



AKTUAR MOLIYA VA BUXGALTERIYA HISOBI ILMIY JURNALI

Vol. 5 Issue 09 | pp. 228-234 | ISSN: 2181-1865

Available online <https://finance.tsue.uz/index.php/afa>

INVESTISION-QURILISH JARAYONIDA DEVELOPERLIK XIZMATLARINING XUSUSIYATLARI



Toshimov Azizbek Hakimovich

Samarqand davlat arxitektura-qurilish universiteti doktoranti

Annotasiya. Qurilish sohasidagi keng qamrovli islohotlarda investision-qurilish jarayonining samarali tashkil etilishi yetakchi o'rin egallaydi. Jahon tajribasida ushbu masalada developerlar xizmatidan foydalanish ijobiy natija bermoqda. Mazkur maqolada O'zbekiston sharoitida developerlar faoliyatini tashkil qilishning ilmiy-uslubiy modelining umumiy tavsifi keltirilmoqda.

Kalitli so'zlar: qurilish, ko'chmas mulk bozori, investision loyihalar, investor, buyurtmachi, loyihachi, pudratchi, developer, model.

Аннотация. В комплексных реформах строительной отрасли эффективная организация инвестиционно-строительного процесса занимает ведущее место. В мировом опыте использование услуг застройщиков в этом вопросе даёт положительные результаты. В данной статье дана общая характеристика научно-методической модели организации деятельности застройщиков в условиях Узбекистана.

Ключевые слова: строительство, рынок недвижимости, инвестиционные проекты, инвестор, заказчик, проектировщик, подрядчик, застройщик, модель.

Abstract. In the comprehensive reforms in the construction sector, the effective organization of the investment-construction process occupies a leading place. In world experience, the use of the services of developers in this matter gives positive results. This article provides a general description of the scientific and methodological model of organizing the activities of developers in the conditions of Uzbekistan.

Keywords: construction, real estate market, investment projects, investor, customer, designer, contractor, developer, model.

Kirish

O'zbekiston Respublikasi iqtisodiyotida qurilish sanoatining tutgan o'rni nafaqat yalpi ichki mahsulotni shallantirishdagi ulushi bilan, balki xalq faravonligini oshirish, iqtisodiyotning barqaror o'sishini ta'minlash hamda investisiyalarning samaradorligini oshiish bilan belgilanadi. Shu sababli, ushbu soha O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Sh.Mirziyoyev ning diqqat markazida bo'lib kelmoqda. Ayniqsa, loyihalashtirish va qurilish ishlarida zamonaviy tashkiliy-iqtisodiy va texnologik yechimlardan keng foydalanish ustivor vazifalardan hisoblanadi. mazkur muammolar Prezidentning 2025 yil 14 apreldagi "Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi sohasida davlat nazoratini samarali tashkil qilish chora tadbirlari to'g'risida"gi PF-66-son Farmonida ham o'z aksini topgan.

Shu bilan birga, mavjud investision-qurilish modelida vazifalar va mas'uliyat bir qancha ishtirokchilar o'rtasida (investor, buyurtmachi, loyihachi, pudratchi-quruvchi, manfaatli organlar) tarqatib yuborilganligi obyektning narxi, sifati va barpo etish muddatlariga yetarli darajada samara bermayapti.

Ushbu tizimni takomillashtirishda ilg'or xorijiy tajribalarni o'rganish, ularni O'zbekiston sharoitiga moslashtirgan holda ijobiy jihatlarini yanada rivojlantirish bugungi kun dolzarb muammolaridan hisoblanadi. Shulardan biri – investision-qurilish jarayonlarini boshqarishda developerlik xizmatini rivojlantirishdir.

Adabiyotlar tahlili

Developerlik faoliyati investision-qurilish jarayonining tarkibiy qismi sifatida juda ko'plab xorijlik va mamlakatimiz olimlari tomonidan ilmiy tadqiqot ishlari olib borilgan. Bular R.Reed, S.Sims, R.Peyzer, D.Gamilton, Yu.O.Bakrunov, N.Yu.Yaskova, Ye.B.Golovanov, V.A.Kiseleva, O.N.Larin, M.A.Dolgov, V.M.Kruglyakova, P.G.Grabovyy, I.A.Gusarova, M.A.Kotlyarov, I.I.Mazur, V.D.Shapiro, N.D.Olderogge, S.N.Maksimov, N.V.Fadeykina, O.V.Basalayev, M.S.Fedorkina, A.S.Fedorkina, A.Turdiyev, D.Mirdjalilova va boshqalar [2,3,4,5,6,7,8,9,10,11,12,13,14].

Agar xorijlik olimlar M.A.Dolgov, V.M.Kruglyakovalar[7] Investitsion va qurilish loyihalarini tanlash va amalga oshirishda ishlab chiquvchilar iqtisodiy, ijtimoiy, ekologik va estetik jihatlarini hisobga olishlari kerakligiga e'tiborni qaratgan bo'lsa, Yu.O.Bakrunov, N.Yu.Yaskovalar[3] investitsiya va qurilish sektorida developer faoliyatini rivojlanish metodikasiga bag'ishlangan tadqiqot olib borishgan. Xususan, investision-qurilish sohasida developer faoliyatini baholash, rivojlantirish metodologiyasi, modellari hamda developer kompaniyalari risklarini hisobga olgan holda davlat-xususiy sheriklik mexanizmlariga asosiy o'zgartirishlar kiritish takliflarini ishlab chiqqan. Mamlakatimiz olimlaridan A.Turdiyev, D.Mirdjalilovalarning[14] izlanishlari O'zbekistonda developerlik faoliyatini rivojlantirish masalalariga bag'ishlangan. Bugungi kunda investision-qurilish jarayonlari sifat va samaradorlikni oshirish masalalariga katta talab qo'yilmoqda. Shu sababli, qurilish sohasidagi an'anaviy yondashuvlarni qayta ko'rib chiqib, ularni zamonaviy yondashuvlar asosida rivojlantirish bugungi kun talabiga aylanmoqda.

Metodologiya

Maqolani tayyorlash jarayonida muallif tomonidan olimlar ishlanmalarining tahlili ilmiy mantiqiy fikrlash, taqqoslash hamda ma'lumotlarni tahlil qilish usullaridan foydalanilgan. Xulosalarni ishlab chiqishda umume'tirof etilgan ilmiy matnlarni bayon qilish usullari qo'llanilgan.

Tahlil va natijalar

Investision-qurilish loyihalarni boshqarishda kuzatiladigan asosiy xususiyatlardan biri – bu loyiha ishtirokchilari o'rtasida tashkiliy-iqtisodiy munosabatlarning xilma-xil sxemalari va mexanizmlarining mavjudligidir. Buning muhim omillariga investisiya manbalari, ularga egalik qilish shartlari, loyihaning alohida bosqichlarida mas'uliyatning taqsimlanishi, loyiha muddatining ahamiyatini kiritish mumkin.

O'zbekiston Respublikasi qurilish va ko'chmas mulk bozorlaridagi o'zgarishlar markazlashgan va markazlashmagan investisiyalarni boshqarishda bir qancha muammolar bilan bog'liq bo'lmoqda. Ushbu muammolar birinchi o'rinda to'g'ridan-to'g'ri xorijiy investisiyalarni o'zlashtirishda hamkorlar tomonidan qo'yiladigan shartlar

va talablar bilan bog'liq, chunki xorijiy investorlar xalqaro qoidalar asosida jarayonning bajarilishini xoxlaydilar, bu esa milliy me'yoriy-texnik hujjatlarni ma'lum darajada moslashtirilishini talab qiladi. Ikkinchi tomondan mamlakatimizda davlat xususiy sherikchilik munosabatlarining keng tarqalishi sababli xususiy investorlarning qonuniy huquqlarini himoyalash muammosi ham dolzarb ahamiyat kasb etmoqda. Tashkiliy-iqtisodiy jihatdan bu qurilish va xo'jalik qonunchiligiga o'zgartirishlar kiritilishini taqazo qiladi. Uchinchi muhim muammo – bu investisiya va ko'chmas mulk bozorida marketing tamoyillarining ahamiyatini oshishidir. Buning natijasida talab va taklif subyektlarining xulq-atvori harakatlari va istaklarini o'rganishga ehtiyoj keskin oshmoqda. Mazkur muammo investisiya va qurilish bozoridagi qonuniyatlarni qayta ko'rib chiqish, tegishli usul va mexanizmlarni takomillashtirish bilan bog'liq.

Investision loyihalarni amalga oshirishda loyiha-qurilish ishlarini tashkil qilish bo'yicha ko'plab mamlakatlarda amaliy ishlar olib borilmoqda.

Mamlakatimiz olimlarining izlanishlari hamda xorijiy tajribalarning o'rganish asosida bizlar shunday xulosaga keldikki, bugungi kunda investision-qurilish munosabatlarining ko'plab sxemalaridan ikkita asosiy modelni ajratish mumkin: an'anaviy, ya'ni ijtimoiy soha obyektlarini qurilishida qo'llaniladigan model va developerlik model, ya'ni ko'chmas mulk bozoridagi ehtiyojni qondirishga asoslangan model.

Investision-qurilish jarayonining an'anaviy modelining bosh g'oyasiga investisiya taklifining va investorning aniqligidir. Masalan, an'anaviy modelga asosan ijtimoiy obyektlarga buyurtmani tayyorlash mahalliy boshqaruv organi organlari bunday binoga talab mavjudligini asoslab boradi. Vakolatli organlar asosnomani ko'rib chiqadi va tegishli qaror chiqaradi. Barcha amaliy harakatlar esa tanlangan buyurtmachi tomonidan amalga oshiriladi (1-jadval).

1-jadval

Investisiya-qurilish jarayonining an'anaviy modeli

No	Investisiya-qurilish jarayoni subyektlari	Harakatlar va vazifalar
1	Investor	Texnik-iqtisodiy asosnomani tayyorlaydi, mablag'ni maqsadli yo'naltiradi, qurilish maydonchasini ajratadi, buyurtmachini tayinlaydi.
2	Buyurtmachi	Moliyalashtirish shartlarini ishlab chiqadi, loyihalash topshirig'ini tayyorlaydi va tasdiqlaydi, loyihani bajarilishini tashkil qiladi, tender savdosida pudratchini tanlaydi, qurilish jarayonini tashkil qiladi, binoni qabul qiladi, texnologik jihozlarni o'rnatadi va ishlatadi, investor yoki uning vakiliga tayyor binoni topshiradi.
3	Loyihachi	Buyurtmachi tomonidan berilgan topshiriqqa asosan binoning loyiha-smeta hujjatlarini tayyorlaydi, manfaatli tomonlar kelishadi, ekspertizadan o'tkazadi va buyurtmachiga topshiradi, bino

		qurilishini nazorat qiladi va uni qabul qilishda ishtirok etadi.
4	Bosh pudratchi	Tenderda o'rnatilgan tartibda qatnashadi, bino qurilishini me'yoriy hujjatlar va loyiha-smeta hujjatlariga mos ravishda amalga oshiradi, binoning mustahkamligi va me'yoriy talablarini ta'minlaydi, bino to'liq loyiha quvvatiga chiqishigacha ishtirok etadi, buyurtmachi bilan birga binoni foydalanishga topshiradi.

Manba. Muallif tomonidan ishlab chiqilgan

Investision-qurilish jarayonining ushbu modelida investisiya kiritish manbalari, shartlari va samaradorligi bo'yicha dastlabki ma'lumotlar aniq bo'ladi.

Bozor munosabatlari sharoitida investision siyosatning liberallashuvi investisiya manbalarining tarqalishiga sabab bo'ldi, ya'ni bo'sh mablag'larning egalari mustaqil ravishda investision takliflarni shakllantirish tajribasini qo'llamoqdalar.

Mustaqil investision takliflar deganda investisiya hajmlari, daromad stavkalari, samaradorlik mezonlarining xo'jalik subyektlar tomonidan belgilanishi tushuniladi. Ikkinchi tomondan investision qaror subyektlari ham tarqoq bo'lib, hamma vaqt ham mablag' ajratishga moyillik bildirmaydilar. Bunday holatda bo'sh mablag'larni investisiyaga aylantiradigan, jozibador investision taklif tayyorlaydigan va loyihani amalga oshiradigan tashkilot zarur bo'ladi.

Mazkur vazifani o'z bo'yniga oladigan maxsus bozor ishtirokchisi developer deb ataladi.

Ushbu investision-qurilish jarayonining ishtirokchisi investision g'oyani shakllantirgan holda zarur mablag'larni ko'plab investorlardan jalb qiladi hamda loyihaning natijalari va samaradorligi bo'yicha ular oldida javobgar hisoblanadi.

Aynan, shu majburiyat developer faoliyati, hamda u bilan investision-qurilish jarayonining boshqa ishtirokchilari o'rtasidagi tashkiliy-iqtisodiy munosabatlaridagi o'ziga xosliklarni ro'yobga chiqaradi (2-jadval).

2-jadval

Investision-qurilish jarayonining developerlik modelining umumiy tavsifi

No	Investiya qurilish jarayoni subyektlari	Harakatlar va vazifalar
1	Developer	- Qurilish va ko'chmas mulk bozorini o'rganish - investision g'oyani yaratish va loyihaga tashabbuskorlik qilish - Mablag'larni jalb qilish (Investorlar kengashini tuzish) - Qurilish maydonchasini tanlash va egalikni qo'lga kiritish - Buyurtmachini tanlash va shartnoma tuzish - Loyihani moliyalashtirish - Loyihani boshqarish va investorlar kengashiga

		hisobot berish.
2	Buyurtmachi	An'anaviy modelda ko'rsatilgan barcha vazifalarni bajaradi, shu bilan birga developerga loyiha bo'yicha muntazam ravishda hisobot berib boradi.
3	Loyihachi	An'anaviy modeldagi vazifalarni bajaradi, developerga hisobot berib boradi
4	Bosh pudratchi	An'anaviy modeldagi vazifalarni bajaradi. Obyektni developerga va investorlar kengashi vailiga topshiradi.

Manba. Muallif tomonidan ishlab chiqilgan.

Mazkur modelning o'ziga xosligi investision-qurilish jarayoni ishtirokchilarining tashkiliy-huquqiy maqomiga ma'lum ta'sir o'tkazishidadir. Masalan, an'anaviy tizimda bosh pudratchi bo'lib salohiyatli qurilish tashkilotlar tanlanadi, ya'ni yetarli moddiy-texnik baza va katta tajribaga ega bo'lish asosiy mezon bo'lib xizmat qiladi. Developerlik modelining xorijiy tajribasidagidek qurilish – boshqaruv kompaniyasiga bosh pudratchi vazifalari yuklatiladi, ya'ni barcha qurilish va montaj ishlari shartnoma asosida boshqa ixtisoslashgan tashkilotlar tomonidan bajariladi. Developerlik firmasi tashkiliy-iqtisodiy munosabatlari modelini shakllantiradi va ishtirokchilarni jalb qilish orqali loyihani amalga oshiradi.

Investision-qurilish jarayonining developerlik modelining ijobiy tomonlariga quyidagilarni kiritish mumkin:

- investisiya manbalari doirasini kengaytirish va ishtirokchilarni faollashtirish asosida developer loyiha inestision jozibadorligini oshirishga harakat qiladi;
- developer investisiya va ko'chmas mulk bozorini doimiy ravishda tadqiq qilinishini ta'minlab beradi, chunki loyihaga sarflangan mablag'lar uchuun asosiy mas'uliyat uning zimmasiga yuklatiladi;
- investisiyalarni boshqarish jarayoniga ixtisoslashgan boshqaruv tashkilotlarining jalb qilinishi loyiha ishtirokchilari o'rtasida teng huquqli tashkiliy-iqtisodiy munosabatlarni vujudga keltiradi;
- ushbu model yordamida buyurtmachi, loyihalash va qurilish tashkilotlari o'rtasida munosabatlarni takomillashtirish, ularning investision-qurilish klasteri sifatida faoliyat ko'rsatishga zamin yaratadi.

Shuni ta'kidlash joizki, bugungi kunda O'zbekiston Respublikasida davlat xususiy sherikchilik asosida qurilayotgan ko'p qavatli turar-joy binolarining barpo qilishda ushbu modelning ayrim jihatlari qo'llanilmoqda. Shu bilan birga to'laonli developerlik xizmatini shakllantirish uchun me'yoriy-huquqiy va tashkiliy-iqtisodiy boshqaruv tizimini bugungi kun talablariga moslashtirish lozim.

Xulosa

Investision-qurilish jarayonining samaradorligini oshirishning zamonaviy tendensiyalaridan biri ishtirokchilar o'rtasida tashkiliy-iqtisodiy munosabatlarning turlarini kengaytirishdir. Bunda investision loyihalarni amalga oshirishda an'anaviy modeldan bir pog'ona yuqori turgan developerlik modeliga o'tish mamlakatimizning

qurilish sanoati uchun samaradorlik va raqobatbardoshligiga ijobiy ta'sir ko'rsatadi deb hisoblaymiz.

Taklif qilinadigan modelda boshqaruv kompaniyalarining ahamiyati bozor tamoyillarining bajarilishiga olib keladi.

Adabiyotlar ro'yxati

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2025 yil 14 apreldagi "Qurilish va uy-joy kommunal xo'jaligi sohasida davlat nazoratini samarali tashkil qilish chora tadbirlari to'g'risida"gi PF-66-son Farmoni, lex.uz.
2. Reed R., Sims S. Property development. New York : Routledge, 2015. <https://ru.scribd.com/document/914458393/>
3. Бакрунов Ю. О., Яськова Н. Ю. Моделирование девелоперского бизнеса в современных условиях. М. : МАИЭС, 2008. <https://famous-scientists.ru/dissertation/3521>
4. Голованов Е. Б., Киселева В. А., Ларин О. Н. Девелопмент как особый вид предпринимательской деятельности на рынке недвижимости // Современные проблемы науки и образования. 2012. № 2. С. 28–35.
5. Грабовый П. Г. Анализ организационных форм строительства и их применения для различных типов недвижимости // Недвижимость: экономика, управление. 2016. № 2. С. 6–14.
6. Гусарова И. А. Особенности инвестиционных процессов на рынке недвижимости и возможности их регулирования // Вестник Казанского технологического университета. 2009. № 1. С. 191–194. <https://cyberleninka.ru/article/n/osobennosti-investitsionnyh-protssessov-na-rynke-nedvizhimosti-i-vozmozhnosti-ih-regulirovaniya>
7. Долгов М.А., Круглякова В.М. Девелопмент в строительстве как форма инвестиционной деятельности на рынке недвижимости // ВЕСТНИК ВГУ. Экономика и управление. 2020. №4. 54-64 б. [file:///C:/Users/E-Max/Downloads/3193-%D0%A2%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%82%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D0%B8-8565-1-10-20210204%20\(2\).pdf](file:///C:/Users/E-Max/Downloads/3193-%D0%A2%D0%B5%D0%BA%D1%81%D1%82%20%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%82%D1%8C%D0%B8-8565-1-10-20210204%20(2).pdf)
8. Котляров М. А. Основы девелопмента недвижимости. Учебник. М.: Юрайт, 2025. <https://urait.ru/book/osnovy-developmenta-nedvizhimosti-563703>
9. Мазур И. И., Шапиро В. Д., Ольдерогге Н. Д. Девелопмент недвижимости. М. : Омега-Л, 2011.
10. Максимов С. Н. Девелопмент. Развитие недвижимости. Организация. Управление. Финансирование. СПб. : Питер, 2003. <http://opac.hse.ru/absopac/index.php?url=/notices/index/IdNotice:32429/Source:default>
11. Пейзер Р., Гамильтон Д. Профессиональный девелопмент недвижимости: Руководство ULI по ведению бизнеса: пер. с англ. М.: Манн, Иванов и Фербер, 2015. https://www.mann-ivanov-ferber.ru/assets/files/bookparts/professionalnyj_development_nedvizhimosti/professionalnyj_development_nedvizhimosti_read_stamped.pdf?srsId=AfmBOorowpqaqYy5oRbgYkg3COGv3Llit-gdUA32TkO2dxl5u6NnzeWC

12. Фадейкина Н. В., Басалаев О. В. Сущность девелопмента и инновационные подходы к реализации девелоперских проектов в современной России // Сибирская финансовая школа. 2019. № 4. С. 93–98. <https://sfs.elpub.ru/jour/article/view/50>
13. Федоркина М. С., Федоркина А. С. Девелопмент недвижимости и девелоперская деятельность: содержание и особенности // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. 2018. № 2. С. 181–187. <https://cyberleninka.ru/article/n/development-nedvizhimosti-i-developerskaya-deyatelnost-soderzhanie-i-osobennosti>
14. Турдиев А., Мирджалилова Д. Ўзбекистонда худудларни ривожлантириш шароитида девелоперлик фаолиятининг хорижий тажрибаси // Архитектура қурилиш дизайн Т.: 2017. 129-135 б. <https://portfolio.afu.uz/>

Copyright: © 2025 by the authors. This work is licensed under a Creative Commons Attribution-4.0 International License (CC - BY 4.0)

