



**TASHKENT STATE  
UNIVERSITY OF ECONOMICS**

LABOUR ECONOMICS AND  
HUMAN CAPITAL 2024  
TASHKENT STATE UNIVERSITY  
OF ECONOMICS

VOLUME 7 / 2024

LABOR ECONOMIC

# MEHNAT IQTISODIYOTI VA INSON KAPITALI

ilmiy elektron jurnali

**LABOUR ECONOMICS AND  
HUMAN CAPITAL**

scientific electronic journal

**2024 yil 2-son**

Volume 8, Issue 2, 2024

LABOUR ECONOMICS AND  
HUMAN CAPITAL 2022

TASHKENT STATE UNIVERSITY  
OF ECONOMICS

LABOUR LABOR ECONOMICS LIFE EXPECTA

LIFE EXPECTANCY QUALITY

HUMAN CAPITAL HUMAN

HUMAN CAPITAL HUMAN CAPITAL INDEX QUALITY OF EDUCA

QUALITY OF EDUCATION EXPECTED DURATION

HUMAN CAPITAL HUMAN CAPITAL INDEX QUALITY



**МЕХНАТ ИҚТISODIYOTI  
VA INSON KAPITALI**  
**ISSN: 3030-3117**



**LABORECONOMICS.UZ**

**МЕХНАТ ИҚТISODIYOTI VA INSON KAPITALI**

*№ 2-2024*

**ЭКОНОМИКА ТРУДА И ЧЕЛОВЕЧЕСКИЙ  
КАПИТАЛ**

**LABOR ECONOMICS AND HUMAN CAPITAL**

“Mehnat iqtisodiyoti va inson kapitali” ilmiy elektron jurnali O‘zbekiston Respublikasi Oliy ta’lim, fan va innovatsiyalar vazirligi huzuridagi Oliy attestatsiya komissiyasi (OAK) rayosatining 2023-yil 3-iyundagi 328/3-sonli qarori bilan ro‘yxatga olingan.

**Muassis:** “Mehnat iqtisodiyoti va inson kapitali” ilmiy maktabi.

**Tahririyat manzili:**

100066, Toshkent shahri, Islom Karimov ko‘chasi,  
49 uy

**Elektron manzil:** [ilmiymaktab@gmail.com](mailto:ilmiymaktab@gmail.com)

**Jurnal web-sayti:** [www.laboreconomics.uz](http://www.laboreconomics.uz)

**Bog‘lanish uchun telefonlar:**

+998998818698

**Tahririyat Kengashi raisi:**

(Chairman of the Editorial Board)

Abduraxmanov Qalandar Xodjayevich, O'zFA akademigi

**Tahririyat Kengashi a'zolari:**

(Members of the Editorial Board)

Toshqulov Abduqodir Hamidovich, i.f.d., prof.  
Yusupov Axmadbek Tadjiyevich, i.f.d., prof.  
Sharipov Kongratboy Avezimbetovich, t.f.d., prof  
Raifkov Kudratilla Mirsagatovich, i.f.d., prof  
Xalmuradov Rustam Ibragimovich, i.f.d., prof  
Umurzakov Baxodir Xamidovich, i.f.d., prof.  
Nazarov Sharofiddin Xakimovich, i.f.d., prof.  
Jumayev Nodir Xasiyatovich, i.f.d, prof.  
Abduraxmanova Gulnora Kalandarovna, i.f.d., prof.  
Eshov Mansur Po'latovich, i.f.d., prof.  
Zokirova Nodira Kalandarovna, i.f.d., prof.  
Xudoyberdiyev Zayniddin Yavkachevich, i.f.d., prof.  
Muxiddinov Erkin Madorbekovich, i.f.f.d., (PhD)  
Xolmuxammedov Muhsinjon Murodullayevich, i.f.n., dots.  
Amirov Lochinbek Fayzullayevich, i.f.f.d., (PhD), dots.  
G'oyipnazarov Sanjar Baxodirovich, i.f.f.d., (PhD), dots.  
Shakarov Zafar Gafarovich, i.f.f.d., (PhD)

**Jamoatchilik Kengashi a'zolari:**

(Community Council members)

Bred Bodenxauzen (AQSh)  
Jon Ankor (Buyuk Britaniya)  
Odegov Yuriy Gennadevich (Rossiya Federasiyasi)  
Keynz Miller (AQSh)  
Sung Dong Ki (Koreya Respublikasi)  
Masato Xivatari (Yaponiya)  
Gerxard Feldmayer (Germaniya)  
Eko Shri Margianti (Indoneziya)  
Ahmed Mohamed Aziz Ismoil (Misr)  
Rohana Ngah (Malayziya)  
Sharifah Zanniyerah (Malayziya)  
Teguh Dartanto (Indoneziya)  
Nur Azlinna (Saudiya Arabistoni)  
Muhammed Xoliq (Pokiston)  
Alisher Dedaxonov (Toshkent)

**Mas'ul muxarrir (Editor-in-Chief):** G'oyipnazarov Sanjar Baxodirovich

**Veb-administrator (Web admin):** Musayev Xurshid Sharifjonovich

**MUNDARIJA (CONTENTS)****MEHNAT BOZORI VA MEHNAT MUNOSABATLARI**

<b>G.K.Abduraxmanova</b> <b>S.P.Qurbonov</b>	<i>Aholining unumli bandlik darajasini oshirishning gender xususiyatlari .....</i>	6-15
<b>S.B.G'oyipnazarov</b> <b>S.M.Kurbanbayeva</b>	<i>Yashil malakalar: mehnat bozorida rivojlanayotgan yangi yo'nalish .....</i>	16-26
<b>F.X.Rustamov</b>	<i>To'g'ridan-to'g'ri xorijiy investitsiyalar va ta'lim xarajatlarining O'zbekistondagi bandlik darajasi bilan bog'liqligi .....</i>	27-36

**INSON KAPITALI**

<b>D.Sh.Nishonov</b>	<i>Ta'lim xizmatlari bozorining milliy iqtisodiyotning innovatsion rivojlanishiga ta'siri .....</i>	37-46
<b>A.B.Irmatova</b> <b>D.I.Iskandarova</b>	<i>Oliy ta'limda xotin-qizlarning liderlik ko'nikmalarini shakllantirishning o'ziga xos xususiyatlari .....</i>	47-58
<b>B.A.Reyimberdiyev</b>	<i>Internationalization strategy is the key for future success of higher education institutions .....</i>	59-67
<b>M.O.Hamrokulov</b>	<i>Prospective directions of transformation of human capital development in the digital economy .....</i>	68-78

**KAMBAG'ALLIKNI QISQARTIRISH**

<b>A.B.Irmatova</b>	<i>Aholi kambag'alligining konseptual yondashuvlari.....</i>	79-88
<b>X.M.Madramov</b>	<i>Kambag'allikni qisqartirishda mehnat resurslaridan samarali foydalanish omillari .....</i>	89-102

**INSON RESURSLARINI BOSHQARISH**

<b>F.A.Doniyorova</b>	<i>Современные вызовы руководителя .....</i>	103-112
<b>M.Sh.Axmedov</b>	<i>Kiyim ishlab chiqarish korxonalarida ishchi personalni boshqarishning motivatsion omillari tahlili.....</i>	113-121

**TADBIRKORLIKNI RIVOJLANTIRISH**

<b>D.D.Alimova</b>	<i>Xizmat ko'rsatish sohasida xo'jalik subyektlari faoliyatini boshqarish mexanizmlari .....</i>	122-135
<b>H.O.Botirova</b>	<i>O'zbekistonda ayollar tadbirkorligi: iqtisodiy imkoniyatlarni kengaytirish muammolari va imkoniyatlari .....</i>	136-145

<b>X.Sh.Kaxramonov</b>	<i>Сущность и особенности эффективного управления многоквартирным жилищным фондом .....</i>	146-155
<b>N.N.Nabiyeva</b>	<i>Markaziy Osiyo davlatlarida inflyatsiyaning iqtisodiyotga ta'siri .....</i>	156-162
<b>B.A.Sharipov</b> <b>N.U.Xalimjonov</b>	<i>An econometric analysis of FDI and trade in Uzbekistan .....</i>	163-171
<b>S.K.Mansurov</b>	<i>To'qimachilik klasterlarda zamonaviy texnologiyalarni joriy etish .....</i>	172-180



# MEHNAT IQTISODIYOTI VA INSON KAPITALI

ISSN: 3030-3117

<https://laboreconomics.uz/>



## СУЩНОСТЬ И ОСОБЕННОСТИ ЭФФЕКТИВНОГО УПРАВЛЕНИЯ МНОГОКВАРТИРНЫМ ЖИЛИЩНЫМ ФОНДОМ

**Кахрамонов Хуршиджон Шухрат угли**

PhD, и.о. доцента кафедры «Маркетинг»

Ташкентский государственный экономический университет

DOI: [https://doi.org/10.55439/LEHC/vol2\\_iss1/a95](https://doi.org/10.55439/LEHC/vol2_iss1/a95)

**Аннотация.** Жилье является важнейшей социальной гарантией и основным фактором социального развития и экономического роста страны, а также показателем, отражающим динамику развития различных секторов экономики и уверенность населения в завтрашнем дне. В данной статье рассмотрены суть и ключевые аспекты эффективного управления жилищным фондом, а также выявлены особые признаки и методы, способствующие достижению оптимальных результатов в управлении многоквартирным жилищным фондом. Даны предложения и рекомендации, которые способствуют устойчивому развитию системы управления жилищным фондом города.

**Ключевые слова:** управление, жилищный фонд, управляющие компании, товарищества собственников жилья, факторы, жилищная сфера, информационное обеспечение.

## THE ESSENCE AND FEATURES OF EFFECTIVE MANAGEMENT OF MULTI- APARTMENT HOUSING STOCK

**Kakhramonov Khurshidjon Shukhrat ugli**

PhD, Associate Professor of the Department of Marketing

Tashkent State University of Economics

**Abstract.** Housing is a crucial social guarantee and a major factor in the social and economic development of a country. It is also an indicator of the dynamics of various sectors of the economy and the confidence of people in the future. This article examines the key aspects of efficient housing management and identifies special features and methods that contribute to optimal results in managing apartment buildings. It also provides suggestions and recommendations for sustainable development in the city's housing system.

**Key words:** management, housing stock, management companies, homeowners' associations, factors, housing sector, information support.

## KO'P XONADONLI UY-JOY FONDINI SAMARALI BOSHQARISHNING MOHIYATI VA XUSUSIYATLARI

**Kaxramonov Xurshidjon Shuxrat o'g'li**

PhD, Marketing kafedrasi dotsent v.b.

Toshkent davlat iqtisodiyot universiteti

**Annotatsiya.** Uy-joy mamlakatning ijtimoiy rivojlanishi va iqtisodiy o'sishining eng muhim ijtimoiy kafolati va asosiy omili, shuningdek iqtisodiyotning turli tarmoqlari

rivojlanish dinamikasini va aholining kelajakka bo'lgan ishonchini aks ettiruvchi ko'rsatkichdir. Ushbu maqolada uy-joy fondini samarali boshqarishning mohiyati va asosiy jihatlari ko'rib chiqiladi, shuningdek, ko'p xonadonli uy-joy fondini boshqarishda maqbul natijalarga erishishga yordam beradigan maxsus belgilar va usullar aniqlanadi. Shahar uy-joy fondini boshqarish tizimining barqaror rivojlanishiga hissa qo'shadigan takliflar va tavsiyalar berilgan.

**Kalit so'zlar:** boshqaruv, uy-joy fondi, boshqaruv kompaniyalari, uy-joy mulkdorlari shirkatlari, omillar, uy-joy sektori, axborot ta'minoti.

### **Введение**

Разнообразная структура жилищного фонда делает управление данной сферой достаточно сложной задачей, так как каждый объект в фонде уникален и имеет свои особенности в планировке, конструкции и степени износа. А наличие у объекта жилищного фонда множества собственников, множественная взаимосвязь ресурсоснабжающих и обслуживающих организаций и наличие многоуровневой системы финансовых потоков осложняет и без того сложный процесс управления.

Важной и главной задачей, которая стоит перед государственными властями и субъектами системы управления жилищным фондом является организация эффективного управления, обслуживания и бесперебойного функционирования жилищного фонда, так как состояние жилого фонда является индикатором социально-экономического развития и благополучия населения. Для организации эффективной системы управления жилищным фондом необходимо взаимодействие всех участников системы, начиная от государственных уполномоченных властей, поставщиков ресурсов, управляющих организаций и собственников жилья.

С ростом урбанизации и увеличением численности населения в городах растет потребность в эффективном управлении многоквартирным жилищным фондом. Это обусловлено тем, что большинство горожан проживает именно в многоквартирных домах. Данный факт обуславливает актуальность выбранной темы исследования.

### **Анализ тематической литературы**

Жилищное законодательство многих стран в течении многих десятилетий использует понятие «жилищный фонд», однако до последнего времени отсутствовало его происхождение и определение. Когда речь заходит о термине «жилищный фонд» то стоит учитывать достаточно тернистый путь как в научной литературе, так и в нормативно-правовом аспекте. Дословно слово «fond», которое имеет французское происхождение, означает «главная часть» или же «основание, земля», мы можем трактовать жилищный фонд как «основа» или же совокупность жилых помещений.

Анализируя научную литературу в данной области, можно встретить различные определения, но наиболее ярко отражает в своей работе Круглик С.И. где отмечает, что жилищная сфера является многосторонней и достаточно сложной системой, где происходит взаимодействий не только экономических, но и особых социальных интересов, обусловленных первейшей значимостью жилья в жизни людей [1]. Данное определение позволяет нам сделать вывод что жилищная сфера является базисом соприкосновения интересов населения, бизнеса и власти, а это в свою очередь определяет взаимоотношения различных сегментов теории управления.

Бардулин Е.Н в своих трудах выделяет управление жилищным фондом как фактор, где отражаются уровень и качество социального развития страны или отдельно взятого субъекта [2].

Развития менеджмента как науки привело к тому, что практически во всех сферах тема эффективности деятельности организаций и её оценка приобрели особую важность. Данные вопросы изучаются многими учеными, среди которых есть как теоретики (научные работники), так и практики (экономисты, менеджеры) на микро и макроуровне.

В условиях развития рыночной экономики и роста конкуренции, компании вынуждены быстро адаптироваться к меняющимся условиям. Большинство организаций обладая даже высоким ресурсным потенциалом, не всегда успешно проходят через этот процесс, так как не уделяют достаточного внимания оценке эффективности управления. Несомненно, положительные стороны данной процедуры огромны для бизнеса, так как руководители высшего звена смогут использовать полученную информацию для оценки управленческого аппарата.

В целях определения понятия «эффективность управления жилищным фондом», необходимо для дать формулировку термина «эффективность», так как в различной научной литературе существует множество терминологических толкований данного термина. Понятие «эффективность» применяется в различных сферах и трактуется по-разному, отсутствие однозначного определения порождает яркие научные дискуссии среди ученых разных лет.

Яркий представитель XX века, один из самых влиятельных теоретиков менеджмента американский ученый П.Ф. Друкер, определял «эффективность» как результат, полученный с наименьшими затратами [3].

Ученые конца XX – начала XXI века, такие как П. Дойл, П. Стерн трактовали эффективность следующим образом «эффективность связана с удовлетворением нужд потребителей и является внешним показателем, в то время как производительность описывает соотношение результата и внутренних затрат» [4]. В научной работе Штеле Е.А. в подробной форме показано формирование понятия

«эффективность» с периода возникновения классической экономической теории и до современного времени [5].

### **Методология научного исследования**

Теоретической базой научного исследования послужили теоретико-методические подходы к определению понятия жилищного фонда, методологии эффективного управления жилищным фондом города, обоснованные в научных трудах отечественных и зарубежных ученых.

Исследование прикладных аспектов управления жилищным фондом проведено с использованием эмпирических и теоретических методов познания таких, как наблюдение, сравнение, анализ, классификация, аналитической и статистической группировки.

Информационной базой научного исследования послужила информация о жилищном фонде Республики Узбекистан и нормативно-правовые документы, в числе которых Закон Республики Узбекистан ЗРУ-581 от 07.11.2019 г. «Об управлении многоквартирными домами» [6], Постановления Президента Республики Узбекистан, ПП-2922 от 24.04.2017 г. «О мерах по дальнейшему совершенствованию системы содержания и эксплуатации многоквартирного жилищного фонда на период 2017 - 2021 годы» [7], ПП-5152 от 19 июня 2021 года «О дальнейшем совершенствовании системы управления многоквартирными домами» [8] и другие.

### **Анализ и результаты**

Успешность управления может быть оценена по двум критериям: экономической и социальной эффективности. Экономическая эффективность определяется отношением между затратами и полученным результатом, а социальная эффективность - уровнем удовлетворения потребностей клиентов и заказчиков. Оценка этих критериев позволяет руководителям оценить успехи своей компании и принимать соответствующие решения.

В практике управления часто требуется сопоставление эффективности текущего периода с предыдущими периодами и с организациями-конкурентами для выявления динамики роста или падения эффективности. Это позволяет принимать соответствующие меры по развитию основной деятельности или улучшению управленческой деятельности. В таких случаях используются критерии и показатели эффективности управления.

Эффективность управления организацией выражается во внешней и внутренней эффективности: если первая (внешняя) показывает, насколько организация советует требованиям и ограничениям внешней среды, экономики и общества, то вторая (внутренняя) показывает каким образом удовлетворение определенных потребностей сказывается на динамике собственных целей организации и отдельных групп её участников.

Повышение эффективности управления зависит от поставленных задач и условий их решения, которые могут быть различны в зависимости от уровня управления. Факторы, влияющие на повышение эффективности управления, должны быть определены с учетом конкретных условий времени и места реализации управленческих решений. Успех деятельности организации во многом зависит от обоснованности выбранных факторов повышения эффективности управления.

Исходя из вышесказанного автором сформулировано определение понятия «Эффективность управления жилищным фондом – это показатели функционирования элементов системы управления достигшая наибольшей результативности с наименьшими издержками». Стоит отметить, что элементами системы являются субъекты сферы управления жилищным фондом (управляющие и ресурсоснабжающие организации), которые обеспечивают благоприятные и безопасные условия для проживания граждан.

При рассмотрении самой системы управления жилищным фондом, то её соответственно можно разделить по организационному характеру, которая включает в себя следующие категории: функциональную, иерархическую, макроскопическую, процессуальную. На рисунке 1. отображена структура и описание каждой категории, которые являются подсистемами системы управления жилищным фондом города.

<b>Функциональная</b>	совокупность функций, направленных на реализацию основной цели функционирования всего города
<b>Иерархическая</b>	отображение целой системы посредством подсистем, связанных между собой иерархическими отношениями
<b>Макроскопическая</b>	представление целой системы посредством связи с внешней средой, которая связана большим количеством связей
<b>Процессуальная</b>	отражает развитие системы управления городом во времени и пространстве

**Рис. 1. Совокупность характеристик системы управления многоквартирным жилищным фондом**

В различных формах собственности жилые объекты занимают особое место в зависимости от их социальной значимости. Человек большую часть жизни проводит в собственном доме. Иными словами, жилье — это основное жилище, удовлетворяющее первичные, материальные потребности людей.

Президент Республики Узбекистан Шавкат Мирзиёев в послании к правительству сказал: «Больше всего я хочу, чтобы в нашей стране

каждая семья имела свой дом, свою квартиру. Так мы обеспечим реализацию права граждан на собственное жилье» это яркое свидетельство серьезности жилищной политики в Узбекистане [9]. Из выше сказанного следует, что жилищная сфера является одной из самых значимых и подлежащих трансформации элементов большого города.

При организации управленческой деятельности жилищно-коммунального хозяйства в целом и сферы управления жилищным фондом в частности, возникают некоторые сложности. В таблице 1 представлены основные недостатки, которые возникают при организации процессов управления жилищным фондом, их можно классифицировать по нескольким аспектам: нормативно-правовые, организационные и экономические аспекты.

Определяющей частью жилищной сферы является жилищный фонд, который в свою очередь представляет достаточно сложную систему воспроизводства, обслуживания и эксплуатации жилых зданий. Данная система частично включает себя элементы производственной сферы, такие как: строительство, ремонт, реконструкцию и снос.

**Таблица 1**

**Недостатки при организации процессов управления ЖФ**

<b>Недостатки</b>	<b>Краткое описание</b>
<b>Нормативно-правовые аспекты</b>	определяется незавершенностью или несовершенством законодательных актов и нормативной документации управления имуществом, включая строительство, реконструкцию и эксплуатацию жилищного фонда
<b>Организационные аспекты</b>	неэффективность действий государственных органов, субъектов сферы ЖКХ (УК, ТСЖ и др.), целью которых должно быть сохранение эксплуатационных показателей и функциональных качеств существующих жилых домов и возведение новых с улучшенными качественными показателями
<b>Экономические аспекты</b>	Недостаточное выделение средств на развитие городской инфраструктуры, а также отображение некорректной экономической ситуации в данной сфере.

В процессе содержания и ремонта особенно проявляются специфические особенности, которые можно разделить на три группы: экономические, социальные и технические. К экономическим особенностям жилья можем отнести систему ценообразования, установление цен и регулирование тарифов на услуги ЖКО, к тому же данные процессы имеют сложную систему финансовых потоков в сфере управления жилищным фондом [10].

Социальные особенности проявляются в различиях состава жильцов, которые непосредственно проживают в многоквартирных домах, так как у каждого из них разное социальное положение (уровень дохода, социальный статус, менталитет) что в свою очередь подчеркивает сложность процесса управления. Стоит учесть, что данные

особенности один из наиболее типичных который проявляется в крупных городах. Как говорилось выше жилье является жизненно необходимым, право на которое закреплено в Конституции Республики Узбекистан.

Различные конструктивные, инженерные, планировочные характеристики, включая различную степень износа элементов здания и насыщенность сложным инженерным оборудованием определяет технические особенности жилищного фонда. Особенности управления, содержания и эксплуатации также зависят от места расположения (географические, природно-климатические, инженерно-технические).

При представлении жилищного фонда как системы то она является связующей с различными сферами деятельности, в числе которых инвестиционно-строительная деятельность, сфера жилищного строительства и строительного производства, сфера жилищно-коммунальных. Таким образом, для развития жилищного фонда необходимо параллельно развивать сферы, показанные на рисунке 2.



**Рис. 2. Взаимосвязь жилищного фонда с различными сферами**

Жилищное строительство имеет тесную взаимосвязь с жилищным фондом, так как включает в себя все этапы жизненного цикла объекта капитального строительства (от проектирования до сноса в связи моральным и физическим износом). К основным задачам функционирования сферы жилищного строительства можно отнести эффективную эксплуатацию жилищного фонда. Так как процессы, которые протекают в данной сфере охватывают не только каждый объект, но и весь жилищный фонд и коммуницируют с процессами нового строительства, капитального ремонта и реконструкции.

Основываясь на сочетании интересов всех участников жилищного строительства, мы можем определить данную сферу как сложную взаимосвязанную структуру, которая включает в себя механизмы по рекомбинированию жилищного фонда способствующих созданию жилищных услуг. Строительство и последующая эксплуатация зданий включает в себя производственные процессы, где возникает необходимость в строительных материалах, а также подготовительных

работах на строительных площадках, которые обуславливают необходимость развития сферы строительного производства.

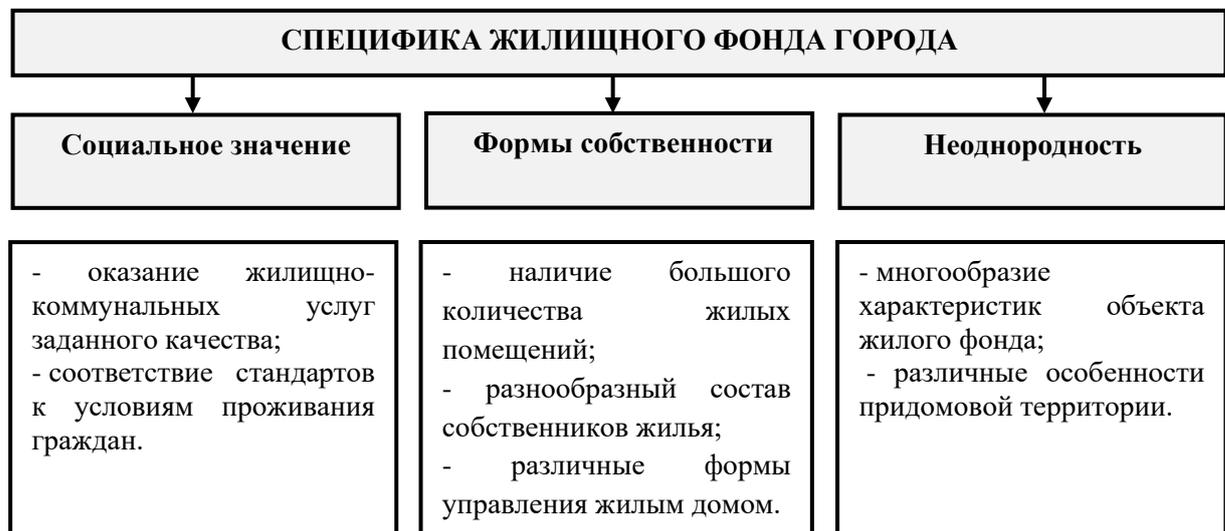
Сфера жилищно-коммунальных услуг напрямую связана с жилищным фондом так как в него входят услуги по содержанию, ремонту и предоставлению коммунальных услуг (теплоснабжение, газоснабжение, водоснабжение, электроснабжение и канализирование) которые выполняются субъектами данной сферы.

Как показывает практика, сегодня большая часть инвестиций вкладывается в создание новых объектов недвижимости, и говорит о том, что инвестиционно-строительная сфера является одним из основных воспроизводителей объектов жилищного фонда.

Развитие инвестиционно-строительной сферы способствует формированию особой среды на макро и микроуровнях, которые позволяют обращаться инвестиционным ресурсам, инвестиционно-строительным проектам, строительной продукции (стройматериалы, строительно-монтажные и ремонтно-строительные работы) внутри данной среды.

### Обсуждение

При рассмотрении жилищного фонда как объекта управления, возникает необходимость учитывать специфические характеристики. На рисунке 3 автором были выявлены особенности жилищного фонда, среди которых наличие таких специфических характеристик как социальное значение, многообразие форм собственности и неоднородность самого фонда.



**Рис. 3. Характеристика жилищного фонда как объекта управления**

Жилищный фонд имеет большое социальное значение, ведь именно благодаря им удовлетворяются потребности населения страны в жилье, данные права конституционно прочно закреплены и выделены как право владение и распоряжение своей собственностью, право на

безопасность жизнедеятельности и на благоприятную окружающую среду.

Вторая специфика жилищного фонда является наличие различных форм собственности, в нашем случае государственной и частной. Данное обстоятельство усложняет процесс менеджмента, ведь согласование интересов и целей собственников жилья встает на первый план, помимо этого необходимо интересы застройщика, который собирается начать новое строительство.

Неоднородность жилищного фонда по своей структурной модели проявляется различным уровнем комфортности проживания, которые определяют его потребительские свойства. Потребительские свойства можно классифицировать и разделить на три группы, среди которых, технические, ресурсоёмкие и придомовые характеристики.

Технические характеристики включают в себя показатели технического состояния (требуется ли проведение восстановительных работ), этажности (малоэтажные, средней этажности, многоэтажные, небоскребы), год постройки (так как срок службы зданий может быть от 10 до 150 лет), материалы стен (каменные, деревянные, смешанные и др.), тип здания (планировочное решение, функциональность помещений, архитектурная выразительность и др.) Ресурсоёмкость характеризуется необходимым объемом ресурсов различного вида, такие как наличие тепло-, водо-, газо-, электроснабжения, а также наличие коммуникация связи (интернет, телефония) и прочие жилищно-коммунальные услуги.

По мнению автора объекты недвижимости, которые являются неотъемлемой частью жилищного фонда, должны соответствовать следующим требованиям: функциональное соответствие, техническое соответствие, архитектурно-художественное решение, экономическая рентабельность.

### **Заключение**

Таким образом можно сформулировать главные свойства объектов недвижимости, которые являются частью жилищного фонда. По мнению автора можно выделить следующие: полезность (объект недвижимости соответствует ожиданиям покупателя и определяется такими характеристиками как площадь, материал стен, благоустройство); фундаментальность; стационарность (прочно связано с земельным участком); неповторимость (каждый объект имеет свойственные только ему признаки которые отличают его от других); управляемость (проведение ремонтных, коммунальные услуги, платежи); доходность (является хорошим инвестиционным вложением с минимальными рисками и с тенденциями к росту стоимости).

Изучение сущности и особенностей управления жилищным фондом позволяет нам сказать, что объекты жилищного фонда являются сложным и уникальным объектом управления. Как мы говорили выше

разнородность жилищного фонда, наличие различных конструктивных решений и специфический набор характеристик требуют от организаций индивидуального подхода к управлению данной сферой.

### **Список литературы**

1. Круглик, С.И. Проблемы теории и практики управления жилищной сферой мегаполисов / С. И. Круглик // Проблемы современной экономики. – 2008. – №1 (25).

2. Нурымбетов Р.И., Кахрамонов Х.Ш. Перспективы развития системы управления многоквартирным жилищным фондом в Республике Узбекистан // Жилищные стратегии. – 2022. – Том 9. – № 3. – С. 309-326. – doi: 10.18334/zhs.9.3.115232.

3. Друкер, П. Классические работы по менеджменту: избранные статьи из журнала Harvard Business Review / П. Друкер ; Питер Друкер ; пер. с англ. [И. Григорян, О. Медведь, С. Писарева]. – 2-е изд.. – Москва : Юнайтед Пресс, 2010. – (Сколково). – ISBN 978-5-904522-23-0. – EDN QUEORX.

4. Doyle P., Stern P. Marketing Management and Strategy. Pearson Education Ltd, 2006, 446 p.

5. Штеле, Е. А. К вопросу о понятии "эффективность" / Е. А. Штеле, О. Б. Вечерковская // Экономический анализ: теория и практика. – 2017. – Т. 16. – № 5(464). – С. 935-947. – DOI 10.24891/ea.16.5.935. – EDN YQYFVT.

6. Закон Республики Узбекистан, от 07.11.2019 г. № ЗРУ-581 «Об управлении многоквартирными домами» - <https://lex.uz/docs/4586287>

7. Постановление Президента Республики Узбекистан, от 24.04.2017 г. № ПП-2922 «О мерах по дальнейшему совершенствованию системы содержания и эксплуатации многоквартирного жилищного фонда на период 2017 — 2021 годы» - <https://lex.uz/docs/3177395>

8. Постановление Президента Республики Узбекистан, от 19.06.2021 г. № ПП-5152 «О дальнейшем совершенствовании системы управления многоквартирными домами» - <https://lex.uz/docs/5464159>

9. Ravshan, N., Khurshidjon, K. (2024). Improving the Efficiency of Housing Stock Management in the Context of Digitalization. In: Koucheryavy, Y., Aziz, A. (eds) Internet of Things, Smart Spaces, and Next Generation Networks and Systems. NEW2AN ruSMART 2023. Lecture Notes in Computer Science, vol 14543. Springer, Cham. [https://doi.org/10.1007/978-3-031-60997-8\\_19](https://doi.org/10.1007/978-3-031-60997-8_19)

10. Kakhramonov, Kh. Sh. U. The main directions of improving the housing stock management system in the Republic of Uzbekistan / Kh. Sh. U. Kakhramonov // Theoretical & Applied Science. – 2021. – No. 9(101). – P. 421-425. – DOI 10.15863/TAS.2021.09.101.44. – EDN KEIC CZ.

# Mehnat iqtisodiyoti va inson kapitali



+998 71 239 28 13

Tashkent, Uzbekistan

ilmiymaktab@gmail.com

www.laboreconomics.uz