

AZƏRBAYCAN RESPUBLİKASI

Əlyazması hüququnda

**MƏNZİL TİKİNTİSİNİN İNKİŞAF PROBLEMLƏRİ VƏ
ONUN İDARƏ EDİLMƏSİ MEXANİZMİ
(TƏBRİZ ŞƏHƏRİ TİMSALINDA)**

İxtisas: 5312.01 – Sahə iqtisadiyyatı

Elm sahəsi: 53 - İqtisad elmləri

İddiaçı: **Xorram Şirindil oğlu Ədibniya**

Fəlsəfə doktoru
elmi dərəcəsi almaq üçün təqdim edilmiş dissertasiyanın

A V T O R E F E R A T I

BAKI - 2024

Dissertasiya işi Azərbaycan Memarlıq və İnşaat Universitetində yerinə yetirilmişdir.

Elmi rəhbər: İqtisad elmləri doktoru, professor
Mehralı Məmməd oğlu Fərzəliyev

Rəsmi opponetlər: İqtisad elmləri doktoru, professor
Aqil Məhiyəddin oğlu Əsədov

İqtisad üzrə fəlsəfə doktoru
Kərim Pirməmməd oğlu Piriyev

İqtisad üzrə fəlsəfə doktoru
Fərahim Əlif oğlu Vəliyev

Azərbaycan Respublikasının Prezidenti yanında Ali Attestasiya Komissiyasının Azərbaycan Respublikası Elm və Təhsil Nazirliyi İqtisadiyyat İnstitutu yanında fəaliyyət göstərən __ ED 1.10
Dissertasiya Surası

Dissertasiya surasının sədri: İqtisad elmləri doktoru, professor
Nəzim Müzəffərli (İmanov)

Dissertasiya Surasının
Elmi katibi: İqtisad üzrə fəlsəfə doktoru
Sevda Məmməd qızı Seyidova

Elmi seminarın sədri: İqtisad elmləri doktoru, professor
Tərbiz Nəsim oğlu Əliyev

İŞİN ÜMUMİ XARAKTERİSTİKASI

Mövzunun aktuallığı və işlənmə dərəcəsi. Mənzil tikintisinin fasiləsiz və dinamik inkişafı sosial siyasətin tərkib hissələrindən biri olub, əhalinin mənzillə təmin olunmasını, onların rahat yaşamasını və mənzilə olan tələbatını müasir səviyyədə ödəməkdir.

Qeyd etmək lazımdır ki, mənzil tikintisinə ənənəvi yanaşmalar kökündən dəyişmiş, yaşayış binalarının tikintisinə xüsusi şərait yaradılmış, uzunmüddətli ipoteka kreditlərindən istifadə etmək imkanı yaranmış və tikinti işləri aparılan yerlər məişət infrastrukturunu ilə təmin edilmişdir.

Mənzil tikintisinin məhsulu olan binalar və mənzillər (mənzil fondu) qeyri-istehsal əsas fondlarına aiddir və ölkənin əsas fondlarının 30%-dən çoxunu təşkil edir. Buna görə də bu binaların və mənzillərin istismar müddəti ərzində yaxşı vəziyyətdə saxlanılması mühüm məsələlərdən biridir.

Dissertasiya işində mövcud yaşayış binalarının saxlanması, istifadəsinin iqtisadi əsaslandırılması, köhnə yaşayış evlərinin yenidən qurulması, əsaslı təmiri zamanı standartlara və müasir abadlaşdırma səviyyəsinə çatdırılmasının mühüm əhəmiyyət daşıdığı qeyd edilmişdir.

Mənzil tikintisinin inkişaf strategiyasının reallaşmasında maliyyə-kredit mexanizminin əsaslandığı büdcə mənbəyi olmalıdır. Onun formalaşmasına əsasən vətəndaşların, kredit təşkilatlarının, digər müəssisələrin və xüsusi investorların şəxsi vəsaitləri cəlb edilməlidir. Bu büdcə regionlarda mənzil tikintisini hərtərəfli inkişaf etdirmək üçün yaradılmalı və regional büdcənin bütün əlavə gəlirləri regionun sosial inkişaf fonduna yönəldilməlidir. Bununla əlaqədar olaraq mənzil tikintisinin inkişafını sürətləndirmək üçün tikinti kompleksində innovasiya prosesinin sürətlənməsi təşkilatı və struktur dəyişiklikləri ilə əlaqələndirilməli, sosial-iqtisadi inkişafın davamlılığını təmin etməli, əhalinin məskunlaşma və demoqrafik məsələləri kompleks şəkildə nəzərə

alınmalıdır. Köçmə və köhnə obyektlərin sökülməsinə təsir edən amillər iqtisadi baxımdan əsaslandırılaraq şəhərsalmanın inkişafında və ərazidən səmərəli istifadə edilməsində mühüm rol oynamalıdır. Burada əsas məsələlərdən biri, şəhərin formalaşması və inkişafı zamanı məskunlaşma yerlərinin düzgün seçilməsi, əhali sayının dinamikasının torpaq fondu ilə sıx bağlı olmasıdır.

Problem ondadır ki, şəhəri təşkil edən elementlərin qarşılıqlı əlaqəsinin inkişaf miqyası və tikintinin ardıcılığı əsaslandırılmalı, köhnə və yeni binalar arasında tikinti həcmının optimal nisbəti müəyyən edilməlidir.

Bu halda köhnə və mənəvi baxımdan köhnəlmiş binaların yenidən qurulması və əsaslı təmiri ön plana çəkilməli, mənzil fondunun istifadəyə verilməsinə olan tələbat yenidən tikinti tədbirlərinin və onun yerləşdirilməsinin formalaşmasından çox asılıdır.

Mənzil tikintisində əsas problemlərdən biri sökülən binaların kompensasiyasının düzgün müəyyən edilməsi və qanunvericiliyə uyğun olaraq əhaliyə yaşayış sahəsi normasına əsasən ya köhnə mənzilin dəyəri ilə yeni mənzilin dəyərinin bərabərləşdirilməsi, ya da müqaviləyə əsasən pulunun ödənilməsidir.

Mənzil fondunun sökülməsi iqtisadi cəhətdən əsaslandırılmış hesab edilir ki, yeni ərazidə tikilən mənzil fondu üçün tələb olunan mühəndis avadanlığı, abadlıq, nəqliyyat və yaşıllaşdırma xərcləri köhnə mənzilin dəyərini üstələməsin.

Yaşayış binalarının sökülməsində həmin evlərin yaşamaq üçün yararlıq şəraiti və texniki vəziyyəti həm qiymətləndirmə prosesində, həm də istismar müddətini nəzərə almaqla, yəni burada vaxt amili nəzərə almaqla həll edilməlidir. Burada binaların istismar müddəti və texniki vəziyyətinə əsasən yaşamaq üçün onların yararlıq dərəcələri təsnifləşdirilməlidir. Bu halda yaşayış binalarının yararlı (yararsız) şəraitdə olması, onların sökülməsi, yenidən qurulması və yaxud əsaslı təmir edilməsi, nəinki onun texniki vəziyyətinə və fiziki aşınmasına, həm də mənəvi aşınmasına əsasən uçota alınmasına görə müəyyən edilməlidir.

Bu səbəbdən əsas konstruksiyaları nəzərə alaraq yaşayış

binalarının fiziki aşınma kriteriyaları müəyyən edilmiş və onların gələcək dövr üçün vəziyyətinin proqnozlaşdırılması tələb olunur.

Mənzil tikintisinə investisiya qoyuluşu nəzəri və metodoloji cəhətdən araşdırılmış, tikintinin idarəetmə sisteminin təkmilləşdirilməsi, idarəetmə metodları və formalarının öyrənilməsi sahəsində faydalı işlər aparılmışdır. Bazar münasibətləri şəraitində tikinti təşkilatlarının istehsalat imkanlarını tam əhatə edən çevik idarəetmə formalarının tətbiqi geniş şəkildə araşdırılmışdır. Buna görə də elmi əsaslandırılmış idarəetmə modelləri, metodikalar və tövsiyələrin işlənib hazırlanması zərurət kəsb edir.

Əsasən iri şəhərlərdə mənzil tikintisinin inkişafı ilə əlaqədar olaraq, köhnə binalarının sökülməsi və infrastruktur sahələrinin inkişaf etdirilməsi zərurəti yaranmışdır. Belə ki, Təbriz şəhərində tikintinin 54%-dən çoxu mənzil tikintisinin payına düşür. Odur ki, mənzil tikintisinə sərf olunan vəsait 2000-ci ildən 2010-cu ilə kimi 3,9 dəfə, mənzillərin ümumi sahəsinin istifadəyə verilməsi 4,3% dəfə artmış və həmin dövrdə infrastruktur sahələrinə sərf olunan vəsait isə 3,8 dəfə artmışdır.

Qeyd etmək lazımdır ki, Azərbaycan Respublikasında mənzil probleminin həlli istiqamətində bir çox elmi-tədqiqat işləri aparılmış, İran İslam Respublikasında da müəyyən işlər görülmüşdür. Lakin Təbriz şəhəri üzrə mənzil tikintisinin inkişaf problemləri və onun idarə olunması üzrə elmi-tədqiqat işləri demək olar ki, yox dərəcəsindədir.

Beləliklə, mənzil tikintisinin inkişafı və onun idarə edilməsinin elmi-metodoloji cəhətdən öyrənilməsi, yaşayış binalarının xidmət müddətinin qalıq müddətinin təyin olunması və köhnə aşınmış binaların sökülməsinin sistemativ şəkildə öyrənilməsi və bu istiqamətdə elmi-tədqiqat işinin aparılması mövzunun aktuallığını müəyyən edir.

Mənzil tikintisinin inkişafı və onun idarə edilməsinin təkmilləşdirilməsinin öyrənilməsi Azərbaycan Respublikasının bir sıra alimlərinin elmi əsərlərində həm nəzəri, həm də praktiki cəhətdən tədqiq edilmişdir. Bu sahədə tədqiqat aparan Z.Ə.Səmədzadə, İ.Ə.Mehdiyev, A.A.Nadirov, M.A.Məmmədov,

V.M.Şirəliyev, S.Q.Cümşüdoğ, M.M.Fərzəliyev, M.Ə.Əzizova, K.A.Ağayeva, A.M.Novruzova və başqalarını göstərmək olar.

Bu sahədə İran İslam Respublikasının alimlərindən M.Təbiyliyən, R.İbrahimi, T.Məhəmmədreza, Q.Bəxti və başqaları məşğul olmuşlar.

Xarici alimlərdən B.M.Kolotilkin, V.V.Anisimov, V.İ.Babakin, V.L.Broner, E.M.Blex, İ.İ.Borovikov, V.N.Katukov və başqalarının əsərlərində öz əksini tapmış və bu problemlə əlaqədar bir sıra məsələlər tədqiq edilmişdir.

Qeyd edilən istər Azərbaycan alimlərinin, istərsə də xarici ölkə alimlərinin bu sahədə aparılan tədqiqat işlərinin əhəmiyyətini azaltmadan qeyd etmək istərdik ki, mənzil tikintisinin inkişafı və onun idarə edilməsinin ümumi məsələlərinə baxılaraq bazar iqtisadiyyatının tələbləri hərtərəfi nəzərə alınmamışdır. Həmçinin bazar iqtisadiyyatı şəraitində və innovasiya prosesinin sürətlənməsi prosesinin nəticələri, Təbriz şəhərinin spesifik-seysmik xüsusiyyətləri, yaşayış binalarının yenidən qurulması və onun əsaslı təmiri, binaların xidmət müddətinin qalıq müddətinin təyini şəhərdə köhnə mənzil fondunun sökülməsinin və mənzil tikintisinin müasir formada idarə olunmasına elmi-metodiki cəhətdən yanaşmaların sistem halında tədqiq edilməsi zərurəti yaranmışdır ki, bu da dissertasiya işində yeni tələblərə uyğun olaraq geniş sürətdə tədqiq edilir.

Tədqiqatın obyektı Təbriz şəhərində az öyrənilən mənzil tikinti sferasıdır. Tədqiqatın **predmetini** isə mənzil tikintisinin inkişafı, onun səmərəli fəaliyyətinin nəzəri-metodoloji və praktiki məsələlərin formalaşması mexanizmi təşkil edir.

Tədqiqat işinin əsas məqsədi bazar iqtisadiyyatı şəraitində Təbriz şəhərində yaşayış binalarının yenidən qurulması, əsaslı təmiri, binaların yararlıq dərəcələrinə görə təsnifləşdirilməsi, köhnə binaların köçürülməsi və mənzil tikintisinin idarə edilməsinə dair iqtisadi modellərin hazırlanmasıdır. Bununla yanaşı, mənzil tikintisinin inkişafı və idarəetmə mexanizmlərinin təkmilləşdirilməsi istiqamətində konkret təkliflərin işlənilməsi hazırlanması da məqsədə daxildir.

Qeyd olunan məqsədə çatmaq üçün dissertasiyada aşağıdakı **vəzifələr** irəli sürülür:

❖ Təbriz şəhərində mənzil tikintisi sahəsinin inkişafının nəzəri-metodoloji əsaslarını və mənzil tikintisi bazarının formalaşması xüsusiyyətlərinin araşdırılması;

❖ Mənzil sənayesinin sosial-iqtisadi cəhətdən qiymətləndirilməsinin həyata keçirilməsi və mənzil fondunun quruluşunun öyrənilməsi;

❖ Mənzil tikintisi sahələrinin genişləndirilməsində marketing tədqiqatlarının rolunun, eləcə də həmin sahədə tələb və təklifin təsirinin araşdırılması;

❖ Xidmət müddəti nəzərə alınmaqla, yaşayış binalarının yenidən sökülüb tikilməsi və əsaslı təmirinin iqtisadi qiymətləndirilməsi metodikasının hazırlanması;

❖ Tikililərin yararlıq səviyyəsinə görə mənzillərin regionlar üzrə təsnifatı və onların yaxın dövrlər üçün yararlığının proqnozlaşdırılması;

❖ Yararlılıq müddəti başa çatmış köhnə tikililərin sökülməsi və əsaslı təmirinin dəyərinin elmi və iqtisadi əsaslarının işlənilməsi;

❖ Mənzil tikintisinə investisiya qoyuluşu, onun maliyyəşmə mənbələri və investisiyalardan səmərəli istifadə olunması yollarının müəyyən edilməsi;

❖ Mənzil tikintisinin xərclərinin iqtisadi baxımdan səmərəli idarə edilməsinin təkmilləşdirilməsi metodologiyasının işlənilməsi.

Tədqiqatın metodları. Tədqiqat işində qarşıya qoyulan məsələnin xarakterindən asılı olaraq onların həllində sistemli və məntiqi yanaşma, statistik qruplaşdırma, riyazi-iqtisadi təhlil və sintez, müqayisə, müşahidə və digər metodlardan istifadə edilmişdir.

Müdafiəyə çıxarılan əsas müddəalar aşağıdakılardan ibarətdir:

- Təbriz şəhərinin təşəkkül prosesində mənzil tikintisinin nəzəri-metodoloji əsasları və inkişaf mərhələləri araşdırılmışdır.

Araşdırmanın nəticələri, Təbriz şəhərinin təşəkkülü ilə əlaqədar mənzil tikintisinin fasiləsiz inkişaf etdiyini göstərir. Bu inkişafın əsas səbəbi ticarətin genişlənməsi və İpək Yolunun bu şəhərdən keçməsidir.

- Təbriz şəhərində mənzil tikintisi sahələrinin genişləndirilməsində marketing tədqiqatlarının rolu və bu istiqamətdə tələb və təklifin təsiri araşdırılmışdır. Mənzil tikintisinin inkişafı prosesində mənzil bazarının inkişafı və onun formalaşmasında marketing tədqiqatlarından geniş istifadə olunması, bu sahənin gələcəkdə daha da inkişaf edəcəyinə əsas verir.

- Yaşayış binalarının yenidən qurulması, əsaslı təmiri və köhnə mənzil fondunun sökülməsinin iqtisadi qiymətləndirilməsi metodikası işlənmişdir. Bu metodika, binaların konstruktiv elementlərinin xüsusiyyətlərinə görə onların möhkəmlik dərəcəsini, amortizasiya səviyyəsini və xidmət müddətini təyin etməyə imkan verir.

- Mənzil tikintisinin inkişafında əsas məsələlərdən biri şəhər ərazisinin səmərəli istifadəsi və qənaətli bölünməsidir. Burada əsas prioritet köhnə, işlənməz və qəza vəziyyətində olan obyektlərin köçürülməsi ilə şəhər ərazisinin boşaldılması və yeni mənzil tikintilərinin inşası yolu ilə ərazi mənfəətinin artırılmasıdır.

- İntestisiya fəaliyyətinin idarə edilməsi və maliyyələşdirilməsi dövlət strategiyasının əsas istiqamətlərindən biridir. Bu sahədə regionların investisiya fəaliyyətinin maliyyələşdirilməsi kompleks şəkildə həyata keçirilməlidir.

- Mənzil tikintisinin idarə edilməsinin təşkili və təkmilləşdirilməsi istiqamətləri müəyyən edilmişdir. Tikintinin idarə edilməsi sisteminin təkmilləşdirilməsi prosesi elmi əsaslarla, daimi fəaliyyətdə olan metodologiyanın işlənməsini tələb edir ki, bu da gələcəkdə bu sahənin daha da inkişaf edəcəyinə dair əsaslı bir zəmin yaradır.

Tədqiqatın elmi yeniliyi bazar iqtisadiyyatının formalaşdığı və inkişaf etdiyi şəraitdə mənzil tikintisinin rolu və əsas istiqamətləri kompleks şəkildə təhlil edilərək qiymətləndirilmiş, davamlı və fasiləsiz inkişafı təmin edilməsinə

hədəflənən tikinti sahəsinin elmi cəhətdən əsaslandırılmış mexanizmləri işlənilmişdir.

Tədqiqatın elmi yeniliyi aşağıdakılardan ibarətdir:

- Təbriz şəhərinin təşəkkülü prosesinin səbəbi ticarətin inkişafı və əsasən İpək Yolunun həmin ərazidən keçməsidir.
- Təbriz şəhərinin inkişafı ilə əlaqədar olaraq mənzil tikintisinin inkişaf mərhələsi üç dövrə bölünmüş və bu dövrlər tədqiq edilmişdir.
- Mənzil tikintisinin texniki-iqtisadi xüsusiyyəti müəyyənləşdirilmiş, mənzil fondu bazarının əsas xüsusiyyətləri aşkar edilmiş və onun fəaliyyət mexanizmi işlənilmişdir;
- Mənzil (mənzil fondu) bazarında marketinq tədqiqatının rolu əsaslandırılmış və məhsulun reallaşmasında marketinqin gələcək dövr üzrə proqnozu işlənilmişdir;
- Yaşayış binalarının xidmət müddətindən asılı olaraq yenidənqurma, əsaslı təmirin iqtisadi qiymətləndirilməsi metodu işlənilmişdir;
- Xidmət müddətinin qalıq müddətinin və amortizasiyanın səviyyəsinin hesablanması metodikası işlənilmişdir.;
- Yararlıq dərəcəsinə görə binaların (mənzillərin) təsnifatı verilmiş və onun perspektiv dövr üçün proqnozlaşdırılması tövsiyə edilmişdir;
- Köhnə və ya az mərtəbəli evlərin (mənzillərin) sökülməsinin iqtisadi qiymətləndirilməsinin metodikası işlənilmişdir;
- Mənzil tikintisinə investisiyaların cəlb olunması istiqamətləri aşkar edilmiş və mənzil tikintisinin idarə edilməsi sisteminin təkmilləşdirilməsi üzrə müəyyən tövsiyələr verilmişdir;
- Tikintinin idarə edilməsi modellərinə yanaşmalar təhlil olunaraq çevik idarə etmə sisteminin tətbiqi imkanları iqtisadi cəhətdən əsaslandırılmışdır.

Qeyd etmək lazımdır ki, mənzil tikintisi üzrə məsələlər Təbriz şəhərinin timsalında ilk dəfə yerinə yetirilir.

Tədqiqatın nəzəri və praktiki əhəmiyyəti. Aparılan elmi tədqiqat işinin praktiki əhəmiyyəti ondan ibarətdir ki, onun əsas

müddəaları, nəticələri, tövsiyələri və işlənən metodikası iri şəhərlərdə aparılan mənzil tikintisi təcrübəsində, şəhərsəlmada, torpaq fondundan düzgün istifadə olunmasında və proqnozlaşdırmada istifadə oluna bilər.

Həmçinin, tövsiyə olunan metodlara əsasən praktiki olaraq yaşayış binalarının və onların konstruktiv elementlərinin fiziki və mənəvi aşınmasını, amortizasiya səviyyəsini faizlə və dəyər ifadəsi ilə müəyyənləşdirməyə imkan yaradır. Köhnə və yararsız binaların sökülməsinin kompensasiyası vaxt amilinə görə növbəyə əsaslanaraq, köhnə mənzillərin sökülməsi və onların qalıq müddətinin iqtisadi səmərəliliyi hesablanır.

Həmçinin, işin əsas nəticələri ali məktəblərdə «Şəhərsalmanın iqtisadiyyatı», «Memarlıq layihələndirilməsi və tikintinin iqtisadiyyatı», «Strateji idarəetmə» fənləri üzrə mühazirələrdə dərs vəsaiti kimi istifadə oluna bilər.

Tədqiqatın informasiya bazası. Tədqiqatın informasiya bazasını Azərbaycan Respublikası Dövlət Statistika Komitəsinin materialları, həmçinin İran İslam Respublikasının statistika mərkəzinin və Təbriz şəhərinin Ev və Şəhərsalma Nazirliyinin materialları, Bakı və Təbriz şəhərlərinin İcra Hakimiyyətlərinin texniki inventarlaşdırma materialları, elmi-praktiki konfransın materialları, internet saytlarındakı informasiyalar təşkil edir.

Aprobasiyası və tətbiqi. Dissertasiyanın əsas müddəaları və elmi nəticələri “Nəqliyyat sistemində təhlükəsizliyin idarə olunması problemləri” (Bakı, 2008), “İnşaatin müasir problemləri və onun həlli yolları” (Bakı, 2009); “Qloballaşma ilə əlaqədar fəvqəladə hallara qarşı mübarizənin müasir problemləri”(Bakı, 2012); “Su təsərrüfatı, mühəndis kommunikasiya sistemlərinin müasir ekologiya” (Bakı, 2014); «Современная мировая экономика: проблемы и перспективы в эпоху развития цифровых технологий и биотехнологии»(M., 2019) mövzusunda beynəlxalq elmi-praktiki konfranslarında məruzə edilmiş və tezis şəklində çap olunmuşdur. Eyni zamanda elmi-tədqiqatın işinin nəticələri ətrafında AzMİU-nin müvafiq kafedralarının iştirakı ilə keçirilən elmi seminarlarda məruzə edilmişdir.

Dissertasiya işinin mövzusunə dair 4-ü xaricdə olmaqla AAK-ın tövsiyə etdiyi elmi jurnal və konfrans materiallarında 17 məqalə və tezis çap olunmuşdur.

Dissertasiya işində əldə edilən konkret nəticə və təkliflər İran Traktor İstehsalat Kompleksinə təqdim edilmiş və praktiki istifadə üçün qəbul edilmişdir (Arayış № 9902 - 19982, 17.03.2021-ci il).

Dissertasiya işinin həcmi və quruluşu. Dissertasiyanın struktur bölməsinin ayrılıqda həcmi qeyd olunmaqla dissertasiyanın ümumi həcmi 165 səhifə (293159 işarə) təşkil edir. Giriş (14132 işarə), fəsil I (79521 işarə), fəsil II (97424 işarə), fəsil III (72551 işarə), nəticə (7621 işarə), istifadə edilmiş ədəbiyyat siyahısı (12324 işarə), əlavələr, şəkillər, diaqramlar və istifadə edilmiş ədəbiyyat siyahısı nəzərə alınmadan dissertasiya işi 140 səhifə (241902 işarə) təşkil edir.

DİSSERTASIYA İŞİNİN STRUKTURU

GİRİŞ

I Fəsil. Təbriz şəhərində mənzil tikintisinin inkişafının nəzəri-metodoloji əsasları və mənzil tikintisi bazarının formalaşması

1.1. Təbriz şəhərinin təşəkkülü prosesində mənzil tikintisinin nəzəri-metodoloji əsasları və onun inkişaf mərhələləri

1.2. Mənzil sənayesinin sosial-iqtisadi cəhətdən qiymətləndirilməsi və mənzil fondunun quruluşu

1.3. Mənzil tikintisinin reallaşmasında marketinq tədqiqatının rolu və onun əsas xüsusiyyətləri

1.4. Mənzil tikintisi sahəsində rəqabət şəraitinin formalaşmasına metodoloji yanaşmalar

1.5. Mənzil tikinti sənayesi müəssisələrində innovasiya texnologiyaların tətbiqi mexanizminin formalaşmasının metodoloji aspektləri

II Fəsil. Yaşayış binalarının yenidən qurulması, əsaslı təmiri və köhnə mənzil fondunun (mənzilin) sökülməsinin iqtisadi qiymətləndirilməsi metodikası

2.1. Xidmət müddəti nəzərə alınmaqla yaşayış binalarının yenidən qurulması və əsaslı təmirinin iqtisadi qiymətləndirilməsi metodikası

2.2. Tikililərin yararlıq səviyyəsinə görə mənzillərin təsnifi və onun proqnozlaşdırılması

2.3. Köhnə tikililərin sökülməsi və yenidənqurmanın iqtisadi əsasları

III Fəsil. Mənzil tikintisinə investisiya qoyulması, onun səmərəliliyi və mənzil tikintisinin idarə edilməsinin təkmilləşdirilməsi istiqamətləri

3.1. Mənzil tikintisinə investisiya qoyuluşu, onun maliyyəşmə mənbələri və ondan səmərəli istifadə olunması yolları

3.2. Mənzil tikintisinin idarə edilməsinin təkmilləşdirilməsi metodologiyası

3.3. Mənzil tikintisinin idarə olunması modelinə yanaşmalar və onun təkmilləşdirilməsi istiqamətləri

NƏTİCƏ VƏ TƏKİFLƏR

İSTİFADƏ EDİLMİŞ ƏDƏBİYYAT SİYAHISI

ƏLAVƏLƏR

MÜDAFİƏYƏ TƏQDİM EDİLƏN ƏSAS ELMI MÜDDƏALAR

Müddəa 1. Təbriz şəhərinin təşəkkülü prosesində mənzil tikintisinin nəzəri-metodoloji əsasları və onun inkişaf mərhələləri araşdırılmışdır. Bu araşdırmanın nəticələri Təbriz şəhərinin təşəkkülü ilə əlaqədar mənzil tikintisinin fasiləsiz inkişaf etdiyini göstərir. Bu inkişafın əsas səbəbi ticarətin genişlənməsi və İpək Yolunun bu şəhərdən keçməsidir.

Qədimdə ticarət yolları Cənubi Qafqaz, İberiya və Qafqaz Albaniyasından Cənuba doğru Mesopotamiya və Hindistana gedən ticarət yolları məhz bu şəhərdən keçib getmiş, qərbdən uzanan ticarət yolları da kiçik Asiyadan keçərək Təbriz şəhərində Beynəlxalq və Hindistana gələn yollarla birləşmişdir. Təbriz şəhəri bir çox təbii hadisələrə (858 və 1042-ci illərdə baş verən zəlzələ), müharibələrə, xəstəliklərə (taun, vəba) məruz qalmasına baxmayaraq, şəhərdə bir çox tikinti və abadlaşdırma işləri aparılmış və müxtəlif dövrlərdə paytaxt kimi fəaliyyət göstərmişdir.

Şəhərin baş planının hazırlanmasında əhalinin məskunlaşma və demoqrafik artım prinsiplərinə əsaslanan mənzil tikintisi inkişaf strategiyası hazırlanmalı və milli proqram tərtib edilməlidir. Mənzil sahəsinə yatırılan investisiyalardan səmərəli istifadə yolları araşdırılmalı və dövlətin müasir tələblərə uyğun qərarlarının hüquqi normativ aktları təkmilləşdirilməlidir.

Mənzil tikintisi xalq təsərrüfatının inkişafının mühüm elementlərindən biri olduğu üçün istər Təbriz şəhərində, istərsə də Şərqi Azərbaycan vilayətində inkişaf etməkdədir.

Qeyd edildiyi kimi, burada önəmli faktorlardan biri də İpək Yolunun üzərində yerləşməkdir. Şəhərin inkişafında, mənzil tikintisində bu faktorun da nəzərə alınması zəruridir və işdə bu əsaslandırılmışdır. Tədqiqatda əsaslandırılır ki, şəhərsalma, yol tikintisinin uzlaşdırılması hərəkətin və xidmətlərin səmərəli təşkili, ətraf mühit məsələləri və s. baxımdan daha səmərəlidir.

Müddəa 2. Təbriz şəhərində mənzil tikintisi sahələrinin genişləndirilməsində marketing tədqiqatlarının rolu və bu istiqamətdə tələb və təklifin təsiri araşdırılmışdır. Mənzil tikintisinin inkişafı prosesində mənzil bazarının inkişafı və onun formalaşmasında marketing tədqiqatlarından geniş istifadə olunması, bu sahənin gələcəkdə daha da inkişaf edəcəyinə əsas verir.

Bu halda marketing tədqiqatına təsir edən xarici və daxili amillərin təsir etmə mexanizminin əsaslandırılması və buna əsasən marketing strategiyası işlənmişdir: mənzil bazarında tələb və təklifi nəzərə almaqla qiymətin formalaşması əsasında, qiymətlərə dolayı yolla dövlətin tənzimlənmə funksiyasını həyata keçirmək və tarazlıq qiymət səviyyəsinə nail olmaq.

Mənzil tikintisinin idarə etmə sisteminin ayrılmaz tərkib hissəsi kimi marketing strategiyası müəllif tərəfindən işlənib hazırlanmışdır.

Marketing məhsul və ya xidmət konsepsiyasını yaratmaq, onu kimin almaq ehtimalını müəyyən etmək, onu təşviq etmək və müvafiq satış kanalları vasitəsilə daşımaqdan ibarətdir. Marketingin üç əsas məqsədi var:

- hədəf bazarınızın diqqətini çəkmək;
- istehlakçını məhsulu almağa inandırmaq;
- müştəriyə yerinə yetirilməsi asan olan spesifik, aşağı riskli

bir hərəkətin təmin edilməsi.

Tikinti müəssisələrinin son məhsulunu (yaşayış evlərini və s.) reallaşdırmaq üçün bazarın marketing tədqiqinə daxildir:

- mənzil fondu bazarı tələblərinin kompleks öyrənilməsi və proqnozlaşdırılması;

- mənzillərə potensial tələbə görə onların gələcək satışının qiymətləndirilməsi;

- mənzil bazarında tələbə aid müxtəlif amillərin təsirinin öyrənilməsi.

Marketing tədqiqatı həm də bazarda mənzillərin qiymətlərinin nisbətini, pay tikintisinə investorların cəlb edilməsi üsullarını, ipoteka krediti prinsiplərini və s. öyrənilməsini əhatə edir.

Müddəa 3. Yaşayış binalarının yenidən qurulması, əsaslı təmiri və köhnə mənzil fondunun sökülməsinin iqtisadi qiymətləndirilməsi metodikası işlənmişdir. Bu metodika, yaşayış binalarının konstruktiv elementlərinin xüsusiyyətlərinə görə onların əsaslılıq dərəcəsini, amortisasiyanın səviyyəsini və yaşayış binalarının xidmət müddətini təyin etməyə imkan verir.

Binaların qalıq müddətinə görə aşınmasının mümkün olan həddinin səviyyəsi aşkar edilmiş, əvvəlcədən tikilmiş az mərtəbəli və köhnə binaların yenidən qurulması, onların əsaslı təmiri, modernləşdirilməsi, mühəndis-texniki sistemlə təchiz edilməsi, köhnə yaşayış evlərinin müasir yaşayış evləri standartlarına çatdırılması, köhnə evlərin köçürülməsi yolları tədqiq edilmişdir.

Yenidən qurmanı (rekonstruksiya) xarakterizə edən amillərdən biri də binaların mərtəbəliyidir və torpağa olan qənaətdir. Rekonstruksiya olunan ərazilərin tikintisi zamanı səhvlərə yol verməmək üçün belə ərazilərdə tikililərin yerləşdirilməsi ardıcılığını nəzərə alan planlaşdırma layihələrinin müasir tələblərə cavab verən metodikasının işlənilməsi zəruridir.

Araşdırma göstərmişdir ki, Təbriz şəhərinin mərkəzi rayonlarında az mərtəbəli köhnə binaların daha sıx olduğu ərazilərdə tədricən rekonstruksiya aparılması labüddür.

Yaşayış binaların yararlıq səviyyəsini nəzərə alaraq, onların davamlığı, möhkəmliyi və seysmiliyə cavab verən göstəricilər sistemi aşkar olunaraq, konstruksiyaların ömür müddətlərini nəzərə alaraq binaların kateqoriyalar üzrə təsnifləşdirilməsi verilmiş və gələcək dövr üçün onun proqnozu işlənmişdir.

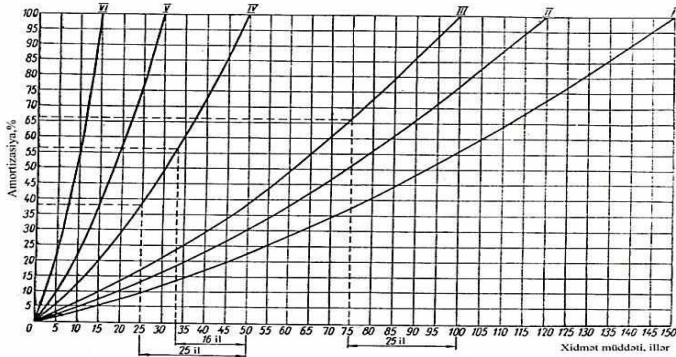
Burada əsas məsələlərdən biri şəhərin mərkəzi rayonlarının rekonstruksiyası zamanı ərazinin memarlıq-planlaşdırma xüsusiyyətlərinin, xüsusən tikintinin mərtəbəliyinin seçilməsi və həcmi-məkan kompozisiyasının formalaşmasına xüsusilə fikir vermək lazımdır.

Yaşayış binalarının rekonstruksiya olunmasında onların əsaslı qrupuna ciddi fikir verilməlidir ki, bunlar da 6 qrupa bölünür.

Yaşayış evlərinin xidmət müddəti onun konstruktiv

elementlərinin və avadanlığının möhkəmliyindən asılı olaraq Təbriz şəhərində yaşayış evlərinin tikintisində əsas etibarı ilə I, II, III və IV qrup konstruktiv elementləri tətbiq edilir.

Mənzil tikintisinin texniki vəziyyəti, binaların fiziki cəhətdən köhnəlməsi ilə xarakterizə olunur. Bu səbəbdən, onların müxtəlif əsaslılıq qrupları üzrə amortizasiyanın səviyyəsinin necə dəyişməsi aşağıdakı şəkildə təklif olunur (şəkil 1).



I, II, III, IV, V, VI – əsaslılıq üzrə binaların qrupları

Şəkil 1. Müxtəlif əsaslılıqlı yaşayış binalarının amortizasiyasının xarakteri

Mənbə : şəkil müəllif tərəfindən tərtib edilmişdir.

Qeyd etmək lazımdır ki, müəllif tərəfindən istismarda olan yaşayış binalarının istismar müddətinin sonuna qədər qalıq müddətinin müəyyənləşdirilməsi metodikası Təbriz şəhəri üçün ilk tədqiqat işi hesab olunur.

Müddəa 4. Mənzil tikintisinin inkişafında əsas məsələlərdən biri, şəhər ərazisinin səmərəli istifadəsi və qənaətli bölünməsidir. Burada əsas prioritet köhnə, işlənməz və qəza vəziyyətində olan obyektlərin köçürülməsi ilə şəhər ərazisinin boşaldılması və yeni mənzil tikintilərinin inşası yolu ilə ərazi mənfəətinin artırılmasıdır.

Bunun üçün köçürülən evlərin qiymətləndirilməsi metodikasının və şəhər kadastrının işlənilməsi mexanizminin təkmilləşdirilməsi zəruri məsələ kimi qarşıda durur ki, belə halda şəhərin memarlıq

ansamblı pozulmasın və ümumi halda şəhərin bütün infrastruktur elementləri kompleks şəkildə inkişaf etsin.

Bina özünün istimar müddətinin müxtəlif dövrlərində eyni orta çəkili köhnəlmə göstəricisinə malik ola bilər. Bu isə binanın xidmət müddətinin qalığını müəyyən edilməsinə çətinlik yaradır. Belə ki, əgər III kateqoriya ev istimar müddətinin həm 35-ci ilində, həm də 70-ci ilində təqribən eyni orta çəkili köhnəlmə göstəricisinə malikdirsə, bu həmin binanın xidmət müddətinin qalığını təyin etməyə imkan yaratmır.

Odur ki, əgər tam köhnəlmiş binalarda fiziki köhnəlmə 70%-dirsə, onda burada əmsal $\frac{100}{70} = 1,4$ bərabər olacaqdır. Əgər texniki inventarizasiya məlumatlarına əsasən binanın fiziki köhnəlməsi 40%-ə bərabərdirsə, onda onun köhnəlməsi $40 \cdot 1,4 = 56\%$ müəyyən edilir. Onda binanın xidmət müddətinin qalığı, illik amortizasiya ayırmasının norması 2% (IV qrup üçün) olduqda, $\frac{100 - 56}{2} = 22$ il olacaqdır.

Yaşayış binalarının sökülməsi praktikasının öyrənilməsi nəticəsində məlum olmuşdur ki, qüvvədə olan təlimat materialları yaşayış evlərinin sökülməsi haqqında məsələlərin hamısını və yaşamaq üçün evlərin yararsız kateqoriyalara aid edilməsini tam əhatə etmir. Burada yaşamaq üçün yaşayış evlərinin yararlı və yararsızlığı haqqında tam fikir söyləmək kriteriyaları çoxdur.

Mənzil fondunun sökülməsi o vaxt iqtisadi əsaslandırılmış hesab edilir ki, yenidənqurma və ya yeni ərazidə yerləşdirilən mənzil fondu üçün zəruri olan mühəndis avadanlığı və abadlığı, mühəndis hazırlığı, nəqliyyat və yaşıllaşdırma xərclərindən artıq olmasın.

Sökülən tikintinin kompensasiyasını müəyyən edəndə mövcud qanunvericiliyə müvafiq olaraq, əhaliyə yaşayış sahəsinin normasına görə köhnə mənzil fondunun sökülmə dəyəri yeni mənzil tikintisinin dəyərinə mümkün qədər bərabərləşdirilsin.

Şəhərin rekonstruksiya olunmasında normativ ödəmə müddəti daxilində əsasən sökülən evlərin tikintisi ilə yeni tikintinin iqtisadi cəhətdən əsaslandırılmasında, köçürülmüş yaşayış sahəsinin həcmi köhnəlmiş binaların köçürülməsinin xüsusi çəkisindən asılı olaraq,

sökülməkdə olan yaşayış sahəsinin miqdarını hesablamaq mümkündür..

Bunun üçün, Təbriz şəhərinin mərkəzi rayonlarında yerləşən az mərtəbəli binalar üzrə inventarizasiya məlumatlarına əsaslanaraq təklif olunan metodikaya uyğun hesablamalar aparılmışdır. Nəticədə, 28% alınmışdır ki, bu da yaşayış sahəsinin nə qədərini köhnəlmiş evlərin xüsusi çəkisindən asılı olduğunu göstərir.

Şəhərin yenidən qurulmasında köhnə mənzillərin (mənzil fondunun) sökülməsi, yenidənqurma, mövcud mənzil fondunun saxlanılması və sökülməsi variantları müqayisə edilərək, rekonstruksiya zamanı tikililərin sökülməsi iqtisadi cəhətdən əsaslandırılmışdır. Bu məqsədlə, köhnəlmiş evlərin xüsusi çəkisindən asılı olaraq onların yaşayış sahəsinin miqdarının (həcmnin) hesablanması metodikası işlənmişdir. Həmçinin, şəhərin rekonstruksiyası zamanı köhnə binaların sökülməsi və mənimlənilən ərazilərdə yaşıllaşdırma infrastrukturunun, istirahət zonalarının və parkların salınması problemi kompleks şəkildə həll olunması məsləhət görülmüşdür.

Müddəa 5. İnvestisiya fəaliyyətinin idarə edilməsi və maliyyələşdirilməsi dövlət strategiyasının əsas istiqamətlərindən biridir. Bu sahədə regionların investisiya fəaliyyətinin maliyyələşdirilməsi kompleks şəkildə həyata keçirilməlidir.

Təbriz şəhərində və Şərqi Azərbaycan vilayətinin digər şəhərləri üzrə maliyyələşmə mənbələrindən asılı olaraq mənzil tikintisi ilə investisiya qoyuluşunun dinamikası araşdırılmışdır. Məlum olmuşdur ki, maliyyələşmə mənbəyindən asılı olmayaraq, İran İslam Respublikasında müxtəlif mənbələr hesabına maliyyələşdirilən investisiyaların həcmnin daha çox hissəsi Ümumi Daxili Məhsulun (ÜMM) payına düşür. Bu kontekstdə daxili investisiyanın həcmnin fəallığı müşahidə edilir və gələcəkdə onların artmasında xüsusi maliyyə mənbələrinin daha da artacağı proqnozlaşdırılır.

Tədqiqat zamanı investisiya iqliminin qarşılıqlı əlaqəsi tösiyə olunaraq, gələcək dövr üçün investisiya layihələrinin reallaşmasında nəzərdə tutulan mənfəətin hesablanması yerinə yetirilmişdir.

Regional strategiyada sosial sferanın inkişafının

maliyyələşdirmə mənbələrinin müəyyən olunmasında əsas məsələ xüsusi investorların cəlb etdikləri maliyyə resurslarının maksimum istifadəsinə üstünlük verilmişdir.

Əksər ölkələrdə olduğu kimi, İran iqtisadiyyatında da aparıcı sahələrdən biri tikinti sektoru olduğu üçün tikinti işlərini özəl, dövlət və ya xarici investisiyalar hesabına həyata keçirilməsindən asılı olmayaraq bu sektor daha çox işçi qüvvəsi cəlb edən və insanların normal yaşayışı üçün xüsusi əhəmiyyət kəsb edən bir sahədir. Ona görə də tikinti investisiya prosesinin nəticəsi istər insanların yaşayış şəraitində, istərsə də ölkənin ümumi iqtisadi inkişafında xüsusi rol oynayır.

Tədqiqat nəticəsində müəyyən olunmuşdur ki, tikinti-investisiya prosesində mühüm problemlərdən biri investisiyanın maliyyələşdirilməsi ilə bağlıdır. Belə ki, investisiyaların maliyyələşdirmə sistemi maliyyələşdirmə mənbələrinin kompleks bir sistemindən ibarətdir. Odur ki, investisiyaların büdcə, kredit, şəxsi vəsaitlər, eləcə də qarışıq mənbələr hesabına maliyyələşdirilməsi təcrübəsi mövcuddur.

Araşdırmalardan aydın olmuşdur ki, İran İslam Respublikasında son illər müxtəlif mənbələr hesabına maliyyələşdirilən investisiyaların həcmi ÜMM-un 36,8%-i həcmində olmuşdur ki, bunun da 16,5%-i özəl investisiyaların payına düşür. Həmçinin, müəyyən olmuşdur ki, bu perspektivdə fərdi mənzil tikintisinin inkişafına fiziki şəxslərin vəsaitlərinin həcmi artacaqdır. Həmin resursların cəlb edilməsinin forma və metodları müxtəlif ola bilər ki, onlar geniş surətdə tədqiq edilmişdir.

Müəllif tərəfindən şəhərdə investisiya prosesləri ilə bağlı olan bütün məsələləri həll etməyə malik olan «bələdiyyə investisiya mərkəzinin» təşkil olunması tövsiyə olunur.

Müddəa 6. Mənzil tikintisinin idarə edilməsinin təşkili və təkmilləşdirilməsi istiqamətləri müəyyən edilmişdir. Tikintinin idarə edilməsi sisteminin təkmilləşdirilməsi prosesi elmi əsaslarla, daimi fəaliyyətdə olan metodologiyanın işlənməsini tələb edir ki, bu da gələcəkdə bu sahənin daha da inkişaf edəcəyinə dair əsaslı bir zəmin yaradır.

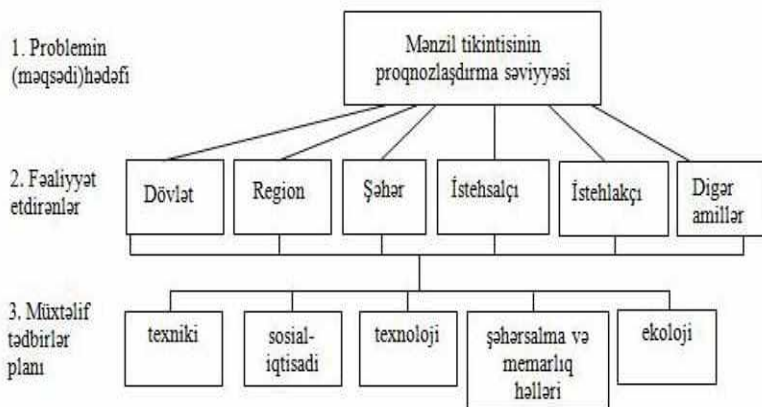
Müasir şəraitdə iqtisadiyyatın dinamik inkişafı, xalq təsərrüfatı sahələrinin, xüsusən də tikinti sahəsinin idarə edilməsinin daha da təkmilləşməsinə səbəb olmuşdur. Müasir elm və texnikanın inkişafı, əldə olunan təcrübə ilə birlikdə, əsaslı tikintinin idarə edilməsi sisteminin iqtisadi inkişafını bazar münasibətlərinin tələblərinə uyğun layihələndirməyə imkan yaradır.

İdarə olunan və idarəedən sistemlər arasında ierarxiyalıq və əlaqə prinsipi vardır. Əgər idarəedən sistemlə idarə olunan sistem arasında əks əlaqə yoxdursa, bu halda idarə olunma tam şəkildə baş tutmamış hesab olunur. Əks əlaqə prinsipi universal prinsip olduğu üçün o hər yerdə təbiətdə, iqtisadiyyatda, texnikada və cəmiyyətin bütün sahələrində mövcuddur. Bununla əlaqədar olaraq idarəetmədə əks əlaqə sisteminin ümumi sxemi işlənmişdir.

İdarəetmə obyektini mənzil tikintisi olduğu üçün, elmi-tədqiqat işində ilk dəfə olaraq mənzil tikintisinin idarə edilməsi mexanizminin təkmilləşdirilməsini nəzərdə tutan siyasətə əsaslanaraq regional, idarəetmənin nəzəri-metodoloji cəhətdən hərtərəfli əsaslandırılması yolları müəyyən edilmişdir.

İdarəetmənin təşkilatı quruluşunda xətti və funksional əlaqələri nəzərə alaraq İran İslam Respublikası və Şərqi Azərbaycan üzrə idarəetmə quruluşunun təşkilinin ümumi prinsipal sxemi işlənmişdir.

Mənzil tikintisinin idarə edilməsi strategiyasının reallaşdırılması prosesi onun proqnozlaşdırma səviyyəsindən, ierarxiya problemindən asılı olaraq, əmələ gəlmə məqsədindən, həyata keçirilən tədbirlərdən və onun fəaliyyətdə olmasından asılıdır (şəkil 2).



Şəkil 2. Mənzil tikintisinin idarə edilməsi strategiyasının reallaşdırılması prosesi

Mənbə : şəkil müəllif tərəfindən tərtib edilmişdir.

Müasir şəraitdə mövcud olan tikinti müəssisələrində aparılan rekonstruksiya prosesi idarəetmənin yeni təşkilati strukturunun yaradılmasını tələb edir. Dünyanın bir çox tanınmış tikinti müəssisələrində çevik strukturların yaradılması və onun uğurla fəaliyyət göstərməsi nəzərə çarpır. Müəllif tərəfindən ilk dəfə olaraq Təbriz şəhəri üzrə mənzil tikintisinin idarə edilməsi strategiyası və reallaşdırılması prosesi işlənmişdir.

İnkişaf etmiş ölkələrin və Rusiyanın kiçik və orta firmalarının idarəetmə strukturu təcrübəsini öyrənərək, onun əsasında əsaslı tikintidə tətbiq oluna biləcək orta tikinti firmasının strukturunun işlənməsi və həyata keçirilməsi məsləhət görülür.

Tikintinin idarə edilməsi strukturunun bir çox modelləri araşdırılaraq belə bir nəticəyə gəlmək mümkündür ki, idarəetmənin təşkilində çevik və daha mütərəqqi idarə etmə strukturunu təşkil etməklə, onun dövrü olaraq təkmilləşdirilməsinin əsas yollarından biri qeyri-mərkəzləşdirmədir. Bu həm struktur şərtliliyini, həm də davranış çevikliyini nəzərdə tutur. Bu strukturlar bölmələr arasında ünsiyyəti həvəsləndirmək, öz konfliktlərini həlli etmək, inkişaf etmiş informasiya və əlaqələr sisteminə malik olmaq kimi xüsusiyyətləri özündə əks etdirməlidir.

Bir çox ölkələrin tikinti sahəsinin, o cümlədən mənzil tikintisinin idarə olunması strukturunun modellərinə yanaşmalar araşdırılmış və onların prinsipal idarəetmə strukturu işlənmişdir. Müəllif tərəfindən idarəetmə strukturunun təkmilləşdirilməsində elə bir universal çevik idarəetmə strukturunun seçilməsi tövsiyə olunur ki, o həm innovasiya prosesinin sürətləndirilməsini, həm də beynəlxalq təcrübəni və idarəetmə standartlarını nəzərə ala bilsin.

Dissertasiyada aparılan tədqiqat üzrə aşağıdakı nəticə və təkliflər irəli sürülmüşdür:

- Şəhərin baş planına uyğun olaraq, əhalinin məskunlaşma, demoqrafik artım və torpaq fondundan səmərəli istifadə prinsiplərinə əsaslanan mənzil tikintisinin inkişaf strategiyasının hazırlanması və bu istiqamətdə ümumi milli dövlət proqramının işlənməsi, mənzil tikinti sahəsinin inkişafına yönəldilən investisiyalardan səmərəli istifadə etməklə, qüvvədə olan dövlət qanunlarının və normativ-hüquqi aktların dövrün tələblərinə uyğun olaraq daha da təkmilləşdirilmək;

- Mənzil bazarının inkişafında və onun formalaşmasında marketing tədqiqatlarından geniş istifadə olunması, ona təsir edən xarici və daxili amilləri hərtərəfli araşdırmaqla marketing strategiyasının işlənməsi, mənzil bazarında tələb və təklifi nəzərə almaqla qiymət siyasətinə əsaslanaraq, qiymətlərə dolaylı yolla dövlətin tənzimləmə funksiyasını həyata keçirmək;

- Binaların yenidən qurulması və əsaslı təmirinin xüsusiyyətlərini nəzərə alaraq gələcək dövr üçün onun maddi-texniki bazasının yaradılması, təmir tikinti müəssisələrinin gücünün artırılması, yaşayış binalarının əsaslı təmiri ilə əlaqədar olaraq sakinlərin köçürülməsi üçün mənzil ehtiyatı yaradılmalıdır;

- Şəhərin rekonstruksiyası zamanı köhnə binaların sökülməsindən vətəndaşlara kompensasiyaların verilməsinin şərtləri və mənimsənilən ərazilərdə yaşıllaşdırma infrastrukturunun, istirahət zonalarının və parkların salınması probleminin kompleks surətdə həll olunması önəmlidir;

- Müasir şəraitdə mənzil tikintisinin inkişafının və əhalinin mənzilə olan tələbatının ödənilməsi üçün ipoteka bankı yaradılmalı

və onun resursları (xüsusi yığım və ipoteka istiqraz və rəqələri) ancaq ipoteka kreditinin verilməsi üçün istifadə olunmalıdır. İpoteka borcları ancaq sosial istiqamətdə olub, həm yaşayış evlərinin alınması, həm də onların tikintisi və ya yenidən planlaşdırılmasının maliyyələşdirilməsi üçün istifadə olunmalıdır. Bu halda ilk növbədə şəxsi və ya kollektiv mülkiyyətdə olan mənzillərin xüsusi çəkisini artırmalı, pensiyaçılar və az təminatlı ailələr (əlillər, veteranlar, hərbi qulluqçular, qeyri-istehsal sahələrinin işçiləri və s.), həmçinin gənclərin, gənc ailələrin və gənc mütəxəssislərin mənzil alması üçün dövlət təminatı saxlanılmalıdır;

- Mənzil tikintisinin inkişafı və yenidən qurulması üzrə dövlət proqramı hazırlanmalı, burada mənzil tikintisi bölməsinə investisiyaların bütün növləri üzrə cəlb olunmasını təmin etməli, yəni xarici, beynəlxalq inkişaf və yenidən qurma bankının kreditlərini, həmçinin yeni tikinti materialları istehsalı üçün büdcədən kənar fondların yaradılması məsləhət görülür;

- Gələcək dövrdə mənzilin fiziki və mənəvi aşınmasının əsaslandırılmasının əsas metodları aşkar edilmiş və mənzil fondundan səmərəli istifadə tövsiyə olunmuşdur. Bu kontekstdə köhnə evlərin abadlıq səviyyəsinin yüksəldilməsi, mənzillərin müasir layihələrə uyğun əsaslı təmirinin həyata keçirilməsi və onların əhalinin demografik tələblərinə uyğunlaşdırılması, mənzil probleminin həllində və hər bir ailənin ayrıca mənzillə təmin edilməsində əsas şərtlərdən biri hesab olunur;

- Təbriz şəhərində regional mənzil tikintisinə investisiyaların cəlb edilməsinə sistemli şəkildə yönəldilmiş konkret idarəetmə strukturu olmadığı üçün, şəhərdə “Bələdiyyə investisiya mərkəzi”nin yaradılması və mənzil tikintisinin idarə edilməsi strategiyasının reallaşdırılması prosesi tövsiyə edilmişdir;

- Bir çox ölkələrin təcrübəsinə əsaslanaraq mənzil tikintisinin idarəetmə strukturunun təkmilləşdirilməsi üçün elə bir çevik idarəetmə strukturunun seçilməsi tövsiyə olunur ki, o həm innovasiya prosesinin sürətləndirilməsinə, həm də beynəlxalq idarəetmə standartlarını hərtərəfli nəzərə ala bilsin.

Tədqiqatın əsas məzmunu müəllif çap edilmiş aşağıdakı elmi əsərlərində öz əksini tapmışdır:

1. Ədibniya X.Ş. Şəhərsalma layihələrinin əsas texniki-iqtisadi göstəricilərinin qiymətləndirilməsi metodikası // - Bakı: “Nəqliyyat sistemində təhlükəsizliyin idarə olunması problemləri” mövzusunda beynəlxalq elmi-praktiki konfransın materialları, 23-24 oktyabr, 2008. - s.191-196.

2. Ədibniya X.Ş. Müasir mərhələdə yaşayış üçün əsas tələblər // - Bakı: “Fövqəladə hallar və ətraf mühit”ə həsr olunmuş beynəlxalq elmi-praktiki konfrans, 15-16 dekabr 2009, - s.48-50.

3. Ədibniya X.Ş. Bina və qurğuların uzunömürlüyünün qiymətləndirilməsi // - Bakı: İnşaataın müasir problemləri və həll yolları elmi-praktik konfransın materialları, 24 dekabr, 2009,- s.184-186.

4. Ədibniya X.Ş. Mənzil fondu bazarının formalaşmasında marketing tədqiqatının rolu // - Bakı: Azərbaycan elmi-tədqiqat kənd təsərrüfatının iqtisadiyyatı və təşkili institutunun Elmi əsərləri. – 2010. №3, - s.159-165.

5. Ədibniya X.Ş. Mənzil fondunun mənəvi aşınmasının iqtisadi qiymətləndirilməsi aspektləri // - Bakı: Bina və qurğuların dayanığı üzrə beynəlxalq elmi-praktiki konfransın materialları, 24 dekabr. - 2010,- s.72-73.

6. Ədibniya X.Ş. Некоторые вопросы условий пригодности зданий для жилья // - Bakı: “İcmaları-əhalini, iqtisadiyyatı və ətraf mühiti mühafizəyə hazırlamağa yerli icra hakimiyyəti orqanları və baynəlxalq qarşılıqlı fəaliyyəti” mövzusunda beynəlxalq elmi-praktiki konfransın materialları, 15-16 noyabr. - 2011, - s.151-154.

7. Ədibniya X.Ş. Əsas fondların qiymətləndirilməsinin iqtisadi əsasları // Tələbə və magistrın XXXIII elmi konfransının materialları. - Bakı: AMİU, 2011. - II Hissə, - s.32-34. - Əzizova M.Ə. ilə birlikdə.

8. Ədibniya X.Ş. Şəhərlərin yenidən qurulmasında köhnə mənzil fondunun sökülməsinin iqtisadi əsaslandırılması metodikası // - Bakı: Azərbaycan universiteti. “İpək yolu” elmi jurnalı. - 2012.

№3, - s.99-104.

9. Ədibniya X.Ş. Binaların yararlıq səviyyəsinə görə mənzil fondunun təsnifatı və onun gələcək dövr üçün proqnozlaşdırılması // - Bakı: Azərbaycan Universiteti. “İpək yolu” elmi jurnalı. - 2012, №2, - s.99-103.

10. Ədibniya X.Ş. və b. Реконструкция как закономерный процесс развития городов в современных условиях // - Bakı: “Qloballaşma ilə əlaqədar fəvqəladə hallara qarşı mübarizənin müasir problemləri” mövzusunda beynəlxalq elmi-praktiki konfrans /AMİU.- 30-31 may, 2012, - s.313-315. - T.T.Eyniyev və M.Ə.Əzizova ilə birlikdə.

11. Адибниязов Х.Ш. Некоторые вопросы экономической эффективности реконструкции городов // - Самара: В кн.: Актуальные вопросы экономики и финансов в условиях современных вызовов российского и мирового хозяйства. - Издательство «Ас.Гард», 2013,- с.257-269. - Совместно с Т.Т.Эйниевым и М.А.Азизовой.

12. Адибниязов Х.Ш. Озеленение территорий реконструируемых городов в современных условиях // - Самара: В кн.: Актуальные вопросы экономики и финансов в условиях современных вызовов российского и мирового хозяйства. - Издательство «Ас.Гард», - 2013, - s.167-169.

13. Ədibniya X.Ş. və b. Şəhərdə sosial infrastrukturun vəziyyəti və onun inkişaf perspektivləri // - Bakı: “Su təsərrüfatı, mühəndis kommunikasiya sistemlərinin müasir ekologiya” mövzusunda beynəlxalq elmi-praktiki konfransın materialları, 14-15 aprel. - 2014,- s.508-511. - M.Ə.Əzizova və R.N.Naqverdiyeva ilə birlikdə.

14. Ədibniya X.Ş. Тəbriz şəhərində mənzil tikintisinin inkişaf istiqamətləri // Elmi Əsərlər . AMEA İqtisadiyyat İnstitutu. - Bakı: AMEA II, 2019. - №5. - s.173-177.

15. Adibniya Kh.Sh. Methodology of improvement of housing construction management in Iran // - Москва : Современная мировая экономика: проблемы и перспективы в эпоху развития цифровых технологий и биотехнологии : Сб.науч.статей

седьмой международной научной конференции, 15-16 октября, 2019 г. – с.173-177.

16. Ədibniya X.Ş. Mənzil tikintisinin reallaşmasında marketing tədqiqatının rolu və onun əsas xüsusiyyətləri // - Bakı: Geostrategiya. – 2022, №3 (69). - s.177-181.

17. Адибнияз Х.Ш. Вложение инвестиций в жилищное строительство, источники финансирования и пути их эффективного использования // Москва. Финансовая экономика: Российский научно-аналитический журнал. – 2022, № 4. – с.355-359.

Dissertasiyanın müdafiəsi 6 dekabr 2024-cü il saat 11⁰⁰ - da Azərbaycan Respublikası Elm və Təhsil Nazirliyi İqtisadiyyat İnstitutunda fəaliyyət göstərən ED 1.10 Dissertasiya şurasının iclasında keçiriləcək.

Ünvan: AZ1143, Bakı şəhəri, H.Cavid pr. 115, İqtisadiyyat İnstitutu
e-mail: economicscomaz@gmail.com

Dissertasiya işi ilavə Azərbaycan Respublikası Elm və Təhsil Nazirliyi İqtisadiyyat İnstitutunun Kitabxanasında tanış olmaq mümkündür.

Dissertasiya və avtoreferatın elektron versiyaları Azərbaycan Respublikası Elm və Təhsil Nazirliyi İqtisadiyyat İnstitutunun www.economics.org.az rəsmi internet saytında yerləşdirilmişdir.

Avtoreferat 24 oktyabr 2024-cü il tarixində zəruri ünvanlara göndərilmişdir.

Çapa imzalanıb: _____ 2024

Kağızın formatı : A5

Həcm: 41538

Tiraj: 100