

O'ZBEKISTON SHAROITIDA DEVELOPERLIK FAOLIYATINI JORIY ETISH ISTIQBOLLARI

Toshimov Azizbek Hakimovich

Samarqand davlat arxitektura-qurilish universiteti tayanch doktoranti

E-mail: tsohimovazizbek@gmail.com

<https://doi.org/10.5281/zenodo.17929815>

Annotatsiya. O'zbekiston iqtisodiyotining barqaror rivojlanishida investision-qurilish jarayonining samaradorligi muhim o'rin tutadi. Jahon amaliyotida mazkur jarayonni tashkil etishda developerlik xizmatlaridan foydalanish ijobiy natija bermoqda. Maqolada O'zbekiston sharoitida developerlik faoliyatini rivojlantirish zaruriyati, uning tashkiliy-iqtisodiy afzalliklari, an'anaviy modeldan farqli jihatlari hamda uni milliy qurilish tizimiga moslashtirish yo'nalishlari yoritilgan. Shuningdek, xorijiy davlatlar tajribasi tahlil qilinib, O'zbekiston iqtisodiyotiga mos holda developerlik faoliyatini joriy etishning ustuvor yo'nalishlari asoslab berilgan.

Kalit so'zlar: investisiya, qurilish, ko'chmas mulk bozori, investor, buyurtmachi, pudratchi, developer, model.

Аннотация. Эффективность инвестиционно-строительного процесса играет важную роль в устойчивом развитии экономики Узбекистана. В мировой практике использование девелоперских услуг при организации этого процесса даёт положительные результаты. В статье рассматривается необходимость развития девелоперской деятельности в условиях Узбекистана, её организационно-экономические преимущества, отличия от традиционной модели и направления адаптации к национальной строительной системе. Проанализирован опыт зарубежных стран и обоснованы приоритетные направления реализации девелоперской деятельности в соответствии с экономикой Узбекистана.

Abstract. The efficiency of the investment and construction process plays an important role in the sustainable development of the economy of Uzbekistan. In world practice, the use of development services in organizing this process is giving positive results. The article discusses the need to develop development activities in the conditions of Uzbekistan, its organizational and economic advantages, differences from the traditional model, and directions for adapting it to the national construction system. The experience of foreign countries is also analyzed and priority areas for implementing development activities in accordance with the economy of Uzbekistan are substantiated.

Kirish. O'zbekiston iqtisodiyotida qurilish sohasi yirik tarmoqlardan biri hisoblanadi. U nafaqat yalpi ichki mahsulot hajmida sezilarli ulushni egallaydi, balki aholi turmush darajasini oshirish, yangi infratuzilma obyektlarini barpo etish va investision muhitni yaxshilashga ham xizmat qiladi. So'nggi yillarda mamlakatda qurilish sohasini tubdan isloh qilish, sohani raqamlashtirish va boshqaruv tizimini takomillashtirish bo'yicha keng ko'lamli chora-tadbirlar amalga oshirilmoqda. Shu jumladan, Prezident Sh. M. Mirziyoyev tashabbusi bilan 2025-yil 14-apreldagi PF-66-son Farmon bilan sohada davlat nazoratini kuchaytirish, qurilish jarayonlarida zamonaviy texnologik va iqtisodiy yondashuvlarni joriy etish belgilab berilgan.

Shunga qaramay, amaldagi investision-qurilish tizimida bir qator muammolar saqlanib qolmoqda. Jumladan, loyiha ishtirokchilari – investor, buyurtmachi, loyihachi va pudratchi o‘rtasida mas’uliyatning aniq bo‘linmagani natijasida obyektlarning qiymati oshib ketishi, qurilish muddati cho‘zilishi va sifat darajasining pastligi kabi holatlar kuzatilmoqda. Bu esa investisiyaviy muhitning jozibadorligiga salbiy ta’sir ko‘rsatmoqda. Shu bois ilg‘or xorijiy tajriba asosida developerlik modelini O‘zbekiston sharoitida joriy etish zarurati ortib bormoqda.

Asosiy qism. Developer - bu investision g‘oyani ishlab chiqadigan, investorlarni jalb qiladigan, loyihani moliyaviy, tashkiliy va texnik jihatdan to‘liq boshqaradigan bozor subyekti. U qurilish jarayonining barcha bosqichlarida markaziy rol o‘ynaydi: bozorni tahlil qiladi, loyiha tashabbusini ilgari suradi, moliyalashtirishni tashkil qiladi, loyihalashtirish va qurilishni nazorat qiladi hamda tayyor obyektни ekspluatatsiyaga topshiradi. Developerning asosiy vazifasi — loyiha samaradorligini oshirish, risklarni minimallashtirish va investisiyalarni maqsadli yo‘naltirishdir.

An’anaviy investision-qurilish modelida loyiha ishtirokchilari o‘zaro mustaqil harakat qiladi. Investor moliyaviy resurslarni ajratadi, buyurtmachi loyiha tashkilotchisi bo‘lib xizmat qiladi, loyihachi texnik hujjatlarni ishlab chiqadi, pudratchi esa qurilish ishlarini bajaradi. Ammo ushbu tizimda mas’uliyat bo‘linib ketgani sababli ko‘plab iqtisodiy va tashkiliy muammolar yuzaga keladi. Developerlik modeli esa bu jarayonni yagona boshqaruv markazi ostida birlashtiradi. Developer barcha bosqichlarni muvofiqlashtirib, natija uchun to‘liq javobgarlikni o‘z zimmasiga oladi.

Developer quyidagi asosiy yo‘nalishlarda faoliyat yuritadi:

1. Investision g‘oyani ishlab chiqish va iqtisodiy tahlil asosida loyiha kontseptsiyasini shakllantirish;

2. Investorlarga loyiha jozibadorligini asoslab berish va moliyaviy manbalarni jalb etish;

3. Buyurtmachi, loyihachi va pudratchilar bilan shartnomaviy munosabatlarni yo‘lga qo‘yish;

4. Qurilish jarayonini rejalashtirish, nazorat qilish va boshqarish;

5. Loyiha yakunida obyektни ekspluatatsiyaga tayyorlash hamda bozor qiymatini oshirish.

Bu modelning afzalligi shundaki, barcha bosqichlarda yagona boshqaruv markazi mavjud bo‘ladi, qarorlar tez va asosli qabul qilinadi, resurslardan oqilona foydalaniladi va loyiha muddati qisqaradi. Natijada iqtisodiy samaradorlik oshadi, investisiyalar xavfsizligi ta’minlanadi.

Xorijiy tajriba tahlili shuni ko‘rsatadiki, rivojlangan davlatlarda developerlik tizimi qurilish industriyasining ajralmas bo‘lagiga aylangan. Masalan, AQShda developerlik kompaniyalari qurilish jarayonining barcha bosqichlarini o‘z zimmasiga oladi, investor bilan foyda ulushini taqsimlaydi. Buyuk Britaniyada esa developerlar ko‘chmas mulk bozorining professional boshqaruvchilari sifatida ishlaydi, ular loyihani ishlab chiqishdan tortib, tayyor obyektни sotishgacha bo‘lgan butun siklni amalga oshiradi. Rossiyada 2000-yillardan boshlab yirik shaharsozlik loyihalari “Construction Management Company” tizimi orqali, ya’ni developerlik modeli asosida boshqarilmoqda. Bu tajribalar loyihalarning iqtisodiy samaradorligini 20–30 foizga oshirganini ko‘rsatadi.

O‘zbekiston sharoitida developerlik modeli ayrim yirik turar-joy va infratuzilma loyihalarida sinov tariqasida qo‘llanilmoqda. Lekin u hali mustaqil institut sifatida to‘liq shakllanmagan. Shu bois, tizimni rivojlantirish uchun quyidagi ustuvor yo‘nalishlarga e’tibor qaratish lozim:

1. **Huquqiy asoslarni yaratish.** “Developerlik faoliyati to‘g‘risida” maxsus qonun qabul qilinib, unda developerning huquq va majburiyatlari, javobgarligi, moliyaviy shaffoflik tamoyillari aniq belgilanishi lozim.

2. **Institutsional rivojlanish.** Qurilish sohasida malakali boshqaruv kompaniyalarini tashkil etish, developerlik faoliyati bo‘yicha kadrlar tayyorlash tizimini yo‘lga qo‘yish zarur.

3. **Moliyaviy mexanizmlarni takomillashtirish.** Xususiylar investisiyalar, bank kreditlari, davlat-xususiylar sheriklik asosida investitsion fondlarni shakllantirish lozim.

4. **Axborot va monitoring tizimini rivojlantirish.** Qurilish bozorida talab va taklifni tahlil qilish, raqamli boshqaruv platformalarini joriylar etish orqali shaffoflikni ta‘minlash muhim.

Shuningdek, developerlik faoliyatining muvaffaqiyati ko‘p jihatdan inson kapitali va boshqaruv madaniyatiga bog‘liq. Shu sababli oliylar ta‘lim muassasalarida “Qurilish menejmenti”, “Developerlik ishi” kabi yo‘nalishlarni kengaytirish, xalqaro malaka standartlariga asoslangan dasturlarni joriylar etish maqsadga muvofiqdir.

Developerlik modelini milliy tizimga joriylar etish O‘zbekistonning iqtisodiy o‘shish sur‘atlarini jadallashtirishga, shaharsozlik siyosatini samarali amalga oshirishga, investitsiyaviylar muhitni yaxshilashga xizmat qiladi. Bu orqali qurilish tarmog‘ida raqobat kuchayadi, xususiylar sektor faolligi ortadi, loyiha boshqaruvi sifat jihatdan yangi bosqichga ko‘tariladi.

Xulosa. Investitsion-qurilish jarayonining samaradorligi uni tashkil etish modeliga bevosita bog‘liqdir. Developerlik modeli — zamonaviylar bozor iqtisodiyoti talablariga mos, shaffoflikni ta‘minlovchi, risklarni boshqaruvchi va investitsiyalarni oqilona yo‘naltiruvchi mexanizmdir.

O‘zbekiston sharoitida ushbu modelni joriylar etish orqali:

- loyihalarni boshqarish sifati va nazorat darajasi oshadi;
- resurslardan oqilona foydalanish ta‘minlanadi;
- qurilish sohasining raqobatbardoshligi kuchayadi;
- investitsiyaviylar muhit yaxshilanadi;
- iqtisodiy o‘shish va shaharsozlik jarayonlari jadallashtadi.

Shunday qilib, developerlik faoliyatining joriylar etilishi O‘zbekiston iqtisodiyotining barqaror o‘shishini ta‘minlashda muhim omil bo‘lib, mamlakatda yangi boshqaruv madaniyati va innovatsion iqtisodiyot shakllanishiga zamin yaratadi.

Adabiyotlar:

1. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025-yil 14-apreldagi PF–66-son Farmoni.
2. Reed R., Sims S. Property Development. New York: Routledge, 2015.
3. Bakrunov Yu. O., Yaskova N. Yu. Modelirovaniye developerskogo biznesa v sovremennykh usloviyakh. M., 2008.
4. Dolgov M. A., Kruglyakova V. M. Development v stroitelstve kak forma investitsionnoy deyatelnosti. Vestnik VGU, 2020.
5. Turdiyev A., Mirdjalilova D. O‘zbekiston sharoitida developerlik faoliyatining rivojlanishi. Toshkent, 2017.
6. Kiseleva V. A., Golovanov E. B. Development kak osobyy vid predprinimatelskoy deyatelnosti. 2012.