни

бошқариш жараёнини мураккаблаштиради. Қурилиш ишларининг доимий равишда ривожланиб бориши, кўчмас мулкни бошқариш билан боғлиқ масалалар ҳар доим долзарб аҳамиятга эга, ҳамда самарали бошқарув механизмлари ва моделларини қидириш ва амалга оширишни талаб қилади.

Кўчмас мулкни бошқариш - кўчмас мулкка эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этиш ваколатларини амалга оширишдан фойда (мулкдор номидан) олишга қаратилган, рисклар билан амалга ошириладиган фаолиятдир. Кўчмас мулк объектлари тадбиркорлик фаолияти учун, шахсий ёки давлат (ижтимоий) эҳтиёжларини қондириш учун мулк сифатида шакллантирилади ёки сотиб олинади. Бунга мувофиқ, кўчмас мулкни бошқариш вазифалари ҳам, уларни ҳал қилиш йўллари ҳам ўзига хос хусусиятларга эга. Кўчмас мулкни бошқариш тизими замонавий шароитларга мос бўлиши керак, чунки у кўчмас мулкка эгалик қилиш ва тасарруф этиш билан боғлиқ муаммоларни ҳал қилиш учун мўлжалланган. Бугунги кунда кўчмас мулкдан фойдаланиш самарадорлигини ошириш молия-хўжалик фаолиятини амалга оширишнинг асосий вазифаларидан биридир.

Сервейинг фаолияти кўчмас мулк бозорида профессионал фаолиятнинг махсус тури сифатида текшириш, комплекс экспертиза, баҳолаш ва кўчмас мулк объектларини бошқаришда ер бошқариш, геодезия ишлари ва картография каби қатор мутахассисликларни ўзида жам қилади⁴⁴. “International Institution for the History of Surveying and Measurement” халқаро ташкилоти “сервейинг” тушунчасини ер тузилмасининг хусусиятларини тавсифлаш ва уларни тақдим этиш, шу билан боғлиқ хариталар, режалар ёки рақамли моделлар шаклида маълумотларни мужасамлаштирувчи концепция сифатида кўради.

Сервейингни ривожлантириш ва фаолиятини ташкил этиш тўғрисида қарор қабул қилиш унинг асосий вазифаларидан биридир. Қарор қабул қилиш функцияси сервейинг тизимини бошқариш жараёнида доимий равишда амалга ошириладиган вазифадир. Сервейинг тизимига нисбатан риск муҳитида қарор қабул қилиш босқичлар, жараёнлар кетма-кетлигидан иборат ва муаммоли вазиятни бартараф этишга қаратилган.

Сервейерлар вазифалари: кўчмас мулк объектлари ҳақидаги маълумотларни йиғиш, таъминлаш ва қайта ишлаш; қурилиш лойиҳаларини тайёрлаш ва амалга ошириш; кўчмас мулкни баҳолаш

⁴⁴ Кулаков, К. Ю. Особенности современного развития теории и практики концепции сервейинга в мировой экономике / К. Ю. Кулаков // Современные проблемы науки и образования. 2014. №6. С. 543–544.

ва бошқариш; таъмирлаш, биноларни реконструкция ва модернизация қилиш; қурилиш инспекцияси ва экспертиза; тижорат кўчмас мулкни сотиш ва ижарага бериш.

Сервейинг концепциясининг ўзига хос хусусиятлари – бу бошқарув масаласини ўрганишнинг мураккаблиги, пайдо бўлаётган муаммоларни ҳал қилишда изчиллик, келажак истиқболларини стратегик кўриш ва амалий бошқарув вазифаларини ҳал қилишга йўналтирилганлигидир. Ушбу рақобат афзалликлари хизмат кўрсатишни анъанавий кўчмас мулкни бошқаришдан ажратиб туради, бу янги тизимни муваффақиятли қўллашнинг калитидир.

Сервейинг компанияларининг афзалликларига – объективлиги, эксплуатацион сарфларни оптималлаштириши, давлатга тегишли кўчмас мулкни бўшатишда ортиқча қийинчиликлардан озод қилишида лойиҳачилар, пудратчилар, ижарачилар, операцион ва техник ходимлар билан музокаралар олиб борилишидадир. Умуман сервейинг компанияларнинг асосий афзаллиги юқорида кўрсатилган жараёнлар давомида ишониб топширилган жойларда барқарор кафолатланган даромад билан таъминлаб туришидир.

Шундай қилиб, сервейинг - турли функционал мақсадлардаги кўчмас мулкни бошқаришнинг самарали воситаси бўлиб, улардан фойдаланиш унинг потенциални тўлиқ очиб бериш ва амалга ошириш, шунингдек, унинг фаолиятдан максимал иқтисодий фойда олиш имконини беради. Шунини алоҳида таъкидлаш керакки, хизматнинг самарадорлик даражаси ўз фаолиятини изчиллик, мураккаблик, яхлитлик ва махфийлик тамойиллари асосида амалга ошириши лозим бўлган хизмат муҳандисларининг профессионаллигига бевосита боғлиқ. Ушбу хизматдан фойдаланиш мамлакат кўчмас мулк бозорини самарали бошқарув тизимини ривожлантириш ва унинг самарадорлиги ошишига олиб келиши муқаррардир.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати:

1. Ўзбекистон Республикасининг Президенти Ш.М.Мирзиёев 2020 йил 29 декабрдаги Олий Мажлисга Мурожаатномаси. <https://president.uz/uz/lists/view/4057>
2. Шеховцов В, Мاستихина О, Пестенко С. Оценка рыночной стоимости недвижимости приносящей доход. Монография. 2017. LAP LAMBERT Academic Publishing. 116 стр.

3. Телман Л.Н. Оценка недвижимости. Учеб. Пособие для вузов/ Под ред проф. В.А.Швандара.-М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2005.-303 стр.

4. Татарова А.В. Оценка недвижимости и управление собственностью: Учебное пособие. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2003. 70 с.

5. Алимов Р.Х, Беркинов Б.Б, Кравченко А.Н, Ходиев Б.Ю. Кўчмас мулкни баҳолаш. Тошкент: "Фан".2005 й. 231 бет.

6. Беркинов Б.Б, Эргашходжаева Ш.Д, Неделькина Н.И. Мулк ҳуқуқлари алмашиши жараёнида трансформация ва трансаксия харажатлари.-Т., "Fan va texnologiyalar" 2015, 132 бет.