

КЎЧМАС МУЛК ОБЕЪКТЛАРИНИ БОШҚАРИШ ЖАРАЁНИНИ САМАРАЛИ ТАШКИЛ ЭТИШ ЙЎЛЛАРИ

Абдуллаев Ахрор Жахбарович

Тошкент давлат транспорт университети. Доцент

Раимова Дурдона Дурдибай қизи

Тошкент давлат транспорт университети. Ассистент

Шаназарова Нилуфар Баратовна

Тошкент давлат транспорт университети. Катта ўқитувчи

Анотация

Хар бир кўчмас мулк объекти самарали бошқарувга мухтож. Самарали ташкил этилган бошқарув самаралии натижаларга эришишга ҳамда даромад олишга ёрдам беради.

Калит сўзлар: кўчмас мулк, давлат томонидан тартибга солиш, бошқарувчи

Бозор субъектлари кўчмас мулк объектларига турли таъсирларни амалга оширади. Кўчмас мулкни давлат томонидан тартибга солиш:

➤ тўғридан-тўғри аралашув йўли билан (тўғридан-тўғри маъмурий бошқарув) у ўз ичига қуйидагиларни олади: кўчмас мулк объектларининг амал қилишини тартибга солувчи қонунларни, қарорларни, қоидаларни, инструкция ва низомларни яратиш; кўчмас мулк объектлари билан келишувларни бажаришда меъёрий талабларни бузганлик учун масъулиятлилик механизмини киритиш; барча бозор субъектларининг ўрнатилган меъёр ва қоидаларга амал қилишларини назорат қилиш; кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларни ва улар билан келишувларни рўйхатдан ўтказиш; кўчмас мулк соҳасида тадбиркорлик фаолятини лицензиялаш;

➤ билвосита таъсир ўтказиш йўли билан (кўчмас мулк объектларини бошқаришнинг иктисодий усуллари), жумладан: кўчмас мулк объектларини солиққа тортиш ва уларга имтиёзлар бериш; давлатнинг мақсадли дастурларини амалга ошириш; амортизация меъёрларини ўрнатиш; уй-жой коммунал хўжалигини ислоҳ қилиш; турар- жой сертификатларини чиқариш ва мурожаатлар;

➤ ердан фойдаланиш ва хусусийлаштириш масалаларини комплекс ечими, муҳандислик инфратузилмасини ривожлантириш ва бошқа шу каби йўллар билан.

Жамоатчилик таъсири. Жамиятнинг кенг қатламлари, шунингдек, кўчмас мулк бозорининг профессионал иштирокчиларининг меъёрий ҳужжатларга,

низомиларга ва шу кабиларга асос бўлиб хизмат қиладиган, кўчмас мулк билан боғлиқ у ёки бу операцияларга реакцияси. Мулк эгаси аниқ бир тадбиркорлик фаолиятини юритиш ва максимал фойда олиш учун фойдаланадиган маълум бир кўчмас мулк объектларини бошқариш. Кўчмас мулк объектлари бошқарувчисининг фаолияти фақатгина мулк эгаси ва объект фойдаланувчиси (кўчмас мулк бозорининг асосий субъектлари) билан эмас, балки, объектларни таъмирлаш ва тозалаш ишларини олиб борадиган, энергияташувчи, сув ва иссиқлик етказиб берувчи пудратчи ташкилотлар билан ҳам самарали ўзаро таъсирини тақозо қилади.

Кўчмас мулк объектини бошқарувчилар:

- бошқарув объекти бўйича таклифларни жўнатиб, потенциал мижозлар орасида кенг тарқалган газета ва журналлардан ва шахсий алоқалардан фойдаланиб, реклама компанияларини ўтказадилар;

- мулк эгасининг ижарачилар ва давлат структуралари ўртасидаги муносабатларни тартибга соладилар;

- молиявий ҳисобот олиб боради;

- профессионал хизмат кўрсатувчи персонални танлайдилар;

- кўчмас мулк объекти суғуртасини амалга оширадилар;

- техник-эксплуатацион кўрик ўтказадилар ва қабул қилиб оладилар;

- объектларнинг техник ҳолатини бошқариш бўйича зарур бўлган барча шартномаларни тузади (уларнинг барча спектрлари бўйича), бир вақтнинг ўзида уларнинг бажарилиши бўйича назоратни амалга оширади ва шу каби. Кўчмас мулк объектларининг ишончли бошқаруви тадбиркорлик фаолияти шакли сифатида бизнинг юртимизда ҳали кенг тарқалгани йўқ. Шундай бўлсада, мулкни ишончли бошқариш тушунчаси бегона мулкни бошқаришнинг мустақил ҳуқуқий шакли – бегона мулкни бошқариш бўйича тадбиркорлик фаолияти жараёнида мулкдорнинг барча ҳуқуқларини амалга ошириш, сифатида Ўзбекистон Республикаси қонунларига киритилган. Ишончли бошқарувчининг бошида бошқарув муассисига тегишли бўлган ҳуқуқларга эга бўлган ҳолда бошқарув муассиси ёки бошқарув муассиси томонидан кўрсатилган бошқа шахс манфаатлари доирасида мулкни самарали ва оқилона бошқариш бўйича фаолияти ишончли бошқарувнинг моҳиятини аниқлаб беради. Ишончли бошқарув объектлари қуйидагилар бўлиши мумкин:

- корхоналар ва бошқа мулкый мажмуалар;

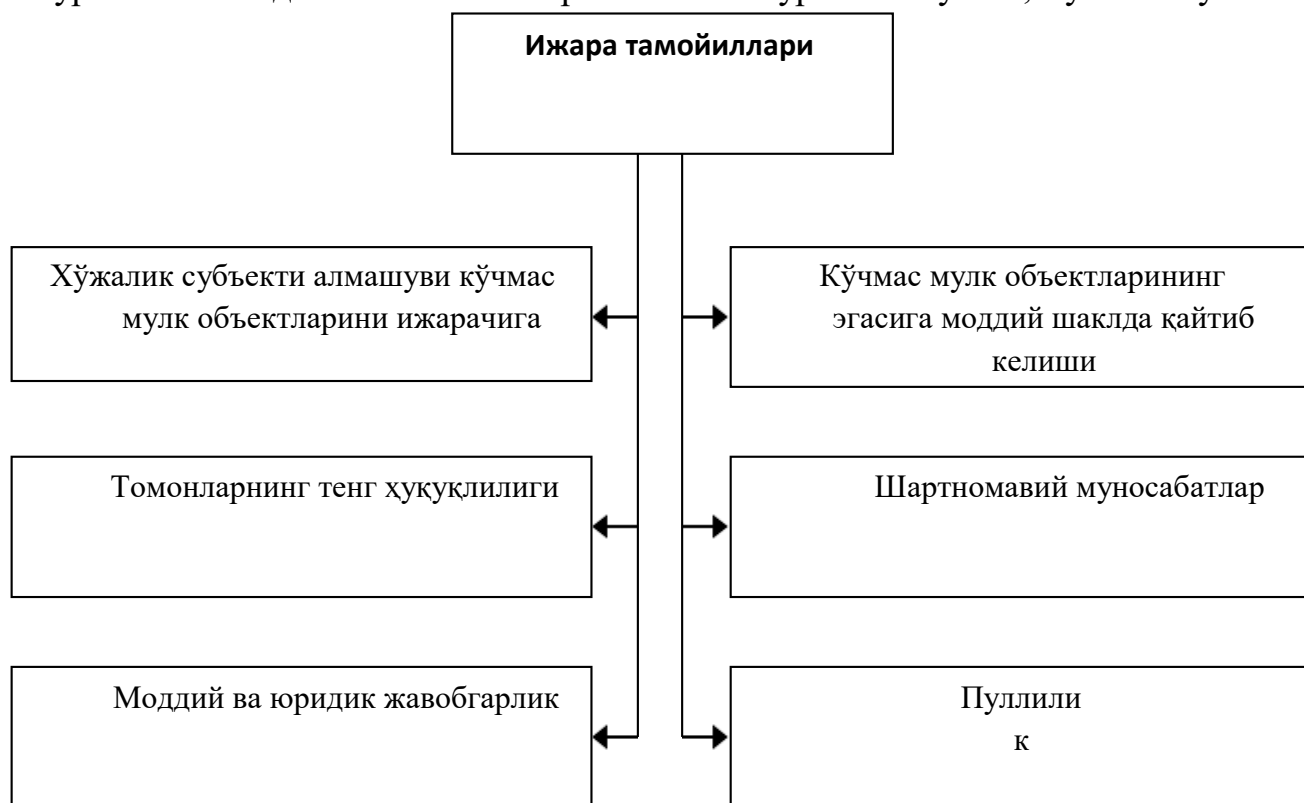
- кўчмас мулкка оид бўлган алоҳида объектлар;

- қимматли қоғозлар;

- қимматли қоғозлар билан тасдиқланган ҳуқуқлар; ўзига хос ҳуқуқлар ва бошқа мулклар.

Мулкни ишончли бошқарувга ўтказиш – бу мулкдор томонидан ўзининг тасарруф этиш ҳуқуқини амалга ошириш шакли.

Кўчмас мулк объектини ишончли бошқаруви – бу, мулк эгаси кўчмас мулк объектини махсус ишонч билан бу объектни ишончли бошқарув таъсисчиси ёки у кўрсатган шахс (манфаатдор) манфаатида мукофот эвазига бошқариш мажбуриятини оладиган шахсга топиришиш мажбурияти. Сўзсиз, кўчмас мулк



объектини саводли бошқариш, бошқарилаётган кўчмас мулк объектга эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш (ишончли бошқарув шартномасида ўрнатилган чегарада) билан боғлиқ бўлган турли тадбирлар мажмуасини ўтказиш билан бирга олиб борилади. Барча масалаларни ечишиш жараёнида, бу тадбирларнинг бир қисмини ўз зиммасига оладиган учинчи шахсни жалб этиш талаб қилиниши мумкин. Шундай қилиб, кўчмас мулк объектларини ижарага бериш тадбиркорлик фаолияти шаклларида бирига айланади. Бошқа томондан, бу, тегишли ҳақ

эвазига, зарур бўлган бино, иншоот, турар ва нотурар жойлари ва бошқаларга эга бўлишнинг самарали усулидир. Бунда, ижаранинг икки томонлама иқтисодий моҳияти намоён бўлади. Кўчмас мулк объектларини ижарага беришнинг асосий тамойиллари

1-расм. Кўчмас мулк объектларини ижарага беришнинг асосий тамойиллари

Ижара бўйича меъёрий база ижарага берувчи ва ижарага олувчи ўртасидаги ўзига хос шартнома муносабатлари соҳаси сифатида етарлича ишлаб чиқилган. Бироқ, тадбиркорлик фаолиятининг шакли сифатида ижара меъёрий

муносабатларда етарлича йўлга қўйилмаган. Авваламбор, бошқарувчи компаниялар учун асосий бўлган, ижарани фаолиятнинг асосий ёки қўшимча турига киритиш масаласи ечилмаган. Ҳаражатларни ва солиқларни тўғри ҳисоблаш учун бошқарувчи компанияни ҳисобнинг муносиб категориясига аниқ киритиш ва асосий, иккиламчи ҳамда ёрдамчи фаолият турларини аниқлаш зарур. Амалдаги қонунчиликка мувофиқ, кўчмас мулк объекти мол-мулк ва ер ер солиғи тўловчиси ҳисобланган бошқарувчи компаниянинг балансида ҳисобга олинади. Таълимни ривожлантириш учун солиқлар, фондларга ажратмалар (пенсия, бандлик, тиббий суғурта ва ижтимоий суғурта), автомобил йўлларида фойдаланганлик учун солиқ (агар ижара шартномаси шартлари бўйича ижарачига қўшимча хизматлар кўрсатиш кўзда тутилган бўлса), ҳуқуқни муҳофаза қилиш органларини таъминлаш учун солиқ, аҳлатни ва ижарага олинаётган бинога туташган ҳудудларни тозалаш, ҳаражатларнинг алоҳида гуруҳини ташкил қилади. Бошқарувчи атроф-муҳитни муҳофаза қилишга ва уни атроф-муҳитни муҳофаза қилиш Коммитети талаблари доирасида ушлаб туриш учун жавобгар ҳисобланади. Бу эҳтиёжлар учун ҳаражатлар ўрнини қоплаш ижара тўлови билан кўзда тутилган бўлиши зарур. Ижара ҳақини ҳисоблашда, солиқ ставкалари ва қонуний йўл билан ёки бошқарувчи компания билан боғлиқ бўлмаган бошқа йўсинда ўрнатилган бошқа тўловлар кўрсаткичлари ўлчамидан фойдаланилади. Бу лимитланган ва келишилган ижара тўловини қайта кўриб чиқиш зарурияти билан юзага келади, у ижара шартномасида келишиб қўйилган бўлиши шарт. Фойданинг қўшимча манбаи сифатида ижарачи томонидан кўрсатилаётган хизматлар, масалан, умумий автомобиль тўхташ жойларини яратиш, алоқа хизматларини, замонавий офис жиҳозлари ва техникасини тақдим этиш, хизмат қилади. Потенциал ёндошув – кўчмас мулк объектини йўқотишлар ва ҳаражатларни ҳисобга олмай ижарага беришдан олинadиган ижара тўлови йиғиндиси. Ҳақиқий (самарали) даромад – бу, бинонинг банд бўлмаслигидаги йўқотишлар, ижара тўлови бўйича имтиёзлар, виждонсиз ижарачилар орқали йўқотишлар ўлчамига тузатишлар киритилган потенциал даромад.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. Мирзиёев Шавкат Миромонович. Танқидий таҳлил, қатъий тартиб-интизом ва шахсий жавобгарлик - ҳар бир раҳбар фаолиятининг кундалик қонидаси бўлиши керак.
2. М.Икрамов, М.Мрахмедов, В.У.Ёдгоров, Д.Ш.Мирджалилова, Кўчмас мулк иқтисодиёти. Дарслик. Т.:2018
3. Экономика недвижимости: [учебник] /А.Н. Асаул [и др.]; под общ.ред. М.А.Икрамова; МВ и ССО РУз.- Т.: Изд.-во Национальной библиотеки Узбекистана им.А.Навои, 2010.-380 с.