



**N.F. IMOMOV**

---

---

**UY-JOY  
HUQUQI**

---

---

**TOSHKENT – 2013**

N. F. IMOMOV

# UY-JOY HUQUQI

*O‘zbekiston Respublikasi Oliy va o‘rta maxsus ta‘lim vazirligi  
tomonidan 5240100 – «Yurisprudensiya» yo‘nalishi talabalari  
uchun darslik sifatida tavsiya etilgan*

UO'K: 347.254(075)

KBK 67.404.2ya73

I-48

### Taqrizchilar

*S.B. Eboqulov* – yuridik fanlar doktori, professor,

*B.N. Toshev* – yuridik fanlar doktori.

### Imomov N.F.

I-48 Uy-joy huquqi: darslik/N.F. Imomov; O'zbekiston Respublikasi Oliy va o'rta maxsus ta'lim vazirligi. – Toshkent davlat yuridik instituti. – Toshkent: Cho'lpon nomidagi NMIU, 2013. 320 b.  
ISBN 978-9943-05-607-7

Mazkur darslikda uy-joy huquqi tushunchasi, uy-joy huquqining vazifalari, uy-joyga nisbatan mulk huquqi, uy-joy fondi va uning turlari, uy-joy qonunchiligi, turarjoylardan foydalanish qoidalari, munitsipal, idoraviy va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondi turarjoylaridan ijara shartnomasi asosida foydalanish, turarjoylarni saqlash va boshqarish faoliyatining huquqiy asoslari, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari va ular faoliyatining huquqiy tartibga solinishi, turarjoy ijarasi masalalari ifodalangan.

Darslik huquqshunoslik oliy o'quv yurtlari talabalari, katta ilmiy xodim va o'qituvchilari, shuningdek, keng kitobxonlar ommasiga mo'ljallangan.

UO'K: 347.254(075)

KBK 67.404.2ya73

ISBN 978-9943-05-607-7



© N.F. Imomov, 2013

© Cho'lpon nomidagi NMIU, 2013

2131811

## KIRISH

Kishilarning moddiy va ma'naviy ehtiyojlari orasida turarjoyga bo'lgan ehtiyoj eng birinchi va asosiy ehtiyojlardan biri hisoblanadi. Zero, turarjoyga nisbatan ehtiyoji qondirilmasdan turib, inson xotirjam hayot kechirish va o'zini erkin his qilish imkoniyatiga ega bo'lmaydi.

Fuqarolarning turarjoyga bo'lgan ehtiyojlarini qondirish bilan bog'liq ijtimoiy munosabatlar hozirgi bozor iqtisodiyoti sharoitida yangicha ko'rinish va mazmun kasb etganligini ta'kidlab o'tish joiz.

Qolaversa, bozor munosabatlari sharoitiga kelib, kishilardagi boqimandalik tuyg'usi barham topa boshlashi bilan birgalikda, davlatga tegishli bo'lgan turarjoy binolarning katta qismi xususiy- lashtirildi.

Shu bilan birga xususiy mulkchilikka keng e'tibor berilishi munosabati bilan turarjoylarni xususiylashtirish, yakka tartibda uy-joy qurish, davlatga tegishli bo'lmagan turli tashkilotlarning turarjoylarni qurishi va ularni sotishi, turarjoy huquqi fanining tushunchasi, maqsadi va vazifalarini tubdan o'zgarishiga olib keldi.

Shuningdek, bozor munosabatlari sharoitidagi turarjoy munosabatlarini tartibga soluvchi yangi qonunchilik tizimining shakllanishi ham turarjoy huquqi fanining tushunchasi, predmeti va maqsadini aniqlash zaruriyatining qo'yimoqda.

Ta'kidlash lozimki, Respublikamiz mustaqillikni qo'lga kiritganidan so'ng, o'tgan 22 yil ichida boshqa huquq sohalari kabi uy-joy huquqi sohasi ham bozor qonuniyatlari, davlatning shu sohadagi siyosati hamda aholini ijtimoiy himoyalash an'alaridan kelib chiqib rivojlanib bordi.

Mustaqillik qo'liga kiritilgan davrlarda amalda bo'lgan uy-joy qonunchiligi ilgari mavjud bo'lgan davlat mulkining gege-monligidan kelib chiqib, uy-joy munosabatlarini tartibga solishga qaratilgan edi.

Xususiy mulkchlikning qat'iyani taqiqlanganligi mamlakatda mavjud uy-joylarning asosiy qismi davlat mulki ekanligi o'sha davrlarda amalda bo'lgan Uy-joy kodeksi va boshqa qonun hujjatlari bilan ta'minlangan edi.

Shu bilan birga avvalgi qonun hujjatlarida har bir fuqaroning uy-joyga bo'lgan daxlsizlik huquqi belgilangan bo'lsa-da, amalda bunday daxlsizlik mavjud bo'lmasdan, davlat hokimiyati organlari qonuniy ruxsatsiz istalgan paytda uy-joyda tintuv o'tkazishlari va shaxsni uy-joydan mahrum etishlari mumkin edi.

Bundan tashqari, avvalgi uy-joy huquqi uchun xos bo'lgan yana bir jihat bu bir shaxsning faqatgina bitta uy-joyga ega bo'lishi lozimligi qoidasining mavjudligi bo'lib, agar shaxs bir vaqtning o'zida ikki yoki undan ortiq turarjoyga ega bo'lsa, bir yil ichida ushbu turarjoylardan bittasini o'zining xohishiga ko'ra o'zida qoldirishi va qolganlarini o'zidan begonalashtirishi lozim edi.

1990-yil 31-oktabrda «O'zbekiston Respublikasida mulkchilik to'g'risida»gi va 1991-yil 19-noyabrda «Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish to'g'risida»gi Qonunlarning qabul qilinishi iqtisodiy islohotlarning dastlabki bosqichida huquqiy asos sifatida uy-joy munosabatlarini bozor qonuniyatlari asosida isloh qilishda asosiy va birlamchi huquqiy qadam bo'ldi.

Ushbu qonun hujjatlarining amalga kiritilishi natijasida xususiy mulkchilikka keng yo'l ochib berilishi va davlatga tegishli uy-joylarning shu uy-joylarda istiqomat qiluvchi fuqarolarga xususiylashtirib berilishi natijasida ilgari mavjud bo'lgan yagona uy-joy fondining arziyasi qismini tashkil etgan xususiy uy-joy fondining hajmi va miqdori ortishi bilan birga, yangi mulkdorlar sinfi, ya'ni «xususiy uy-joy mulkdorlari» vujudga keldi.

Uy-joy huquqi sohasida ro'y bergan islohotlar va mazkur sohada tubdan yangilangan qonunchilikning vujudga kelishi O'zbekiston Respublikasining Uy-joy huquqi darsligini tayyorlash zaruratini yuzaga keltiradi. Mazkur darslik O'zbekiston Respublikasining Uy-joy kodeksi tizimi va tuzilishiga muvofiq tayyorlangan.

Shuningdek, ushbu darslik O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2013-yil 28-iyundagi PQ-1990-sonli «Yuridik kadrlar tayyorlash tizimini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida»gi qarorida belgilangan huquqiy fanlar va predmetlar bo'yicha yangi avlod darsliklari tayyorlash vazifasiga hamohang tayyorlangan bo'lib, undagi o'quv-metodik materiallar talabalarning uy-joy huquqi sohasidagi bilim va ko'nikmalarini shakllantirish va mustahkamlashga xizmat qiladi.

Mazkur darslik O'zbekiston mustaqillikka erishganidan so'ng uy-joy huquqi bo'yicha tayyorlangan ilk darslik bo'lganligi sababli undagi ayrim fikr va qarashlar, uslubiy yondashuvlar yuzasidan bildiriladigan fikr-mulohazalar uchun muallif oldindan minnatdorchilik bildiradi.

**I BOB**  
**UY-JOY HUQUQINING TUSHUNCHASI VA**  
**PREDMETI.**  
**UY-JOY QONUNCHILIGI (UY-JOY HUQUQINING**  
**MANBALARI)**

---

**1.1. O'zbekiston Respublikasi uy-joy huquqi**  
**tushunchasi va tizimi**

Kishilarning moddiy va ma'naviy ehtiyojlari orasida turarjoyga bo'lgan ehtiyoj eng birinchi va asosiy ehtiyojlardan biri hisoblanadi. Zero, turarjoyga nisbatan ehtiyoji qondirilmasdan turib inson xotirjam hayot kechirish va o'zini erkin his qilish imkoniyatiga ega bo'lmaydi.

Fuqarolarning turarjoyga bo'lgan ehtiyojlarini qondirish bilan bog'liq ijtimoiy munosabatlar hozirgi bozor iqtisodiyoti sharoitida yangicha ko'rinish va mazmun kasb etganligini ta'kidlab o'tish joiz.

Bozor munosabatlari sharoitida kishilardagi boqimandalik tuyg'usi barham topa boshlashi bilan birgalikda, davlatga tegishli bo'lgan turarjoy binolarning katta qismi xususiylashtirildi. Shuningdek, xususiy mulkchilikka keng e'tibor berilishi munosabati bilan turarjoylarni xususiylashtirish, yakka tartibda uy-joy qurish, davlatga tegishli bo'lmagan turli tashkilotlarning turarjoylarni qurishi va ularni sotishi turarjoy huquqi fanining tushunchasi, maqsadi va vazifalarining tubdan o'zgarishiga olib keldi. Jumladan, bozor munosabatlari sharoitidagi turarjoy munosabatlarini tartibga soluvchi yangi qonunchilik tizimining shakllanishi ham turarjoy huquqi fanining tushunchasi, predmeti va maqsadini aniqlash zaruratini qo'ymoqda.

Ma'lumki, turarjoyga bo'lgan ehtiyoj huquq subyektlari orasidan faqat fuqarolargagina xosdir. Shu munosabat bilan fuqarolargagina turarjoyda istiqomat qilish huquqiga egalar. Garchi turarjoyga nisbatan mulk huquqi huquq subyektlarining har biriga tegishli bo'lsa-da, turarjoylardan foydalanish faqatgina fuqarolarning yashashiga qaratilishi lozim.

Shuningdek, turarjoy munosabatlari tizimida fuqarolarga qulaylik tug'dirish uchun zarur bo'lgan kommunal xizmatlar, turarjoylarni tabiiy gaz, elektr va issiqlik energiyasi, sovuq va issiq suv bilan ta'minlash kabi munosabatlar mavjudki, mazkur ijtimoiy, iqtisodiy, huquqiy munosabatlar ham turarjoy huquqi sohasi uchun muhim ahamiyatga ega.

Ushbu holatlardan kelib chiqib aytish mumkinki, uy-joy huquqi deganda, huquq subyektlarining turarjoylarga nisbatan mulk huquqi, fuqarolarning turarjoylarda istiqomat qilishlari va davlat organlarining turarjoy sohasidagi vakolatlari bilan bog'liq munosabatlarni tartibga soluvchi huquq normalari yig'indisi tushuniladi.

Uy-joy huquqining vazifalari quyidagi maqsadlardan kelib chiqib, uy-joy munosabatlarini tartibga solish hisoblanadi:

- fuqarolarning uy-joyga bo'lgan huquqini ta'minlash;
- uy-joy fondini saqlash va yaxshilash;
- uy-joy munosabatlari sohasidagi qonunchilik va huquqiy tartibot.

O'zbekiston Respublikasining uy-joy huquqini uch jihatdan kelib chiqib talqin etish mumkin:

- 1) huquq tizimining bir qismi sifatida;
- 2) o'quv fani sifatida;
- 3) ilm-fanning bir yo'nalishi sifatida.

E'tirof etish o'rinliki, mutaxassislar orasida uy-joy huquqining huquqiy tabiati xususida yakdil fikrlar mavjud emas. Ayrim mutaxassislar uy-joy huquqining mustaqil roli mavjud emas, shu sababli u fuqarolik huquqining kichik sohasi, deb hisoblashadi. Biroq uy-joy huquqining O'zbekiston Respublikasi huquq tizimidagi mustaqil kompleks huquq sohasi sifatida e'tirof etish maqsadga muvofiqdir<sup>1</sup>.

Huquq sohasi normalarining yig'inidisi va uning mustaqil ahamiyatining e'tirofi nima bilan belgilanadi? Har qanday huquq sohasi o'zining mustaqil tartibga solish predmetiga ega va boshqa huquq sohasidan farq qiluvchi individual usullar va manbalari mavjud bo'ladi. Uy-joy huquqi mazkur barcha belgilarga ega.

---

<sup>1</sup> *Rahmonqulov H. Huquq tizimi. – Toshkent: TDYUI, 2000.*



Shu jihatdan aytish mumkinki, uy-joy huquqi *huquq sohasi sifatida* fuqarolarning uy-joyga bo'lgan huquqlarini ta'minlash sohasidagi munosabatlarni tartibga soluvchi huquqiy normalar va institutlar tizimi hisoblanadi.

*O'quv fani sifatida* uy-joy huquqi, asosan, «Fuqarolik huquqi» fani doirasida o'rganiladigan huquq normalari va umumqabul qilingan ilmiy konsepsiyalar yig'indisidir.

*Ilm-fanning bir yo'nalishi sifatida* uy-joy huquqi tegishli huquqiy munosabatlar, amaldagi huquq normalari va amaliyot, shuningdek ular rivojlanishi an'alarining qonuniyligi bo'yicha qarashlar, g'oyalar, nazariyalarning tizimini ifodalaydi.

Uy-joy huquqini tushunishning mazkur uch usulining o'zaro farqlarini aniq bilib olish muhimdir. Ushbu usullarning barchasi uchun ham **uy-joy qonunchiligi**, ya'ni mazkur sohadagi munosabatlarni tartibga soluvchi normativ huquqiy hujjatlar yig'indisi asos hisoblanadi.

Uy-joy huquqini huquq sohasi sifatida talqin etishda ushbu huquqiy hujjatlarning barchasini nisbatan yirik bo'lgan tizim — xususiy huquqning bir qismi hisoblangan tizimga birlashtirish lozim.

Huquq sohasi sifatida *uy-joy huquqining predmeti* bo'lib, uy-joy munosabatlari, ya'ni fuqarolarning uy-joyga bo'lgan huquqlarini ta'minlash bilan bog'liq bo'lgan ijtimoiy munosabatlar hisoblanadi. Ta'kidlash lozimki, uy-joylarning xususiy mulkka o'tishi bilan (xususiylashtirilganda yoki boshqacha usulda davlatning mulk huquqidan begonalashtirilganda) uy-joy munosabatlari emas, balki uy-joyga nisbatan mulk huquqi — unga egalik qilish, foydalanish va tasarruf etish hal qiluvchi ahamiyatga ega bo'ladi.

Shu sababli, fuqarolarning mulki bo'lgan uy-joy, amalda to'liq uy-joy huquqining harakat doirasidan chetga chiqadi va fuqarolik huquqiy tartibga solish obyektiga aylanadi.

Uy-joy huquqini huquq sohasi sifatida ko'rib chiqishda, asosan, huquqiy normalarning rasmiy sharhidan foydalaniladi. Rasmiy sharh normativ (qonun hujjatini uni qabul qilgan vakolatli organing sharhlashi) va kazual (muayyan bir aniq holat uchun majburiy bo'lgan) bo'lishi mumkin.

*Uy-joy huquqi fanining predmeti* esa, uning nomidan kelib chiqib, tegishli munosabatlarni amalda uy-joy qonunchiligini qo'llash orqali tartibga solishni, shuningdek uning tarixi va rivojlanish an'alarini o'rganish hisoblanadi. Fanda uy-joy huquqi normalarini sharhlash olimlar tomonidan amalga oshiriladigan doktrinal, ya'ni ilmiy sharhlash hisoblanadi. Uy-joy huquqi fani umumilmiy (dialektik, tarixiy) va xususiy ilmiy (qiyosiy-huquqiy, tizimli tahlili, sotsiologik tadqiqot va boshqa) usullardan foydalanadi.

Huquq sohasi sifatida uy-joy huquqi normalarini turli asoslardan kelib chiqib tizimlashtirish mumkin. Bunda tizimlashtirishning eng maqbul usuli bo'lib, munosabatlarni amaldagi Uy-joy kodeksi (UJK) da belgilangan asosda tartibga solish hisoblanadi.

**1. Umumiy qoidalar.** Mazkur bo'limda asosiy qoidalar, uy-joy to'g'risidagi qonun hujjatlari, uy-joy to'g'risidagi qonun hujjatlari bilan tartibga solinadigan munosabatlar, O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining, O'zbekiston Respublikasi Kommunal xizmat ko'rsatish vazirligining, mahalliy davlat hokimiyati organlarining, uy-joy munosabatlarini tartibga solish sohasidagi vakolatlari va fuqarolarning o'zini-o'zi boshqarish organlarining uy-joy munosabatlarini tartibga solish sohasidagi ishtiroki o'z ifodasini topgan. Shuningdek, ushbu bo'limda uy-joy fondi tushunchasi, uy-joy fondi turlari, turarjoy, undan foydalanish turlari, turarjoylarning turlari, turarjoyga bo'lgan mulk huquqi, turarjoyga mulkchilik, egalik qilish munosabatlarining o'zgarishi, turarjoyga bo'lgan mulk huquqini, boshqa ashyoviy huquqlarni hamda turarjoyga oid bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish, turarjoyga bo'lgan mulk huquqi vujudga kelishi, boshqaga o'tishining xususiyatlari, turarjoyni yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazish, ko'p kvartirali uylardagi yashash uchun mo'ljallanmagan joylardan foydalanish, ko'p kvartirali uydagi yashash uchun mo'ljallanmagan joylar mulkdorlari, bog'dorchilik va boshqa yer uchastkalarida joylashgan imoratlarni uylar deb tan olish, uylar va turarjoylarni uy-joy fondidan chiqarish, davlat tomonidan tekinga uy-joy berish, uy-joy fondini davlat yo'li bilan hisobga olish, uy-joy fondidan foydalanish va uni saqlash ustidan davlat nazorati kabi holatlar belgilangan.

**2. Xususiy uy-joy fondi.** Mazkur bo'limda fuqarolar va yuridik shaxslarning turarjoyini xususiy mulk qilib olishi asoslari, fuqarolarga va yuridik shaxslarga xususiy mulk huquqi asosida tegishli bo'lgan turarjoylardan foydalanish huquqi, uyni, kvartira mulkdorining huquq va majburiyatlari, fuqarolar va yuridik shaxslarga tegishli uylar, kvartiradagi turarjoylarni ijaraga, arendaga berish asoslari va tartibi, turarjoyini almashtirish, yer uchastkalari davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yilish munosabati bilan uyi (kvartirasi) buzilishi lozim bo'lgan fuqarolarni turarjoy bilan ta'minlash, yer uchastkalari davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishi munosabati bilan fuqarolarga mulk huquqi asosida tegishli bo'lgan uy (kvartira)lar buzilganda yakka tartibda uy-joy qurish uchun yer uchastkasi berish, yer uchastkalari davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishi munosabati bilan yetkazilgan zararni yuridik shaxslarga qoplash, buzilishi lozim bo'lgan uylar, imoratlar va inshootlarning ko'chirilishi, uy (kvartira)lar buzilishi lozim bo'lgan fuqarolar va yuridik shaxslar uchun yangi joyda uylar, imoratlar barpo etish, mulkdor oila a'zolarining, shuningdek u bilan doimiy yashayotgan fuqarolarning huquq va majburiyatlari, fuqaroga mulk huquqi asosida tegishli bo'lgan turarjoyini ijaraga, arendaga berish shartnomasi bo'yicha ijaraga, arendaga oluvchining huquqlari, turarjoyini ijaraga, arendaga berish haqi kabi jihatlar yoritilgan.

**3. Davlat uy-joy fondi.** Bu bo'limda davlat uy-joy fondining uylaridagi turarjoyini ijaraga berish shartnomasi, turarjoyini ijaraga berish shartnomasi muddati, turarjoyini ijaraga berish shartnomasining haqiqiy emasligi, munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondidagi turarjoylarni berish va ulardan foydalanish masalalari yoritilgan.

**4. Xizmat va maxsus turarjoylarni berish, ulardan foydalanish.** Unda xizmat turarjoylari, ijara shartnomasini tuzish, xizmat turarjoylaridan foydalanish, ijara shartnomasini bekor qilish, boshqa turarjoy bermasdan xizmat turarjoylaridan ko'chirish, boshqa turarjoy bergan holda xizmat turarjoylaridan ko'chirish, maxsus uylar, yotoqxonalar berish va ulardan foydalanish, vaqtinchalik uy-joy fondi turarjoylarini berish va ulardan foydalanish, maxsus

maqsadli uylardan turarjoylar berish, maxsus uylardan ko'chirish tartibi belgilangan.

**5. Turarjoy arendasi.** Ushbu bo'limda turarjoy arendasi shartnomasi, turarjoyi arendaga berish, arendaga olingan turarjoyi tasarruf etish, turarjoyi keyinchalik sotib olish sharti bilan arendaga berish, turarjoyning arenda haqi, arendaga berilgan turarjoyda yashash sharoitlarini yaxshilash, arendaga beruvchi o'zgarigan taqdirda turarjoy arendasi shartnomasining saqlanib qolishi, turarjoy arendasi shartnomasining o'zgarishi yoki bekor qilinishi asoslari, arenda shartnomasi muddatidan ilgari bekor qilinganda turarjoyi ikkilamchi arendaga (ijaraga) berish shartnomasining bekor bo'lishi, turarjoy arendasi shartnomasini qayta tiklash o'z ifodasini topgan.

**6. Uy-joy qurish va uy-joy kooperativlarining uylaridagi turarjoylar.** Mazkur bo'limda uy-joy qurish va uy-joy kooperativlari, uy-joy qurish va uy-joy kooperativlariga kirish huquqi, uy-joy qurish va uy-joy kooperativlarini ro'yxatdan o'tkazish, uy-joy qurish va uy-joy kooperativlari uylaridan turarjoy olish va ulardan foydalanish huquqini amalga oshirish shartlari hamda tartibi, uy-joy qurish va uy-joy kooperativi a'zosining huquq va majburiyatlari, uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi a'zosining payga bo'lgan huquqi, uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi a'zosida turarjoyga bo'lgan mulk huquqining vujudga kelishi, uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi uylaridagi turarjoyi bo'lish, uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi a'zolidan chiqarish masalalari belgilangan.

**7. Turarjoydan foydalanish huquqi.** Ushbu bo'limda turarjoyi almashtirish va ayirboshlash, munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondidagi turarjoyi bronlash-tirish, turarjoylardan umrbod foydalanish huquqi mustahkamlangan.

**8. Ko'p kvartirali uydagi turarjoylar va yashash uchun mo'ljallanmagan joylar mulkdorlarining umumiy mol-mulki. Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkati.** Mazkur bo'limda turarjoylar va yashash uchun mo'ljallanmagan joylar mulkdorlarining ko'p kvartirali uydagi umumiy mol-mulikka bo'lgan huquqi, ko'p kvartirali uydagi umumiy mol-mulikka bo'lgan mulk huquqidagi

ulushlarni aniqlash, ko'p kvartirali uydagi umumiy mol-mulkni saqlash bo'yicha umumiy xarajatlarda ishtirok etish, ko'p kvartirali uydagi umumiy mol-mulkka bo'lgan mulk huquqini amalga oshirish, xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlarining huquqiy maqomi yoritilgan.

**9. Turarjoylar haqini, uy-joyni saqlash xarajatlarini va kommunal xizmatlar haqini to'lash.** Bu bo'limda munitsipal, idoraviy uy-joy fondi uylaridagi turarjoylar haqini ijaraga berish shartnomasi bo'yicha to'lash, aniq maqsadli kommunal uy-joy fondidagi turarjoylar haqini to'lash, yotoqxonalarda yashaganligi uchun haq olish tartibi, ko'p kvartirali uydagi turarjoylarni va umumiy mol-mulkni saqlash xarajatlari, kommunal xizmatlar uchun majburiy to'lovlar, ko'p kvartirali uydagi mol-mulkni saqlash xarajatlarini va kommunal xizmatlar uchun majburiy to'lovlarni to'lash muddatlari, uy-joyni saqlash va kommunal xizmatlar haqini to'lash xarajatlarini qoplash, turarjoylar va kommunal xizmatlar haqini to'lashda aholining ijtimoiy jihatdan himoyalangan va kam ta'minlangan toifalarini qo'llab-quvvatlash masalalarini tartibga soluvchi normalar belgilangan.

**10. Uy-joy fondini saqlash.** Ushbu bo'limda uy-joy fondini saqlash faoliyati, uy-joy fondini boshqarish, uy-joy fondini boshqarish, unga xizmat ko'rsatish va uni ta'mirlash shartnomalari o'z ifodasini topgan.

**11. Yakunlovchi qoidalar.** Unda uy-joyga oid nizolarni hal etish, uy-joy to'g'risidagi qonun hujjatlarini buzganlik uchun javobgarlik holatlari belgilangan.

Ijtimoiy munosabatlarni tartibga solishning **uy-joy-huquqiy usuli** uy-joy munosabatlarini tartibga soluvchi yuridik vositalar, usullar yig'inididir. Fuqarolik huquqidagi qat'iy tusda bo'lgan dispozitivlik usulidan farqli ravishda uy-joy huquqida imperativ va dispozitiv usullarning uyg'unligidan foydalaniladi.

Imperativ usul bajarilish majburiy bo'lgan ko'rsatmalar, majburiyatlar, taqiqlarga rioya qilishga asoslanadi. Binobarin, imperativ usul – bu davlat tomonidan belgilangan subyektning majburiy xulq-atvorni ta'minlashga qaratilgan usuldir.

Agar munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uyidan ikki va undan ortiq ijaraga oluvchi

yashaydigan kvartirada boshqa turarjoydan alohida bo'lmagan va shu turarjoyga tutash xona bo'shab qolsa, bu xona foydalanish uchun tutash xonani ijaraga oluvchiga berilishi kerak. Agar kvartiradagi alohida xona bo'shasa, u belgilangan norma bo'yicha uy-joy maydoni bilan ta'minlanmagan ijaraga oluvchiga beriladi. Agar kvartirada belgilangan norma bo'yicha uy-joy maydoni bilan ta'minlanmagan bir necha ijaraga oluvchi bo'lsa, oilasi uy-joy sharoitlarini yaxshilashga eng ko'p muhtoj bo'lgan ijaraga oluvchi bo'shagan xonani olishda imtiyozli huquqqa ega bo'ladi. Ijaraga oluvchi (ijaraga oluvchilar) bo'shagan xonaga joylashishni rad etgan taqdirda, u umumiy tartibda beriladi (UJKning 44-moddasi).

*Dispozitivlik* — bu subyektlarga muxtoriyat, ruxsat, tashabbus berish usulidir. Xususan, UJKning 106-moddasi 4-qismiga binoan, turarjoylarni almashtirish aynan bir uydagi yoki turli uylardagi turarjoylarda, shu jumladan turli aholi punktlarida joylashgan turarjoylarda yashayotgan fuqarolar o'rtasida ham amalga oshirilishi mumkin. Aynan shunday qoida UJKning 66-moddasida ham belgilangan bo'lib, unga muvofiq, munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi turarjoyi ijaraga berish shartnomasi faqat ijaraga oluvchi, uning voyaga yetgan oila a'zolari, u bilan doimiy yashayotgan fuqarolar hamda ijaraga beruvchining roziligi bilan o'zgartirilishi mumkin.

Ijaraga oluvchi, uning voyaga yetgan oila a'zolari va u bilan doimiy yashayotgan fuqarolarning talabi bo'yicha shartnoma voyaga yetgan oila a'zolaridan biri bilan tuzilishi mumkin. Ijaraga oluvchi turarjoydan ko'chib ketgan yoki u vafot etgan taqdirda shartnoma ushbu turarjoyda yashayotgan voyaga yetgan oila a'zolaridan biri bilan tuziladi.

Oila a'zosining ijaraga oluvchi deb tan olinishi munosabati bilan yuzaga keladigan nizolar sud tartibida hal etiladi.

Uy-joy huquq o'zining asosiy tamoyillariga ega. Uy-joy huquqining tamoyillari deganda, uy-joy huquqiy tartibga solishning asosiy qoidalari tushuniladi va ularga quyidagilar kiradi:

- 1) turarjoyning daxlsizligi;
- 2) turarjoydan o'zboshimchalik bilan mahrum qilishga yo'l qo'yilmasligi;

- 3) turarjoy tanlash huquqining erkinligi;
- 4) uy-jōy fondidan foydalanishga ruxsat etilishi;
- 5) uy-joy fondidan maqsadli foydalanish.

*Turarjoyning daxlsizligi* — bu konstitutsiyaviy tamoyil boʻlib, keyinchalik boshqa qonunchilikda ham oʻz ifodasini topgan. Jumladan, Konstitutsiyaning 27-moddasiga koʻra, har kim oʻz shaʼni va obroʻsiga qilingan tajovuzlardan, shaxsiy hayotiga aralashishdan himoyalanih va turarjoyi daxlsizligi huquqiga ega. Shuningdek, bu qoida mulk huquqi va xususiy mulk huquqining daxlsizligi qoidasidan ham kelib chiqadi. Turarjoyning daxlsizligi huquqidan nafaqat uy-jōy mulkdori balki, undan foydalanuvchilar (masalan, ijaraga oluvchilar) ham foydalanishlari mumkin. Mazkur tamoyilni qoʻllashda turarjoy bir muncha kengroq maʼnoda tushuniladi. Uning mazmunida fuqarolarning doimiy yashashlari uchun moʻljallangan uy-joylar va boshqa binolar bilan birga, ularning vaqtincha yashash joylari (masalan, mehmonxonadagi nomer) ham ifodalanadi. Bu tamoyil turarjoyi nafaqat jinoiy unsurlardan himoya qiladi, balki, davlat hokimiyati organlari va huquqni muhofaza qiluvchi organlarining mansabdor shaxslarining oʻzboshimchalik bilan kirishlaridan ham himoyalaydi. Biroq bu tamoyil mutlaq hisoblanmaydi va huquqni muhofaza qiluvchi organlar xodimlari tomonidan kvartiraga kirgan jinoyatchi taqib qilinganda, shuningdek ular tomonidan kvartirada jinoyat yoki baxtsiz hodisa roʻy bergan, deb hisoblash uchun asos boʻlganda cheklanadi.

Biroq, bu ikkala holatda turarjoyga kirish 24 soat ichida prokurorga maʼlum qilinishi kerak (masalan, JPKning 161-moddasiga binoan, tintuv surishtiruvchi yoki tergovchining asoslantirilgan qaroriga binoan, prokurorning sanksiyasi bilan oʻtkaziladi. Kechiktirib boʻlmaydigan hollarda tintuv prokurorning sanksiyasiz oʻtkazilishi mumkin, lekin bunday holda keyinchalik shu oʻtkazilgan tintuv haqida yigirma toʻrt soat ichida prokurorga xabar qilinadi. Kechiktirib boʻlmaydigan holatlar surishtiruvchi yoki tergovchining prokurorga yuborgan xabarnomasida asoslantirilishi lozim. Xabarnomaning nusxasi ishga qoʻshib qoʻyiladi).

*Turarjoydan oʻzboshimchalik bilan mahrum qilishga yoʻl qoʻyilmasligi*, qonun chiqaruvchi tomonidan uy-joydan chiqarish

asoslarining qat'iy belgilanganligi bilan tavsiflanadi. UJKning 11-moddasi 5–6-qismlariga ko'ra, xususiy mulk bo'lgan uylar, kvartiralar olib qo'yilishi, mulkdor esa uyga, kvartiraga mulk huquqidan mahrum etilishi mumkin emas, qonunda belgilangan hollar bundan mustasno.

Turarjoy faqat qonunda belgilangan hollarda va tartibda sudning qaroriga asosan majburiy tarzda olib qo'yilishi mumkin.

Turarjoyni tanlashning erkinligi – O'zbekiston Respublikasida yashash huquqiga ega bo'lgan har qanday fuqaroning o'zi uchun doimiy va vaqtincha yashash joyini tanlash, erkin ko'chib yurish huquqini anglatadi. Bu tamoyil ham Konstitutsiyadan kelib chiqadi. Konstitutsiyaning 28-moddasiga muvofiq, O'zbekiston Respublikasi Fuqarosi Respublika hududida bir joydan ikkinchi joyga ko'chish, O'zbekiston Respublikasiga kelish va undan chiqib ketish huquqiga ega.

Biroq mazkur tamoyil ham o'ziga xos cheklashlarga ega. Jumladan, O'zbekiston Respublikasining 2011-yil 14-sentabrdagi «Toshkent shahri va Toshkent viloyatida doimiy ro'yxatga olinishi lozim bo'lgan shaxslar – O'zbekiston Respublikasi fuqarolari toifalarining ro'yxati to'g'risida»gi №O'RQ-296 Qonuni qabul qilindi va mazkur Qonunga «Toshkent shahri va Toshkent viloyatida doimiy ro'yxatga olinishi lozim bo'lgan shaxslar – O'zbekiston Respublikasi fuqarolari toifalarining Ro'yxati» ilova qilindi. Ushbu ro'yxatga ko'ra, faqat muayyan toifadagi shaxslar Toshkent shahri va Toshkent viloyatiga doimiy ro'yxatga olinadilar. Bu ro'yxatdan keltirilmagan fuqarolar – toifalari, qonun hujjatlarida belgilangan tartibga muvofiq Toshkent viloyati va Toshkent shahrida doimiy ro'yxatdan o'tishlari mumkin bo'ladi.

*Uy-joy fondidan foydalanishga ruxsat etilishi* eng muammoli tamoyil hisoblanadi. Mohiyatiga ko'ra, mazkur tamoyil har bir shaxs foydalanishi uchun uy-joy olish huquqiga egaligini ko'rsatadi.

Biroq turarjoy bahosining yuqoriligi ushbu huquqdan foydalanish imkoniyatini har doim ham mavjud bo'lishini ta'minlamaydi. Shu sababli ham davlat tomonidan imtiyozli ipoteka kreditlari asosida uy-joyni sotib olish ham yakka tartibda uy-joy qurish uchun shart-sharoit yaratishga alohida e'tibor



qaratilmoqda va ushbu tamoyilning ta'minlanishiga bir qadar erishilmoqda.

*Turarjoydan maqsadli foydalanish* deganda, fuqarolar va tashkilotlar tomonidan faqat imoratlardan tayinlanish maqsadiga ko'ra – fuqarolarning yashashi uchun foydalanishlari lozim. UJKning 9-moddasiga binoan, fuqarolarning doimiy yashashiga mo'ljallangan, belgilangan sanitariya, yong'inga qarshi, texnik talablarga javob beradigan, shuningdek belgilangan tartibda maxsus uylar (yotoqxonalar, vaqtinchalik uy-joy fondi uylari, nogironlar, faxriylar, yolg'iz qariyalar uchun internat-uylar, shuningdek bolalar uylari va boshqa maxsus maqsadli uylar) sifatida foydalanishga mo'ljallangan joylar turarjoy deb hisoblanadi.

Turarjoy ko'chmas mulk hisoblanadi.

Ko'p kvartirali uylardagi turarjoylarni sanoat ehtiyojlari uchun ishlatish, ijara yoki arendaga berish man etiladi. Ko'p kvartirali uydagi turarjoyga boshqa korxonalar, muassasalar va tashkilotlarni ushbu joy yashash uchun mo'ljallanmagan joylar turkumiga belgilangan tartibda o'tkazilganidan keyingina joylashtirish mumkin.

Uy-joy huquqi kompleks huquqi sohasi bo'lganligi sababli ham bir qator huquq sohalari bilan o'zaro bog'liqdir. Uy-joy huquqiga nisbatan yaqin huquq sohalari *fuqarolik huquqi* va *ma'muriy huquq* sohalaridir.

Fuqarolik-huquqiy dispozitivlik usuli uy-joy huquqining usullaridan bir hisoblanadi. Shuningdek, fuqarolik huquqi turarjoylar bilan bog'liq munosabatlarni tartibga soladi. Biroq, bunda fuqarolik huquqi faqat muayyan doiradagi munosabatlarga qo'llaniladi, xolos. Fuqarolik kodeksi turarjoyga nisbatan mulk huquqini qo'lga kiritish, uy-joy ijarasi shartnomasining umumiy qoidalari bo'yicha munosabatlarni tartibga soladi, ya'ni fuqarolik huquqi turarjoylarni faqat iqtisodiy muomala obykti sifatida foydalanishga ruxsat beradi.

Bundan tashqari, uy-joy huquqi ma'muriy huquqiy tushdagi imperativ usuldan, boshqarish-bo'ysunish usulidan ham foydalanadi. Ma'muriy huquq davlat va munitsipal organlarning vakolatlarini, davlat va uy-joyni boshqarish organlari (xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari)ning o'zaro munosabatlarni, turarjoyni taqsimlash va uy-joy fondini boshqarish bo'yicha munosabatlarni

belgilaydi. Ma'muriy huquq jamoat birlashmalarining faoliyati asosiy qoidalarini ham mustahkamlaydi.

*Konstitutsiyaviy huquq* uy-joyga nisbatan huquqlarning asoslarini, turarjoy daxlsizligi huquqini, erkin ko'chib yurish huquqini, mulk shakllarining turli xilligini belgilaydi. Biroq Konstitutsiyada aniq huquqiy munosabatlar emas, balki umumiy tushda bo'lgan va eng muhim holatlar tartibga solinadi. U oliy yuridik kuchga ega va boshqa qonun hujjatlariga zid kelishi mumkin emas. Konstitutsiya normalari bevosita harakatda bo'ladi. Agar uy-joy qonunchiligi muayyan huquqiy munosabatni e'tibordan chetda qoldirsa yoki Konstitutsiyaga zid bo'lsa, unda Konstitutsiya normalari qo'llaniladi.

Uy-joy munosabatlarining ayrim elementlarini boshqa huquq sohalari ham tartibga soladi. Xususan, jinoyat huquqi turarjoyga noqonuniy kirganlik uchun javobgarlikni belgilaydi. *Moliya huquqi* uy-joy sohasidagi, qurilish, turarjoy binolarini boshqarish va ularni ta'mirlashni moliyalash va moddiy-texnik ta'minlash manbalarini belgilaydi. Uyni qurish bo'yicha munosabatlar uy-joy huquqi normalari va qurilish pudratiga oid fuqarolik-huquqiy normalar bilan birga yer huquqi bilan tartibga solinadi.

### **Turarjoylarning ijtimoiy ahamiyati va tarixiy rivojlanishi.**

Turarjoy — yashash maskani, boshpana joy, uy-joy binolari. Oila istiqomat qiladigan uy, oilaning maishiy hayoti o'tadigan muhit. Turarjoy ibtidoiy davrlardayoq taom tayyorlash, libos kiyish qatorida paydo bo'lgan. Turarjoylar me'morlikda eng ko'p tarqalgan inshoot turi bo'lib, boshqa turdagi inshootlarning shakllanishi va rivojlanishini ko'p jihatdan belgilab bergan. Turarjoyning tashqi va ichki shakllari, turlari va ko'rinishi jihatdan xilma-xilligi iqlim, tabiiy-geografik sharoit taqozosi ijtimoiy munosabatlar xususiyati, iqtisodiy moddiy-turmush darajasi, madaniy va milliy an'analarga bog'liq holda rivojlanib, murakkablashib borgan.

Turarjoyning oddiy turlari qadimgi tosh davridan ma'lum. Turarjoylar asrlar davomida tog' g'orlari, tabiatdagi oddiy boshpana bostirmalardan boshlab zamonaviy ko'p qavatli uylargacha murakkab taraqqiyot jarayonini bosib o'tgan. Ayni vaqtda me'morchilik shakli shamoyili asosini ta'minlab kelgan. Tosh davrida g'or chavla

yerto'lalar turarjoy vazifasini o'tagan. Inson o'troqlashgan sari turarjoylar shakli ham o'zgarib borgan. O'rmonli joylarda yog'och uylar vujudga kelgan, botqoq va suv bosadigan yerlarga yog'och, xoda qoqib ustiga uy qurilgan. Iqlimi quruq, daraxt o'smaydigan dasht va tog' etaklarida neolit davridan boshlab tosh, loy, xom g'isht, guvala, somon kabi qurilish materiallaridan foydalanilgan. Osiyo va Afrikaning chorvachilik bilan shug'ullanadigan o'lkalarida ko'chma turarjoylar keng tarqalgan. Chodir (hayvon terisi, matodan; Osiyoning janubiy tog'liq hududlarida, eroniyalar, arablar), oq uy, qora uy-o'tov, chayla, kapa, olachuq kabi (namat va yog'ochdan) mo'g'ul ko'chma uy-joylari ayniqsa ko'chmanchi turkiy qavmlarda keng qo'lanilgan, hatto arava ustiga qurilgan ko'chik (ko'shk)lar dashti qipchoqdan Sharqiy Yevropagacha bo'lgan hududlarda kuzatilgan. Shimolda eskimoslarning turarjoylari bug'u terisi va muzdan qurilgan.

Jamiyatda tabaqalanish vujudga kelgach, qadimgi Misr, qadimgi Rim va Yunonistonda qullarning sodda uy, kulbalari bilan bir qatorda quldorlarning uy qo'rg'onlari, ko'p xonali qal'alari barpo etilgan. G'arbiy Yevropa shaharlarida sinchkor faxverkli qurilmadagi turarjoylar hozirgacha saqlangan. Sharqiy slavyan (shu bilan birga rus, ukrain, belarus) va hududi ularga yaqin xalqlar (fin, eston, litva, rumin va boshqalar)da dastlab yog'och qalab qurilgan uylar (xata va boshqalar) keng tarqalgan. Kavkaz xalqlarida tog' qal'alari terassalarida loy va toshdan ustma-ust qurilgan kulbalar, minorasimon ko'p qavatli uylar (tog'li Dog'iston va boshqalar) tarqalgan. Hindistonda turarjoy xom va pishiq g'ishtdan, tomi yassi, ba'zan nishabli yasilib, ustiga poxol qamish, yirik barglar bosilgan. Sinchli yog'och yoki bambukdan yasalgan uylar ham bo'lgan. Sharqiy Osiyo mamlakatlarida (masalan, Shimoliy Xitoyda) sinchli, xom g'ishtli devor suvalib, tomiga poxol qamish bostirilgan. Tez-tez zilzila bo'lib turgan joylarda sinchkori yengil uylar ko'p qurilgan.

Uyg'onish davrida Italiya shaharlarida aslzodalarning shahar plasolari, villalari, bog' park majumalari o'ziga xos me'moriy tizim va uslubga ega bo'lgan (Dojlar saroyi va boshqalar).

XIX asr oxiri – XX asr boshlarida rivojlangan Angliya turarjoylari boshqa Yevropa mamlakatlaridagi turarjoy qurilishiga

sezilarli ta'sir ko'rsatdi. Unda F.Uebb, N.Shou va Ch.Voysi kabi me'morlar loyihasi ma'lum bir oila ehtiyojini puxta o'rgangan holda uning atrof-muhitini, iqlim sharoitini va uyning joylanish o'rnini foydalanadigan qurilish materiallarini namoyish etib, xususiyatini ochib berdi. AQSH, Kanada kabi sanoati rivojlangan mamlakatlarda turarjoy sanoatida ishlab chiqarilgan bir xil andozadagi yig'ma yog'och uylardan foydalanish katta imkoniyatlar yaratib berdi. Yevropadagi ishchilar uyi qator yaxlit, umumiy maishiy ehtiyojni oqilona hisobga olishni aniq misollarda namoyon etdi. Alohida oilalarning turli ehtiyojlarini hisobga olgan holda bunyod etilgan Angli kottedjlari, ko'pxonadonli oilalarda zamonaviy qulayliklar yaratilgan daromadli uylar me'yorlarining qurilishda to'plagan imkoniyat va uslublarini zamonaviy turarjoy turini yaratishida muhim rol o'ynadi.

XX asrdan rivojlangan Yevropa mamlakatlarida yangi qurilish materiallari (metall, temir-beton, oyna va boshqalar) zamonaviy turarjoy qurilishiga tatbiq etildi. Shaharlarda aholi sonining keskin oshishi natijasida daromad keltiradigan uylarning ko'plab qurilishiga e'tibor berildi. Turarjoylar qurilishda zamonaviy qulayliklar (vodoprovod, kanalizatsiya, gaz, lift va boshqalar)ga ega bo'lgan, bir-biri bilan tutatshgan seksiyalar, qavatma-qavat takrorlanuvchi xonalar guruhidan iborat ko'p qavatli uy — majmualar keng tarqaldi.

O'zbekistondagi dastlabki turarjoy qoldiqlari Zamonbobo, Jarqo'ton, Jonbosqal'a, Dalvarzintepa, Termiz, Tuproqqal'a kabi shahar-qo'rg'onlar, qal'alardan topilgan. Qurilishda yog'och, loy, paxsa, guvaladan foydalanilgan. Varaxsha, Afrosiyob, Bolaliktepa va boshqalardagi saroy devorlari rasm, haykal va bo'rtma bezaklar bilan pardozlangan. VI—VIII asrlaridagi Kesh, So'g'd, Tohariston, Chag'oniyon, Shosh kabi manzillardagi turarjoylar, asosan, sug'oriladigan sersuv yerlarda bunyod etilgan. Shahar atrofidagi mavzelerde hunarmand, dehqonlar yashagan. Qadim Turkiston yaylovlarida yashagan turkiy aholi yengil ko'chma uylarning ajoyib tur va shakllarini yaratgan (o'tov, yurt, chodir, xirgoh, kapa, olachuq va boshqalar). Ko'chmanchilarning 2 yoki 4 g'ildirakli aravalarga o'rnatilgan qamish uylari haqida sayyoh va elchilar — Marko Polo, Plono Karpiniy va boshqalarning sayohatnomalarida

yozilgan. Xorazmshoh Abdulg'oziy Bahodirxon aytishiga ko'ra, qang'li arava (ko'chma uy)ni dastlab kashf etgan turkiy qavm keyinroq Qang'li nomi bilan mashhur bo'lgan. Qang'li uylar miloddan avvalgi IV asrda ham keng tarqalgan. Ko'chmanchilar o'troq hayotga o'tganda ham chodir, o'tov kabilar yog'och qurilmalar va namat, jo'lxirslar asosida bunyod etilgan. Shular qatori ulkan paxsa devorli, xomg'ishtdan terilgan baland devorli qal'a-qo'rg'onlar, shahar devorlari tiklangan.

Amir Temur hukmronligi davrida qurilgan turarjoy me'morligi o'zining hashamatligi, muhandislik ilmining yuksakligi, serhasham, bezaklarga boyligi bilan ajralib turadi. Tarixiy manbalarda saroy, chorbog' va boshqalar haqida qiziqarli ma'lumotlar saqlangan.

Shahar markazlarida mahalla va guzarlar shakllanib, ularda hunarmand va savdogarlar ko'plab do'konlar (chorsu, tim, toqilar) qatorida o'zlarining hashamatli turarjoylarini ham qurganlar. Turarjoylar ichkari va tashqari hovlili bo'lib, xonadon egasining mavqeiga qarab jihozlangan. Mehmonxonalar o'ziga xos milliy bezaklar (tokcha, taxmonli, shipi vassali, hovuzakli, devorlari namoyonli naqshlar) bilan bezatilgan. Gilam, choyshab, so'zana, sandiq, quti, xontaxta kabi uy-ro'zg'or buyumlari bilan jihozlangan.

Samarqand, Buxoro, Xiva, Shahrisabz, Qo'qon, Toshkent kabi ko'hna shaharlarda, asosan, XVII—XIX asrlarga oid turarjoy namunalari saqlangan, ularda o'ziga xos shakl-u shamoyil, past-balandliklardagi mutanosiblik, mahalliy qurilish ashyolaridan foydalanish, quyoshning jazirama issig'ini to'suvchi usullarning hammasi hisobga olingan. Uylarning fayzi hovlilar orqali namoyon bo'lgan, ko'cha tomondan faqat o'ymakor eshik va darvoza oldidagi ayvoncha ko'zga tashlanadi. Turarjoylarni hovlisiz va ayvonsiz tasavvur qilib bo'lmaydi.

Chor Rossiyasi O'rta Osiyoni bosib olgach, an'anaviy turarjoylar bilan bir qator Toshkent, Samarqand, Kogon, Andijon, Skobelev (Farg'ona), Qo'qon va boshqa shaharlarda 1—2 qavatli uylar yevropacha uslubda qurila boshlandi. Bu binolarning me'moriy qiyofalari mahalliy sharoitga dastlab begona ko'ringan. XX asr boshlarida ishchilar uchun yangi arzon oddiy turarjoylar Toshkentdagi Temir yo'l ko'chasi (sobiq Tezikov bog'i) dagi ishchilar

shaharchasida qurila boshlandi. Boy va savdogarlar turarjoylari — Toshkentdagi Romanov saroyi, A.Polovsev uyi, Qo‘qondagi aka-uka Simxoyevlar uylari, Kiabb uyi, Samarqandda Kalontarov uyi va boshqalarni rus harbiy muhandislari I.A.Markevich, G.M.Svarichevskiy, V.S.Geynselman va boshqalar mahalliy xalq ustalari bilan hamkorlikda qurganlar.

1937-yildan uy-joy boshqarmalariga qarashli 4–5 qavatli turarjoy binolari, keyinchalik 9 qavatli (1966-yildan) yig‘ma temir-beton turarjoylar qurilishi avj oldi. Qishloq me‘morligida R.Abdurasalov, A.Mahkamov, V.Kolomenskiy kabi me‘morlar loyihasi asosida 2 qavatli kottejlar bunyod etildi. Qishloqlarda 3–4 qavatli uylarning joriy etilishi aholiga ancha qulaylik keltirib chiqardi. 70-yillardan loyiha institutlari tomonidan bir xil andozadagi loyihalarning yangi turlari yaratildi.

80-yillardan 16 qavatli va undan baland eksperimental turarjoylar bunyod etildi. Shaharlarda aholining keskin ko‘payishi natijasida yirik turarjoy massivlari (Chilonzor, Sergeli, Yunusobod, Yalang‘och, Sebzor va boshqa) dagi turarjoy binolari qurilishida 76, 146, 148, 176 turkumdagi loyihalardan foydalanildi. Ammo bu loyihalar ancha qulayliklarga ega bo‘lishi bilan birga, yashovchilarning mahalliy ehtiyojlarini va talablarini to‘la qondira olmas edi. Bu ehtiyoj va talablar asosan, 1–2 qavatli shaxsiy turarjoylarda amalga oshirildi.

Turarjoylar me‘morligi hozirgi vaqtda turli jihatlariga ko‘ra tasniflanadi. Jumladan, qurilish ashyolari bo‘yicha (g‘ishtli, betonli), qurilish texnologiyasi bo‘yicha (yirik blokli, panelli), o‘zaro birikuvi bo‘yicha (bloklangan, alohida qurilgan), loyihalarini amalga oshirish qirralari bo‘yicha (individual, takroriy-tipik), qavatlar bo‘yicha (kam qavatli, ko‘p qavatli), xonadon (kvartira)larning o‘zaro birikuvi bo‘yicha (galereya, seksiyali kabi), egalik bo‘yicha (shaxsiy, shirkatga qarashli, davlat mulki), hovlining mavjudligi va yana boshqa jihatlari bo‘yicha ajratiladi. Shaharlardan tashqaridagi turarjoylar soddaroq ko‘rinishi bilan farqlangan.

Turarjoyning eng muhim sifatlari uning qulayligi va ko‘rkamligidir. Ular ko‘proq me‘moriy yechim (xilma-xil, ba‘zan qarama qarshi talablarni o‘zaro uyg‘unlashtiruvchi reja, qurilish ashyo-

larining konstruktiv va badiiy sifatlarini to'la ochish va boshqa) bilan ta'minlanadi. Mahalliy aholi turarjoylari naqqoshlik, o'ymakorlik kabi bezaklar keng qo'llanadi.

Turarjoylarda jihoz (xonumon), jumladan hozirgi vaqtda muhandislik ta'minoti (issiq, sovuq suvlar, gaz, elektr quvvati) oqova (kanalizatsiya), shamollatish, konditsionerlash va boshqalar katta ahamiyatga ega. Turli mebellar (xontaxta, kursi, yumshoq mebel kabilar) xonalarga shinamlik baxsh etadi. Maishiy texnika buyumlari (sovutkich, televizor, kompyuter) iste'moli kengayib bormoqda. Ko'pgina jihoz buyumlarini yaratish san'at darajasiga ko'tarildi (kulollik, kandakorlik, gilamchilik, kashtachilik va boshqalar).

O'zbek uy-joylarida ko'kalamzorlashtirishga va suv inshootlariga katta e'tibor beriladi. Hovlining bir qismidan yoki alohida joydan bog' ajratiladi.

Ularda asosan, mevali, qisman manzarali daraxtlar o'stiriladi. Hovli sahnida gulzor tashkil etilib, unga rayhon, shoyigul kabilar ekiladi. Ilgari deyarli har bir uyning arig'idan toza ichimlik suvi oqib o'tgan. Hozir ba'zi hovlilarda suv havzasi (hovuz) va favvoralar qurilmoqda.

O'zbek turarjoylarida asrlar mobaynida shakllanib kelgan qo'shnichilik, mahallachilik urf-odatlari o'z aksini topgan: uy egasi tom nishabini hamisha o'zining hovlisiga qaratgan, qo'shni devorga tutash bo'lgan biror qurilma ko'tarish niyatida bo'lsa, qurilmaning balandligini qo'shnisining roziligi bilan amalga oshirgan va hokazo. Bulardan tashqari, qo'shnichilik munosabatlarini «obraha», «haq-raha», «shafiq» kabi odatlar belgilagan.

Mustaqillikdan keyin turarjoy me'morligida yangi qurilish mezonlari va qoidalari qabul qilindi. Davlat tomonidan moliyalanadigan ko'p qavatli va kottej turarjoylari bilan bir qatorda yakka tartibdagi shaxsiy uylar, jumladan, hashamatli («elita») uylar qurish keng tarqaldi. Turarjoylarda milliy va «yevropa» uslublari uyg'unlashib, yangi qurilish texnologiyasi bezak ashyolari keng qo'llanmoqda<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> O'zbekiston Milliy Ensiklopediyasi. T. 8. — T.: O'zbekiston milliy ensiklopediyasi nashriyoti, 2004. -B. 634—635.

## 1.2. Uy-joy huquqi obyektlari

Har qanday huquq sohasining obyektini atrofdagi mavjud aniq elementlar tashkil qiladi. Bunda har bir huquq sohasi o'zining tartibga solish, foydalanish va muhofaza qilish yo'nalishiga ega bo'ladi.

Uy-joy sohasidagi ko'chmas mol-mulk yoki uning bir qismiga mulk huquqi xususiy, davlat, munitsipal, jamoa mulk ko'rinishida mavjud bo'lishi mumkin. UJK tomonidan tartibga solinadigan munosabatlar turarjoy binolarini (kvartira, xona) ashyoviy va majburiyat huquqi obyektlari sifatida mulkiy muomalada ishtirok etishi uchun asosni mustahkamlaydi.

Ko'chmas mulk deganda, yer bilan uzviy bog'liq bo'lgan va shu sababli ham bir joydan ikkinchi joyga tayinlanish maqsadiga jiddiy shikast yetkazmasdan ko'chirishning imkoni bo'lmagan obyektlar: yer uchastkalari va yer osti boyliklari, ko'p yillik dovdaraxtlar, shuningdek binolar va inshootlar tushuniladi. Yer bilan uzviy bog'liqligi sababli ham ushbu obyektlar yuqori moddiy qiymatga egaligi bilan tavsiflanadi.

Uy-joy huquqidagi ko'chmas mol-mulkka quyidagilar kiradi: egalik qilish, foydalanish va tasarruf etish huquqlari mol-mulk doirasida belgilangan ko'chmas mol-mulk: yer uchastkasi va u bilan uzviy bog'liq bo'lgan turarjoy va noturarjoy binolari, yordamchi xo'jaliklar, ko'p yillik dovdaraxtlar bilan birga uy-hovlilar, uy-joylar, kvartiralar, uy-joylar va boshqa imoratlardagi doimiy yoki vaqtincha yashash uchun yaroqli bo'lgan boshqa turarjoylar, uy-joy sohasidagi inshootlar va muhandislik infratuzilmasidan boshqa elementlar.

***Uy-joy huquqining asosiy obyekti*** bo'lib, uy-joy va uning turli shakllari hisoblanadi. Uy-joy kodeksi uy-joy fondlari bilan bog'liq munosabatlarni umumiy va bir butunlikda, shuningdek uylar va turarjoy binolari (kvartira, xonalar) doimiy yashash uchun yaroqli bo'lishi kerak.

Shu sababli, O'zbekiston Respublikasi Oliy sudi uy-joy fondi tarkibiga kirmaydigan binolar (ishlab chiqarish binolari, yig'ma inshootlar, vagenchalar va boshqalar) bilan bog'liq nizolar sudlar tomonidan mulkiy ijarani tartibga soluvchi fuqarolik qonun-



chiligi normalarini qo'llash orqali hal etilishi lozimligi belgilangan.

Bugungi kunda qonunchilikda uy-joy fondi tushunchasiga Uy-joy kodeksining 7-moddasida ta'rif berilgan bo'lib, unga ko'ra, uy-joy fondi – inson yashashi uchun yaroqli bo'lgan turarjoydan, shu jumladan uylar, kvartiralar, xizmat turarjoylari, maxsus uylardan (yotoqxonalar, vaqtinchalik uy-joy fondi uylari, nogironlar, faxriylar, yolg'iz qariyalar uchun internat-uylar, shuningdek bolalar uylari va boshqa maxsus maqsadli uylardan) iborat bo'lgan fond.

Biroq bu ta'rif «uy-joy fondi» atamasining tushunchasini to'liq ifodalamaydi, aksincha uning tarkibiga kiruvchi elementlarni sanab ko'rsatadi, xolos. Shu sababli uy-joy fondi tushunchasini aniqlashda quyidagi ilmiy ta'rifdan foydalanish lozim: «**Uy-joy fondi** deganda, turarjoy yoki boshqa imoratlarda joylashgan doimiy yashash uchun yaroqli bo'lgan, mulkchilik shakli, foydalanish xarakteri, boshqa omillariga ko'ra alohida huquqiy tartibga bo'ysundirilgan va fuqarolarning doimiy yoki vaqtincha yashashiga bo'lgan ehtiyojini qondiradigan uy-joy binolari tushuniladi».

Amaldagi qonunchilik «uy-joy» tushunchasining ta'rifini belgilamaydi. Shu sababli, odatda, bu tushunchalarni aniqlashda ilmiy ta'riflardan foydalaniladi. Unga ko'ra, «Uy-joy» muayyan xonalardan tashkil topadigan muayyan bino, shuningdek bunday binoda yashash bilan bog'liq bo'lgan fuqarolarning maishiy-xo'jalik va boshqa ehtiyojlarini qondirishga mo'ljallangan yordamchi foydalanishdagi binolar majmuasidir. O'z o'rnida esdan chiqarmaslik kerakki, bino tushunchasining ta'rifi O'zbekiston Respublikasining Shaharsozlik kodeksida<sup>1</sup> belgilangan bo'lib, unga binoan «**bino** – funksional maqsadiga qarab odamlar yashashi yoki bo'lishiga va har xil turdagi ishlab chiqarish jarayonlarini bajarishga mo'ljallangan, yopiq hajmni tashkil etuvchi tayanch, to'sma yoki har ikkala maqsadga xizmat qiluvchi konstruksiyalardan iborat qurilish tizimi»dir. Albatta, uy-joy tushunchasiga bitta binoga birlashtirilgan

---

<sup>1</sup> O'zbekiston Respublikasining Shaharsozlik kodeksi / O'zbekiston Respublikasining 04.04.2002-y. 353-II-son qonuni bilan tasdiqlangan, O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisining 04.04.2002-y. 354-II son qaroriga muvofiq amalga kiritilgan.

turarjoy binolari sifatida ta'rif berish ham mumkin, biroq keyingi paytlarda turarjoy binolarining birinchi qavatini noturarjoylarga o'tkazish va ulardan savdo do'koni, firmalarning ofisi, shuningdek boshqa tijorat maqsadlarida foydalanish holatlari qayd etilmoqda.

Shu bilan birga, uy-joy imorati (qurilish obyekti) tushunchasini ham aniqlash zarurdir. **Turarjoy imorati** — maydoni va hajmining yarmidan ko'pi yashash uchun mo'ljallangan yoki fuqarolarning yashashi uchun mo'ljallangan binoga xizmat qiladigan imoratdir. O'z navbatida noturarjoy imorati deganda, turarjoy binosi va unga xizmat qiluvchi binolar umumiy maydonning yarmidan kamini tashkil etgan imorat tushuniladi.

Turarjoy tushunchasi ham uy-joy munosabatlaridagi asosiy tushunchalardan biri hisoblanadi. Odatda, turarjoy deganda, kishilarning doimiy yashashi uchun mo'ljallangan binolar tushuniladi.

Turarjoylarga kvartiralar, yotoqxonlardagi xonalar va kommunal kvartiralar, xizmat turarjoy binolari va yashashi uchun yaroqli boshqa imoratlardagi turarjoylar kiradi.

UJKda turarjoy tushunchasiga quyidagicha ta'rif berilgan: fuqarolarning doimiy yashashiga mo'ljallangan, belgilangan sanitariya, yong'inga qarshi, texnik talablarga javob beradigan, shuningdek belgilangan tartibda maxsus uylar (yotoqxonalar, vaqtinchalik uy-joy fondi uylari, nogironlar, faxriylar, yolg'iz qariyalar uchun internat-uylar, shuningdek bolalar uylari va boshqa maxsus maqsadli uylar) sifatida foydalanishga mo'ljallangan joylar turarjoy deb hisoblanadi (UJKning 9-moddasi 1-qismi). Turarjoy binosi bo'lib, boshqa xona bilan umumiy yo'lak (ichma-ich xonalar) xona yoki xonaning bir qismi, yordamchi xonalar (oshxona, yo'lak va shu kabilar) hisoblanmaydi.

UJKning 10-moddasiga ko'ra, turarjoylarga quyidagilar kiradi:

- uylar;
- ko'p kvartirali uylardagi kvartiralar;
- boshqa imoratlardagi yashash uchun mo'ljallangan xonalar va o'zga turarjoylar.

Masalan, UJKning 17-moddasiga muvofiq, bog'dorchilik va boshqa yer uchastkalarida joylashgan hamda ushbu Kodeksning 9-moddasida nazarda tutilgan talablarga javob beradigan imoratlarga ega bo'lgan shaxslar shu imoratlarni uylar sifatida rasmiylashtirishni

talab qilishga haqiddirlar. Bu imoratlar qonun hujjatlarida belgilangan tartibda ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni va unga doir bitimlarni ro'yxatdan o'tkazuvchi organda davlat ro'yxatidan o'tkazilgan paytdan boshlab uylar deb tan olinadi.

**Yashash xonasi** deganda, kvartiraning bevosita yashash uchun mo'ljallangan konstruktiv jihatdan asoslantirilgan qismi tushuniladi. Uning maydoni kvartiraning yashash maydonini belgilashda hisobga olinadi.

Kvartira uy-joy huquqi obyektini sifatida alohida maqomga ega. Amaldagi qonunchilikda kvartira tushunchasining ta'rif berilmaydi. Odatda, kvartira bir yoki bir necha xonalardan, shuningdek fuqarolarning kvartirada yashashi bilan bog'liq maishiy-xo'jalik va boshqa ehtiyojlarini qanoatlantirish uchun mo'ljallangan yordamchi joylardan iborat bo'lgan ko'p kvartirali uydagi muayyan joy hisoblanadi. Shu holatdan kelib chiqib, kvartira tushunchasiga quyidagicha ta'rif berish mumkin: kvartira deganda, fuqarolarning doimiy yashashi uchun mo'ljallangan va ma'muriy tartibda yashash uchun yaroqli deb topilgan, ko'chaga yoki umumiy foydalanish maydonchasiga alohida chiqish imkoniyati mavjud bo'lgan va o'z hududida boshqa kvartira (umumiy foydalanishdagi joy)ning funksional qismi (maydon, hajm)ga ega bo'lmagan, yashashga mo'ljallangan imorat yoki turarjoy binosi mavjud bo'lgan yashashga mo'ljallanmagan imoratning konstruktiv asoslantirilgan murakkab funksional qismi tushuniladi.

Turarjoy uy-joy qonunchiligida belgilangan talablarga javob berishi lozim. Fuqarolarning yashashi uchun beriladigan turarjoylar tegishli aholi punkti sharoitlariga mos qulayliklarga ega bo'lishi, belgilangan sanitariya va texnik talablarga javob berishi lozim. UJK fuqarolar beriladigan joy doirasida turarjoy normasini belgilaydi. Masalan, UJKning 42-moddasi 2-qismiga binoan, uy-joy maydonining ijtimoiy normasi Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimliklari tomonidan bir kishi hisobiga o'n olti kvadrat metrdan kam bo'lmagan umumiy maydon hajmida, kreslo-aravachada harakatlanadigan nogironlar uchun esa — yigirma uch kvadrat metrdan kam bo'lmagan hajmda belgilanadi.

Ko'chmas mulk fondiga uylardagi noturarjoy binolari, shuningdek, O'zbekiston Respublikasi, mahalliy davlat hokimiyati organlari, fuqarolarning o'zini o'zi boshqarish organlarining mulki hisoblangan bino va inshootlar kiradi. Bu holatda noturarjoy binolari uy-joylarning bir qismi sifatida ko'riladi va mazkur binolar va inshootlar uchun umumiy bitta birlashtiruvchi mezon insonning yashashi uchun emas, balki boshqa maqsadlar uchun foydalanilganlik hisoblanadi. Ayni paytda noturarjoylarga yashash uchun mo'ljallanmagan bino va inshootning funksional qismini tashkil etadigan joylarni ham kiritish mumkin.

Uy-joy huquqi obyektlari tarkibida kondominiumni alohida ajratib ko'rsatish mumkin. **Kondominium** — bu belgilangan chegaraga ega yer uchastkasi va unda joylashgan alohida qismlari yashash yoki boshqa maqsadlar uchun mo'ljallangan turarjoy binosi (ko'chmas mulkning boshqa obyektlari)ni qamrab oladigan, fuqarolar va yuridik shaxslarning, davlatning mulki hisoblangan va xususiy, davlat, munitsipal va mulkchilikning boshqa shaklida hamda ayrim qismlari umumiy ulushli mulk huquqi asosida bo'lgan ko'chmas mulkning yagona kompleksidir.

Kondominium mol-mulkidan foydalanish uchun **xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlari** tashkil etiladi. Amaldagi UJKda xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlariga alohida modda ajratilgan va 2006-yil 12-aprelda «Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlari to'g'risida»gi Qonun qabul qilingan. UJKning 128-moddasi 1-qismi va Qonunning 3-moddasi 1-qismiga muvofiq, xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkati ko'p kvartirali bitta yoki yaqin, zich joylashgan, obodonlashtirish elementlari bo'lgan umumiy yer uchastkasi bilan qamrab olingan bir nechta uydagi xususiy turarjoylar mulkdorlarining birlashmasidir. Har bir turarjoy mulkdori umumiy mulkda muayyan ulushga ega hisoblanadi va uning ulushi miqdoridan kelib chiqib turarjoy mulkdorining umumiy to'lovlardagi hissasi ham aniqlanadi.

Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlari fuqarolarning erkin shakldagi birlashmasi hisoblanadi va bunday shirkatlar majburiy ravishda tuzishga yo'l qo'yilmaydi.

Kondominiumga uydagi barcha joylar kiradi, balki turli uy egalari (kamida ikkita uy)ga tegishli bo'lgan joylar, tegishli

chegaradagi yer uchastkalari, piyoda va transport vositalari uchun yo'llar, basseynlar, hovuzlar, ko'p yillik dov-daraxtlar va shunga mos boshqa obyektlar; bir nechta maqbul joylashgan bino yoki inshootlar — bir oilali, bog'li yoki hovlili, tomorqali yoki tomorqasiz uylar, garajlar va umumiy yer uchastkasi va infratuzilma elementlari kiradi. Kondominium binoning boshqa qismlaridan kirish va kvartiralararo zinali-liftli tarmoq bilan ajratilgan bitta blok-seksiyali binoning qismi bilan ham chegaralanishi mumkin.

### 1.3. Uy-joylarga nisbatan mulk shakllari

Mulk ijtimoiy munosabat hisoblanadi. Boshqa shaxslarning mulkdorga tegishli ashyoga nisbatan munosabatlarisiz mulkdor o'z ashyosiga nisbatan o'zining sifatidagi munosabati ham bo'lmas edi. Mulkning ijtimoiy munosabat sifatidagi mazmuni mulkdorning boshqa-shaxslar bilan moddiy ne'matlarni ishlab chiqarish, taqsimlash, ayirboshlash va iste'mol qilish jarayonidagi aloqalari va munosabatlaridan kelib chiqib aniqlanadi. Mulk — bu mulkiy munosabatlardir, binobarin bir qator mulkiy munosabatlarda u asosiy o'ringa ega bo'ladi.

Mulk iqtisodiy kategoriya sifatida kishilik jamiyatiga, insoniyat hali tabiatdan ajralmagan va o'z ehtiyojlarini nisbatan sodda usullar: egallash va foydalanish orqali qanoatlantirgan dastlabki bosqichni istisno etganda, tarixiy rivojlanishning barcha bosqichida tegishli bo'lgan.

Albatta kishilik jamiyatining ko'p asrlig tarixida mulk bir qator sezilarli o'zgarishlarga uchradi va bunday o'zgarishlar asosan, ishlab chiqarish kuchlarining rivojlanishi ta'sirida, masalan, sanoat inqilobi yoki bugungi kundagi ilmiy-texnik taraqqiyot davrida sodir bo'ldi.

Mulk huquqini<sup>1</sup> obyektiv va subyektiv ma'noda tushunish mumkin. Obyektiv ma'noda mulk huquqi mulk bilan bog'liq mu-

---

<sup>1</sup> Mulk huquqi shaxsning o'ziga qarashli mol-mulka o'z xohishi bilan va o'z manfaatlarini ko'zlab egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish, shuningdek o'zining mulk huquqini, kim tomonidan bo'lmasin, har qanday buzishni bartaraf etishni talab qilish huquqidan iboratdir // O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining 164-moddasi.

nosabatlarni tartibga soluvchi normalar yig'indisi sifatida tushuniladi. Subyektiv ma'noda esa mulk huquqi deganda, biror-bir obyektни egallash, foydalanish va uni tasarruf etish bilan bog'liq vakolatlar yig'indisi tushuniladi.

Egallash deganda obyektни real qo'lga kiritish, uning mulkdorda real mavjud bo'lishi tushuniladi.

Foydalanish obyektдан foydali xususiyatlarni ajratib olishni ifoda etadi.

Tasarruf etish vakolati — bu ashyoning yuridik taqdirini belgilash, uni realizatsiya qilish, ya'ni mulk huquqini bekor qilishga qaratilgan harakatni sodir etish imkoniyatidir.

Uy-joy huquqida egallash deganda, qonuniy asoslarga ko'ra, shaxsning muayyan uy-joy obyektini o'z ta'sirida saqlab turish (yuridik shaxslar uchun obyektни o'z balansida qayd etish) imkoniyati, uy-joy obyektining uning ixtiyorida mavjud bo'lishi tushuniladi. Foydalanish obyektни ekspluatatsiya qilish, unda yashash va yashash uchun boshqa shaxsga taqdim etish imkoniyati mavjudligini anglatadi.

Tasarruf etish turarjoy obyektini o'zgartirish (qayta rejalashtirish, qayta qurish va shu kabilar) yoki boshqa subyektga mulk qilib berish (hadya, oldi-sotdi, vorislik, renta va boshqalar) imkoniyatini ifodalaydi. Binobarin FK shartnomalarni faqat o'zida belgilanganlari bilan cheklamaydi. Xususan, FKda xususiy lashtirish shartnomasi ko'zda tutilmagan, biroq FKning 354-moddasining 3—4-qismlariga binoan, taraflar FKda nazarda tutilgan yoki nazarda tutilmagan shartnomani hamda turli shartnomalarning elementlarini o'z ichiga oladigan shartnomani tuzishlari mumkin.

O'zbekison Respublikasi Konstitutsiyasining 53-moddasi 2-qismiga ko'ra, xususiy mulk boshqa mulk shakllari kabi daxlsiz va davlat himoyasidadir.

Bu esa o'z navbatida mulk shakllari FKning 167-moddasiga binoan xususiy mulk va ommaviy mulk shakllarida bo'ladi. Mazkur holat uy-joy huquqi va UJKda uy-joylarga nisbatan mulk shakllarini belgilashda ham qo'llanilagan.

UJKning 8-moddasiga ko'ra, uy-joy fondi turlari quyidagilarga bo'linadi:

1) xususiy uy-joy fondi (fuqarolar va nodavlat yuridik shaxslarga tegishli bo'lgan turarjoy binolari);

2) davlat uy-joy fondi (mahalliy davlat hokimiyat organlari, davlat yuridik shaxslari, aniq maqsadli kommunal turarjoy binolari).

Foydalanish maqsadiga ko'ra davlat uy-joy fondi aniq maqsadli kommunal uy-joy fondi, xizmat turarjoy fondi, maxsus turarjoy fondi, individual turarjoy fondi, tijorat maqsadlarida foydalanadigan turarjoy fondiga bo'linishi mumkin.

UJKning 11-moddasiga binoan, turarjoy xususiy yoki davlat mulki bo'lishi va qonun hujjatlarida belgilangan tartibda mulkchilikning bir shaklidan boshqa shakliga o'tishi mumkin.

Fuqarolar, yuridik shaxslar va davlat turarjoyga bo'lgan mulk huquqining subyektlaridir.

Turarjoyga bo'lgan mulk huquqi muddatsiz bo'lib, fuqarolar va yuridik shaxslarning, davlatning huquqlarini hamda qonun bilan qo'riqlanadigan manfaatlarini buzmaganda holda shaxsning o'ziga tegishli turarjoyga o'z xohishi va manfaatlariga ko'ra egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish, shuningdek o'zining mulk huquqi buzilishini bartaraf etishni talab qilish huquqidan iboratdir. Turarjoylarning ko'rinishini o'zgartirishga, ularni qayta qurish yoki buzishga mahalliy davlat hokimiyati organlarining tegishli ruxsatnomasi bo'lgan taqdirda yo'l qo'yiladi.

Uylar, kvartiralar; uyning bir qismi, kvartiraning bir qismiga (bundan buyon matnda uylar, kvartiralar deb yuritiladi) bo'lgan xususiy mulk miqdori, o'lchami va qiymati jihatdan cheklanmaydi.

Xususiy mulk bo'lgan uylar, kvartiralar olib qo'yilishi, mulkdor esa uyga, kvartiraga mulk huquqidan mahrum etilishi mumkin emas, qonunda belgilangan ho'llar bundan mustasno.

Turarjoy faqat qonunda belgilangan hollarda va tartibda sudning qaroriga asosan majburiy tarzda olib qo'yilishi mumkin.

Davlat korxonalari, muassasalari va tashkilotlari mulkchilikning boshqa shakliga o'tganda yoki ular qayta tashkil etilganda ularning to'la xo'jalik yuritishida yoki operativ boshqaruvida bo'lgan uy-joy fondi ushbu korxonalar, muassasa va tashkilotlar huquqiy vorislariga (agar ular aniqlangan bo'lsa), boshqa yuridik shaxslarga mulk qilib yoxud ularning to'la xo'jalik yuritishiga yoki operativ

boshqaruviga yoxud belgilangan tartibda fuqarolarning barcha uy-joy huquqlarini, shu jumladan uy-joyni xususiylashtirish huquqini saqlagan holda mahalliy davlat hokimiyati organlarining tasarrufiga o'tkazilishi lozim. Bunda uy-joyning yangi mulkdori, egasi ilgari tuzilgan ijara shartnomasi shartlari asosida ijaraga beruvchi bo'lib qoladi.

Turarjoyga bo'lgan mulk huquqi va boshqa ashyoviy huquqlar, bu huquqlarning vujudga kelishi, boshqaga o'tishi, cheklanishi va bekor bo'lishi davlat ro'yxatidan o'tkazilishi shart.

Turarjoyga bo'lgan mulk huquqi va boshqa ashyoviy huquqlarni hamda uy joyga oid bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni va unga doir bitimlarni ro'yxatdan o'tkazuvchi organda amalga oshirilib, ushbu organ mulk huquqi, boshqa ashyoviy huquq yoki bitim ro'yxatga olinganligi to'g'risida hujjat beradi yoxud ro'yxatdan o'tkazish uchun taqdim etilgan hujjatga ust-xat yozib qo'yadi.

Turarjoyga bo'lgan mulk huquqini va boshqa ashyoviy huquqlarni hamda turarjoyga oid bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazishni rad etish yoxud ro'yxatdan o'tkazish muddatlari buzilishi ustidan sud tartibida shikoyat qilinishi mumkin (UJKning 12–13-moddalari).

## **1.4. Uy-joy qonunchiligi (Uy-joy huquqining manbalari)**

### **1.4.1. Uy-joy huquqining konstitutsiyaviy asoslari**

Uy-joy huquqining konstitutsiyaviy asoslariga Konstitutsiyaning uy-joy huquqiga bevosita aloqasi bo'lmasa-da, bilvosita mazkur sohaga oid bo'lgan yoki analogiya bo'yicha qo'llash mumkin bo'lgan normalar kiradi. Uy-joy kodeksida analogiya qo'llanilishi bevosita ko'zda tutilgan.

UJKning 1-moddasi 2-qismida «agar uy-joy munosabatlari uy-joy to'g'risidagi qonun hujjatlari bilan tartibga solinmagan bo'lsa, yerga oid qonun hujjatlari hamda arxitektura va shaharsozlik sohasidagi qonun hujjatlarining ana shu munosabatlarni tartibga solishga taalluqli qismi qo'llanilishi» belgilangan. Qonun analogiyasidan



foydalanishning imkoni bo'lmaganda uy-joy munosabatlari ish-tirokchilarining huquq va majburiyatlari uy-joy qonunchiligi asosiy negizlari va halollik, insonparvarlik, oqilonalik va adolatlilik talablaridan kelib chiqib belgilanadi.

Xususan, Konstitutsiyaning 13-moddasiga ko'ra, O'zbekiston Respublikasida demokratiya umuminsoniy prinsiplarga asoslanadi, ularga ko'ra inson, uning hayoti, erkinligi, sha'ni, qadr-qimmatini va boshqa daxlsiz huquqlari oliy qadriyat hisoblanadi. Demokratik huquq va erkinliklar Konstitutsiya va qonunlar bilan himoya qilinadi. Bu qoida uy-joy huquqiga ham taalluqlidir. Insonning uy-joyga bo'lgan huquqi qonunda belgilangan barcha usullar (ma'muriy, sud tartibida, o'zini o'zi himoya qilish) orqali himoya qilanadi.

Konstitutsiyaning 43-moddasiga binoan, davlat fuqarolarning Konstitutsiya va qonunlarda mustahkamlangan huquqlari va erkinliklarini ta'minlaydi. Har kim o'zining uy-joy huquqi buzilganda uni himoya qilishda yordam berishni so'rab prokurorga murojaat qilishi mumkin. Qonunda belgilangan vakolatlar doirasida prokuror protest, taqdimnoma, ogohnoma kiritadi.

Prokuror yoki uning o'rinbosari qonunga zid bo'lgan normativ hujjat yuzasidan ushbu hujjatni qabul qilgan organga yoki mansabdor shaxsga yoxud yuqori turuvchi organ yoki mansabdor shaxsga protest keltiradi.

Qonun buzilish holatlarini bartaraf etish haqidagi taqdimnoma prokuror yoki uning o'rinbosari tomonidan yo'l qo'yilgan kamchilikni bartaraf etish vakolatiga ega bo'lgan organ yoki mansabdor shaxsga keltiriladi va zudlik bilan ko'rib chiqiladi.

Fuqaroning arizasi yoki shikoyatida keltirigan qonun buzilish holati Jinoyat kodeksida nazarda tutilgan jinoyat tarkibiga ega bo'lsa, prokuror jinoyat ishi qo'zg'atish huquqiga ega bo'ladi. Uy-joy huquqi bilan uy-joyga noqonuniy kirish, firibgarlik, ta'magirlik, soxta hujjatlardan foydalanish yo'li bilan uy-joyni qo'lga kiritish kabi jinoyatlar tarkibi bog'liqdir.

Konstitutsiyaning 44-moddasida sud orqali himoya qilish to'g'risidagi umumiy tasavvurlar belgilangan. Sud bir tomondan fuqarolar (ijarachi va uning oila a'zolari, mulkdor va ijaraga oluvchi) va yuridik shaxslar o'rtasidagi nizolarni, ikkinchi tomondan

fuqarolar va uy-joy, kommunal, ro'yxatdan o'tkazish xizmatlari o'rtasidagi nizolarni ko'rib chiqadi.

Davlat hokimiyati organlari, o'zini o'zi boshqarish organlari, jamoat birlashmalari va mansabdor shaxslarning qarori va harakati (yoki harakatsizligi) ustidan ham sudga murojaat qilinishi mumkin.

Konstitutsiyaning 53-moddasi davlat barcha mulk shakllarining teng huquqliligini va huquqiy jihatdan bab-baravar muhofaza etilishini kafolatlashi belgilangan. Mulk shakllarining barcha turlari va ularning baravar muhofaza qilinishi uy-joy huquqida ham mavjud. Konstitutsiyada «xususiy mulk boshqa mulk shakllari kabi daxlsiz va davlat himoyasidadir» qoidasining belgilanishi va bunda xususiy mulkning birinchi o'ringa qo'yilishi, uni tan olishning muhimligini qayd etadi. Konstitutsiyani qabul qilish paytida mulkning yana qanday shakllariga yo'l qo'yilishi hali ma'lum emas edi, shu sababli mulk shakllari Konstitutsiyada ochiq qoldiriladi.

Konstitutsiyaning 36, 53–54-moddalarida xususiy mulk va uni himoya qilish bo'yicha xususiy mulkdorning vakolatlari aniq belgilangan. Har bir shaxs mulkdor bo'lishga haqli va mulkdor mulkiga o'z xohishicha egalik qiladi, undan foydalanadi va uni tasarruf etadi. Turarjoy binolarini xususiylashtirish yoki ularga nisbatan fuqarolik-huquqiy shartnomalar orqali mulk huquqini qo'lga kiritish aynan shu normalarga asoslanadi. Bundan tashqari, mazkur norma (Konstitutsiyaning 54-moddasi) fuqarolik huquqi hamda uy-joy huquqida mulk tushunchasining tarkibiga kiruvchi mulkdor vakolatlari triadasi (egalik qilish, foydalanish va tasarruf etish)ni mustahkamlaydi.

Hech kim o'z mol-mulkidan sudning qarorisiz mahrum etilishi va tegishli ravishda turarjoyidan sudning qarorisiz chiqarilib yuborilishi mumkin emas. Yashashga yaroqsiz bo'lib qolgan uydan yoki o'zboshimchalik bilan turarjoyga kirib olgan shaxslarni prokurorning ma'muriy tartibda ko'chirish haqidagi sanksiyalari ustidan sud tartibida shikoyat qilinishi mumkin. Davlat va jamoat ehtiyojlari uchun uy-joylarning olib qo'yilishi tegishli bahoni oldindan to'lash orqali amalga oshirilishi mumkin.

Shu bilan birga, Konstitutsiya meros huquqini kafolatlaydi. Bu esa o'z navbatida fuqarolarning xususiy mulki bo'lgan turarjoylarga nisbatan qo'llanilishi mumkinligini anglatadi.

Birorta ham qonun yoki boshqa normativ-huquqiy hujjat Konstitutsiya normalari va qoidalariga zid kelishi mumkin emas (Konstitutsiyaning 16-moddasi). Uy-joy qonunchiligi Konstitutsiyaga zid bo'lgan hollarda O'zbekiston Respublikasining Konstitutsiyaviy sudi uy-joy qonunchiligini o'zgartirish va qo'shimcha kiritishni talab qiladi.

Ushbu qoidaga ayniy bo'lgan normalar UJKning 1-moddasi 3-qismida belgilangan bo'lib, unga muvofiq, agar O'zbekiston Respublikasining xalqaro shartnomasida O'zbekiston Respublikasining uy-joy to'g'risidagi qonun hujjatlaridagidan boshqacha qoidalar belgilangan bo'lsa, xalqaro shartnoma qoidalari qo'llaniladi.

Konstitutsiyaning 34-moddasi 1-qismida «O'zbekiston Respublikasi fuqarolari kasaba uyushmalariga, siyosiy partiyalarga va boshqa jamoat birlashmalariga uyushish, ommaviy harakatlarda ishtirok etish huquqiga ega»liklari belgilangan. Uy-joy huquqiy munosabatlari sohasida davlat, munitsipal tuzilmalar va mol-mulka mulk huquqi, xo'jalik yuritish va operativ boshqarish huquqi asosida egalik qiladigan tegishli organlar, yuridik shaxslar bilan birga, xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlari ham amal qiladi. Mazkur shirkat ko'p kvartirali uylarda uy-joy fondini birgalikda boshqarish hamda uni saqlash, asrash va ta'mirlashni ta'minlash uchun ixtiyoriy birlashma sifatida tashkil etiladi.

UJKning ko'plab normalarida «voyaga yetgan» atamasi qo'llaniladi (masalan, ijaraga oluvchining voyaga yetgan oila a'zolari). Konstitutsiya fuqarolarning voyaga yetish yoshini ularning saylash huquqi bilan bog'laydi va bu yoshni 18 yosh qilib belgilaydi (Konstitutsiyaning 117-moddasi 2-qismi).

Uy-joy huquqiy munosabatlarining ishtirokchisi bo'lib, chet el fuqarolari va fuqaroligi bo'lmagan shaxslar hisoblangan hollarda Konstitutsiyaning 23-moddasida belgilangan quyidagi norma qo'llaniladi: O'zbekiston Respublikasi hududidagi chet el fuqarolarining va fuqaroligi bo'lmagan shaxslarning huquq va erkinliklari xalqaro huquq normalariga muvofiq ta'minlanadi. Ular O'zbekiston Respublikasining Konstitutsiyasi, qonunlari va xalqaro shartnomalari bilan belgilangan burchlarni ado etadilar. Biroq yashash joyiga doimiy ro'yxatdan o'tkazilgan O'zbekiston Respublikasi

fuqarolaridan farqli ravishda chet el fuqarolariga qat'iy muddatga yashash joyi belgilanadi.

Konstitutsiyaning ayrim qoidalari uy-joy huquqiga bevosita oiddir. Konstitutsiyadagi qoidalarning mazmunidan kelib chiqib, ularda uy-joyga nisbatan huquqlarning quyidagi jihatlari o'z ifodasini topgan, deb hisoblash mumkin:

1) har kim o'zida mavjud bo'lgan turarjoyga nisbatan egalik qilish huquqiga ega;

2) har kim uy-joyli bo'lish huquqiga ega;

3) hech kim uy-joyga bo'lgan huquqdan o'zboshimchalik bilan mahrum etilishi mumkin emas;

4) uy-joyga bo'lgan huquqni ta'minlash davlat majburiyatlari tarkibiga kiradi;

5) turli uy-joy fondlari amal qiladi;

6) kam ta'minlangan fuqarolarning uy-joy huquqini qo'llab-quvvatlash va ularga bepul yoki imtiyorli shartlar asosida tegishli haq evaziga turarjoy berish amalga oshiriladi.

Uy-joyga bo'lgan huquqning *birinchi jihati* fuqarolarning o'zlariga tegishli turarjoylardan barqaror foydalanish imkoniyatini ta'minlaydi va ularning uy-joyga bo'lgan subyektiv huquqlarini himoya qiladi. Biroq bu holatni turarjoyga nisbatan harakatlarni amalga oshirishdagi to'liq erkinlik sifatida tushunmaslik kerak. Ayrim harakatlar (turarjoyni o'zgartirish, asosiy devorni buzish)ni amalga oshirish uchun vakolatli davlat organlarining roziligini olish kerak bo'ladi. Bundan tashqari, esdan chiqarmaslik lozimki, bir kishi harakatining erkinligi ikkinchi kishi huquqlarini buzmaslik bilan chegaralanadi. Fuqarolar tegishli burchlarga ega bo'ladilar: turarjoydan uning tayinlanish maqsadiga ko'ra foydalanish, foydalanish qoidalariga rioya qilish, kommunal to'lovlarini to'lash, binoni buzmaslik. Bu esa o'z navbatida Konstitutsiyaning 48-moddasida belgilangan bo'lib, unga binoan, fuqarolar Konstitutsiya va qonunlarga rioya etishga, boshqa kishilarning huquqlari, erkinliklari, sha'ni va qadr-qimmatini hurmat qilishga majburdirlar.

Uy-joyga nisbatan huquqlarning *ikkinchi jihati* fuqaroning turarjoy binosini qo'lga kiritish, ya'ni o'zining turarjoy sharoitini yaxshilash imkoniyati tavsiflanadi. Turarjoy binosi qonun bilan taqiqlanmagan turli usullar bilan qo'lga kiritilishi mumkin: fuqa-

rolik-huquqiy bitimlar (oldi-sotdi, hadya, vorislik, renta va shu kabilar)ni tuzish, xususiylashtirish, xizmat turarjoyini yoki yotoqxonadagi xonani berish, uy-joy qurilish kooperativlaridan ishtirok etish, turarjoyini ijaraga olish yo‘li bilan qo‘lga kiritilishi mumkin.

*Uchinchi jihat* hech kim uy-joyga bo‘lgan huquqidan mahrum etilishi va undan o‘zboshimchalik bilan ko‘chirib yuborilishi mumkin emasligini anglatadi. UJK turarjoydan ko‘chirish asoslarini belgilaydi. Ushbu asoslarning ko‘pchiligida fuqaroni boshqa turarjoy bermasdan ko‘chirish mumkin emasligi belgilangan. Turarjoy mulkdoriga uy-joy joylashgan yer uchastkasi boshqa maqsadlar uchun olib qo‘yilganda, maqbul to‘lov berilishi lozim. Yakka tartibda qurilgan va hovlisida qurilishlar hamda mevali daraxtlar uy-joyga tegishli pul to‘lovi to‘lanishi yoki boshqa yer uchastkasi berilib, uy-joy ashyolari ko‘chirilishi uchun imkoniyat berilishi kerak. Uy-joyini ko‘chirish va pul to‘lovi yer uchastkasi berilayotgan tashkilot hisobidan amalga oshiriladi. Har qanday ko‘chirilish sud tartibida nizolanishi mumkin. Mazkur holat har qanday maqsadlar (masalan, shahar markazidagi uy u yerda savdo kompleksi qurilishi munosabati bilan buzilganda) uchun o‘zboshimchalik bilan ko‘chirilishga to‘sqinlik qiladi.

Fuqarolarning uy-joyga bo‘lgan huquqini amalga oshirishning *to‘rtinchi jihati* davlat organlari va fuqarolarning o‘zini o‘zi boshqarish organlari tomonidan qo‘llab-quvvatlanishini anglatadi. Bunda uy-joyga bo‘lgan huquqini amalga oshirishga sharoit yaratish, fuqarolarning uy-joyga bo‘lgan huquqini davlat tomonidan himoya qilishning zaruriy normativ bazasini qabul qilish, maqsadli uy-joy dasturlarini ishlab chiqish va qabul qilish asosiy yo‘nalishlari sifatida belgilanadi.

*Beshinchi jihatga* muvofiq, bugungi kunda uy-joy fondining quyidagi turlarini ajratib ko‘rsatish mumkin: davlat, xususiy.

Uy-joyga bo‘lgan huquqning *oltinchi jihati* ijtimoiy himoyaga muhtoj yoki qonunda belgilangan fuqarolarning boshqa toifalariga uy-joyini tekin yoki arzonlashtirilgan narxda berishni nazarda tutadi. Davlat o‘zining ijtimoiy funksiyasini amalga oshirish yo‘nalishlaridan biri kam ta‘minlangan fuqarolarga uy-joy berish hisoblanadi. Bunda uy-joy davlat, munitspal uy-joy fondidan

beriladi. Uy-joy maydoni belgilangan normadan kam bo'lmashligi lozim.

Xulosa qilib aytish mumkinki, o'zining yuridik tabiatiga ko'ra uy-joyga nisbatan konstitusiyaviy huquq davlat-huquqiy instituti bo'lib, o'z ichiga uy-joydan foydalanishga nisbatan konstitusiyaviy huquqni ham nazarda tutadi. Mazkur konstitusiyaviy qoidalar uy-joy qonunchiligining rivojlanishini takomillashtiradi, uy-joydan foydalanish huquqi, uy-joyga nisbatan bitimlar tuzish, uy-joy fondini boshqarish va ular saqlanishini ta'minlash bilan bog'liq qoidalar uchun yuridik asos vazifasin bajaradi.

Konstitutsiyaning 27-moddasi turarjoy daxlsizligini mustahkamlaydi. Hech kim qonun nazarda tutgan hollardan va tartibdan tashqari, uy egasining roziligisiz birovning turarjoyiga kirishi mumkin emas. Bu qoida nafaqat doimiy turarjoyga nisbatan tatbiq etiladi, balki vaqtincha yashash joyiga ham qo'llaniladi (masalan, mehmonxonadagi xonaga ham). Jinoyat kodeksi birovning turarjoyiga noqonuniy kirishni nafaqat jinoyatning mustaqil tarkibi sifatiga ko'ra, balki ayrim jinoyatlar (o'g'irlik, bosqinchilik, talonchilik) uchun og'irlashtiruvchi holat sifatida belgilaydi. Xususan, Jinoyat kodeksining 142-moddasida «Turarjoyga unda yashovchilarning erkiga xilof ravishda zo'rlik ishlatib g'ayriqonuniy bostirib kirish — uch yilgacha axloq tuzatish ishlari yoki besh yilgacha ozodlikdan mahrum qilish bilan jazolanishi» nazarda tutilgan.

Biroq mazkur holatlardan bir qator istisnolar ham mavjud. Masalan, yong'inni o'chirish yoki jinoyatchini ushlash maqsadida turarjoyga egasining ruxsatisiz kirish huquqqa xilof hisoblanmaydi. Tergovchi sanksiyaga asosan, ko'zdan kechirish, tintuv o'tkazish yoki olib qo'yish uchun turarjoyga kirishi mumkin. Tezkor-qidiruv faoliyatini amalga oshiruvchi organlari turarjoy binosiga faqat tegishli sanksiyaga ega bo'lgandan so'ng kirishga haqli. Biroq kechiktirib bo'lmaydigan holatlar: davlat, harbiy, iqtisodiy yoki ekologik xavfsizlikka xavf tug'diradigan vaziyatlarda tezkor-qidiruv faoliyatini amalga oshiruvchi organ rahbarlaridan birining maqsadli qarori asosida turarjoyning daxlsizligini buzuvchi tezkor-qidiruv faoliyati amalga oshiriladi va bu haqda 24 soat ichida prokurorga xabar beriladi.

Shu bilan birga, zaruriy mudofaa va oxirgi zarurat holatida turarjoy daxlsizligi huquqining buzilishi ham noqonuniy hisoblanmaydi va javobgarlikka tortilmaydi. Bunda turarjoy daxlsizligi huquqiga faqat qonuniy asoslarda shu turarjoyda yashayotgan shaxs ega hisoblanadi. Turarjoy binosiga o'zboshimchalik bilan joylashib olgan shaxs Konstitutsiyaning 27-moddasida belgilangan himoyadan foydalana olmaydi, ayrim holatlarda esa bunday shaxslarning harakati jinoiy qilmish, deb hisoblanishi mumkin.

Konstitutsiyaning 28-moddasida belgilangan erkin ko'chib yurish huquqi ham uy-joy huquqi uchun muhimdir. Mazkur moddaga ko'ra, O'zbekiston Respublikasi Fuqarosi Respublika hududida bir joydan ikkinchi joyga ko'chish, O'zbekiston Respublikasiga kelish va undan chiqib ketish huquqiga ega. Fuqaroning doimiy turarjoyi – fuqaro doimiy yashaydigan hududdagi bino hisoblanadi.

#### **1.4.2. Uy-joy qonunchiligi tushunchasi**

Davlat hayotning muayyan sohasidagi o'zining maxsus vazifalarini bajarishi uchun normativ tartibga solishdan foydalanadi. Huquq normasini belgilar ekan, davlat unga umummajburiy davlat-hokimiyati tusini beradi. Davlat davlat majburlovining barcha tizimi orqali o'zi qabul qilgan huquq normasini ijro etilishini ta'minlaydi.

Huquq va qonunchilik ba'zan sinonim sifatida tushuniladi, biroq ularning tabiatini ajratish to'g'riroq bo'ladi. Ayrim holatlarda esa huquq va qonunchilik tushunchalari bir-biriga qarama-qarshi qo'yiladi. Mazkur nuqtayi nazardan huquq deganda, qonunchilik normasi uchun kelgusidagi rasmiy normativ shakl uchun dastlabki andoza, asos va manba, ya'ni qandaydir tabiiy huquq tushuniladi.

Biroq huquq va qonunchilikni to'liq qarama-qarshi qo'yishga yo'l qo'yib bo'lmaydi, albatta. Shu sababli qonunchilik va huquqning nisbati shakl va mazmunning nisbati kabidir. Huquqiy normalar – qonunlar va boshqa normativ hujjatlarning mazmunidir.

Bunda, qonunchilik nimadan tashkil topadi, faqat qonunlardanmi yoki qonunlar va boshqa normativ hujjatlardanmi, degan masala muhimdir. Bu o'rinda normativ hujjatlarning qonunchilik

tarkibiga kirishini qayd etib o'tish lozim. Qonunchilik ushbu so'zning tor va aniq ma'nosi – bu qonunlarning strukturalashtirilgan, tartibga solingan tizimidir. Qonunlar va qonun osti normativ hujjatlari muhimligi jihatidan turli darajadagi masalalarni, bir-biriga zid bo'lmagan holda va bir-birining ta'sir etish doirasiga o'tmasdan tartibga solishi lozim.

Mazkur holatdan kelib chiqib, aytish mumkinki, keng ma'noda *uy-joy qonunchiligi uy-joy munosabatlarining vujudga kelishi, o'zgarishi va bekor qilishini davlat tomonidan tartibga solishda qo'llaniladigan qonunlar va boshqa normativ-huquqiy hujjatlar yig'indisidir.*

Uy-joy qonunchiligining vazifalari bo'lib, fuqarolarning uy-joyga bo'lgan huquqini ta'minlash, uy-joy fondidan tegishli ravishda foydalanish va saqlash, shuningdek uy-joy munosabatlari sohasidagi qonunchilikni mustahkamlash maqsadida uy-joy munosabatlarini tartibga solish hisoblanadi.

**Uy-joy qonunchiligi tizimiga** Konstitutsiya, qonunlar, qonun osti normativ-huquqiy hujjatlar kiradi.

O'zbekiston Respublikasining 2012-yil 24-dekabrda «Normativ-huquqiy hujjatlar to'g'risida»gi Qonunining 5-moddasiga ko'ra, quyidagilar normativ-huquqiy hujjatlar hisoblanadi:

- a) O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi;
- b) O'zbekiston Respublikasining qonunlari;
- d) O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisi palatalarining qarorlari;
- e) O'zbekiston Respublikasi Prezidentining farmonlari, qarorlari va farmoyishlari;
- f) O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining qarorlari;
- g) vazirliklar, davlat qo'mitalari va idoralarning buyruqlari va qarorlari;
- h) mahalliy davlat hokimiyati organlarining qarorlari.

**O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi** O'zbekiston Respublikasining Asosiy qonuni bo'lib, oliy yuridik kuchga ega va to'g'ridan to'g'ri harakatda bo'ladi. Hech bir normativ hujjat Konstitutsiyaga zid bo'lishi mumkin emas. Har bir kishi Konstitutsiya normalariga tayanib, o'z huquqlarini himoya qilishni talab qilishga haqli.



**Qonun** — eng muhim, asosiy ijtimoiy munosabatlar (bu oʻrinda uy-joy sohasidagi)ni tartibga soladigan qonunchilik hokimiyati organi tomonidan qabul qilingan normativ-huquqiy hujjatdir. Binobarin Oʻzbekiston Respublikasining qonunlari eng muhim va barqaror ijtimoiy munosabatlarni tartibga soladi hamda Oʻzbekiston Respublikasi Oliy Majlisi tomonidan yoki referendum oʻtkazish orqali qabul qilinadi («Normativ-huquqiy hujjatlar toʻgʻrisida»gi Qonunning 8-moddasi).

**Qonun osti normativ hujjati** — qonun asosida qabul qilingan va uni ijro etishga qaratilgan huquq normalarini oʻzida ifodalaydigan normativ hujjat. Qonun osti hujjati qonunga qaraganda yuridik kuchi pastroq boʻlib, qonuga zid boʻlishi mumkin emas. Oʻzining vakolatlari doirasida qonun osti normativ huquqiy hujjatlarni Oʻzbekiston Respublikasi Prezidenti, Oʻzbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi, Oʻzbekiston Respublikasi Oliy Majlisi, vazirliklar, davlat qoʻmitalari va idoralari qabul qilishi mumkin. Inson va fuqarolarning huquqlari va erkinliklariga oid boʻlgan normativ hujjatlar Oʻzbekiston Respublikasi Adliya vazirligida majburiy tartibda roʻyxatdan oʻtkazilishi lozim. Roʻyxatdan oʻtmagan normativ hujjat qoʻllanilishi mumkin emas.

*Oʻzbekiston Respublikasi Konstitutsiyaviy sudining qarorlari va huquqiy nuqtayi nazari* ham uy-joy huquqiy tizimiga kiradi, chunki Konstitutsiyaviy sud normativ huquqiy hujjatlarni Konstitutsiya muvofiqligi masalasini sharhlaydi.

Uy-joy qonunchiligi tizimiga Oʻzbekiston Respublikasi Oliy sudi Plenumining qarorlari va tushuntirishlari kirmaydi, biroq ular barcha sudlar tomonidan majburiy ravishda qoʻllaniladi.

Uy-joy qonunchiligi tizimiga uy-joy munosabatlarini bevosita tartibga soluvchi normalar bilan birga, ayrim *fuqarolik-huquqiy, maʼmuriy, moliyaviy* va yer huquqi normalari ham kiradi.

Uy-joy qonunchiligi turarjoy binolari bilan bogʻliq boʻlgan, *fuqarolarning uy-joyga boʻlgan ehtiyojlarini qanoatlantirishga xizmat qiladigan* munosabatlarga ham tatbiq etiladi. Turarjoy binolarining iqtisodiy muomala obyekti sifatida harakatda boʻlishi bilan bogʻliq munosabatlar fuqarolik qonunchiligi bilan tartibga solinadi. Shuningdek uy-joy qonunchiligi turarjoy binolarining qurilishi boʻyicha munosabatlarni tartibga solmaydi.

### 1.4.3. Uy-joy qonunchiligi tuzilishi

Uy-joy qonunchiligini konstitusiyaviy asoslari xususida 1.1.4.-paragrafida soʻz borgan edi. Shu sababli uy-joy munosabatlarni tartibga soluvchi boshqa manbalar xususida toʻxtalib oʻtish lozim.

Uy-joy qonunchiligining asosiy manbasi Oʻzbekiston Respublikasining **Uy-joy kodeksi** hisoblanadi. Oʻzbekiston Respublikasining Uy-joy kodeksi 1998-yil 24-dekabrda qabul qilingan va 1999-yil 1- apreldan kuchga kiritilgan. UJK 11 boʻlim, 14 bob, 141 moddadan iborat (UJKning 4-moddasi Oʻzbekiston Respublikasining 2001-yil 12-maydagi № 220-II-son Qonuniga muvofiq chiqarib tashlangan). UJKning oʻziga xos jihatlaridan biri uning barcha boʻlimlari ham boblarga ajaratilgan va toʻgʻridan-toʻgʻri moddalardan tashkil topgan.

Alohida qayd etish lozimki, uy-joy munosabatlarini tartibga solishda Oʻzbekiston Respublikasining Uy-joy kodeksi muhim rol oʻynaydi, shu munosabat bilan uning boʻlimlarini qisqacha tahlil qilish zarur.

*1-boʻlimda* umumiy qoidalar, asosiy tushunchalar, davlat organlarining uy-joy sohasidagi vakolatlari, uy-joy qonunchiligi va uy-joy qonunchiligi bilan tartibga solinadigan munosabatlar belgilangan. Bunda eng muhim oʻrinni uy-joy fondi va uning turlari, turarjoyga boʻlgan mulk huquqi, turarjoylardan foydalanish tartibi egallaydi. Shuningdek, ushbu boʻlimda turarjoyni yashash uchun moʻljallanmagan joyga oʻtkazish, koʻp kvartirali uylardagi yashash uchun moʻljallanmagan joylardan foydalanish, davlat tomonidan tekinga uy-joy berish mustahkamlangan.

*2-boʻlim* xususiy uy-joy fondiga bagʻishlangan. Bunda xususiy uy-joy fondi turarjoylariga nisbatan mulk huquqini qoʻlga kiritish asoslari, xususiy turarjoylardan foydalanish huquqi, uy, kvartira mulkdorining huquq va majburiyatlari, turarjoy almashtirish tartibi, yer uchastkasi olib qoʻyilganda turarjoy egalarning huquqlari belgilangan. Shuningdek, ushbu boʻlimda mulkdor oila aʼzolarining, shuningdek, u bilan doimiy yashayotgan fuqarolarning huquq va majburiyatlari, fuqaroga mulk huquqi asosida tegishli boʻlgan turarjoyni ijaraga, arendaga berish shartnomasi boʻyicha

ijaraga, arendaga oluvchining huquqlari, turarjoyni ijaraga, arendaga berish haqi mustahkamlangan.

*3-bo'limda* davlat uy-joy fondi turarjoylarining maqomi, davlat turarjoylarining turlari: munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondidagi turarjoylarni berish aniq-lashtirilgan. Unda davlat turarjoylarini ijaraga berish shartnomasi, uning amal qilish muddati, fuqarolarning uy-joy sharoitini yaxshilashga muhtoj deb topish asoslari, fuqarolarni turarjoy olish huquqiga ega bo'lish yoshi, aniq maqsadli kommunal uy-joy fondidan turarjoy olish huquqiga ega bo'lgan fuqarolar toifalari, fuqarolarning munitsipal va idoraviy uy-joy fondi uylaridan turarjoyni mulk qilib olish, uy-joy maydonining ijtimoiy normasi mahalliy davlat hokimiyati organlariga berilgan uylardagi, shuningdek ulushli ishtirok etish tartibida qurilgan uylardagi turarjoyga ko'chib kirish, kvartirada bo'shagan turarjoyga ko'chib kirish, turarjoy hujjati (orderi), turarjoy hujjatini (orderini) haqiqiy emas deb topish asoslari va tartibi, hujjatni (orderni) haqiqiy emas deb topish oqibatlarini nazarda tutilgan.

*4-bo'lim* xizmat va maxsus turarjoylarni berib, ulardan foydalanish shartlarini mustahkamlaydi. Mazkur bo'lim doirasida xizmat va maxsus xizmat turarjoylarini berish tartibi, xizmat va maxsus turarjoylarni ijaraga berish shartnomasi tuzish, rasmiylashtirish va bekor qilish tartibi, mazkur sohada subyektlarning huquq va majburiyatlari belgilangan.

*5-bo'lim* turarjoy arendasini tartibga soladi. Bunda turarjoy arendasi shartnomasi va uni tuzish, turarjoyni arendaga berish, arendaga olingan turarjoyni tasarruf etish, arenda haqi, arenda shartnomasini o'zgartirish va bekor qilish asoslari, turarjoy arendasi shartnomasini qayta tiklash belgilangan.

*6-bo'lim* uy-joy qurish va uy-joy kooperativi uylaridagi turarjoylar yuzasidan vujudga keladigan turarjoy munosabatlarini tartibga soladi va unda uy-joy qurish hamda uy-joy kooperativining tashkil etilishi va faoliyati, kooperativ a'zolarining huquq va majburiyatlari, kooperativ a'zoriga qabul qilish tartibi, kooperativ a'zolarining huquqiy holati, turarjoylarni berish tartibi nazarda tutiladi.

*7-bo'lim* turarjoylardan foydalanish huquqini belgilaydi. Uning normalarida turarjoylarni almashtirish tartibi va asoslari, almash-

tirishni rasmiylashtirish va bunda talab etiladigan hujjatlar, turarjoyni ayirboshlash, munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondidagi turarjoyni bronlashtirish tartibi, uning rasmiylashtirilishi, turarjoydan foydalanish huquqi mustahkamlangan.

*8-bo'lim* ko'p kvartirali uydagi turarjoylar va yashash uchun mo'ljallanmagan joylar mulkdorlarining umumiy mol-mulki tarkibi, mol-mulkdagi ulushni aniqlash, xarajatlarni saqlash, mulk huquqini amalga oshirish va xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkati tushunchasiga oid umumiy qoidalar belgilangan.

*9-bo'lim* turarjoylar haqini, uy-joyi saqlash xarajatlarini va kommunal xizmatlar haqini to'lashga bag'ishlangan va unda turli uy-joy fondi uylaridagi turarjoy ijarasi shartnomasi haqini to'lash, uy-joyi saqlash xarajatlari, kommunal xizmatlar uchun to'lovlar o'z ifodasini topgan.

*10-bo'lim* uy-joy fondini saqlash faoliyati, uy-joy fondini boshqarish va bu sohadagi shartnomalarga oid qoidalar belgilangan.

*11-bo'lim* yakunlovchi qoidalar sifatida, uy-joyga oid nizolarni hal etish va bu sohadagi qonunlarni buzganlik uchun javobgarlikning umumiy asoslarini belgilaydi.

Ta'kidlash lozimki, uy-joy munosabatlarini tartibga solishda Fuqarolik kodeksining ayrim moddalari alohida o'rin tutadi. Xususan, FKning 171-moddasi, 210-212-moddalari va 35-bobi uy-joy munosabatlarini tartibga solish muhim qoidalarini belgilaydi. Masalan, 601-moddasi 3-qismiga ko'ra, aniq maqsadga qaratilgan kommunal uy-joy fondidagi uy-joyi ijaraga berish shartnomasi uy-joy to'g'risidagi qonun hujjatlarida nazarda tutilgan asoslar, shartlar va tartibda tuziladi.

Bunday shartnomaga nisbatan FK 603, 604, 607, 609, 610-moddalarining, shuningdek 613-modda birinchi, ikkinchi va uchinchi qismlarining qoidalari qo'llanadi. FKning boshqa qoidalari, agar uy-joy to'g'risidagi qonun hujjatlarida boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, aniq maqsadga qaratilgan kommunal uy-joy fondidagi uy-joyi ijaraga berish shartnomasiga nisbatan qo'llanadi.

Fuqarolarning qulay yashash va faoliyat ko'rsatish muhiti bilan ta'minlanish maqsadida qabul qilingan Shaharsozlik kodeksi

(04.04.2002-y.) uy-joy qurish va bu borada mutasaddi organlar vakolatlarini belgilab beradi.

Ayrim hollarda uy-joy qonunchiligi mavjud munosabatlarni tartibga solish imkoniyatiga ega bo'lmasa, bu munosabatni tartibga soluvchi normativ hujjat qabul qilinmagan yoki bekor qilingan bo'lsa, u holda qonunchilik talablaridan kelib chiqib bunday munosabatni tartibga solishda yerga oid qonun hujjatlari hamda arxitektura va shaharsozlik sohasidagi qonun hujjatlarining ana shu munosabatlarni tartibga solishga taalluqli qismi qo'llaniladi. Aynan yerga oid normalarning qo'llanilishining asosiy sababi uy-joy ko'chmas mulk hisoblanib, yer bilan uzviy bog'liq bo'lishligidadir. Yer bilan bog'liq munosabatlarni tartibga solish qonunchiligi ichida O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksi muhim o'rin egallaydi. Yer kodeksi 30.04.1998-yilda qabul qilingan bo'lib, 91-moddani o'z ichiga oladi. Yer kodeksining 1-moddasiga asosan yer umummilliy boylikdir, O'zbekiston Respublikasi xalqi hayoti, faoliyati va farovonligining asosi sifatida undan oqilona foydalanish zarur va u davlat tomonidan muhofaza qilinadi.

Yer to'g'risidagi qonun hujjatlarining asosiy vazifalari hozirgi va kelajak avlodlarning manfaatlarini ko'zlab yerdan ilmiy asoslangan tarzda oqilona foydalanish va uni muhofaza qilishni, tuproq unumdorligini tiklash va oshirishni, tabiiy muhitni asrash va yaxshilashni, xo'jalik yuritishning barcha shakllarini teng huquqlilik asosida rivojlantirish uchun sharoit yaratishni, yuridik va jismoniy shaxslarning yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarini himoya qilishni ta'minlash maqsadida yer munosabatlarini tartibga solishdan, shuningdek bu sohada qonuniylilikni mustahkamlashdan iborat.

Yer kodeksi yer fondi, yer tuzish, yerga bo'lgan mulkchilik hamda yer uchastkalariga bo'lgan huquqlar bilan bog'liq masalalarni atroflicha tartibga soladi.

Uy-joy munosabatlarini tartibga solishda mazkur sohadagi maxsus qonunlar muhim o'rin tutadi.

Uy-joy munosabatlari Respublikamizda eng ko'p o'z manbasiga ega bo'lgan munosabat hisoblanadi. Zero, bu munosabatlarni tartibga solish uchun bir qator qonun va qonun osti hujjatlari qabul qilingan. Jumladan, «Davlat uy-joy fondini xususiy lashtirish

to'g'risida»gi (07.05.1993-y.) «Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlari to'g'risida» (12.04.2006-y.) «Ipoteka to'g'risida»gi (04.10.2006-y.), «Notariat to'g'risida»gi (26.12.1996-y.) «Garov to'g'risida»gi (01.05.1998-y.) «Mulkchilik to'g'risida»gi (31.10.1990-y.) qonunlar u yoki bu ma'noda uy-joy qonunchiligi tarkibiga kiradi va bu munosabatlarni tartibga solishda muhim ahamiyat kasb etadi.

Uy-joy munosabatlarini tartibga soluvchi mustaqillik yillarida yuzdan ortiq qonun osti hujjatlari qabul qilingan. Bularning barchasini sanab o'tmasdan asosiylarini ta'kidlab o'tish maqsadga muvofiqdir. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining «Uy-joy mulkdorlari shirkatlarining faoliyatini rivojlantirish borasidagi qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida» (26.02.2002-y. PF-3038-sonli) Farmoni, «Uy-joy mulkdorlari shirkatlari faoliyatini takomillashtirish borasidagi qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida» (10.02.2005-y. PK-3-sonli), «Uy-joy qurilishi va uy-joy bozorini yanada rivojlantirish chora-tadbirlari to'g'risida» (16.02.2005-y. PK-10-sonli), «O'zbekiston Respublikasi Uy-joy fondini sovuq va issiq suv hisoblagich asbob-uskunalari bilan jihozlash investitsiya loyihasini amalga oshirish chora-tadbirlari to'g'risida»gi (03.01.2007-y. PK-553-sonli) Qarorlari, O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining «O'zbekiston Respublikasida davlat uy-joy fondini xususiylashtirishni davom ettirish to'g'risida» (01.03.1993-yil 114-sonli), «Xorijiy fuqarolar va fuqaroligi bo'lmagan shaxslar tomonidan O'zbekiston Respublikasida uy-joy sotib olinishini hamda doimiy yashash uchun Toshkent shahriga kelishni tartibga solish to'g'risida»gi (27.02.1999-y. 92-sonli) qarorlari va boshqalar.

### ***Nazorat savollari***

1. *Uy-joy huquqi predmetining mohiyati va o'ziga xosligi nimada?*
2. *Uy-joy munosabatlarini huquqiy tartibga solishning usullari qaysilar?*
3. *Uy-joy huquqi O'zbekiston huquq tizimida qanday o'rin tutadi?*
4. *Uy-joy huquqi obyektlari turlariga nimalar kiradi?*
5. *Uy-joy huquqida mulk huquqining mazmuni nimadan iborat?*
6. *Uy-joy huquqi manbalari nimalardan iborat?*
7. *«Uy-joy huquqi» va «uy-joy qonunchiligining» o'zaro nisbati qanday?*
8. *Uy-joy munosabatlarini qaysi normativ-huquqiy hujjatlar tartibga soladi?*
9. *Uy-joy qonunchiligining tuzilishi qanday?*

## II BOB

# UY-JOY FONDI TUSHUNCHASI VA KLASSIFIKATSIYASI

---

### 2.1. Uy-joy fondi tushunchasi

Uy-joy fondi – inson yashashi uchun yaroqli bo‘lgan turarjoydan, shu jumladan uylar, kvartiralar, xizmat turarjoylari, maxsus uylardan (yotoqxonalar, vaqtinchalik uy-joy fondi uylari, nogironlar, faxriylar, yolg‘iz qariyalar uchun internat-uylar, shuningdek bolalar uylari va boshqa maxsus maqsadli uylardan) iborat bo‘lgan fond. Uylarda joylashgan savdo, maishiy va nosanoat yo‘nalishidagi o‘zga ehtiyojlarga mo‘ljallangan, yashash uchun mo‘ljallanmagan joylar uy-joy fondiga kirmaydi.

Uy-joy fondi xususiy va davlat uy-joy fondlaridan iboratdir. Xususiy uy-joy fondiga quyidagilar kiradi:

– fuqarolar mulki bo‘lgan uy-joy fondi (yakka tartibda qurilgan uylar, xususiylashtirilgan, qurilgan hamda olingan kvartiralar va uylar, uy-joy-qurish hamda uy-joy kooperativlariga qarashli uylardagi pay badallari to‘liq to‘langan kvartiralar, fuqarolar tomonidan qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa asoslarda mulk qilib olingan kvartiralar va uylar);

– xo‘jalik shirkatlari va jamiyatlari, kooperativlar, jamoat birlashmalari, jamoat fondlari hamda boshqa nodavlat yuridik shaxslarning mulki bo‘lgan va ularning mablag‘lari hisobidan qurilgan yoki auksionda yoxud qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa asoslarda olingan uy-joy fondi.

Davlat uy-joy fondiga quyidagilar kiradi:

– mahalliy davlat hokimiyati organlari ixtiyorida bo‘lgan, mahalliy budjetga tushgan soliqlar, yig‘imlar va boshqa to‘lovlar, shuningdek, qonun hujjatlarida nazarda tutilgan asoslar bo‘yicha boshqa tushumlar hisobidan barpo etilgan munitsipal uy-joy fondi;

– davlat korxonalari, muassasalari va tashkilotlarining to‘la xo‘jalik yuritishida yoki operativ boshqaruvida bo‘lgan idoraviy uy-joy fondi;

– mahalliy davlat hokimiyati organlari ixtiyorida boʻlgan, mahalliy budjet mablagʻlari hisobidan barpo etilgan, shuningdek xususiy, munitsipal, idoraviy uy-joy fondidan olib ularning balansiga berilgan, fuqarolarning ijtimoiy jihatdan himoyalangan, kam taʼminlangan toifalari uchun xususiy lashtirish huquqsiz ijara shartlari asosida foydalanish uchun berilgan aniq maqsadli kommunal uy-joy fondi.

Fuqarolarning doimiy yashashiga moʻljallangan, belgilangan sanitariya, yongʻinga qarshi, texnik talablarga javob beradigan, shuningdek belgilangan tartibda maxsus uylar (yotoqxonalar, vaqtinchalik uy-joy fondi uylari, nogironlar, faxriylar, yolgʻiz qariyalar uchun internat-uylar, shuningdek bolalar uylari va boshqa maxsus maqsadli uylar) sifatida foydalanishga moʻljallangan joylar turarjoy deb hisoblanadi. Turarjoy koʻchmas mulk hisoblanadi. Koʻp kvartirali uylardagi turarjoylarni sanoat ehtiyojlari uchun ishlatish, shu maqsadda ijara yoki arendaga berish man etiladi. Koʻp kvartirali uydagi turarjoyga boshqa korxonalar, muassasalar va tashkilotlarni ushbu joy yashash uchun moʻljallanmagan joylar turkumiga belgilangan tartibda oʻtkazilganidan keyingina joylashtirish mumkin.

Turarjoylarga quyidagilar kiradi:

- uylar;
- koʻp kvartirali uylardagi kvartiralar;
- boshqa imoratlardagi yashash uchun moʻljallangan xonalar va oʻzga turarjoylar.

Turarjoy xususiy yoki davlat mulki boʻlishi va qonun hujjatlarida belgilangan tartibda mulkchilikning bir shaklidan boshqa shakliga oʻtishi mumkin.

Fuqarolar, yuridik shaxslar va davlat turarjoyga boʻlgan mulk huquqining subyektlaridir.

Turarjoyga boʻlgan mulk huquqi muddatsiz boʻlib, Fuqarolar va yuridik shaxslarning, davlatning huquqlarini hamda qonun bilan qoʻriqlanadigan manfaatlarini buzmaganda shaxsning oʻziga tegishli turarjoyga oʻz xohishi va manfaatlariga koʻra egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish, shuningdek oʻzining mulk huquqi buzilishini bartaraf etishni talab qilish huquqidan iboratdir. Turarjoylarning koʻrinishini oʻzgartirishga, ularni qayta qurish



yoki buzishga mahalliy davlat hokimiyati organlarining tegishli ruxsatnomasi bo'lgan taqdirda yo'l qo'yiladi.

Uylar, kvartiralar, uyning bir qismi, kvartiraning bir qismiga (bundan buyon matnda uylar, kvartiralar deb yuritiladi) bo'lgan xususiy mulk miqdor, o'lcham va qiymat jihatdan cheklanmaydi.

Xususiy mulk bo'lgan uylar, kvartiralar olib qo'yilishi, mulkdor esa uyga, kvartiraga mulk huquqidan mahrum etilishi mumkin emas, qonunda belgilangan hollar bundan mustasno.

Turarjoy faqat qonunda belgilangan hollarda va tartibda sudning qaroriga asosan majburiy tarzda olib qo'yilishi mumkin.

Davlat korxonalari, muassasalari va tashkilotlari mulkchilikning boshqa shakliga o'tganda yoki ular qayta tashkil etilganda ularning to'la xo'jalik yuritishida yoki operativ boshqaruvida bo'lgan uy-joy fondi ushbu korxonaga, muassasa va tashkilotlar huquqiy vorislariga (agar ular aniqlangan bo'lsa), boshqa yuridik shaxslarga mulk qilib yoxud ularning to'la xo'jalik yuritishiga yoki operativ boshqaruviga yoxud belgilangan tartibda fuqarolarning barcha uy-joy huquqlarini, shu jumladan uy-joyning xususiylashtirish huquqini saqlagan holda mahalliy davlat hokimiyati organlarining tasarrufiga o'tkazilishi lozim. Bunda uy-joyning yangi mulkdori, egasi ilgari tuzilgan ijara shartnomasi shartlari asosida ijaraga beruvchi bo'lib qoladi.

Turarjoyga bo'lgan mulk huquqi va boshqa ashyoviy huquqlar, bu huquqlarning vujudga kelishi, boshqaga o'tishi, cheklanishi va bekor bo'lishi davlat ro'yxatidan o'tkazilishi shart. Turarjoyga bo'lgan mulk huquqi va boshqa ashyoviy huquqlarni hamda uy-joyga oid bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish tuman, shahar (shahar tarkibiga kiruvchi tuman) texnik inventarizatsiya kadastr byurosida amalga oshirilib, ushbu byuro mulk huquqi, boshqa ashyoviy huquq yoki bitim ro'yxatiga olinganligi to'g'risida hujjat beradi yoxud ro'yxatdan o'tkazish uchun taqdim etilgan hujjatga ust-xat yozib qo'yadi.

Turarjoyga bo'lgan mulk huquqini va boshqa ashyoviy huquqlarni hamda turarjoyga oid bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazishni rad etish yoxud ro'yxatdan o'tkazish muddatlari buzilishi ustidan sud tartibida shikoyat qilinishi mumkin.

Belgilangan tartibda ajratilgan yer uchastkasida yangi qurilayotgan uyga mulk huquqi uy davlat ro'yxatidan o'tkazilgan paytdan boshlab vujudga keladi.

Uyning, kvartiraning oldi-sotdi va ayirboshlash shartnomasi yozma shaklda, taraflar imzolaydigan bitta hujjatni tayyorlash yo'li bilan tuziladi hamda u notarial tasdiqlanishi va davlat ro'yxatidan o'tkazilishi shart.

Uyning, kvartiraning oldi-sotdi shartnomasi shakliga rioya etmaslik uning haqiqiy emasligiga olib keladi. Sotib oluvchi sotib olganidan keyin qonunga muvofiq turarjoydan foydalanish huquqini o'zida saqlab qoladigan shaxslar yashab turgan shu uy, kvartira oldi-sotdi shartnomasining muhim sharti — bu shaxslarning ro'yxatini sotilayotgan turarjoydan foydalanish huquqlari ko'rsatilgan holda tuzishdan iboratdir.

Umrbod ta'minlash sharti bilan uyni, kvartirani boshqa shaxsga berish to'g'risidagi shartnoma O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining qoidalariga rioya etilgan holda notarial tasdiqlanishi kerak.

Turarjoyni almashtirishga Uy-joy kodeksida hamda boshqa qonun hujjatlarida belgilangan shartlar va tartibda yo'l qo'yiladi.

Uyni, kvartirani hadya qilish shartnomasi notarial tasdiqlangan bo'lishi hamda davlat ro'yxatidan o'tkazilishi shart.

Davlatga qarashli uyga, kvartiraga bo'lgan mulk huquqi qonun hujjatlarida nazarda tutilgan xususiyashtirish tartibida vujudga keladi.

Kooperativ uyga, kvartiraga bo'lgan mulk huquqi uy-joy qurish va uy-joy kooperativlari a'zolari pay-badallarini to'liq to'lab bo'lganidan keyin vujudga keladi.

Uy-joy obligatsiyalarini olish va ularning qolgan qiymatini bank kreditlari hisobiga to'lash yo'li bilan qurilgan va olingan uyga, kvartiraga bo'lgan mulk huquqi kredit to'liq qaytarilgandan keyin vujudga keladi.

Xususiy mulkdagi uyga, kvartiraga bo'lgan mulk huquqi qonun hujjatlarida belgilangan tartibda davlat mulkiga o'tkazilishi mumkin.

Uyga, kvartiraga bo'lgan meros tariqasida o'tadigan mulk huquqi O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksida nazarda tutilgan asoslarga ko'ra vujudga keladi. Yashash uchun yaroqli

bo'lgan turarjoyini yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazishga yo'l qo'yilmaydi. Alohida hollarda, turarjoyini yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazish mulkdorning yoki u vakolat bergan organ (shaxs)ning arizasiga ko'ra tumanlar va shaharlar hokimlarining qaroriga binoan, O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilangan tartibda amalga oshiriladi.

Fuqarolar va yuridik shaxslar ko'p kvartirali uylardagi yashash uchun mo'ljallanmagan joylardan bevosita belgilangan maqsadda foydalanishlari shart. Fuqarolar va yuridik shaxslar yashash uchun mo'ljallanmagan joylarni, qurilmalarni hamda inventarni tegishli tartibda saqlashlari, zarur ta'mirlash ishlarini bajarishlari, sanitariya va yong'inga qarshi qoidalarga rioya etishlari, yoqilg'i-energetika resurslarini tejash choralarini ko'rishlari shart.

Ko'p kvartirali uylardagi yashash uchun mo'ljallanmagan joylarga sanoat ishlab chiqarishini joylashtirishga yo'l qo'yilmaydi. Bunday joylarda amalga oshirilishi ruxsat etilgan faoliyat turlarining ro'yxati O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilanadi. Ko'p kvartirali uylardagi yashash uchun mo'ljallanmagan joylarga nosanoat yo'nalishidagi korxonalar, muassasa, tashkilotlarni, ofislarni qonun hujjatlarida belgilangan tartibda joylashtirishga yo'l qo'yiladi.

Bog'dorchilik va boshqa yer uchastkalarida joylashgan hamda Uy-joy kodeksning 9-moddasida nazarda tutilgan talablarga javob beradigan imoratlarga ega bo'lgan shaxslar shu imoratlarni uylar sifatida rasmiylashtirishni talab qilishga haqlidirlar. Bu imoratlar qonun hujjatlarida belgilangan tartibda tuman, shahar (shahar tarkibiga kiruvchi tuman) texnik inventarizatsiya kadastr xizmati (DUK) davlat ro'yxatidan o'tkazilgan paytdan boshlab uylar deb tan olinadi.

Eskirganligi, avariya holatidaliigi yoki boshqa asoslarga ko'ra yashash uchun yaroqsiz bo'lgan uylar va turarjoylarni uy-joy fondidan chiqarish O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilangan tartibda amalga oshiriladi.

Yashash uchun yaroqsiz bo'lgan uylar va turarjoylar kelgusida boshqa maqsadlarda foydalanish uchun qonun hujjatlarida belgilangan tartibda qayta qurilishi mumkin yoki bunday uylar Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va

Toshkent shahar hokimlarining qaroriga binoan buzib tashlanadi. Turarjoylari avariya holatida ekanligi yoki tabiiy ofatdan zarar ko'rganligi belgilangan tartibda tan olingan fuqarolarga O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilangan tartibda tekinga uy-joy beriladi.

Uy-joy fondini davlat yo'li bilan hisobga olish O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilangan tartibda yagona tizim bo'yicha amalga oshiriladi. Uy-joy fondidan foydalanish va uni saqlash, shuningdek turarjoylardan foydalanish hamda ularni saqlashning normativ texnik talablarga muvofiqligi ustidan davlat nazorati mahalliy davlat hokimiyati organlari hamda vakolatli davlat organlari tomonidan amalga oshiriladi.

Uy-joy fondining asosiy obyekti turarjoy hisoblanadi. Turarjoy tushunchasi inson yashashi uchun mo'ljallangan joy hisoblanadi. Insonning yashashi uchun mo'ljallangan joy bir qator talablarga javob berishi lozim. Bularga eng avvalo, qo'shimcha imoratlar ya'ni dam olish joyi, shaxsiy xo'jalik yuritish, yordamchi xo'jalik imoratlariga ega bo'lishi talab etiladi. Ko'p qavatli imoratlarda esa dam olish xonasi bilan birga oshxonona, vanna va boshqa yordamchi xonalar bo'lsagina, bunday joyni turarjoy deb atash mumkin bo'ladi. Bunday xona insonning eng minimal yashash sharoitini o'zida mujassam etishi talab etiladi.

Turarjoy ko'chmas mulk hisoblanadi. Demak, unga nisbatan u bilan bog'liq munosabatlarda ko'chmas mulk qoidalari qo'llaniladi. Ko'chmas mol-mulk to'g'risidagi qoidalar FKning 83-84-moddalarida o'z ifodasini topgan. FKning 83-moddasi talablariga asosan, mol-mulk fuqarolik huquqlari obyekti sifatida ko'chmas mulkka va ko'char mulkka bo'linadi. Ko'chmas mulk yer uchastkalari va yer osti boyliklari, ko'p yillik dov-daraxtlar, shuningdek, binolar va inshootlar hamda mulkiy kompleks sifatida korxonalaridan iboratdir. Amaldagi qonun hujjatlarida ko'chmas mol-mulkka berilgan legal ta'rif uning mohiyatini ochib bera olmaydi. Odatda, ko'chmas mol-mulk doimiy ravishda bir joyning o'zida mavjud bo'lib, o'ziga xos xususiyatlarga, xususiy belgilarga ega bo'ladi. Shu sababli ham ko'chmas mulk jismiy alomatlar bilan belgilanadigan ashyolar toifasiga emas, balki xususiy alomatlar bilan belgilanadigan ashyolar (alohida faqat o'zlarigagina xos

belgilari, noyob, ya'ni o'ziga xos, yolg'iz sifatлари bo'lgan ashyolar) toifasiga kiritiladi.

Turarjoy quyidagi xususiyatlari mavjud bo'lganligi uchun ham ko'chmas mulk hisoblanadi:

1. Turarjoy yer bilan uzviy bog'liqlikdir;
2. Turarjoyni bir joydan ikkinchi joyga ko'chirish imkoniyati yo'q (katta kuch yoki ko'p mehnat talab qiladi);
3. Turarjoy ko'chirilganda tayinlanish maqsadiga ko'ra foydalanib bo'lmaydi;
4. Turarjoy ko'chirilganda shaklan va jisman o'zgaradi, turarjoy, uy ko'chiriladigan bo'lsa, uning xususiyati yo'qoladi, buzilishi, darz ketishi kelajakda aynan bu uyning shaklan o'zgarishga uchrashiga olib keladi. Agar buzib, boshqa joyga qurilgan taqdirda ham aynan ushbu materiallar bilan shunday turarjoy, uyni barpo etish mumkin emas.

Ko'p kvartirali uylardagi turarjoylarni sanoat ehtiyojlari uchun ishlatish, ijara yoki arendaga berish man etiladi. Chunki uy-joy fondining maqsadi aynan fuqarolar yashashi uchun mo'ljallanib, u alohida hisobda turadi. Shu sababli garchi xususiy turarjoy bo'lsa-da belgilangan tartibda uni noturarjoyga aylantirgandan so'nggina sanoat maqsadida foydalanishi mumkin. Shuningdek, turarjoy ijara munosabati obyektiga aylanganda albatta aynan turarjoy maqsadida foydalanish lozimligi ko'rsatilishi lozim. Agar arendaga oluvchi turarjoydan sanoat maqsadida foydalanadigan bo'lsa, u holda shartnomani bekor qilish talab etiladi. Arendaga beruvchi bilan arendaga oluvchi o'rtasidagi shartnoma turarjoyni noturarjoy maqsadida foydalanish uchun tuziladigan bo'lsa, belgilangan tartibda uni noturarjoyga aylantirib so'ngina arenda shartnomasini tuzish talab etiladi. Ko'p kvartirali uydagi turarjoyga boshqa korxonalar, muassasalar va tashkilotlarni ushbu joy yashash uchun mo'ljallanmagan joylar turkumiga belgilangan tartibda o'tkazilganidan keyingina joylashtirish mumkin. Ya'ni, ofis uchun turarjoy arendaga beriladigan bo'lsa, u holda aynan noturarjoyga aylantirib, so'ng shartnoma predmetiga aylantirish lozim bo'ladi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2006-yil 5-yanvardagi 3706-sonli «Yirik sanoat korxonalari bilan kasanachilikni

rivojlantirish asosidagi ishlab chiqarish va xizmatlar o'rtasida kooperatsiyani kengaytirishni rag'batlantirish chora-tadbirlari to'g'risida»gi Farmoniga asosan Respublika aholisining bandligi va daromadlari barqaror o'sishini ta'minlashga doir vazifalarni hal etishda kasanachilikning turli shakllarini keng rivojlantirish, jumladan, uning yirik sanoat korxonalari bilan kooperatsiyasini kengaytirishga ustuvor ahamiyat berilmoqda. Sanoat korxonalarining kasanachilarga zarur xomashyo va materiallarni yetkazib berish asosida oilaviy pudratni rivojlantirish fuqarolarga vaqtdan unumli foydalanish, shu bilan birga, past rentabelli va ko'p mehnat sarfi talab qilinadigan mahsulotlarning ayrim turlarini uy sharoitida ishlab chiqarishni o'zlashtirish imkoniyatini yaratadi. Bu o'z navbatida yirik korxonalar ish samaradorligini oshirishga yordam beradi. Ish bilan band bo'lmagan aholini ishlab chiqarishga jalb etish, oila budjeti daromadlarini ko'paytirish, uy mehnatidan foydalangan holda butlovchi qismlar, tayyor mahsulotlarning ayrim turlarini ishlab chiqarish va ba'zi bir xizmatlar ko'rsatishni tashkil etish orqali yirik sanoat korxonalarining ishlab chiqarish faoliyati samaradorligini oshirish maqsadida qabul qilingan mazkur Farmonning mohiyatidan fuqarolar o'z uylarida sanoat mahsulotlarini ishlab chiqarishlari mumkin.

Kasanachilikda korxonalarining buyurtmalari asosida uyda ishlayotgan fuqarolarga buyurtmachilar tomonidan xomashyo, materiallar va yarimfabrikatlarni yetkazib berish hamda buyurtma asosida ishlab chiqarilgan mahsulotlarni sotishni kafolatlashda barqaror sharoitlar yaratish imkonini berish uchun bunday uylarni noturarjoylarga aylantirish shart emas. Shu sababli belgilangan tartibda kasanachilik mehnati amalga oshirilayotgan turarjoylarni yashash uchun mo'ljallanmagan joylar toifasiga o'tkazish talab etilmaydi.

Turarjoylar o'z ichiga uylarni, ko'p kvartirali uylardagi kvartiralarni, boshqa maxsus turarjoylarni oladi.

Uy-joy bu bir yer uchastkasida joylashgan, doimiy yashash, dam olish va shaxsiy xo'jalikni yuritishga mo'ljallangan yordamchi-xo'jalik imoratlari va hovlidagi inshootlar tegishli bo'lgan bir yoki bir necha turarjoy imorati hisoblanadi. Bu uy-joyning yordamchi xo'jalik imoratlari ham mavjud.

Ko'p kvartirali uylardagi kvartiralar asosan ko'p qavatli uylarda joylashgan turarjoylar bo'lib, ularning ayrim jihozlari mazkur uyda yashovchi aholi uchun umumiy hisoblanadi. Masalan, kanalizatsiya, zinalar va boshqalar. Ko'p kvartirali uydagi turarjoylar va yashash uchun mo'ljallanmagan joylar mulkdorlariga shu uyning umumiy joylarini, tayanch va to'siq konstruksiyalar, kvartiralar oraliq'idagi ihotalangan (o'ralma) pillapoyalar, zinapoyalar, liftlar, liftning shaxtalari va boshqa shaxtalar, dahlizlar, texnik qavatlar, yerto'lalar, cherdaklar va tomlar, uy ichidagi muhandislik tarmoqlari va kommunikatsiyalari, joylar tashqarisida yoki ichida joylashgan va bittadan ortiq joyga xizmat ko'rsatadigan mexanik, elektr, sanitariya-texnika uskunalari va qurilmalari hamda boshqa uskunalar va qurilmalarni o'z ichiga olgan umumiy mol-mulk ulushli mulk huquqi asosida tegishli bo'ladi. Ko'p kvartirali uydagi umumiy mol-mulkka va shu uyga tutash, obodonlashtirish elementlari bo'lgan yer uchastkasiga egalik qilish hamda ulardan foydalanish turarjoylarning va yashash uchun mo'ljallanmagan joylarning barcha mulkdorlari kelishuviga ko'ra amalga oshiriladi.

Boshqa imoratlardagi yashash uchun mo'ljallangan xonalar va o'zga turarjoylar turkumiga yotoqxonalar, mehribonlik va qariyalar uylari, maqsadli vaqtinchalik uy-joy fondi, nogironlar, faxriylar, yolg'iz qariyalar uchun internat-uylar, xizmat turarjoylari kiradi.

Turarjoy yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazilganda u uy-joy fondi tarkibidan chiqariladi. UJKning 15-moddasi 1-qismiga ko'ra, yashash uchun yaroqli bo'lgan turarjoyni yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazishga yo'l qo'yilmaydi. Alohida hollarda, turarjoyni yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazish mulkdorning yoki u vakolat bergan organning (shaxs-ning) arizasiga ko'ra tumanlar va shaharlar hokimlarining qaroriga binoan, O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilangan tartibda amalga oshiriladi.

O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2000-yil 20-yanvardagi 18-sonli qarori bilan tasdiqlangan «Turarjoylarni yashash uchun mo'ljallanmagan joylarga o'tkazish tartibi to'g'risida»gi Nizomi qabul qilingan.

Yashash uchun yaroqli turarjoydni yashash uchun mo'ljallanmagan joylarga o'tkazishga istisno hollarda Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimlari (bundan keyin joylardagi davlat hokimiyati organlari deb ataladi) qaroriga ko'ra yo'l qo'yiladi. Turarjoylarni yashash uchun mo'ljallanmagan joylarga o'tkazish, uying idoraviy mansubligidan qat'iy nazar, joylardagi davlat hokimiyati organlari huzuridagi idoralararo komissiya tomonidan ko'rib chiqiladi.

Jismoniy va yuridik shaxslarning xususiy mulki bo'lgan xususiy turarjoylarni yoki ularning bir qismini yashash uchun mo'ljallanmagan joylarga aylantirish mulkdorning arizasiga ko'ra amalga oshiriladi.

O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2003-yil 20-avgustdagi 357-son qarori bilan tasdiqlangan «Tadbirkorlik subyektlarini davlat ro'yxatidan o'tkazish, hisobga qo'yish va ruxsat beruvchi hujjatlarni rasmiylashtirish tartibi to'g'risida»gi Nizomga asosan turarjoylarni (yoki ularning bir qismini) *noturarjoylar toifasiga o'tkazish uchun ariza beruvchi tadbirkorlik subyektlarini ro'yxatdan o'tkazish inspeksiyasiga ariza bilan murojaat qiladi*. Arizaga ariza beruvchining mavjud binoga mulkiy huquqini yoki boshqa ashyoviy huquqini tasdiqlovchi hujjat nusxasi, texnik ro'yxatdan o'tkazish kadastr xizmati tomonidan tayyorlangan bino tarxi, binoga ham egalik qiluvchilar va oilaning voyaga yetgan a'zolarining turarjoyini noturarjoy toifasiga o'tkazishga notarial tasdiqlangan yozma ravishdagi roziligi va xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatining roziligi ilova qilinadi.

Inspeksiya bir kun muddatda hujjatlarni tuman (shahar) arxitektura va qurilish bo'yicha tegishli boshqarmasi (bo'limi) bilan kelishib oladi va ularni ko'rib chiqish uchun tuman (shahar) hokimligiga beradi, hokimlik ikki kun muddatda Inspeksiyaga tuman (shahar) hokimining tegishli qarorini beradi. O'tkazishning rad etilishi ustidan ariza beruvchi tomonidan qonun hujjatlarida nazarda tutilgan tartibda shikoyat qilinishi mumkin.

Turarjoylarni noturarjoylar toifasiga o'tkazganlik va turarjoydan noturarjoy sifatida foydalanish huquqini olganlik uchun to'lov undirilmaydi.



Hokimning turarjoyi (yoki uning bir qismini) noturarjoy toifasiga o'tkazish to'g'risidagi Inspeksiya tomonidan taqdim etilgan qarori asosida tuman (shahar) ko'chmas mulk kadastr xizmati tomonidan bir kun mobaynida belgilangan tartibda ro'yxatdan o'tkazish amalga oshiriladi va tegishli guvohnoma beriladi.

Ko'chmas mulk kadastr xizmati tomonidan ro'yxatdan o'tkazganlik uchun yuridik shaxslardan eng kam oylik ish haqining 50 foizi, jismoniy shaxslardan esa eng kam oylik ish haqining 10 foizi miqdorida to'lov undiriladi.

Ariza beruvchi tomonidan bino parametrlarini o'zgartirish xohishi bildirilgan taqdirda, Inspeksiya hokimning turarjoyi noturarjoy toifasiga o'tkazish to'g'risidagi qarori olingan kunda belgilangan tartibda tuman (shahar) arxitektura va qurilish boshqarmasi (bo'limi)ga arxitektura-rejalashtirish topshirig'ini ishlab chiqish yuzasidan tegishli buyurtma beradi.

Yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazilgan uylarda faoliyatning belgilangan tartibda ruxsat etilgan turlarini amalga oshirishga yo'l qo'yiladi. Ko'p kvartirali uyda joylashgan yashash uchun mo'ljallanmagan joylar egalari, uyning umumiy mulk hisoblangan joyini saqlash va ta'mirlash ishlarida majburiy ishtirok etadilar.

Turarjoy uy-joy binosining pastki qavatida joylashgan taqdirda yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazilishi mumkin. Turarjoylarni yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazishga:

a) turarjoy belgilangan maqsadda foydalaniladigan kommunal uy-joy fondida bo'lsa;

b) bunday o'tkazish boshqa shaxslarning huquqlarini va qonun bilan muhofaza qilinadigan manfaatlarini buzsa (buzilishiga olib kelsa);

d) uyga alohida kirish joyi yo'q bo'lsa yoki alohida kirish joyi barpo qilish imkoniyati bo'lmasa;

e) turarjoy avariya holatida bo'lsa yoki yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazishga yaroqsiz bo'lsa;

f) turarjoy sudda ko'rib chiqish mavzusi bo'lsa — nizo sud tartibida hal etilgungacha yo'l qo'yilmaydi.

Arxitektura, tarix va madaniyat yodgorliklari hisoblanadigan uylardagi turarjoyni yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazish arxitektura, tarix va madaniyat yodgorliklarini muhofaza qilish organlarining roziligi bilan amalga oshiriladi.

Turarjoyni yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazish to'g'risidagi masalani hal etish uchun mulkdor (ariza beruvchi), o'tkazish maqsadini, shuningdek kelgusida uydan foydalanishning mo'ljallanayotgan shakl va usullarini ko'rsatgan holda, joylardagi davlat hokimiyati organlariga ariza beradi. Turarjoy mulkdori yoki notarius tasdiqlagan ishonchnoma asosida mulkdorning roziligi bilan faoliyat ko'rsatuvchi, to'liq xo'jalik yuritish huquqiga ega bo'lgan shaxs ariza beruvchi bo'lishi mumkin. Arizaga quyidagi hujjatlar ilova qilinadi:

- umumiy mulkdorlarning va balog'at yoshiga yetgan oila a'zolarining notarius tasdiqlagan rozilik hujjati;
- turarjoyga mulk egasi huquqini tasdiqlovchi hujjatlar;
- tegishli arxitektura organlarining texnik xulosasi;
- uyning texnik inventarizatsiya kadastr xizmati tayyorlagan rejasi;

- shahar (tuman)ning sanitariya-epidemiologiya xizmati, arxitektura xizmatlari va yong'in nazorati organlari bilan kelishganlik to'g'risidagi hujjat;

- fuqarolarning o'zini o'zi boshqarish organlarining rozilik hujjati.

Ariza beruvchi taqdim etgan hujjatlarni ko'rib chiqish va joylardagi davlat hokimiyati organi qarori loyihasini tayyorlash quyidagi tarkibda tuziladigan idoralararo komissiya tomonidan amalga oshiriladi:

- hokim o'rinbosari komissiya raisi;
- shahar (tuman) kommunal-foydalanish tashkiloti vakili;
- qurilish va arxitektura organlari vakili;
- yong'in nazorati organlari vakili;
- davlat sanitariya nazorati vakili;
- mahalliy o'zini o'zi boshqarish organlari vakili;
- texnik inventarizatsiya kadastr byurosi yoki ko'chmas mulk kadastr xizmati vakili.

Ko'p kvartirali uydagi turarjoyni yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazish to'g'risidagi masalani ko'rib chiqishda

komissiya tarkibiga uyga xizmat ko'rsatuvchi boshqaruvchi tashkilot vakillarini kiritish majburiydir.

Zarurat bo'lganda komissiya tarkibiga boshqa vakillar (fuqarolarning o'zini o'zi boshqarish organlari, uy-joy egalari kengashi, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati vakillari) kiritilishi mumkin. Idoralararo komissiya o'z ishini quyidagi tartibda amalga oshiradi:

— ariza beruvchilar taqdim etgan hujjatlar ko'rib chiqiladi va zarur hollarda qo'shimcha ma'lumotlar so'raladi;

— ariza beruvchilar yoki ularning vakillari komissiya majlisiga chaqiriladi;

— joy yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazilishi va mazkur uydan yashash uchun mo'ljallanmagan joy sifatida foydalanilishi munosabati bilan huquqi va qonuniy manfaatlariga daxl qilinishi mumkin bo'lgan shaxslar komissiya majlisiga chaqiriladi;

— zarur hollarda komissiya (yoki uning ayrim a'zolari) uyni ko'rish va turarjoyini yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazish to'g'risidagi masalani hal etishda muhim bo'lgan haqiqiy ahvol bilan tanishish uchun joylarga borishadi.

Komissiyaning ish natijalari bayonnoma bilan rasmiylashtiriladi, u komissiyaning barcha a'zolari tomonidan imzolanishi kerak.

Bayonnomada quyidagilar ko'rsatiladi:

— bayonnoma tuzilgan vaqt va joy;

— komissiya tarkibi;

— yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazilayotgan turarjoyning tavsifi;

— sabablar va xulosalar ko'rsatilgan holda ishning komissiya tomonidan aniqlangan ahvoli;

— komissiya xulosasi.

Bayonnomaga ariza beruvchi taqdim etgan barcha hujjatlar, qaror qabul qilish uchun ahamiyatli bo'lgan boshqa materiallar ilova qilinadi.

Komissiya ko'rsatib o'tilgan hujjatlar va qilingan ishlar asosida uyni yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazish imkoniyati to'g'risidagi xulosani va hokimning qarori loyahasini tayyorlaydi.

Turarjoyini yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazish chog'ida ko'p kvartirali uydagi xonadan foydalanish maqsadi amaldagi Uy-joy fondidan foydalanishning texnik qoidalari va

normalari hamda «Uy-joy binolari» 2.08.01-94 raqamli qurilish me'yorlari va qoidalari talablarini hisobga olgan holda belgilanishi kerak. Komissiya xulosasi oddiy ko'pchilik ovoz bilan qabul qilinadi. Komissiyaning bir yoki bir nechta a'zosi qabul qilingan qarorga rozi bo'lmagan taqdirda, bu bayonnomada ko'rsatiladi.

Komissiya:

– turarjoyni yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazish to'g'risida;

– turarjoyni yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazishni rad etish to'g'risida qaror qabul qilishi mumkin.

Qaror ariza beruvchi tomonidan barcha zarur hujjatlar taqdim etilgan kundan boshlab 30 kundan kechikmay qabul qilinadi. Komissiya xulosasi asosida hokim turarjoyni yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazish yoki uni rad etish to'g'risida qaror chiqaradi. Turarjoyni yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazishni rad etish belgilangan sabablar ko'rsatilgan holda asoslangan bo'lishi kerak. Komissiyaning asosli rad etishida ko'rsatilgan sabablar bartaraf qilingan taqdirda, ariza beruvchi takroriy arizaning navbatdan tashqari ko'rib chiqilishiga haqlidir. Mazkur qaror chiqqunga qadar yashash uchun mo'ljallanmagan joylar maqomiga o'tkazilgan turarjoylarni qayta ro'yxatdan o'tkazish «Tadbirkorlik subyektlarini davlat ro'yxatidan o'tkazish, hisobga qo'yish va ruxsat beruvchi hujjatlarni rasmiylashtirish tartibi to'g'risida»gi Nizomning barcha talablariga rioya qilingan holda amalga oshiriladi. Qayta rasmiylashtirish tartibotidan o'tgan yashash uchun mo'ljallanmagan joylar mulkdorlariga komissiyaning turarjoyni yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazish to'g'risidagi qarori asosida belgilangan namunadagi dalolatnoma beriladi. Dalolatnoma hokimning qaroriga binoan beriladi.

Turarjoylarni yoki ularning bir qismini yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazish to'g'risidagi hujjatlarni rasmiylashtirish Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashining, viloyatlar va Toshkent shahar hokimliklarining ayni bir vaqtda idoralararo komissiyalar kotiblari hisoblanadigan vakolatli xodimlari tomonidan amalga oshiriladi. Tegishli hujjatlar rasmiylashtirilganligi va turarjoy yoki uning bir qismi yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazilganligi to'g'risidagi dalolatnoma berilganligi uchun

vakolatli organ ariza beruvchidan Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimlari qarori bilan tasdiqlanadigan xarajatlar kalkulyatsiyasiga binoan tegishli to'lov undiradi.

Ariza beruvchi turarjoydan yashash uchun mo'ljallanmagan joy sifatida foydalanish huquqini olganlik uchun mahalliy budjetga yig'im to'laydi. Yig'imning cheklangan miqdori yuridik shaxslardan eng kam oylik ish haqining 25 foizi, jismoniy shaxslardan esa 5 foizi miqdorida belgilanadi. Uyni yashash uchun mo'ljallanmagan joydan turarjoyga qaytadan o'tkazish mulkdorining arizasi bo'yicha, tegishli davlat xizmatlari bilan uzil-kesil hisob-kitob qilingach, idoralararo komissiyaning qarori bilan amalga oshiriladi.

Fuqarolar va yuridik shaxslar ko'p kvartirali uylardagi yashash uchun mo'ljallanmagan joylardan bevosita belgilangan maqsadda foydalanishlari lozim. Foydalanish tartib qoidalari O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2000-yil 24-yanvardagi 22-sonli qarori bilan tasdiqlangan «Ko'p kvartirali uylardagi yashash uchun mo'ljallanmagan joylardan foydalanish tartibi to'g'risida»gi Nizom bilan tartibga solinadi.

Yashash uchun mo'ljallanmagan joylarga ko'p kvartirali uylardagi fuqarolar yashashi uchun mo'ljallanmagan quyidagi alohida joylar tegishli bo'ladi:

a) uyni qurishda loyihalarda ko'rsatilgan uyning yoniga keyin qurilgan joylar;

b) qonun hujjatlarida belgilangan tartibda uyning quyi qavatidagi turarjoydan yashash uchun mo'ljallanmagan joylarga o'tkazilgan joylar;

d) qayta jihozlangan yerto'la va yarim yerto'la joylar, texnik maqsadlarga mo'ljallangan joylar bundan mustasno.

Yashash uchun mo'ljallanmagan joyda boshqa uy-joylardan alohida kiriladigan eshik, tabiiy yoritish va ventilatsiya; O'zbekiston Respublikasi hududida amal qiluvchi yong'inga qarshi hamda qurilish normalari va qoidalarining funksional vazifasi va talablariga muvofiq joyning devori, shifti, poli qoplangan, pardozlangan bo'lishi kerak. Ko'p kvartirali uylardagi yashash uchun mo'ljallanmagan joylardan ularning to'g'ri vazifasiga ko'ra foydalanilishi

kerak. Ko'p kvartirali uylardagi yashash uchun mo'ljallanmagan joylardan foydalanish xizmatlari xodimlarining kecha-kunduzning istalgan soatida tuzatish (avariyani bartaraf etish) uchun muhandislik-texnik kommunikatsiyalariga kirishlariga kafolat berilganda, shuningdek, joyni rekonstruksiya qilishda ko'tarish qobiliyati va hisoblab chiqilgan zilzilabardoshlik saqlanib qolgan taqdirda foydalanishga yo'l qo'yiladi.

Ko'p kvartirali uylardagi yashash uchun mo'ljallanmagan joylardan foydalanish odamlarning uy-joyda kecha-kunduz bo'lishi imkoniyatini buzmasligi va xavfsiz hamda sog'lom hayot muhitini ta'minlashi kerak.

Ko'p kvartirali uylardagi yashash uchun mo'ljallanmagan joylarda joylashtirishga ruxsat berilgan faoliyat turlariga quyidagilar kiradi:

1. Oziq-ovqat va nooziq-ovqat tovarlari bilan savdo qilish (do'konlar, kiosklar, do'konchalar va boshqalar).

2. Umumiy ovqatlanish (restoranlar, kafe, kafeteriyalar, muzqaymoq va chanqov bosdi ichimliklar barlari, gazakxonalar va boshqalar).

3. Maishiy xizmat ko'rsatish (sartaroshxonalar, poyabzal ta'mirlash, soat sozlash ustaxonalari, atelye va boshqalar).

4. Bank xizmatlari ko'rsatish (banklarning bo'limlari va valuta almashtirish punktlari).

5. Aloqa xizmatlari ko'rsatish (pochta bo'limi).

6. Quyidagilar:

- uy-joy va ta'mirlash-foydalanish organlarining;
- fuqarolarning o'zini o'zi boshqarish organlarining;
- madaniyat, xalq ta'limi, ijtimoiy ta'minot, sog'liqni saqlash muassasalarining;
- jismoniy tarbiya va sport muassasalarining;
- militsiya punktlarining;
- prokuratura, sud organlari va fuqarolik holatini qayd qilish bo'limining;
- advokatura, notariatning;
- tadbirkorlarning ofislari va idoralarining;
- sug'urta tashkilotlarining;
- rassomlar va haykaltaroshlar ijodiy ustaxonalarining;

– ma'muriy-boshqaruv funksiyalari bilan bog'liq bo'lgan hokimiyat va boshqaruv organlari turli tashkilotlarining faoliyati.

Uy-joylar (avvalgi kvartiralar)dan belgilangan tartibda yashash uchun mo'ljallanmagan joylarga o'tkazilgan joylarda va qayta jihozlangan yerto'lalar va yarim yerto'lalarda ulardan foydalanish hududning va jonli muhit havosining fizik va kimyoviy ifloslanishiga, uyda yashovchi shaxslarning hayot faoliyati normal sharoitlari buzilishiga olib kelishi mumkin bo'lgan obyektlarni, shu jumladan, korxonalar va tashkilotlarning quyidagi turlarini joylashtirishga yo'l qo'yilmaydi:

a) uyni qurishda o'tiriladigan joylari soni loyiha hujjatlarida nazarda tutilmagan, shuningdek, soat 23.00 dan keyin ham ishlaydigan umumiy ovqatlanish korxonalari (restoranlar, kafe, tungi klublar va barlar, diskotekalar);

b) kimyoviy tovarlar, sabzavot va baliq mahsulotlari do'konlari, shuningdek, portlaydigan moddalar va materiallar bor bo'lgan mahsulotlarni sotuvchi do'konlar;

d) o'z ishlab chiqarishida tez alanganadigan moddalarni qo'llovchi kimyoviy tozalash xonalari;

e) poyabzal tuzatish bo'yicha 10 tadan ortiq ish o'rniga ega bo'lgan ustaxonalar;

f) hammomlar, saunalar;

g) ATS, shaharlararo aloqaning kecha-kunduz foydalaniladigan so'zlashuv punktlari va telegraf;

h) jamoat hojatxonalari;

i) marosimlar bilan bog'liq xizmatlar ko'rsatish muassasalari;

j) sanoat korxonalari.

Ko'p kvartirali uylardagi yashash uchun mo'ljallanmagan joylardan foydalanish mulk, arenda yoki ijaraga olish huquqi bilan amalga oshirilishi mumkin. Turarjoy yoki yashash uchun mo'ljallanmagan joylarning mulkdori, ijara yoki arendaga oluvchi egallab turgan umumiy foydalanishdagi turarjoylardagi joylardan foydalanish tartibi, shuningdek, uyga texnik xizmat ko'rsatish va umumiy foydalanishdagi joylarni tuzatish uchun umumiy xarajatlarni taqsimlash ular o'rtasidagi kelishuvga ko'ra belgilanadi.

Yashash uchun mo'ljallanmagan joyning mulkdori (arendaga oluvchi, ijaraga oluvchi) yashash uchun mo'ljallanmagan joydan

tadbirkorlik faoliyati bilan shug'ullanish va unga nosanoat xususiyatiga ega bo'lgan korxonalar, muassasalar va tashkilotlarni joylashtirish uchun foydalanish huquqiga, mulkdor esa fuqarolar va yuridik shaxslarning hamda davlat huquqlari va qonun bilan qo'riqlanadigan manfaatlarini buzmaganda holda egalik qilish, foydalanish va tasarruf etish (sotish, almashtirish, ijaraga berish, arendaga berish hamda uy-joy qonunchiligiga zid bo'lmagan boshqa maqsadlarda foydalanish) huquqiga egadir.

Yashash uchun mo'ljallanmagan joyning mulkdori (arendaga oluvchi, ijaraga oluvchi):

a) turarjoylar, joylar hamda uylar va uy atrofidagi hududning obodonlashtirish elementlari saqlanishini ta'minlashga va o'ziga tegishli joyni o'z hisobidan saqlashga;

b) joyga, sanitariya-texnika asbob-uskunalarini va boshqa asbob-uskunalariga (suv quvuri, kanalizatsiya, markaziy isitish, issiq suv ta'minoti, gaz asbob-uskunalarini va boshqalarga) ehtiyotkorlik bilan munosabatda bo'lishga;

d) elektr va issiqlik energiyasini, suv, gazni tejab sarflashga, ularning bekor oqishi va xo'jasizlarcha sarflanishiga yo'l qo'ymaslikka, elektr, gaz hisoblagichlarni o'rnatishga;

e) yong'in xavfsizligi qoidalariga, uy-joylar va ulardagi yashash uchun mo'ljallanmagan joylarning texnik foydalanish qoidalari va normalariga rioya qilishga;

f) uy-joyda xavfsiz va sog'lom hayot muhitini ta'minlashga;

g) joyda, sanitariya-texnika asbob-uskunasida yoki boshqa asbob-uskunalarda nosozliklar aniqlanganda darhol shikastlanishlarni bartaraf etishning mumkin bo'lgan chora-tadbirlarini ko'rishga hamda zarur hollarda tegishli avariya-ta'mirlash xizmatiga ma'lum qilishga;

h) avariya holatlari paydo bo'lganda o'zi egallab turgan joyga avariyalarni bartaraf etish uchun tegishli avariya-ta'mirlash xizmatlari vakillarining kirishini ta'minlashga;

i) o'ziga tegishli joyga texnik xizmat ko'rsatish, ko'p kvartirali uylardagi umumiy foydalaniladigan joylarni saqlash va ta'mirlash, kommunal xizmatlar bo'yicha xarajatlarni shartnomada va amaldagi qonun hujjatlarida belgilangan tartibda va muddatlarda to'lashga majburdir.



Turarjoylarning yashash uchun mo'ljallanmagan joylarini boshqarish, ularga xizmat ko'rsatish va ularni ta'mirlash hamda tashqi tomonini obodonlashtirish, shuningdek uy atrofidagi hududga sanitariya xizmati ko'rsatish va unga qarash belgilangan standartlar, normalar va qoidalarga muvofiq amalga oshiriladi. Ko'p kvartirali uylardagi yashash uchun mo'ljallanmagan joylarning mulkdorlari, ularni ijaraga va arendaga oluvchilar o'zlari egallab turgan joyni zarur joriy ta'mirlashni o'z hisoblaridan amalga oshirishga, mulkdor esa bundan tashqari mukammal ta'mirlash ishlarini amalga oshirishga majburdir. Alohida ajratilgan joyni yoki butun bir imoratni egallab turgan hamda barcha joriy ta'mirlashni amalga oshiruvchi yashash uchun mo'ljallanmagan joylarning mulkdorlari, ijaraga va arendaga oluvchilar uyni saqlash bo'yicha quyidagi umumiy xarajatlarda qatnashadilar:

a) uyga qarash bilan bog'liq xarajatlar: axlatni yig'ishtirish va chiqarib tashlash, umumiy foydalaniladigan joylarni yoritish, isitish va saqlash xarajatlari, hovlini yoritish, yo'laklarni, uyga kirish yo'laklarini saqlash, uy yon-atrofini ko'kalamzorlashtirish va tozalash;

b) kvartiradan tashqaridagi asbob-uskunalar va muhandislik kommunikatsiyalarini, umumiy foydalaniladigan joylarni, uylarning kvartiradan tashqaridagi joylarini joriy ta'mirlash xarajatlari;

d) avariya-ta'mirlash xizmatlarining ma'muriy-xo'jalik xarajatlari.

Boshqarish, xizmat ko'rsatish va ta'mirlash xususiy uy-joy shirkatlari tomonidan amalga oshiriladigan ko'p kvartirali uylarda yuqorida ko'rsatilgan xarajatlar bevosita xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatiga yashash uchun mo'ljallanmagan joylarning mulkdorlari (yollovchilari, ijaraga oluvchilari) tomonidan qoplanadi. Yashash uchun mo'ljallanmagan joylarning mulkdorlari (ijaraga va arendaga oluvchilar)dan uyning umumiy xarajatlarini qoplashga yig'imglar miqdori yuqorida sanalgan xarajatlarni jamlash, hosil bo'lgan summani haq to'lanadigan umumiy (uy-joy va yashash uchun mo'ljallanmagan) maydonga bo'lish va yashash uchun mo'ljallanmagan joyning mulkdori (ijaraga va arendaga oluvchi) egallab turgan maydonga ko'paytirish yo'li bilan aniqlanadi.

Turarjoylarda joylashgan yashash uchun mo'ljallanmagan joylarni boshqa maqsadda qayta jihozlash va qayta joylashtirish binoning konstruktiv sxemasini va muhandislik kommunikatsiyalarini buzmagani, binoning old ko'rinishi va tashqi qiyofasini, muhandislik kommunikatsiyalarini yomonlashtirmagan holda binoning shinamligini oshirish maqsadidagina amalga oshirilishi mumkin hamda binoning ko'tarish qobiliyati va zilzilaga bardoshlilikini pasaytirmasligi kerak.

Ko'rsatib o'tilgan ishlar davlat hokimiyati organlarining tegishli ruxsatnomasi mavjud bo'lgan taqdirda amalga oshirilishi mumkin. Yashash uchun mo'ljallanmagan joyning boshqa maqsadlar uchun mo'ljallanayotgan qayta qurilishi, qayta joylashtirilishi va moslashtirilishi loyihasi yong'inga qarshi muhofaza organlari, loyiha tashkiloti, me'morchilik va shaharsozlik organlari hamda me'morchilik-shaharsozlik normalari va qoidalariga rioya qilish ustidan davlat nazorati organlari bilan kelishilishi zarur.

Joyni o'zboshimchalik bilan qayta qurgan va qayta joylashtirgan, balkon va peshayvonlarni boshqa maqsadda qayta jihozlagan, qayta joylashtirgan yoxud qo'shimcha ravishda sanitariya-texnik qurilmalar va boshqa qurilmalarni o'rnatgan ko'p kvartirali uyda joylashgan yashash uchun mo'ljallanmagan joyning mulkdori (ijaraga va arendaga oluvchi) vakolatli davlat organining yoki sudning talabiga ko'ra yetkazilgan zararni qoplagan holda ushbu joyni o'z hisobidan oldingi holatiga keltirishga majburdir. Mulkdorlar (arendaga va ijaraga oluvchilar)ga quyidagilar taqiqlanadi:

– joylardagi davlat hokimiyati organlari va xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatining tegishli ruxsatnomasi bo'lmagan taqdirda, uyni yon-atrofidagi yo'laklarda palatkalar, do'konchalar o'rnatish;

– uy-joylar va boshqa imoratlarining devorlariga tegishli ruxsatnomasiz har xil cho'zinchoq ko'rsatkichlar, peshlavhalar, flagshtoklar, me'morchilik detallari va boshqa qurilmalarni mahkamlash;

– ushbu maqsadlar uchun mo'ljallanmagan uy-joylarning old tomoniga afishalar, plakatlar, har xil e'lonlarni yopishtirish;

– tegishli ruxsatnomasiz har xil imoratlar va inshootlarni o‘zboshimchalik bilan qurish;

– maishiy chiqindilarni ushbu maqsadlar uchun belgilanmagan joylarga to‘kish, tashlash va yoqish;

– yong‘in bo‘lganda o‘tiladigan joylar, umumiy yo‘laklar, zina-xonalari, qo‘shimcha chiqish joylari va uyning boshqa umumiy joylarini buyumlar va asbob-uskunalar bilan tirband qilmaslik;

– yashash uchun mo‘ljallanmagan joylarda, yerto‘lalarda, zina-xonalarida, peshayvon va balkonlarda tez alanganadigan, portlaydigan, radioaktiv hamda zaharli materiallar va moddalarni saqlash;

– yashash uchun mo‘ljallanmagan joyda binoni buzuvchi yoki uydagi boshqa yashovchilarning normal hayot sharoitlarini buzuvchi ishlarni amalga oshirish;

– yashash uchun mo‘ljallanmagan joylarni konstruktiv elementlarning ko‘tarish qobiliyatini va uyning zilzilaga bardoshlilikini buzadigan qilib boshqa maqsadda qayta jihozlash va qayta joylashtirish ishlarini o‘zboshimchalik bilan amalga oshirish;

– teleradio apparatlari uchun yakka tartibdagi antennalarni uy-joylarning tomlarida vakolatli organlarning ro‘yxatisiz o‘rnatish;

– uy-joyning hovlisida ushbu maqsadlar uchun maxsus ajratilgan joylardan boshqa joyda transport vositalarining istalgan turini saqlash, ularni tuzatish va yuvish, shuningdek, tutashib ketgan hududning transport yuradigan qismida ustunlar va boshqa to‘siqlar o‘rnatish;

– isitish qozonlari, radiatorlarni o‘zboshimchalik bilan o‘rnatish yoki ularning isitish maydonini kengaytirish, ularga issiq suvdan foydalanish uchun suv olinadigan kranlar o‘rnatish, shuningdek, ularga boradigan yo‘llarni yopib qo‘yish;

– elevator uzellarida uy-joyga issiqlik berishni o‘zboshimchalik bilan sozlash, shuningdek, issiq suv, kanalizatsiya quvurlari va boshqa tarmoqlar sxemalarini o‘zgartirish;

– umumiy foydalanishga mo‘ljallangan joylarni egallab olish;

– soat 23.00 dan boshlab soat 8.00 gacha tovush darajasi 45 dBA dan ortiq bo‘lgan teleradio apparatlardan, yashovchilarning tinchligini buzuvchi boshqa qurilmalardan foydalanish;

– yashash uchun mo‘ljallanmagan joylardan belgilangan maqsaddan boshqa maqsadlarda foydalanish;

– joyning buzilishiga olib keluvchi, yoxud qattiq shovqin va tebranish hosil qiluvchi, yoxud havoni iflos qiluvchi, fuqarolarning normal hayot faoliyatiga xalaqit beruvchi ishlarni bajarish yoki boshqa harakatlarni sodir etish.

Ko'p kvartirali uylardagi yashash uchun mo'ljallanmagan joylardan foydalanish tartibi, umumiy foydalaniladigan joylar va uy yon-atrofining sanitariya holati buzilishida, uy-joy xonalarining o'zboshimchalik bilan boshqa maqsadlarda qayta jihozlanishi va qayta joylashtirilishida, Uy-joy fondidan xizmat ko'rsatish va ta'mirlashning belgilangan standartlari, norma va qoidalarini buzgan holda undan belgilangan vazifasidan boshqa maqsadda foydalanishda, uni xo'jasizlarcha saqlash, uy-joyni, uning jihozlari va muhandislik kommunikatsiyalarini, obodonlashtirish obyektlari va o'tqazilgan daraxtlarni shikastlashda aybdor bo'lgan shaxslar O'zbekiston Respublikasi qonun hujjatlariga muvofiq javob beradilar. Turarjoylardan foydalanish qoidalarini, uy-joy fondidan xizmat ko'rsatish va ta'mirlashning belgilangan standartlari, norma va qoidalarini buzganlik uchun ma'muriy javobgarlik, Ma'muriy javobgarlik to'g'risidagi kodeksining 159-moddasiga asosan belgilanadi.

Uy-joylarga va ularning xonalariga, muhandislik asbob-uskunalariga, obodonlashtirish obyektlariga hamda uylarga tutashib ketgan yashil uchastkalardagi o'tqazilgan daraxtlarga zarar yetkazgan korxonalar, muassasalar, tashkilotlar, shuningdek, jismoniy shaxslar yetkazilgan zararni to'lashlari shart. Zarar miqdori va uni qoplash tartibi O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi normalariga muvofiq aniqlanadi.

Ko'p kvartirali uylardagi yashash uchun mo'ljallanmagan joylardan foydalanish tartibiga rioya qilinishi ustidan nazorat qilish tegishli vakolatli davlat organlari tomonidan amalga oshiriladi. Imorat qurish va uy yon-atrofini saqlash qoidalariga rioya qilish ustidan jamoatchilik nazorati fuqarolarning o'zini o'zi boshqarish organlari tomonidan amalga oshiriladi. Ko'p kvartirali uylardagi joylarning mulkdorlari, ijaraga va arendaga oluvchilar o'rtasidagi yashash uchun mo'ljallanmagan joylardan, umumiy foydalaniladigan joylardan foydalanish tartibi, umumiy xarajatlarni taqsimlash, umumiy foydalaniladigan joylarni joriy ta'mirlash va

tozalash, shuningdek, uy-joy masalalari bilan bog'liq boshqa nizolar qonunda belgilangan tartibda hal etiladi.

Uyning bir necha kvartiralarga xizmat qiladigan umumiy xonalarini, xususan ustun va to'sinlar, mexanik, elektr, sanitariya-texnika va kvartira tashqarisidagi yoki ichkarisidagi o'zga qurilmalari ko'p kvartirali uydagi kvartira egalariга ulushli mulk huquqi tarzida tegishlidir. (FKning 211-moddasi).

Ko'p kvartirali uydagi yashash uchun mo'ljallanmagan joyga nisbatan mulk huquqiga ega bo'lgan fuqarolar yoki yuridik shaxslar ko'p kvartirali uydagi yashash uchun mo'ljallanmagan joylar mulkdorlari bo'lishi mumkin. Bu mulk huquqiga ega shaxslarga mulk umumiy mulk asosida tegishli bo'ladi. Umumiy mulkka egalik qilish, foydalanish va tasarruf etish FKning 216-227-moddalarida o'z ifodasini topgan. Yashash uchun mo'ljallanmagan joylar mulkdorlari ko'p kvartirali uydagi umumiy mol-mulkka nisbatan ulushli mulk ishtirokchilaridir.

Agar ulushli mulk ishtirokchilarining ulushlari qonun asosida belgilanishi mumkin bo'lmasa hamda uning barcha ishtirokchilarining kelishuvi bilan belgilab qo'yilgan bo'lmasa, ulushlar teng deb hisoblanadi. Ulushli mulk barcha ishtirokchilarning kelishuvi bilan ishtirokchilardan har birining ulushini ularning umumiy mol-mulkni vujudga keltirish va ko'paytirishga qo'shgan hissasiga qarab aniqlash va o'zgartirish tartibi belgilanishi mumkin. Umumiy mol-mulkdan foydalanishning belgilab qo'yilgan tartibiga amal qilgan holda ushbu mol-mulkni o'z hisobidan ajratib olish mumkin bo'lmaydigan tarzda yaxshilagan ulushli mulk ishtirokchisi umumiy mulk huquqidagi o'z ulushining tegishli darajada ko'paytirilishiga haqli bo'ladi. Umumiy mol-mulkdagi ajratib olish mumkin bo'ladigan yaxshilashlar, agar ulushli mulk ishtirokchilarining kelishuvi bilan boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, bu yaxshilashlarni amalga oshirgan ishtirokchining mulkiga qo'shiladi.

Ulushli mulkdagi mol-mulk uning barcha ishtirokchilarining kelishuvi bilan tasarruf etiladi. Ulushli mulk ishtirokchisi o'z xohishiga qarab o'z ulushini sotishga, hadya qilishga, vasiyat qilib qoldirishga, garovga berishga yoki boshqacha tarzda tasarruf etishga, ulushni haq evaziga boshqa shaxsga berish chog'ida FKning

224-moddasida nazarda tutilgan qoidalariga amal qilgan holda haqli bo'ladi.

Ulushli mulkdagi mol-mulkka egalik qilish va undan foydalanish uning barcha ishtirokchilarining kelishuviga muvofiq, kelishuvga erishilmagan taqdirda esa — sud tomonidan belgilanadigan tartibda amalga oshiriladi. Ulushli mulk ishtirokchisi umumiy mol-mulkning ishtirokchi ulushiga teng bo'lgan qismi o'zining egaligiga va foydalanishiga berilishiga, buning iloji bo'lmagan taqdirda esa — o'z ulushi bo'lgan mol-mulkka egalik qilayotgan va undan foydalanayotgan boshqa ishtirokchilardan tegishli haq talab qilish huquqiga ega.

Ko'p kvartirali uydagi yashash uchun mo'ljallanmagan joylar mulkdorlari bunday joylarning asralishini, tegishli texnik va sanitariya holatini ta'minlashi, joylarni o'z hisobidan joriy va kapital ta'mirlash ishlarini amalga oshirishi, ko'p kvartirali uydagi umumiy mol-mulkni saqlash va ta'mirlash bo'yicha umumiy xarajatlarni o'z zimmasiga olishi shart.

Yashash uchun mo'ljallanmagan joy mulkdorining ko'p kvartirali uydagi umumiy mol-mulkni saqlash va ta'mirlash bo'yicha umumiy xarajatlardagi ishtiroki ulushi uyning umumiy maydonidagi mulkdorga qarashli yashash uchun mo'ljallanmagan joy maydoniga mutanosib ravishda belgilanadi.

Ko'p kvartirali uydagi yashash uchun mo'ljallanmagan joy mulkdori mahalliy davlat hokimiyati organlaridan tegishli ruxsatnoma olmasdan o'ziga qarashli joyni o'zboshimchalik bilan qayta qurgan yoki o'zgartirgan taqdirda, qonun hujjatlarida belgilangan tartibda javobgar bo'ladi hamda bu joyni o'z hisobidan avvalgi holatiga keltirishi shart.

Qonun hujjatlarida belgilangan tartibda qurilish maqsadlari uchun ajratilmagan yer uchastkalarida, shuningdek imorat qurish uchun zarur ruxsatnoma olmasdan yoki arxitektura va qurilish normalari hamda qoidalarini jiddiy buzgan holda qurilgan uy-joy, boshqa bino, inshoot yoki o'zga ko'chmas mulk o'zboshimchalik bilan qurilgan imorat hisoblanadi.

O'zboshimchalik bilan imorat qurgan shaxs unga mulk huquqini ololmaydi. Bu shaxs qurgan imoratini tasarruf etishga — sotishga, hadya etishga, ijaraga berishga, imoratga nisbatan

boshqa bitimlar tuzishga haqli emas. O'zboshimchalik bilan imorat qurish natijasida huquqlari buzilgan shaxsning yoki tegishli davlat organining da'vosi bilan bunday imorat sudning qaroriga binoan imoratni qurgan shaxs tomonidan yoki uning hisobidan buzib tashlanishi lozim.

Shaxs o'ziga qarashli bo'lmagan yer uchastkasida o'zboshimchalik bilan imorat qurgan bo'lsa, uning bu imoratga nisbatan mulk huquqi sud tomonidan qonun hujjatlariga muvofiq e'tirof etilishi mumkin. Imorat qurilgan yer uchastkasining mulkdori bo'lgan, unga umrbod meros sifatida egalik qilayotgan, doimiy egalik qilayotgan va foydalanayotgan shaxsning ham o'zboshimchalik bilan qurilgan imoratga nisbatan mulk huquqi sud tomonidan e'tirof etilishi mumkin.

Bu holda imoratga nisbatan mulk huquqi e'tirof etilgan shaxs imoratni qurgan shaxsning xarajatlarini sud belgilagan miqdorda qoplaydi. Basharti, o'zboshimchalik bilan qurilgan imoratning saqlab qolinishi boshqa shaxslarning huquqlari va qonun bilan qo'riqlanadigan manfaatlarini buzilishiga sabab bo'lsa, yoxud fuqarolarning hayoti va sog'lig'iga xavf tug'dirsa, yuqorida ko'rsatilgan shaxslarning o'zboshimchalik bilan qurilgan imoratga nisbatan mulk huquqi e'tirof etilishi mumkin emas.

Bog'dorchilik va boshqa yer uchastkalarida joylashgan hamda fuqarolarning doimiy yashashiga mo'ljallangan, belgilangan sanitariya, yong'inga qarshi, texnik talablarga javob beradigan imoratlarga ega bo'lgan shaxslar shu imoratlarni uylar sifatida rasmiylashtirishni talab qilishga haqlidirlar. Bunday uylarga shiyponlar, xo'jalik imoratlari, xirmondagi binolar va boshqalar kirishi mumkin.

Faqatgina bu uylar yuqorida ko'rsatilgan talablarga javob bersagina, uy deb tan olinishi mumkin bo'ladi va unga nisbatan muomalada uylarga qo'llaniladigan tartib qoida qo'llaniladi. Shuningdek, bu uy bir joydan ikkinchisiga ko'chirilganda o'z xususiyatlarini yo'qotadigan darajada bo'lishi, dastlabki foydalaniladigan darajada endilikda foydalanish imkoniyati bo'lmaydigan bo'lsa, unga nisbatan uy tushunchasini qo'llab bo'lmaydi. Masalan, palatkalar, kapalar, aravaga, avtomashina prise-piga joylashtirilgan vaqtincha yashash mumkin bo'lgan obyektlar. Bu imoratlar qonun

hujjatlarida belgilangan tartibda ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni va unga doir bitimlarni ro'yxatdan o'tkazuvchi organda davlat ro'yxatidan o'tkazilgan paytdan boshlab uylar deb tan olinadi.

UJKning 18-moddasida uylar va turarjoylarni uy-joy fondidan chiqarish tartibi belgilangan bo'lib, unga binoan, eskirganligi, avariya holatidaligi yoki boshqa asoslarga ko'ra yashash uchun yaroqsiz bo'lgan uylar va turarjoylarni uy-joy fondidan chiqarish O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilangan tartibda amalga oshiriladi.

Yashash uchun yaroqsiz bo'lgan uylar va turarjoylar kelgusida boshqa maqsadlarda foydalanish uchun qonun hujjatlarida belgilangan tartibda qayta qurilishi mumkin yoki bunday uylar Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimlarining qaroriga binoan buzib tashlanadi.

O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2000-yil 20-yanvardagi 18-sonli qarori bilan tasdiqlangan «Uylarni va turarjoylarni uy-joy fondidan chiqarish tartibi to'g'risida»gi Nizomga asosan yashash uchun yaroqsiz, eskirganligi, avariya holatidaligi yoki boshqa asoslarga ko'ra yashash uchun yaroqsiz bo'lgan uylar va turarjoylarni uy-joy fondidan chiqariladi.

Yuqoridagi Nizom talablariga asosan, uylar va turarjoylar mulkdorlari, uy-joylarga xizmat ko'rsatish va ularni ta'mirlash bo'yicha boshqaruvchi tashkilotlar muntazam ravishda rejali ogohlantiruvchi va rejadan tashqari ko'riklar o'tkazish yo'li bilan uylar va turarjoylarning texnik holati ustidan nazoratni amalga oshiradilar.

Rejadan tashqari ko'riklar zilzilalar, sel toshqinlari, jalalar, dovulli shamollar, kuchli qor hodisalari, uylar joylashgan hududdagi uylarning alohida elementlarini va ularni butunlay shikastlashi mumkin bo'lgan harbiy harakatlardan keyin, issiqlik, suv, elektr ta'minoti tizimlaridagi avariyalardan keyin va poydevorlar va elementlarning deformatsiyalanishi aniqlanganda majburiy tartibda o'tkazilishi kerak. Barcha texnik ko'riklar natijalari dalolatnomalar bilan rasmiylashtiriladi va uylar yoki turarjoylar mulkdori (uy-joylarga xizmat ko'rsatish va ularni ta'mirlash bo'yicha bosh-



qaruvchi tashkilot)da turishi kerak bo'lgan uy yoki turarjoyining texnik holatini hisobga olish hujjatlarida yoki inventar hujjatlar yig'ma jildida aks ettiriladi.

Uy yoki turarjoy mulkdori arizasiga ko'ra yoki uy-joylarga xizmat ko'rsatish bo'yicha boshqaruvchi tashkilotning yozma xabariga ko'ra, uying yoki turarjoyning, kimga qarashligidan qat'iy nazar, texnik holatini aniqlash uchun tuman, shahar hokimi tomonidan komissiya tuziladi. Uy yoki turarjoyning texnik holati aniqlash komissiyasi tarkibiga quyidagilar kiradi:

- tuman, shahar hokimi o'rinbosari komissiya raisi;
- komissiya a'zolari;
- uy yoki turarjoy mulkdori;
- uy-joylarga xizmat ko'rsatish va ularni ta'mirlash bo'yicha boshqaruvchi tashkilot vakili;
- Davlat sanitariya nazorati vakili;
- Davlat yong'in nazorati vakili;
- yer inspeksiyasi vakili;
- Davlat arxitektura va qurilish qo'mitasining joylardagi organlari vakili;
- «O'zsanoatkontekstnazorat» davlat qo'mitasi (texnologiya asbob-uskunolari mavjud obyektlardagi uylar va turarjoylar bo'yicha) vakili;
- O'zbekiston Respublikasi Mudofaa vazirligi vakili harbiy shaharchalardagi uylar va turarjoylar bo'yicha;
- texnik inventarizatsiya kadastr byurosi vakili;
- issiqlik, suv, gaz va elektr bilan ta'minlovchi tashkilotlar vakillari.

Komissiya uyni yoki turarjoyini ko'zdan kechirgandan va asboblardan tekshirgandan keyin:

- fizik eskirishi (uy yoki turarjoyning ko'rik o'tkazilgan paytdagi texnik va u bilan bog'liq bo'lgan boshqa foydalanish ko'rsatkichlarining yomonlashganlik darajasini mufassal ko'rsatgan holda);

Rejadan tashqari ko'riklar zilzilalar, sel toshqinlari, jalalar, dovullar, kuchli qor hodisalari, uylar joylashgan hududdagi uylarning alohida elementlarini va ularni butunlay shikastlashi mumkin bo'lgan harbiy harakatlardan keyin, issiqlik, suv, elektr

ta'minoti tizimlaridagi avariyalardan keyin va poydevorlar va elementlarning deformatsiyalanishi tufayli avariya holatiga tushishi oqibatida yashash uchun yaroqsiz holga kelgan uyni yoki turarjoyni uy-joy fondidan chiqarish to'g'risida yozma xulosa beradi. Komissiya xulosasiga muvofiq tuman, shahar hokimi yashash uchun yaroqsiz bo'lgan uylar yoki turarjoylarni boshqa maqsadlarda foydalanish uchun qayta jihozlash yoxud ushbu uylar yoki turarjoylarni buzish to'g'risidagi tavsiyanoma bilan tegishli ravishda Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashiga, viloyat, Toshkent shahar hokimiga murojaat qiladi.

Tuman, shahar hokimi tavsiyanomasi asosida Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyat, Toshkent shahar hokimi tomonidan yashash uchun yaroqsiz bo'lgan uylar yoki turarjoylarni boshqa maqsadlarda foydalanish uchun qayta jihozlash yoxud holatida yoki tabiiy ofatlardan jabrlangan deb e'tirof etilgan fuqarolarga davlat tomonidan tekin uy-joy berish masalasi albatta hal qilingan bo'lishi kerak. Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyat, Toshkent shahar hokimining uylar va uy-joylarni boshqa maqsadlarda foydalanish uchun qayta jihozlanishi yoki buzilishi sababli uy-joy fondidan chiqarish to'g'risidagi qarori tuman, shahar texnik inventarizatsiya kadastr byurosida ro'yxatdan o'tkaziladi va reestr daftariga yozuvlar kiritish uchun asos bo'lib xizmat qiladi.

Uylar va turarjoylar:

a) joylardagi davlat hokimiyati organining tegishli qarori asosida davlat va jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkalarining olib qo'yilishi munosabati bilan fuqarolar yoki yuridik shaxslar mulki bo'lgan uylar (kvartiralar) buzilganda;

b) turarjoy Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar, Toshkent shahar hokimlari qaroriga ko'ra yashash uchun mo'ljallanmagan joylarga o'tkazilgan hollarda ham uy-joy fondidan chiqariladi.

Yuridik shaxslar uy-joy mulkdorlari, uy-joylarga xizmat ko'rsatish va ularni ta'mirlash bo'yicha boshqaruvchi tashkilotlar, texnik inventarizatsiya kadastr byurosi uy-joy fondining kamayganligi haqida tegishli statistik hisobot tuzadilar hamda ularni Makroiqtisodiyot va statistika vazirligi tomonidan belgilangan

muddatlarda yuqori tashkilotlarga va mahalliy statistika organlariga taqdim etadilar. Uylar yoki turarjoylarga bo'lgan mulkchilik shakllarining o'zgarishi uyni, turarjoyi uy-joy fondidan chiqarish uchun asos hisoblanmaydi.

Yashash uchun yaroqsiz bo'lgan uylar va turarjoylar kelgusida boshqa maqsadlarda foydalanish uchun qonun hujjatlarida belgilangan tartibda qayta qurilishi mumkin yoki bunday uylar Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimlarining qaroriga binoan buzib tashlanadi.

Davlat uy-joy fondi uylaridagi uylarning holatidan kelib chiqib, fuqarolarning uy-joyga bo'lgan huquqini ta'minlash maqsadida ularga muayyan shartlar va vaziyatlarda tekinga uy-joy beradi. UJKning 19-moddasiga ko'ra, turarjoylari avariya holatida ekanligi yoki tabiiy ofatdan zarar ko'rganligi belgilangan tartibda tan olingan fuqarolarga O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilangan tartibda tekinga uy-joy beriladi.

Turarjoylari avariya holatida ekanligi yoki tabiiy ofatdan zarar ko'rganligi belgilangan tartibda tan olingan taqdirda, jabrdiyda fuqarolarni ijtimoiy himoya qilish, ularni turarjoy bilan ta'minlash maqsadida O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tekinga turarjoy bilan ta'minlashi lozim bo'ladi. Buning uchun avvalo uy haqiqatan ham yuqoridagi omillar natijasida yaroqsiz holatga kelganligi aniqlanishi lozim bo'ladi.

O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 20.01.2000- yildagi 18-sonli qarori bilan tasdiqlangan «Uylarni va turarjoylarni uy-joy fondidan chiqarish tartibi to'g'risida»gi Nizomga asosan tuman, shahar hokimi tavsiyanomasi asosida Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyat, Toshkent shahar hokimi tomonidan yashash uchun yaroqsiz bo'lgan uylar yoki turarjoylarni boshqa maqsadlarda foydalanish uchun qayta jihozlash yoxud holatida yoki tabiiy ofatlardan jabrlangan deb e'tirof etilgan fuqarolarga davlat tomonidan tekin uy-joy berish masalasi albatta hal qilingan bo'lishi kerak.

Bunday holatda yaroqsiz uyning holati aniqlanib, o'rganib chiqiladi. O'rganilgan dalillar asosida Qoraqalpog'iston Respub-

likasi Vazirlar Kengashi, viloyat, Toshkent shahar hokimligiga tuman, shahar hokimi tavsiyanoma beradi. Tuzilgan komissiya ushbu holatni o'rganib chiqqandan so'ng Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyat, Toshkent shahar hokimi qarori asosida uy-joy davlat uy-joy fondidan tekinga beriladi.

Uy-joy fondini davlat yo'li bilan hisobga olish O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilangan tartibda yagona tizim bo'yicha amalga oshiriladi (UJKning 20-moddasi).

Uy-joy fondini davlat yo'li bilan hisobga olish O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2000-yil 20-yanvardagi 18-sonli «O'zbekiston Respublikasining uy-joy fondini davlat yo'li bilan hisobga olish to'g'risida»gi qarori va ushbu qaror asosida tasdiqlangan «Uylar va turarjoylarni uy-joy fondiga kiritish tartibi to'g'risida»gi Nizom asosida amalga oshiriladi.

Qurilish tugallangandan keyin uylar va turarjoylarni, mulkchilik shakllari va idoraviy bo'ysunishlaridan qat'iy nazar, foydalanishga qabul qilib olish tuman, shahar hokimi tomonidan tayinlanadigan qabul qilish komissiyalari tomonidan amalga oshiriladi.

Uy yoki turarjoyni quruvchi (mulkdor, ashyoviy huquq egasi) mulkka egalik qilish huquqini ro'yxatdan o'tkazish va uy yoki turarjoyni keyinchalik uy-joy fondiga kiritish uchun tuman, shahar texnik inventarizatsiya kadastr byurosiga:

a) joylardagi davlat hokimiyati organining uy qurish uchun yer uchastkasi ajratish to'g'risidagi qarorini yoki ushbu organlarning turarjoy qurishga ruxsatnomasini, shuningdek, qabul qilish komissiyasining uyni yoki turarjoyni foydalanishga qabul qilish to'g'risidagi tuman, shahar hokimi tomonidan tasdiqlangan dalolatnomasini;

b) o'zbohimchalik bilan tiklangan imorat majburiy tartibda davlat mulkiga olib qo'yilgan hollarda uni olib qo'yish to'g'risida sudning qarorini;

d) qonunda nazarda tutilgan hollarda egasiz imoratni davlat mulkiga olib qo'yish to'g'risida sudning qarorini;

e) uy yoki turarjoyning qavatma-qavat rejasini;

f) joylardagi davlat hokimiyati organlarining uyga yoki turarjoyga egalik qilish huquqini e'tirof etish to'g'risidagi qarorini;

g) uyga yoki turarjoyga egalik qilish huquqini e'tirof etish to'g'risida sudning qonuniy kuchga kirgan qarorini taqdim etadi.

Ayrim hollarda tuman, shahar texnik inventarizatsiya kadastr byurosiga qurish uchun yer uchastkasi ajratish to'g'risidagi qaror o'rniga yer uchastkasiga meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqini tasdiqlovchi davlat dalolatnomasi taqdim etilishi mumkin.

Bog'dorchilik va boshqa yer uchastkalarida joylashgan hamda O'zbekiston Respublikasi Uy-joy kodeksining 9-moddasida nazarda tutilgan talablarga javob beradigan imoratlarga ega bo'lgan shaxslar shu imoratlarni uylar sifatida rasmiylashtirishni va ularni uy-joy fondiga kiritishni talab qilishga haqlidirlar.

Ushbu talablar ular tomonidan tuman, shahar texnik inventarizatsiya kadastr byurosiga joylardagi davlat hokimiyati organlarining bog'dorchilik shirkatlari va boshqa shirkatlar (koooperativlar) uchun yer uchastkasi ajratish to'g'risidagi qarori hamda tuman, shahar hokimining ko'rsatib o'tilgan imoratlarni uylar sifatida rasmiylashtirish to'g'risidagi qarori taqdim etilgan taqdirda qondirilishi mumkin.

Uy-joy fondiga:

– uy-joylardagi savdo, maishiy va nosanoat tusidagi boshqa ehtiyojlar uchun mo'ljallangan yashash uchun mo'ljallanmagan joylar;

– uy-joy qurish uchun ajratilgan yer uchastkalarida tiklangan, ularda fuqarolarning qancha vaqt yashashidan qat'i nazar, mavsumiy va vaqtincha yashash uchun mo'ljallangan imoratlar va joylar;

– o'zboshimchalik bilan qurilgan uylar va turarjoylar;

– turarjoylarga qo'yiladigan talablarga javob bermaydigan imoratlar va joylar kiritilmaydi.

Mulkdor tomonidan taqdim etilib, ko'rsatilgan hujjatlar asosida tuman, shahar texnik inventarizatsiya kadastr byurosi uyga yoki turarjoyga egalik qilish huquqini davlat ro'yxatidan o'tkazadi hamda ro'yxatdan o'tkazilgan mulkka egalik qilish huquqi to'g'risida hujjat

beradi, bu uy yoki turarjoy uy-joy fondiga kiritilganligi to'g'risida guvohnoma bo'lib hisoblanadi. Uylar va turarjoylarni davlat tomonidan ro'yxatdan o'tkazish O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining «O'zbekiston Respublikasida ko'chmas mulk davlat kadastrini yuritish to'g'risida»gi 1997-yil 2-iyundagi 278-son qaroriga muvofiq amalga oshiriladi.

Uy-joy mudkdorlari bo'lgan yuridik shaxslar, uy-joyga xizmat ko'rsatish va ularni tuzatish bo'yicha boshqaruvchi tashkilotlar uy-joy fondining boshlang'ich hisobini yuritadilar, ularning mulki (balansi)da bo'lgan yoki ular xizmat ko'rsatadigan uy-joy fondi, konstruktiv qarorlar tarkibi, qiymati hamda obodonlashtirish turlari mavjudligi va boshqalar to'g'risidagi buxgalteriya va statistika hisobotini tuzadilar hamda yuqori turuvchi tashkilotlarga va davlat statistikasi mahalliy organlariga taqdim etadilar.

Texnik inventarizatsiya kadastr byurosi ham Makroiqtisodiyot va statistika vazirligi tomonidan belgilanadigan muddatlarda, mulkchilik shakllari va qaysi idoraga qarashliklaridan qat'i nazar, uy-joy fondi to'g'risida tegishli statistika hisobotini tuzadi hamda ularni yuqori turuvchi tashkilotlarga va davlat statistikasi mahalliy organlariga taqdim etadi.

Uy-joy fondidan foydalanish va uni saqlash, shuningdek turarjoylardan foydalanish hamda ularni saqlashning normativ texnik talablarga muvofiqligi ustidan davlat nazorati mahalliy davlat hokimiyati organlari hamda vakolatli davlat organlari tomonidan amalga oshiriladi. Mazkur qoida Respublikada uy-joy fondi tarkibiga kiruvchi uy-joylardan qay tartibda foydalanish, uni saqlash tartibi ham nazorat qilinishi lozimligini, uni nazorat qilishga vakolatli hisoblangan mahalliy davlat hokimiyati organlarining vakolat doirasini belgilab berishga qaratilgan. Uy-joy fondidan foydalanish saqlash tartibi belgilangan texnik normativ talablarga javob berishi lozim.

Agar uy-joy texnik talablarga javob bermasa, ma'lum bir oqibat keltirib chiqarishi ehtimoldan holi emas. Fuqarolar va yuridik shaxslarning uy-joy fondidan foydalanishini nazorat qilish mahalliy davlat hokimiyati organlari va boshqa vakolatli organlar tomonidan amalga oshiriladi.

## 2.2. Uy-joy fondlarining klassifikatsiyasi

Uy-joy fondining ikki turi mavjud. Bular xususiy va davlat uy-joy fondlaridir. Bu ikki tur Respublikada amal qilib turgan mulkchilik shakli bilan bog'liqdir. Respublikamizda mulkning ikki – xususiy va ommaviy (davlat) mulki shakli mavjud.

Xususiy mulk huquqi shaxsning qonun hujjatlariga muvofiq tarzda qo'lga kiritgan mulkka egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish huquqidir (FKning 207-moddasi).

Respublika mulki va ma'muriy-hududiy tuzilmalar mulkidan (munitsipal mulk) iborat bo'lgan davlat mulki ommaviy mulkdir (FKning 213-moddasi).

Xususiy uy joy fondi fuqarolarga va nodavlat yuridik shaxslarga tegishli mulklardan tarkib topadi. Mazkur subyektlar (xususiy uy-joy fondi egalari) huquqiy maqomidan kelib chiqib, xususiy uy-joy fondi fuqarolarga tegishli va nodavlat yuridik shaxslarga tegishli uy-joylarga bo'linadi. Xususiy uy-joy fondi davlat mulkini xususiylashtirishdan, uy-joy qurishdan, uy-joy sotib olishdan yoki boshqacha tarzda qo'lga kiritilishidan yuzaga keladi.

Fuqarolar mulki bo'lgan uy-joy fondi asosan yakka tartibda qurilgan uylarga nisbatan mulk huquqini amalga oshirishdan, davlat uy-joy fondidagi uylarni xususiylashtirish oqibatida, qurilgan hamda olingan (oldi-sotdi, hadya, meros) kvartiralar va uylar, uy-joy qurish hamda uy-joy kooperativlariga qarashli uylardagi pay badallari to'liq to'langan kvartiralar, fuqarolar tomonidan qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa asoslarda mulk qilib olingan kvartiralar va uylar fuqarolarga tegishli xususiy uy-joy fondini tashkil etadi.

Nodavlat yuridik shaxslar balansida bo'lgan uy-joy fondi ham xususiy uy-joy fondi hisoblanadi. Nodavlat yuridik shaxslarga tegishli uy-joy fondlariga xo'jalik shirkatlari (to'liq shirkat, kommandit shirkat), xo'jalik jamiyatlari (mas'uliyati cheklangan jamiyat, qo'shimcha mas'uliyatli jamiyat, aksiyadorlik jamiyati), kooperativlar, jamoat birlashmalari (siyosiy partiyalar, ommaviy harakatlar, kasaba uyushmalari, xotin-qizlar, yoshlar va bolalar tashkilotlari, faxriy va nogironlar uyushmalari, ilmiy-texnikaviy, madaniy-ma'rifiy va boshqa ko'ngilli jamiyatlar, ijodiy uyushmalar,

yurtdoshlar birlashmalari, fondlar, assotsiatsiyalar va fuqarolarning boshqa birlashmalari), jamoat fondlari (fuqarolar yoki yuridik shaxslar tomonidan ixtiyoriy mulkiy badallar qo'shish asosida ta'sis etilgan hayriya, ijtimoiy, madaniy, ma'rifiy yoki boshqa ijtimoiy-foydali maqsadlarni ko'zlaydigan, a'zolari bo'lmagan tashkilot ijtimoiy fond hisoblanadi (FKning 75-moddasi) hamda boshqa nodavlat yuridik shaxslarning mulki bo'lgan va ularning mablag'lari hisobidan qurilgan yoki auksionda yoxud qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa asoslarda olingan uy-joy fondlari kiradi.

Yuqorida aytib o'tganimizdek, davlat uy-joy fondi davlat mulki obyektlari tarkibiga kiradi. Davlat (ommaviy) mulk o'z o'rnida ikkiga bo'linadi. Bular Respublika va ma'muriy-hududiy (munitsipal) mulklardir.

Respublika mulki bo'lgan mol-mulkni O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisi, O'zbekiston Respublikasi Prezidenti, O'zbekiston Respublikasi Hukumati yoki ular maxsus vakil qilgan organlar, agar qonunda boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, tasarruf qiladilar. Respublika mulki bo'lgan mol-mulk davlat yuridik shaxslariga xo'jalik yuritish yoki operativ boshqarish huquqi asosida birlashtirib qo'yilishi mumkin.

Davlat hokimiyati mahalliy organlarining mol-mulki, mahalliy budjet mablag'lari, munitsipal uy-joy fondi va kommunal xo'jalik, korxonalar va boshqa mulkiy komplekslar, xalq ta'limi, madaniyat, sog'liqni saqlash muassasalari, shuningdek boshqa mol-mulk munitsipal mulk bo'ladi.

Munitsipal mulk bo'lgan mol-mulkni, agar qonun hujjatlarida boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, davlat hokimiyati mahalliy organlari yoki ular vakil qilgan organlar tasarruf etadilar. Munitsipal mulk bo'lgan mol-mulk yuridik shaxslarga xo'jalik yuritish yoki operativ boshqarish huquqi asosida birlashtirib qo'yilishi mumkin.

Davlat uy-joy fondiga quyidagilar kiradi:

– mahalliy davlat hokimiyati organlari ixtiyorida bo'lgan, mahalliy budjetga tushgan soliqlar, yig'implar va boshqa to'lovlar, shuningdek qonun hujjatlarida nazarda tutilgan asoslar bo'yicha boshqa tushumlar hisobidan barpo etilgan munitsipal uy-joy fondi;



– davlat korxonalari, muassasalari va tashkilotlarining to'la xo'jalik yuritishida yoki operativ boshqaruvida bo'lgan idoraviy uy-joy fondi;

– mahalliy davlat hokimiyati organlari ixtiyorida bo'lgan, mahalliy budjet mablag'lari hisobidan barpo etilgan, shuningdek xususiy, munitsipal, idoraviy uy-joy fondidan olib ularning balansiga berilgan, fuqarolarning ijtimoiy jihatdan himoyalanganmagan, kam ta'minlangan toifalari uchun xususiylashtirish huquqsiz ijara shartnomasi shartlari asosida foydalanish uchun berilgan aniq maqsadli kommunal uy-joy fondi.

### ***Nazorat savollari***

- 1. Uy-joy fondi tushunchasiga ta'rif bering.*
- 2. Uy-joy fondining tuzilishi va tarkibi qanday?*
- 3. Turarjoylarga nimalar kiradi?*
- 4. Turarjoyga nisbatan mulk huquqi nimalardan iborat?*
- 5. Turarjoyni yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazish tartibi qanday?*
- 6. Uylar va turarjoylarni uy-joy fondidan chiqarish qanday tartibda amalga oshiriladi?*
- 7. Davlat tomonidan tekinga uy-joy berish kimlarga nisbatan qo'llaniladi?*

### III BOB XUSUSIY UY-JOY FONDI

---

#### 3.1. Xususiy uy-joy fondi turarjoylariga egalik qilish asoslari

Fuqarolarning boshqa fuqarolik huquqlari kabi ularning turarjoyga bo'lgan huquqlari ham muayyan yuridik faktlar orqali vujudga keladi.

Bunday faktlar tegishli asoslar sifatida qonun hujjatlarida nazarda tutiladi. Turarjoylarga fuqarolar va nodavlat yuridik shaxslarning egalik qilish asoslari UJKning 22-moddasida belgilangan. Unga ko'ra, fuqarolar va yuridik shaxslar quyidagi yo'llar bilan turarjoyni xususiy mulk qilib olish huquqiga ega:

- yakka tartibda uy-joy qurish;
- yakka tartibda quruvchilarning shirkatlari tomonidan uy-joy qurish;
- uy-joy obligatsiyalarini olish;
- uy-joy qurish va uy-joy kooperativlarida ishtirok etish;
- oldi-sotdi, hadya va ayirboshlash;
- umrbod ta'minlash sharti bilan uyni (kvartirani) boshqa shaxsga berish;
- meros olish;
- qonunda belgilangan tartibda xususiylashtirish.

Mazkur asoslardan birinchisi bu yakka tartibda uy-joy qurish hisoblanadi. Bunda fuqarolar va yuridik shaxslar qonun hujjatlarida belgilangan tartibda yer uchastkasi olish asosida yakka tartibda uy-joy qurishadi. Yakka tartibda uy-joy qurish uchun yer uchastkasi kim oshdi savdosida sotib olinishi ham mumkin. Bunda shartnoma kim oshdi savdosida g'olib chiqqan shaxs bilan tuziladi.

Ashyoning mulkdori yoki mulkiy huquq egasi yoxud ixtisoslashgan tashkilot kim oshdi savdosining tashkilotchisi bo'lishi mumkin. Ixtisoslashgan tashkilot ashyoning mulkdori yoki mulkiy huquq egasi bilan shartnoma tuzish asosida ish olib boradi va ular nomidan yoki o'z nomidan harakat qiladi.

Fuqarolik kodeksida yoki boshqa qonunda ko'rsatilgan hollarda ashyoni yoki mulkiy huquqni sotish to'g'risidagi shartnomalar faqat kim oshdi savdosi o'tkazish yo'li bilan tuzilishi mumkin.

Kim oshdi savdosi auksion yoki tanlov shaklida o'tkaziladi. Kim oshdi savdosining shakli, agar qonunda boshqacha tartib belgilangan bo'lmasa, sotiladigan ashyoning mulkdori yoki sotiladigan mulkiy huquqning egasi tomonidan belgilanadi. Faqat bitta ishtirokchi qatnashgan auksion va tanlov o'tkazilmagan hisoblanadi.

Auksionlar va tanlovlar ochiq va yopiq bo'lishi mumkin. Ochiq auksionda va ochiq tanlovda xohlagan shaxs qatnashishi mumkin. Yopiq auksion va yopiq tanlovda shu maqsad uchun maxsus taklif etilgan shaxslargina qatnashadilar. Agar qonunda boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, tashkilotchi kim oshdi savdosi o'tkazilishi to'g'risida kamida o'ttiz kun oldin xabar qilishi kerak. Xabarda, har qanday holda ham, kim oshdi savdosining vaqti, joyi va shakli, kim oshdi savdosiga nima qo'yilayotgani va uni o'tkazish tartibi, shu jumladan kim oshdi savdosida qatnashishni rasmiylashtirish to'g'risidagi, shuningdek, boshlang'ich narx to'g'risidagi ma'lumotlar bo'lishi kerak. Agar kim oshdi savdosiga faqat shartnoma tuzish huquqi qo'yilayotgan bo'lsa, bo'lajak kim oshdi savdosi to'g'risidagi xabarda bunga beriladigan muddat ko'rsatilishi kerak.

Agar qonunda yoki kim oshdi savdosi o'tkazilishi haqidagi xabarda boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, xabar bergan kim oshdi savdosining tashkilotchisi auksion o'tkazishdan xohlagan vaqtida, lekin u o'tkaziladigan kundan kamida uch kun oldin, tanlov o'tkazishdan esa — tanlov o'tkaziladigan kundan kamida 30 kun oldin bosh tortishga haqli.

Kim oshdi savdosining tashkilotchisi uni o'tkazishdan mazkur muddatlarni buzib bosh tortgan hollarda ishtirokchilarning ko'rgan haqiqiy zararlarini to'lashi shart.

Yopiq auksion yoki yopiq tanlov tashkilotchisi xabar yuborilganidan keyin aynan qancha muddatda kim oshdi savdosidan bosh tortganligidan qat'i nazar, o'zi taklif etgan ishtirokchilarning real zararini to'lashi shart. Kim oshdi savdosining qatnashchilari

kim oshdi savdosi o'tkazilishi to'g'risidagi xabarda ko'rsatilgan miqdorda, muddatlarda va tartibda zakalat puli to'laydilar. Agar kim oshdi savdosi o'tkazilmasa, zakalat qaytarib berilishi kerak. Zakalat kim oshdi savdosida qatnashgan, lekin unda g'olib chiqmagan shaxslarga ham qaytarib beriladi. Kim oshdi savdosida g'olib chiqqan shaxs bilan shartnoma tuzishda u to'lagan zakalat summasi tuzilgan shartnoma bo'yicha majburiyatlarni bajarishda hisobga olinadi. Kim oshdi savdosida g'olib chiqqan shaxs va kim oshdi savdosining tashkilotchisi auksion yoki tanlov o'tkazilgan kuni kim oshdi savdosining natijalari to'g'risida bayonnoma imzolaydilar, bu bayonnoma shartnoma kuchiga ega bo'ladi. Kim oshdi savdosida g'olib chiqqan shaxs bayonnomanini imzolashdan bosh tortsa, to'lagan zakalatidan mahrum bo'ladi. Bayonnomanini imzolashdan bosh tortgan kim oshdi savdosining tashkilotchisi zakalatni ikki hissa qilib qaytarishi, shuningdek, kim oshdi savdosida g'olib chiqqan shaxs kim oshdi savdosida qatnashish tufayli o'ziga yetkazilgan zararning zakalat pulidan ortiq bo'lgan qismini to'lashi shart.

Agar kim oshdi savdosiga faqat shartnoma tuzish huquqi qo'yilgan bo'lsa, bunday shartnomani taraflar kim oshdi savdosi tamom bo'lganidan hamda bayonnoma rasmiylashtirilganidan keyin kechi bilan yigirma kunda yoki xabarda e'lon qilingan boshqa muddatda imzolashlari kerak. Ulardan biri shartnoma tuzishdan bosh tortgan taqdirda, ikkinchi taraf sudga murojaat qilib, shartnoma tuzishga majbur etishni, shuningdek, uni tuzishdan bosh tortish natijasida yetkazilgan zararni to'lashni talab qilishga haqli.

Qonunda belgilangan qoidalar buzib o'tkazilgan kim oshdi savdosi manfaatdor shaxs talabi bilan sud tomonidan haqiqiy emas deb topilishi mumkin. Kim oshdi savdosini haqiqiy emas deb topish kim oshdi savdosida g'olib chiqqan shaxs bilan tuzilgan shartnomaning haqiqiy emasligiga sababchi bo'ladi.

Turarjoyga nisbatan xususiy mulk huquqining vujudga kelishi nafaqat yakka tartibda turarjoy qurish (fuqarolar va yuridik shaxslarning o'zlari tomonidan) balki, yakka tartibda quruvchilarning shirkatlari tomonidan uy-joy qurish, uy-joy obligatsiyalarini olish, uy-joy qurish va uy-joy kooperativlarida ishtirok

etish orqali ham amalga oshirilishi mumkin. Bunda qonun hujjatlarida belgilangan tartibda turarjoylarga nisbatan mulk huquqi qo'lg'a kiritiladi.

FKda nazarda tutilgan shartnomalar ham turarjoyga nisbatan mulk huquqini vujudga kelitiradi. Mazkur shartnomalar jumlasiga Uy-joy kodeksi oldi-sotdi, ayirboshlab va hadya shartnomalarini kiritadi.

Turarjoylar ko'chmas mulkni sotish shartnomasi qoidalariga muvofiq rasmiylashtiriladi. FKning 479-moddasiga muvofiq, ko'chmas mulkning oldi-sotdi shartnomasiga (ko'chmas mulkni sotish shartnomasiga) binoan sotuvchi yer uchastkasi, bino, inshoot, kvartira yoki boshqa ko'chmas mulkni sotib oluvchiga mulk qilib topshirishni) o'z zimmasiga oladi.

Ko'chmas mulkni sotish shartnomasi taraflar imzolagan yozma shakldagi bitta hujjat tarzida tuziladi. Ko'chmas mulkni sotish shartnomasining shakliga rioya qilmaslik uning haqiqiy emasligiga sabab bo'ladi.

Ko'chmas mulkni sotish shartnomasiga binoan ko'chmas mulkka bo'lgan mulk huquqining sotib oluvchiga o'tganligi davlat ro'yxatidan o'tkazilishi lozim.

Mulk huquqi boshqa shaxsga o'tganligi davlat ro'yxatidan o'tkazilgunga qadar taraflarning ko'chmas mulkni sotish shartnomasini bajarishi ularning uchinchi shaxslar bilan munosabatlarini o'zgartirishi uchun asos bo'lmaydi.

Agar taraflardan biri ko'chmas mulkka bo'lgan mulk huquqi boshqa shaxsga o'tganligini davlat ro'yxatdan o'tkazishdan bo'yin tovlasa, boshqa tarafning talabiga binoan sud mulk huquqi boshqa shaxsga o'tganligini davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risida qaror chiqarishga haqli.

Mulk huquqi boshqa shaxsga o'tganligini davlat ro'yxatidan o'tkazishdan asossiz ravishda bo'yin tovlayotgan taraf boshqa tarafning ro'yxatdan o'tkazish kechikkanligi tufayli ko'rgan zararini qoplashi shart.

Ko'chmas mulkni sotish shartnomasida shartnoma bo'yicha sotib oluvchiga topshirilishi lozim bo'lgan ko'chmas mulkni aniq belgilash imkonini beradigan ma'lumotlar, shu jumladan ko'chmas mulk tegishli yer uchastkasida yoki boshqa ko'chmas mulkning

tarkibida qanday joylashganligini belgilash imkonini beradigan ma'lumotlar ko'rsatilgan bo'lishi shart.

Shartnomada bunday ma'lumotlar bo'lmasa, boshqa shaxsga topshirilishi lozim bo'lgan ko'chmas mulk to'g'risidagi shartni taraflar o'zaro kelishib olmagan, tegishli shartnoma esa tuzilmagan hisoblanadi.

Ko'chmas mulkni sotish shartnomasida ana shu mulkning bahosi nazarda tutilgan bo'lishi lozim.

Shartnomada taraflar yozma ravishda kelishgan ko'chmas mulkning bahosi to'g'risidagi shart bo'lmasa, uni sotish to'g'risidagi shartnoma tuzilmagan hisoblanadi. Bunda FK 356-moddasining to'rtinchi qismida nazarda tutilgan baho belgilash qoidasi qo'llanmaydi.

Agar qonunda yoki ko'chmas mulkni sotish shartnomasida boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, yer uchastkasida joylashgan bino, inshoot yoki boshqa ko'chmas mulkning shartnomada belgilangan bahosi ana shu ko'chmas mulk bilan birga topshirilayotgan yer uchastkasi tegishli qismining bahosini yoki unga bo'lgan huquqni o'z ichiga oladi.

Ko'chmas mulkni sotish shartnomasida ko'chmas mulkning bahosi uning maydon birligiga yoki boshqa miqdor ko'rsatkichiga qarab belgilangan bo'lsa, bunday ko'chmas mulkning to'lanishi lozim bo'lgan umumiy bahosi sotuvchiga topshirilgan ko'chmas mulkning amaldagi miqdoriga asoslangan holda belgilanadi.

Ko'chmas mulkning sotuvchi tomonidan topshirilishi va sotib oluvchi tomonidan qabul qilinishi taraflar imzolaydigan topshirish dalolatnomasi yoki topshirish to'g'risidagi boshqa hujjatga binoan amalga oshiriladi.

Agar qonunda yoki shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, sotuvchining ko'chmas mulkni sotib oluvchiga topshirish majburiyati bu mulk sotib oluvchiga topshirilganidan va topshirish to'g'risidagi tegishli hujjatni taraflar imzolaganidan keyin bajarilgan hisoblanadi.

Taraflardan birining ko'chmas mulkni shartnomada nazarda tutilgan shartlarda topshirish to'g'risidagi hujjatni imzolashdan bo'yin tovlashi, tegishli ravishda sotuvchining mulkni topshirish majburiyatini bajarishdan, sotib oluvchining esa mulkni qabul

qilib olish majburiyatini bajarishdan bosh tortishi deb hisoblanadi.

Sotib oluvchining ko'chmas mulkni sotish shartnomasining shartlariga mos bo'lmagan ko'chmas mulkni qabul qilib olishi, shu jumladan bunday mos kelmaslik xususida ko'chmas mulkni topshirish to'g'risidagi hujjatda aytib o'tilgan hollarda ham, sotuvchini shartnomani tegishli darajada bajarmaganlik uchun javobgarlikdan ozod qilish uchun asos bo'lolmaydi.

Agar sotuvchi sotib oluvchiga ko'chmas mulkni sotish shartnomasining ko'chmas mulk sifati to'g'risidagi shartlariga mos bo'lmagan ko'chmas mulkni topshirsa, ushbu Kodeks 434-moddasining qoidalari qo'llaniladi, sotib oluvchining tegishli darajada sifatli bo'lmagan tovarni tegishli darajada sifatli bo'lgan boshqa tovarga almashtirib berishni talab qilish huquqi to'g'risidagi qoidalar bundan mustasno.

Sotuvchi sotib olganidan keyin qonunga muvofiq uy-joy binosidan foydalanish huquqini o'zida saqlab qoladigan shaxslar yashab turgan uy, kvartira, uyning yoki kvartiraning bir qismini sotish shartnomasining muhim sharti — bu shaxslarning ro'yxatini sotilayotgan uy-joy binosidan foydalanish huquqlari ko'rsatilgan holda tuzishdan iboratdir.

Uy, kvartirani, uyning yoki kvartiraning bir qismini sotish shartnomasi notarial tartibda tasdiqlanishi va davlat ro'yxatidan o'tkazilishi lozim.

Ayirboshlash shartnomasiga muvofiq esa har bir taraf boshqa tarafga bir turarjoyi boshqa turarjoyga almashtirish yo'li bilan mulk qilib topshirish majburiyatini oladi.

Ayirboshlash shartnomasiga nisbatan mos ravishda oldi-sotdi to'g'risidagi qoidalar basharti bu FK 30-bobi qoidalariga va ayirboshlash mohiyatiga zid kelmasa qo'llanadi. Bunda har qaysi taraf almashtirish yo'li bilan topshirish majburiyatini olgan tovarni sotuvchi va qabul qilish majburiyatini olgan tovarni sotib oluvchi hisoblanadi.

Agar ayirboshlash shartnomasidan boshqacha tartib kelib chiqmasa, ayirboshlanadigan turarjoylar teng qiymatli deb taxmin qilinadi, ularni topshirish va qabul qilish xarajatlarini esa har bir holda tegishli majburiyatlarni bajaradigan taraf amalga oshiradi.

Ayirboshlash shartnomasiga muvofiq ayirboshlanadigan turarjoylar teng qiymatli emas deb tan olingan taqdirda bahosi ayirboshlashga taqdim qilinayotgan turarjoy bahosidan past bo'lgan turarjoyi topshirishi lozim bo'lgan taraf, agar shartnomada haq to'lashning boshqacha tartibi nazarda tutilgan bo'lmasa, turarjoy yoki turarjoyi tasarruf qilish hujjatlari topshirilgandan so'ng kechiktirmasdan baholardagi farqni to'lashi lozim.

Hadya shartnomasi asosida turarjoyga nisbatan mulk huquq vujudga kelish asoslari FKning 31-bobida belgilangan. Hadya shartnomasiga muvofiq, bir taraf (hadya qiluvchi) boshqa taraf (hadya oluvchi)ga turarjoyi tekinga mulk qilib beradi yoki berish majburiyatini oladi.

Hadyani topshirish uni taqdim qilish, ramziy topshirish (kalit va hokazolarni taqdim qilish) yoki huquqni belgilaydigan hujjatlarni taqdim etish yo'li bilan amalga oshiriladi.

Turarjoylarni hadya qilish shartnomasi yozma tuzilishi lozim.

Umrbod ta'minlash bilan turarjoyi boshqa shaxsga berish shartnomasi bevosita turarjoyga nisbatan mulk huquqini vujudga keltirishga qaratilgan shartnoma hisoblanadi.

Umrbod ta'minlash sharti bilan uy-joy (uyning bir qismi)ni, kvartirani boshqa shaxsga berish shartnomasiga muvofiq, bir taraf (oluvchi) yoshi yoki sog'lig'i tufayli mehnatga layoqatsiz bo'lgan boshqa taraf (boshqa shaxsga beruvchi)ni natura holidagi (uy-joy berish, ovqatlantirish, parvarishlash va zarur yordam ko'rsatish tarzida) umrbod moddiy ta'minlash majburiyatini oladi, boshqa shaxsga beruvchi esa oluvchiga uy-joy (uyning bir qismi)ni, kvartirani mulk qilib berish majburiyatini oladi.

Umrbod ta'minlash sharti bilan uy-joyi (kvartirani) boshqa shaxsga berish shartnomasida boshqa shaxsga beruvchiga qanday moddiy ta'minot turlari berilishi, ularning pul bilan ifodalangan bir oylik bahosi va uy-joy (uyning bir qismi), kvartiraning qiymati ko'rsatilishi lozim.

Beriladigan uy-joy (uyning bir qismi), kvartira va moddiy ta'minot qiymati taraflar kelishuvi bilan belgilanadi.

Umrbod ta'minlash sharti bilan uy-joy (uyning bir qismi), kvartirani boshqa shaxsga berish shartnomasi Fuqarolik kodeksi



110-moddasining qoidalariga rioya etgan holda yozma shaklda tuzilishi va notarial tasdiqlanishi lozim.

Umrbod ta'minlash sharti bilan uy-joy (uyning bir qismi), kvartirani boshqa shaxsga berish shartnomasiga muvofiq, oluvchi shartnoma amal qilib turgan davrda bu uyni (uyning bir qismini), kvartirani sotish, hadya qilish, garovga qo'yishga va uy (uyning bir qismi), kvartiraga mulk huquqini og'irlashtiradigan boshqa harakatlarni amalga oshirishga haqli emas. Bu uy (uyning bir qismi), kvartiraga oluvchining qarzlari bo'yicha undirishga qaratilmaydi.

Umrbod ta'minlash sharti bilan uy-joy (kvartira)ni boshqa shaxsga berish shartnomasi bo'yicha boshqa shaxsga beruvchidan olingan uy-joy (uyning bir qismi), kvartiraning tasodifan nobud bo'lishi oluvchini shartnoma bo'yicha o'z zimmasiga olgan majburiyatlardan ozod qilmaydi.

Agar uy-joy (uyning bir qismi), kvartirani oluvchi umrbod ta'minlash sharti bilan uy-joy (kvartira)ni boshqa shaxsga berish shartnomasi bo'yicha o'z majburiyatlarini bajarmasa yoki tegishli darajada bajarmasa, boshqa shaxsga beruvchi ta'minotni vaqti-vaqti bilan haq tarzida to'lab turishga almashtirishni yoki shartnomani bekor qilishni talab qilishi mumkin.

Agar oluvchining moddiy ahvoli o'ziga bog'liq bo'lmagan sabablarga ko'ra boshqa shaxsga beruvchiga shartlashilgan ta'minotni bera olmaydigan darajada o'zgarsa yoki boshqa shaxsga beruvchi mehnat qobiliyatini tiklasa, umrbod ta'minlash sharti bilan uy-joy (kvartira)ni boshqa shaxsga berish shartnomasi oluvchining talabiga ko'ra bekor qilinishi mumkin.

Umrbod ta'minlash sharti bilan uy-joy (kvartira)ni boshqa shaxsga berish shartnomasi ushbu moddaning birinchi va ikkinchi qismlarida nazarda tutilgan asoslar bo'yicha bekor qilingan taqdirda uy (uyning bir qismi), kvartira boshqa shaxsga beruvchiga qaytarilishi lozim.

Umrbod ta'minlash sharti bilan uy-joy (kvartira)ni boshqa shaxsga berish shartnomasi boshqa shaxsga beruvchining talabiga ko'ra bekor qilingan taqdirda oluvchi shartnoma amalda bo'lgan vaqtda boshqa shaxsga beruvchini ta'minlash va uyni (uyning bir

qismini), kvartirani saqlab turishga qilgan xarajatlarini qoplashni talab qilishga haqli.

Oluvchi vafot etgan taqdirda umrbod ta'minlash sharti bilan uy-joy (uyning bir qismi), kvartirani boshqa shaxsga berish shartnomasi bo'yicha majburiyatlar uning vorislariga o'tadi. Oluvchining vorislari bo'lmaganida yoki ular umrbod ta'minlash sharti bilan uy-joy (uyning bir qismi), kvartirani boshqa shaxsga berish shartnomasini bajarishdan voz kechganlarida oluvchiga berilgan uy-joy (uyning bir qismi), kvartira uni boshqa shaxsga beruvchiga qaytariladi.

Fuqarolar yoki yuridik shaxslar qonun yoki vasiyatnoma asosida meros olish yo'li bilan turarjoyga nisbatan xususiy mulk huquqini qo'lga kiritishlari mumkin. Bunda vafot etgan shaxs o'z vasiyatnomasida o'ziga xususiy mulk huquqi asosida tegishli bo'lgan turarjoyi kimga qoldirib ketayotganligini yozib qoldirishi yoki qonunda belgilangan vorislik navbati asosida fuqarolar turarjoyga nisbatan mulk huquqini qo'lga kiritishlari mumkin.

Xususiylashtirish ham turarjoyga nisbatan xususiy mulk huquqini vujudga keltirish asoslaridan biri hisoblanadi. O'zbekiston Respublikasining 1991-yil 19-noyabrda «Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish to'g'risida»gi va 1993-yil 7-mayda «Davlat uy-joy fondini xususiylashtirish to'g'risida»gi Qonunlarida turarjoylarni xususiylashtirishning muhim qoidalari belgilangan.

Davlat uy-joy fondini xususiylashtirish deganda, fuqarolarga ularning ixtiyoriga qarab davlat uy-joy fondining ular egallab turgan yoki yangi qurilgan kvartiralarini, uylarini (uylarining bir qismini) sotish, shu jumladan imtiyozli asosda sotish yoki tekinga mulk qilib berish tushuniladi.

Davlat uy-joy fondi mahalliy davlat hokimiyati organlarining uy-joy fondi hamda davlat organlari, korxonalari, muassasalari va tashkilotlarining to'liq xo'jalik tasarrufida yoki operativ boshqaruvidagi uy-joy fondidir.

Davlat uy-joy fondini xususiylashtirishga doir qonunlar ushbu Qonundan hamda unga muvofiq chiqariladigan boshqa qonun hujjatlaridan iboratdir.

Qoraqalpog‘iston Respublikasida davlat uy-joy fondini xususiylashtirish Qoraqalpog‘iston Respublikasining qonunlari bilan ham tartibga solinadi.

Davlat uy-joy fondini xususiylashtirishning asosiy qoidalari:

O‘zbekiston Respublikasining barcha xususiylashtirish subyektlari davlat uy-joy fondini xususiylashtirishda teng huquqlarda ishtirok etishi;

– xususiylashtirishning ixtiyoriylik asosida bo‘lishi;

– xususiylashtirishning uy-joy muammosini hal etish bilan o‘zaro aloqadorligi;

– haq evaziga va tekinga berish xususiyatining uyg‘unlash-tirilishi;

– fuqarolarni ijtimoiy jihatdan himoyalash;

– oshkoralik, ijtimoiy adolatga rioya etilishi;

– xususiylashtirishning amalga oshirilishi jarayoni ustidan davlat va jamoatchilik nazoratining o‘rnatilishidan iboratdir.

Davlat uy-joy fondini xususiylashtirish:

O‘zbekiston Respublikasining qonun hujjatlarida belgilangan fuqarolarning ayrim toifalariga kvartiralarini, uylarni (uylarning bir qismini) tekinga berish;

– davlat kvartiralarini, uylarini (uylarning bir qismini) O‘zbekiston Respublikasining – fuqarolariga va yuridik shaxslariga hamda fuqaroligi bo‘lmagan shaxslarga sotish yo‘li bilan amalga oshiriladi.

Davlat kvartiralarini, uylarini (uylarning bir qismini) hamda xususiylashtirilgan kvartiralarini, uylarni (uylarning bir qismini) sotish O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi belgilagan tartibda amalga oshiriladi.

O‘zbekiston Respublikasining xususiylashtirish subyektlariga davlat uy-joy fondini xususiylashtirish huquqi faqat bir marta beriladi.

Xususiylashtirilgan uylar joylashgan yer uchastkalariga va ularning etagidagi hududga egalik qilish, ulardan foydalanish yer to‘g‘risidagi qonunlarda nazarda tutilgan tartib va shartlarda amalga oshiriladi.

Fuqarolarning davlat va jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkaları olib qo‘yilishi munosabati bilan uylari buzilishi natijasida,

agar ularga buzilgan uylari evaziga pul to'lovni to'lanmagan bo'lsa, davlat uy-joy fondi uylaridan olgan turarjoylari, shuningdek tabiiy ofatlar oqibatida uylari buzilishi munosabati bilan olgan kvartiralar, bu kvartiralar qachon ajratilganidan qat'i nazar, ularga yoki ularning vorislariga tekinga beriladi.

Fuqarolarga qarashli bo'lgan uy, imorat va inshoot ushbu Qonun amalga kiritilganidan keyin buzilgani taqdirda ana shu fuqarolarga, ular oila a'zolariga, shuningdek ushbu uyda doimiy yashab turgan va uy ro'yxati (propiska)dan o'tgan boshqa fuqarolarga o'z xohishiga ko'ra hamda tomonlarning kelishuviga binoan tekinga kvartira olish yohud tegishli korxonalar, muassasa, tashkilot tomonidan yangi joyda uy, imorat va inshoot qurilib, o'z mulklari qilib berilishi yoki buzilgan uy, imorat, nobud bo'lgan ekin va dov-daraxtlar evaziga tovon puli olish huquqi beriladi.

Korxonalar, birlashmalar va tashkilotlarga o'z xodimlari hamda nafaqaxo'rlari uy-joy qurilishi yoki uyni xususiylashtirish maqsadida olgan qarzi yoki kreditini to'liq yohud qisman to'lash huquqi beriladi.

Fuqarolar tomonidan belgilangan tartibda xususiylashtirilgan turarjoylar davlat uy-joy fondidan chiqarilib, yakka tartibdagi uy-joy fondi tarkibiga kiritiladi.

Mehnatga qobiliyatsizlar, yolg'iz qariyalar, nafaqaxo'rlar va ularning oila a'zolariga, agar ularning jon boshiga to'g'ri keladigan o'rtacha oylik daromadlari eng kam ish haqidan oz bo'lsa, shuningdek birinchi marta nikohdan o'tgan turarjoyga muhtoj yosh oilalarga, O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilangan ro'yxatga binoan fuqarolarning ijtimoiy himoyalangan va ta'minoti oz boshqa toifalariga mahalliy davlat hokimiyat organlari huzurida aniq maqsadga qaratilgan ijara shartnomasi talablari asosida xususiylashtirish huquqsiz foydalaniladigan kommunal uy-joy fondi tashkil etiladi.

Xususiylashtirish obyektlari:

— fuqarolar ijara shartnomasi asosida foydalanilayotgan ko'p kvartirali uylardagi kvartiralar va bir kvartirali uylar (uylarning bir qismi);

– qayta tiklash, ta'mirlanish ishlari tugallangan-ku, ammo odamlar ko'chib kirmagan va bo'shatilgan uylarning kvartiralari, bir kvartirali uylar (uylarning bir qismi);

– yangi qurilgan uylardagi kvartiralar kiradi.

Yangi foydalanishga topshirilayotgan davlat uy-joy fondining turarjoylari fuqarolarga kelgusida xususiylashtirish huquqi bilan haq to'lab yashash uchun yoki ijaraga berilishi mumkin.

Uy-muzeylar, me'morchilik, tarix va madaniyat yodgorliklari hisoblanuvchi kvartira va uylar:

– yopiq shahar va obyektlardagi uylarning kvartiralari; umumiy yotoqlarning xonalari;

– belgilangan tartibda yashash uchun yaroqsiz deb topilgan kvartiralar;

– xizmat kvartiralari, xonalari (uylari);

– ikki va undan ziyod ijarachi yashab turgan bo'lsa-yu, ulardan ayrimlari xususiylashtirishga rozi bo'lmagan kvartiralar xususiylashtirilishi mumkin emas.

O'zbekiston Respublikasi hududida doimiy yashab turgan (uy ro'yxatidan o'tgan) O'zbekiston Respublikasining, boshqa davlatlarning fuqarolari, fuqaroligi bo'lmagan shaxslar xususiylashtirish subyektlari hisoblanadilar.

O'zbekiston Respublikasining vazirliklari, davlat qo'mitalari, idoralari, korxonalari, muassasalari, tashkilotlari va boshqa yuridik shaxslari, boshqa davlatlarning yuridik shaxslari o'z xodimlari va nafaqaxo'rlarini uy-joy bilan ta'minlash uchun uy-joy fondi egasidan uy-joy sotib olishlari mumkin.

Davlat uy-joy fondi tarkibidagi uylarda ijara shartnomasi asosida turarjoyni egallab turgan fuqarolar birgalikda yashab turgan barcha balog'at yoshidagi oila a'zolari va turarjoy maydonida haqi bo'lgan boshqa shaxslarning roziligi bilan shu turarjoyni ushbu Qonunda ko'zda tutilgan shartlarda o'z mulki qilib, shu jumladan birgalikda yoki ulushbay asosida egalik qilish uchun sotib olishga haqlidirlar.

Xususiylashtirilgan turarjoy egasining oila a'zolari hamda turarjoy maydoniga haqli bo'lib, uni xususiylashtirishga rozilik bergan shaxslar shu turarjoy maydonidan foydalanish huquqini

saqlab qoladilar, xususiylashtirilgan uy-joyni sotish yoki ijaraga berish ularning roziligi bilan amalga oshiriladi.

Xususiylashtirilgan kvartiraning, uy (uy bir qismi)ning egasi:

– O‘zbekiston Respublikasining qonunlariga muvofiq jismoniy va yuridik shaxslarning, davlatning huquqlari hamda qonun bilan muhofaza qilinadigan manfaatlariga putur yetkazmagan holda ana shu turarjoyga egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish;

– kommunal xizmatlar haqini to‘lashda, ko‘chmas mulk uchun soliq to‘lashda, sug‘urta badallarini to‘lashda O‘zbekiston Respublikasining amaldagi qonunlarida belgilangan tartibda imtiyozlardan foydalanish;

– egallab turgan maydonning sathidan qat’i nazar, boshqa kvartirani, uyni (uyning bir qismini) sotib olish;

– kvartiraga, uyga (uyning bir qismiga) turarjoy maydonining sathidan qat’i nazar, ushbu Qonun 13-moddasining birinchi bandida uqtirilgan oila a‘zolarini, boshqa shaxslarni uy ro‘yxatidan o‘tkazish;

– o‘z kvartirasini, uyini istalgan boshqa kvartiraga yoki uyga, shu jumladan kooperativ kvartira yoki uyga uy ro‘yxatidan o‘tkazish va turarjoyi borasida hech qanday cheklavlarsiz ayir-boshlash;

– shirkatlar tashkil etish hamda turarjoy va birgalikda tasarruf etiladigan joylardan foydalanish bo‘yicha bunday ishlarni amalga oshiruvchi tashkilotni, shu jumladan davlat uy-joylardan foydalanish va ta‘mirlash-qurilish tashkilotlarini, kooperativlar, xususiylashtirilgan hamda boshqa xo‘jalik subyektlarini mustaqil belgilash, uy-joylarga xizmat ko‘rsatish va ta‘mirlash uchun shartnomalar tuzish;

– uylar va uylar oldidagi hududlarni orasta saqlash borasida bajarilayotgan ishlar sifatini baholashda bevosita yoxud shirkatlar tarkibida qatnashish, shartnoma majburiyatlarini bajarmaganlik yoki belgilangan tartibda bajarmaganlik uchun korxonalar, muassasalar va tashkilotlarga shuningdek ayrim shaxslarga nisbatan jarima choralari qo‘llash yuzasidan materiallar taqdim etish;

– xususiylashtirilgan uy-joydan fuqarolarni ko‘chirmasdan amalga oshirilishi mumkin bo‘lmagan kapital ta‘mirlashni o‘tkazish

payti uchun mulk egaligidan yoki turarjoy fondini idora etishga vakolati bo'lgan organlardan turarjoyni ijaraga olish huquqiga egadir.

Xususiylashtirilgan kvartira egasi:

– qonun talablariga hamda turarjoy xonalari va uylar oldidagi hududlarni orasta saqlash qoidalariga rioya etishi;

– belgilangan soliqlarni va kommunal xizmatlar haqini hamda uydan foydalanishga ketadigan xarajat pullarini o'z vaqtida to'lashi;

– o'ziga qarashli turarjoyni orasta saqlash hamda ta'mirlash yuzasidan korxonalar va xususiy shaxslar bilan tuzilgan shartnoma majburiyatlariga rioya etishi shart.

Fuqaro davlat uy-joy fondiga qarashli uydagi kvartirani (uyning bir qismini) o'z mulki qilib haqini to'lab, sotib olish (yoki bepul olish) uchun o'zi istiqomat qilayotgan davlat uy-joy fondi tasarrufida bo'lgan tuman, shahar hokimiga, korxonaga, muassasa, tashkilot ma'muriyatiga ariza beradi. Ariza uzog'i bilan ikki oy muddat ichida qarab chiqiladi.

Harbiy xizmatchilarga berilgan davlat uy-joy fondini xususiylashtirish O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi belgilagan tartibda amalga oshiriladi.

Davlat xo'jaliklari va boshqa davlatga qarashli qishloq xo'jalik korxonalarining uy-joy fondini xususiylashtirish tartibi mahalliy davlat hokimiyati organlari bilan uqtirib o'tilgan uy-joy fondi egalari tomonidan birgalikda belgilanadi.

Turarjoylarni xususiylashtirish davlat uy-joy fondining egasi yoki u vakolat bergan davlat boshqaruvi organi tomonidan amalga oshiriladi.

Korxonalar, muassasalar va tashkilotlarning mablag'i hisobiga paychilik sharti bilan yangi qurilgan kvartiralar va uylarni xususiylashtirish tartibi korxonalar, tashkilotlar va muassasalarining o'zlari tomonidan, davlat mablag'lari hisobiga qurilgan kvartiralar va uylarni xususiylashtirish tartibi esa O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilanadi.

Fuqarolarning alohida uy, kvartira va xonaga bo'lgan egalik huquqi turarjoy qiymati to'liq to'langan (sotib olingan) va order olingan paytdan boshlanadi.

Turarjoyning haqini to'lab va tekinga xususiylashtirilayotgan fuqarolarga uy-joy egasining qarori asosida egalik huquqini beruvchi yagona shaklda belgilangan davlat orderi beriladi. Order xususiylashtirilgan uy-joy uchun qonuniy huquqni belgilovchi hujjat hisoblanib, texnika inventarizatsiyasi organlarida ro'yxatdan o'tkazilishi shart.

Xususiylashtirilayotgan turarjoyni baholash belgilangan tartibda davlat ixtisoslashtirilgan loyiha tashkilotlari tomonidan qoldiq balans qiymati bo'yicha amalga oshiriladi.

Turarjoylarni xususiylashtirish fuqarolarning shaxsiy jamg'armalari, korxonalar va tashkilotlarning mablag'lari, shuningdek imtiyozli shartlarda beriladigan kreditlar, ssudalar evaziga hamda bo'lib-bo'lib to'lash sharti bilan O'zbekiston Respublikasi qonunlarida belgilangan tartibda amalga oshiriladi.

Davlat uy-joy fondini xususiylashtirishdan tushgan mablag'lar mahalliy davlat hokimiyati organlarining, korxonalar, muassasalar va tashkilotlarning maxsus tashkil etilgan budjetdan tashqari xususiylashtirish uy-joy hisobiga o'tkaziladi hamda turarjoy xo'jaligini saqlash va rivojlantirish uchun foydalaniladi.

Xususiylashtirilgan turarjoylarga xizmat ko'rsatish va ularni ta'mirlash uy-joy fondidan foydalanish hamda uni ta'mirlashning yagona qoida va me'yorlariga albatta rioya qilingan holda O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi belgilangan tartibda amalga oshiriladi.

Xususiylashtirilgan kvartiralarga, uylar (uylarning bir qismi)ga xizmat ko'rsatish va ularni ta'mirlash borasida imtiyozlarga ega bo'lgan shaxslar toifasini O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi belgilaydi.

Xususiylashtirilgan turarjoylardan foydalanish va ularni ta'mirlash shartnoma asosida amalga oshiriladi. To'liq xususiylashtirilgan uydagi turarjoy egalari uydan foydalanish shirkati tuzishlari mumkin.

Bu shirkat uyga xizmat ko'rsatuvchi va uni ta'mirlovchi tashkilotni mustaqil tanlaydi.

Qisman xususiylashtirilgan uylardagi fuqarolarning mulkiga aylangan turarjoy xonalariga xizmat ko'rsatish va ularni ta'mirlash shu uylarga xususiylashtirishga qadar xizmat ko'rsatgan uy-



joylardan foydalanish va ularni ta'mirlash-qurilish tashkilotlari tomonidan amalga oshiriladi.

Xususiylashtirilgan turarjoylarning egalari uning muhandislik uskunalariga, umumiy foydalaniladigan joylariga xizmat ko'rsatish va ularni ta'mirlash hamda uning tevarak-atrofiga qarash bilan bog'liq xarajatlar haqini o'zlari egallab turgan umumiy maydonga mutanosib ravishda to'laydilar.

Xususiylashtirilgan kvartiralar egalarining tuzilgan shartnomalar bo'yicha uyga qarash va kommunal xizmatlar haqini to'lash bilan bog'liq qarzlari belgilangan tartibda undirib olinadi.

Davlat uy-joy fondi kvartiralarini, uylari (uyning bir qismi)ni xususiylashtirishda yuzaga keladigan nizolar sud yoki xo'jalik sudi tomonidan hal qilinadi.

Davlat uy-joy fondini xususiylashtirish qanday borayotganligini nazorat qilish mazkur uy-joy fondining egasi yoki u vakolat bergan davlat boshqaruv organi tomonidan amalga oshiriladi.

Qonun fuqarolar va yuridik shaxslar yuqorida sanab o'tilganidan boshqa asoslarda turarjoyga nisbatan xususiy mulk huquqi vujudga kelishi mumkinligi begilash orqali bu ro'yxatni cheklab qo'ymaydi. Zero, fuqarolar va yuridik shaxslar qonunga zid bo'lmagan har qanday asoslarda turarjoyga nisbatan xususiy mulk huquqini qo'lga kiritishlari mumkin.

### **3.2. Turarjoy binosi, kvartira saqlashni ta'minlash bo'yicha mulkdorning huquq va majburiyatlari**

Umumiy qoidaga ko'ra, fuqaro turarjoyga nisbatan xususiy mulk huquqini qo'lga kiritganidan so'ng undan o'zi va oila a'zolari yashashi uchun foydalanadi. Bunda u o'ziga tegishli turarjoyga o'zining oila a'zosi bo'lmagan fuqaroning ko'chib kirishiga va yashashiga ruxsat berishga haqli. Shu bilan birga o'ziga tegishli turarjoyni qonun hujjatlarida ko'zda tutilgan shartlar va tartib asosida ijaraga berish huquqiga ham ega. Bu vaziyatda turarjoy mulkdori va ijarachi o'rtasida uy-joy ijarasi shartnomasi tuziladi. FKning 600-moddasiga muvofiq, Uy-joyni ijaraga berish shartnomasiga binoan bir taraf — uy-joyning mulkdori yoki u vakolat bergan shaxs (ijaraga beruvchi) — boshqa taraf (ijaraga oluvchi)ga

uy-joyda yashash uchun uni haq evaziga egalik qilish va foydalanishga topshirish majburiyatini oladi.

Uy-joy yuridik shaxslarga ijara shartnomasi yoki boshqa shartnoma asosida egalik qilish va (yoki) foydalanish uchun topshirilishi mumkin. Yuridik shaxs uy-joydan faqat fuqarolarning yashashi uchun foydalanishi mumkin.

UJKning 23-moddasi 2-qismida turarjoy mulkdorining o'ziga tegishli turarjoydan yashash uchun foydalanishdan boshqa maqsadlarida foydalanishiga nisbatan qoidalar belgilangan. Bunda uy-joy mulkdori uy-joydan yashash uchun foydalanishdan boshqa maqsadlarda foydalanayotganda uchinchi shaxslarning huquqlarini buzmasliklari lozim bo'ladi.

Shu bilan birga turarjoy mulkdori o'ziga tegishli turarjoydan foydalanayotganda atrof tabiiy muhitga zarar yetkazmasligi, o'zining ustunlik mavqeyidan foydalanib boshqa shaxslarni kamsitadigan harakatlarni amalga oshirmasligi lozim bo'ladi.

Yuridik shaxslar o'zlariga tegishli uyni, kvartirani ijaraga, arendaga berish bilan birga undan qonun hujjatlariga zid kelmaydigan boshqa maqsadlarda foydalanishlari mumkin bo'ladi.

UJKning 24-moddasiga ko'ra, uyning, kvartiraning mulkdori uy-joy fondini boshqarishda ishtirok etish, uyning texnik holati, ta'mirlash-tiklash ishlari masalalarida davlat hokimiyati va boshqaruv organlariga murojaat etish, ta'mirlash-foydalanish korxonalari hamda boshqa korxonalarni tanlash huquqiga egadir.

Uyning, kvartiraning mulkdori ularning saqlanishini ta'minlashi, o'z hisobidan joriy va kapital ta'mirlash ishlarini amalga oshirishi, uy yon-atrofini tegishli holatda saqlashi shart.

Ko'p kvartirali uydagi kvartiraning mulkdori avariya holatlari yuzaga kelgan hollarda avariyaning bartaraf etish uchun tegishli ta'mirlash-foydalanish tashkilotlarining vakillari u egallab turgan turarjoyga kirishlarini ta'minlashi shart, kvartira mulkdori bo'lmagan taqdirda unga kirish ichki ishlar organlari va fuqarolarning o'zini o'zi boshqarish organlarining vakillari ishtirokida tegishli ta'mirlash-foydalanish tashkilotlari tomonidan amalga oshiriladi.

Ko'p kvartirali uydagi kvartiraning mulkdori tegishli ruxsatnoma olmay yashash xonasi yoki yordamchi xonani o'zboshimchalik

bilan qayta qurgan yoxud o'zgartirgan taqdirda qonun hujjatlarida belgilangan tartibda javobgar bo'ladi va ushbu xonani o'z hisobidan avvalgi holatiga keltirishi shart.

### **3.3. Fuqarolar va yuridik shaxslarga tegishli binolar, kvartiralaridagi turarjoyini ijaraga berish**

Ma'lumki, mulk huquqi konstitusiyaviy huquq hisoblanib, unga ko'ra har bir shaxs mulkdor bo'lishga haqlidir. Fuqarolik qonunchiligiga binoan mulk huquqi shaxsning o'ziga qarashli mol-mulkiga o'z xohishi bilan va o'z manfaatlarini ko'zlab egalik qilishi, undan foydalanishi va uni tasarruf etishi, shuningdek o'zining mulk huquqini, kim tomonidan bo'lmasin, har qanday buzilishni bartaraf etishni talab qilish huquqidan iboratdir. Qoida tariqasida, mulk huquqining amal qilishi muddatsiz hisoblanadi. Shu ma'noda, uy, kvartira mulkdori o'zi bilan birga yashayotgan voyaga yetgan oila a'zolarining roziligi bilan uyni, kvartirani yoxud ularning bir qismini o'zga (uchinchi shaxslarga) fuqarolarga va yuridik shaxslarga ijaraga yoki arendaga berishga haqlidir. Bu yerda uy-joy mulkdori bilan birga yashayotgan voyaga etgan oila a'zolarining roziligi haqida so'z ketmoqda.

Darhaqiqat, bu holat yuqoridagi hol, ya'ni mulkdorning o'z mulk huquqini amalga oshirishida qolgan sherik mulkdorlarning ham roziligi talab qilinishi bilan izohlanadi. Umumiy qoidaga ko'ra, mamlakatimizda to'la muomala layoqati shaxs voyaga yetgach, ya'ni 18 yoshga to'lgach to'la hajmda vujudga keladi. Bu hol muomala layoqati, ya'ni fuqaroning o'z harakatlari bilan fuqarolik huquqlariga ega bo'lish va ularni amalga oshirish, o'zi uchun fuqarolik burchlarini vujudga keltirish va ularni bajarish layoqati hisoblanadi.

UJKda shuningdek, uy, kvartirani yoki ularning bir qismini yuridik shaxsning vakolatli organi qaroriga binoan uchinchi shaxslarga ijaraga yoki arendaga berishi mumkinligi haqidagi norma (UJKning 25-moddasi) ham yotibdi. Qoida tariqasida yuridik shaxs o'zining ta'sis hujjatlarida nazarda tutilgan faoliyati maqsadlariga muvofiq fuqarolik huquq layoqatiga ega bo'ladi. Yuridik shaxs qonunlarga va ta'sis hujjatlariga muvofiq ish olib boradigan o'z

organlari orqali fuqarolik huquqlariga ega bo'ladi va o'z zimmasiga fuqarolik burchlarini oladi. Yuridik shaxs balansidagi mol-mulkning, shu jumladan uy-joyni boshqa fuqarolarga va yuridik shaxslarga ijaraga yoki arendaga berish faqat yuridik shaxsning vakolatli organi qaroriga binoan amalga oshiriladi. Turli tashkiliy-huquqiy shakldagi yuridik shaxslarda vakolatli organlar turlicha nomlanadi.

UJKning 25-moddasi 2-qismiga ko'ra, taraflarning huquq va majburiyatlari, ijara yoki arenda shartnomasi tuzilayotgan muddat, to'lov haqi miqdori va boshqa shartlar, agar qonun hujjatlarida boshqacha tartib belgilanmagan bo'lsa, taraflarning kelishuviga binoan belgilanadi.

Bundan uy, kvartira mulkdori bilan ijaraga yoki arendaga oluvchi o'rtasidagi munosabatlar, agar qonun hujjatlarida boshqacha tartib belgilanmagan bo'lsa, shartnoma orqali amalga oshirilishi anglashiladi.

Zero, bugungi bozor munosabatlariga o'tish sharoitida shartnoma taraflarning o'zaro huquq va burchlarini vujudga keltirish, o'zgartirish yoki bekor qilish sohasidagi eng muhim huquqiy qurilma sanaladi. Shartnomaning mazmunini taraflarning huquq va majburiyatlari, shartnomaning amal qilish muddati, to'lov haqi miqdori va taraflarning erk-irodalaridan kelib chiqadigan boshqa shartlar tashkil qiladi.

Qonun turarjoy ijarasi yoki arendasi shartnomasi yozma shaklda tuziladi hamda qonun hujjatlarida belgilangan tartibda hisobga olinishi (ro'yxatdan o'tkazilishi) lozimligini belgilaydi. Bu hol ushbu shartnoma predmeti – uy, kvartiraning ko'chmas mulk ekanligi bilan izohlanadi. Fuqarolik qonunchiligiga ko'ra, bitimning qonun talab qiladigan shakliga rioya etmaslik qonunda to'g'ridan-to'g'ri ko'rsatilgan holdagina uning haqiqiy emasligiga sabab bo'ladi.

Xususiy uy-joy fondidagi turarjoy mulkdori turarjoyni almashtirish huquqiga ham ega. Mulkida uyi, kvartirasi bo'lgan fuqarolar barcha voyaga yetgan oila a'zolarining, shu jumladan vaqtincha bo'lmagan oila a'zolarining yozma roziligiga binoan o'zlari egallab turgan turarjoyni boshqa turarjoy mulkdori yoki uy-joy qurish yoxud uy-joy kooperativining a'zosi bilan, shu

jumladan boshqa aholi punktida yashayotganlar bilan almash-tirishga haqlidirlar.

Bunda oilaning voyaga yetmagan a'zolari roziligi ota-onalar tomonidan, ular bo'lmagan taqdirda esa vasiylik va homiylik organlari tomonidan tasdiqlanadi.

Mulkida uyi, kvartirasi bo'lgan yuridik shaxslar uni boshqa turarjoy mulkdori yoki uy-joy qurish yoxud uy-joy kooperativi a'zosi bilan almashtirishga haqlidirlar.

Oila qonunchiligida belgilanishicha, ota-onalar va voyaga yetmagan bolalar o'rtasida mulkiy chegaralar o'rnatilgan. Shu bilan birgalikda, bola ota-onasi tirikligi vaqtida uning mulkiga nisbatan mulkdor bo'la olmasligi va o'z navbatida ota-ona bolaning mulkiga nisbatan ham mulkdor bo'la olmasliklari belgilab qo'yilgan. Lekin oilaning boshqa a'zolari (aka-ukalar, opa-singillar va boshqalar) bilan munosabatlari belgilanmagan. Ota-onalar va bolalar o'rtasida bir-birlarining mulkiga egalik qilishi va foydalanishi ularning o'zaro roziligi bilan amalga oshiriladi.

Bunda oilaning voyaga yetmagan a'zolari roziligi ota-onalar tomonidan, ular bo'lmagan taqdirda esa vasiylik va homiylik organlari tomonidan tasdiqlanadi. Vasiylik va homiylik organlari – xalq ta'limi, ijtimoiy ta'minot, sog'liqni saqlash bo'limlari va fuqarolarning o'zini o'zi boshqarish organlaridir.

### **3.4. Xususiy uy-joy fondidagi turarjoy mulkdorining huquqlari**

Xususiy uy-joy fondidagi turarjoy mulkdorining huquqlaridan eng muhimi va asosiysi turarjoy daxlsizligi huquqi hisoblanadi. Shu sababli amaldagi qonunchilikda yer uchastkalari davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishi munosabati bilan fuqarolar mulkida bo'lgan uy (kvartira)lar buzilgan taqdirda ularning huquqlari masalasi UJKda o'z ifodasi topgan. UJKning 27-moddasi 1-qismiga ko'ra, yer uchastkalari davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishi munosabati bilan fuqarolar mulkida bo'lgan uy (kvartira)lar buzilgan taqdirda mazkur fuqarolarga, ularning oila a'zolariga, shuningdek ushbu uylar (kvartiralar)da doimiy yashayotgan fuqarolarga ularning xohishiga binoan va taraflar

kelishuviga ko'ra barcha qulayliklari bo'lgan avvalgisiga teng qiymatli uy-joy maydonining ijtimoiy normasidan kam bo'lmagan sahndagi boshqa turarjoy mulk qilib beriladi hamda dov-daraxtlarning qiymati to'lanadi yoxud buzilayotgan uy, boshqa imoratlar, inshootlar va dov-daraxtlarning qiymati to'lanadi. Buzilayotgan uy (kvartira)ning qiymati berilayotgan turarjoyning qiymatidan ortiq bo'lgan holda bu farq mulkdorga kompensatsiya qilinishi lozim.

E'tirof etish kerakki, ba'zi-ba'zida zarurat yuzasidan davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkaları olib qo'yiladi. Bunday hollarda katta manfaatlar kichik manfaatlardan ustun ko'riladi. Shu munosabat bilan olib qo'yilgan yer uchastkalarida joylashgan fuqarolar mulkida bo'lgan uy (kvartira) buzilgan taqdirda, mazkur fuqarolarga, ularning oila a'zolariga, shuningdek ushbu uylar (kvartiralar)da doimiy yashayotgan fuqarolarga ularning xohishiga binoan va taraflar kelishuviga ko'ra barcha qulayliklari bo'lgan avvalgisiga teng qiymatli uy-joy maydonining ijtimoiy normasidan kam bo'lmagan sahndagi boshqa turarjoy mulk qilib beriladi hamda dov-daraxtlarning qiymati to'lanadi yoxud buzilayotgan uy, boshqa imoratlar, inshootlar va dov-daraxtlarning qiymati to'lanadi.

Bu yerda muhim mezonlar — ushbu uy (kvartira)larda doimiy yashayotgan fuqarolarga ularning xohishiga binoan va taraflar kelishuvi, qulayliklarning mavjudligi, avvalgisiga teng qiymatligi, uy-joy maydonining ijtimoiy normasidan kam bo'lmagan sahnda ekanligidir.

Shuningdek, bunda dov-daraxtlarning qiymati yoxud buzilayotgan uy, boshqa imoratlar, inshootlar va dov-daraxtlarning qiymati ham to'lanadi.

Buzilayotgan uy (kvartira)ning qiymati berilayotgan turarjoyning qiymatidan ortiq bo'lgan holda bu farq (qiymat ko'pincha tabiiy ravishda farq qiladi) mulkdorga kompensatsiya qilinishi (pul shaklida) lozim.

Buzilayotgan uylar o'rniga turarjoyni mulk qilib berish va uylar, boshqa imoratlar, inshootlar hamda dov-daraxtlar qiymatini to'lash O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilangan tartibda amalga oshiriladi.

Ta'kidlash lozimki, mulkka bo'lgan huquq muqaddas bo'lib, u muddatsiz asosda mulkdorga tegishli bo'ladi. Hech bir asossiz mulkdorning mulkka bo'lgan huquqidan mahrum qilinishi mumkin emas. FKning 199-moddasi talablariga asosan, mol-mulkni mulkdordan olib qo'yishga qonunlarda nazarda tutilgan hollarda va tartibda mulkdorning majburiyatlari bo'yicha undiruv ana shu mol-mulkka qaratilgan taqdirda yo'l qo'yiladi. Shuningdek:

– FKning 202-moddasida belgilangan tartibda natsionalizatsiya qilish (fuqarolarga hamda yuridik shaxslarga qarashli natsionalizatsiya qilinayotgan mol-mulkka nisbatan mulk huquqini haq to'lash asosida qonun hujjatlariga muvofiq davlat ixtiyoriga o'tkazish);

– FKning 203-moddasida nazarda tutilgan tartibdagi rekvizitsiya qilish (tabiiy ofatlar, avariya, epidemiyalar, epizootiyalar yuz bergan taqdirda va favqulodda tusdagi boshqa vaziyatlarda mol-mulk jamiyat manfaatlarini ko'zlab, davlat hokimiyati organi qaroriga muvofiq mulkdordan unga mol-mulkning qiymatini to'lagan holda qonun hujjatlarida belgilangan tartibda va shartlar asosida olib qo'yilishi);

– FKning 204-moddasida belgilanganidek, musodara qilish (qonunda nazarda tutilgan hollarda mol-mulk sudning qaroriga muvofiq jinoyat yoki o'zga huquqbuzarlik qilganlik uchun haq to'lamasdan mulkdordan olib qo'yilishi) tartibida ham yo'l qo'yiladi.

Fuqarolarning va yuridik shaxslarga tegishli bo'lgan yer uchastkalari davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishi mumkin. Bunday holatlar masalan, keng ko'chalar, ko'priklar, temir yo'llar, yangi bog'lar, madaniy-maishiy, sport, inshootlarini barpo qurish, aholiga turli qulayliklar yaratish maqsadida amalga oshirilishi mumkin. Bunday hollarda olib qo'yilayotgan yer uchastkasi, dovdaraxtlar mulkdorlarining huquqlarini himoya qilish maqsadida qonun hujjatlarida ularga olib qo'yilayotgan mol-mulk qiymatida turli to'lovlar to'lash nazarda tutilgan. O'zboshimchalik bilan barpo etilgan uylar, ishlab chiqarish imoratlari va boshqa imoratlar va inshootlar qiymati to'lanmaydi. Fuqarolarning va yuridik shaxslarga tegishli bo'lgan yer uchastkalari davlat yoki jamoat

ehtiyojlari uchun olib qo'yilishi munosabati bilan fuqarolarning mulkida bo'lgan uylar (kvartiralar) buzilganda mazkur fuqarolarga, ularning oila a'zolariga, shuningdek ushbu uylar (kvartiralar)da doimiy yashayotgan fuqarolarga ularning xohishiga ko'ra yakka tartibda uy-joy qurish uchun belgilangan norma doirasida yer uchastkasi beriladi.

Yer uchastkasi yoki uning bir qismini olib qo'yish tartibini, shuningdek yer uchastkalari davlat va jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishi munosabati bilan buzilayotgan uylar, ishlab chiqarish imoratlari va boshqa imoratlar, inshootlar va ko'chirib tashlangan dov-daraxtlar uchun fuqarolarga va yuridik shaxslarga to'lov miqdorini hisoblab chiqish tartibini belgilash maqsadida O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 29-may 2006-yildagi 97-sonli qarori bilan tasdiqlangan «Davlat va jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkalarining olib qo'yilishi munosabati bilan fuqarolarga va yuridik shaxslarga yetkazilgan zararlarni qoplash tartibi to'g'risida» Nizom qabul qilingan. Nizom talablariga muvofiq, yer uchastkasi yoki uning bir qismini davlat va jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yish yer egasining roziligi bilan yoki yerdan foydalanuvchi va ijaraga oluvchi bilan kelishuv bo'yicha — tegishli ravishda tuman, shahar hokimi, Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimliklarining qarori bo'yicha yoxud O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining qaroriga ko'ra amalga oshiriladi. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasini, Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimlarining qarori asosida tegishli tuman (shahar)lar hokimlari yer uchastkasini olib qo'yish hamda uylar, ishlab chiqarish imoratlari va boshqa imoratlar, inshootlarni buzish va dov-daraxtlarni ko'chirib tashlash to'g'risida o'z qarorini chiqaradilar.

Agar yer egasi bo'lgan mulkdor, yerdan foydalanuvchi va ijaraga oluvchi yer uchastkasini olib qo'yish to'g'risida tegishli tuman, shahar, viloyat hokimining qaroriga yoxud O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining qaroriga rozi bo'lmagan taqdirda hamda bu qaror uning huquq va manfaatlariga putur yetkazmoqda deb hisoblaydigan bo'lsa, ushbu qaror ustidan sudga shikoyat qilinishi mumkin.



Yer uchastkasini olib qo'yish va uylar, ishlab chiqarish imoratlari va boshqa imoratlar, inshootlarni buzish va dov-daraxtlarni ko'chirib tashlash to'g'risidagi qaror bosh rejalarga, shuningdek shaharlar va posyolkalarning turarjoy tumanlari va mikrotumanlarini mufassal rejalashtirish va imorat qurish loyihalariga muvofiq qabul qilinadi. Olib qo'yilayotgan yer uchastkalarida uylar, ishlab chiqarish imoratlari va boshqa imoratlar, inshootlarning asossiz buzilishiga va dov-daraxtlarning ko'chirib tashlanishiga yo'l qo'yilmaydi. Tegishli tuman (shahar)lar hokimliklari Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimlarining yer uchastkasini olib qo'yish, yer uchastkasida joylashgan uylar, ishlab chiqarish imoratlari va boshqa imoratlarni, inshootlarni buzish va dov-daraxtlarni ko'chirib tashlash to'g'risidagi tegishli qarorlari nusxalarini bildirishnomaga ilova qilgan holda, buzish boshlangungacha 6 oydan kechikmay, imzo qo'ydirib uylar, ishlab chiqarish imoratlari va boshqa imoratlar, inshootlar va dov-daraxtlar mulkdorlarini qabul qilingan qaror to'g'risida yozma ravishda xabardor qilishi shart. Tuman (shahar)lar hokimlari tomonidan yer uchastkasi olib qo'yilishi va yer uchastkasida joylashgan uylar, ishlab chiqarish imoratlari va boshqa imoratlar, inshootlarni buzish va dov-daraxtlarni ko'chirish to'g'risidagi qarori qabul qilingandan keyin yuqorida ko'rsatib o'tilgan uy (kvartira)lar, imoratlar, inshootlar va dov-daraxtlar boshqa shaxslarga berilishi mumkin emas.

Tegishli tuman (shahar)lar hokimlarining uylar, ishlab chiqarish imoratlari va boshqa imoratlar, inshootlarni buzish va dov-daraxtlarni ko'chirish hamda ularning qiymatini tasdiqlash to'g'risidagi qarori yuzasidan Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashiga, viloyatlar va Toshkent shahar hokimliklariga, shuningdek, sud tartibida shikoyat qilinishi mumkin.

Yer uchastkalari davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishi munosabati bilan fuqarolarning mulkida bo'lgan uy (kvartira)lar buzilganda mazkur fuqarolarga, ularning oila a'zolariga, shuningdek, ushbu uylar (kvartiralar)da doimiy yashayotgan fuqarolarga ularning xohishiga ko'ra yakka tartibda

uy-joy qurish uchun belgilangan norma doirasida yer uchastkasi beriladi.

Bunda yer uchastkasini o'zlashtirish davriga ikki yilgacha muddat bilan ijara shartnomasi asosida vaqtincha uy-joy berilib, buzilayotgan uy (kvartira)lar, imoratlar, inshootlar va dov-daraxtlarning qiymati to'laligicha qoplanadi. Yakka tartibda uy-joy qurish uchun kompensatsiya sifatida yer uchastkasi berish va buzilayotgan uy (kvartira)lar mulkdoriga tovon to'lash tegishli tuman (shahar)lar hokimliklari tomonidan chorak yakuni bo'yicha prognozdan ortiqcha tushgan mahalliy budjetlarning daromad qismi mablag'lari, Qoraqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahar budjetlarining zaxira jamg'armasi mablag'lari va (yoki) Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimliklarining tegishli hisob raqamlariga davlat mulkini davlat tasarrufidan chiqarish, xususiylashtirishdan tushadigan taqsimlanadigan mablag'larning bir qismi hisobiga amalga oshiriladi. Olib qo'yilayotgan yer uchastkalari korxonalar, muassasalar va tashkilotlarga berilgan taqdirda yakka tartibda uy-joy qurish uchun kompensatsiya sifatida yer uchastkasi berish va buzilayotgan uy (kvartira)lar mulkdoriga tovon to'lash ushbu korxonalar, muassasalar va tashkilotlar mablag'lari hisobiga amalga oshiriladi.

Buzilayotgan uy (kvartira) mulkdori yer uchastkasi olish uchun bo'lajak buzish to'g'risida bildirishnoma olingandan keyin bir oy muddatda tegishli tuman (shahar)lar hokimliklariga yakka tartibda uy-joy qurish uchun unga yer uchastkasi ajratish to'g'risida ariza berishi kerak.

Arizada oilaning tarkibi, doimiy yashayotganlar soni va ijara shartnomasi asosida vaqtincha turarjoyga bo'lgan ehtiyoj ko'rsatilishi kerak. Komissiyaning kompensatsiya miqdori va turi haqidagi qarori tegishli tuman (shahar)lar hokimliklari tomonidan tasdiqlangandan keyin mulkdor hokimlikka buzilishi lozim bo'lgan uy (kvartira)ni tegishli tuman (shahar)lar hokimliklari tomonidan belgilangan muddatda bo'shatib qo'yish to'g'risida kafolat xati taqdim etadi. Uy (kvartira) yakka tartibda uy-joy qurish uchun mulkdorga yer uchastkasi ajratilgandan, shuningdek, yer uchastkasini o'zlashtirish davriga ikki yilgacha muddat bilan ijara

shartnomasi asosida vaqtincha uy-joy berilgandan keyin buzilishi mumkin.

Olib qo'yilayotgan yer uchastkalari korxonalar, muassasalar va tashkilotlarga ajratib berilgan taqdirda uy-joy qiymatini to'lash, uy (kvartira)lar berish va vaqtinchalik turarjoy berish, shuningdek yangi joyga ko'chish bilan bog'liq barcha xarajatlarni qoplash tegishli tuman (shahar)lar hokimlari qaroriga ko'ra ushbu korxonalar, muassasalar va tashkilotlar tomonidan amalga oshiriladi.

Yer uchastkasini o'zlashtirish davriga ikki yilgacha muddat bilan ijara shartnomasi asosida vaqtincha uy-joy berilib, buzilayotgan uy (kvartira)lar, imoratlar, inshootlar va dov-daraxtlarning qiymati to'liq qoplanadi. Yer uchastkalarini olib qo'yish kompensatsiyaning quyidagi turlari berilishi sharti bilan amalga oshiriladi:

– fuqarolarga uy-joy maydonining ijtimoiy normasidan kam bo'lmagan boshqa teng qiymatli obod turarjoyini mulk qilib berish va dov-daraxtlar qiymatini to'lash;

– buzilayotgan uylar, boshqa imoratlar, inshootlar va dov-daraxtlar qiymatini fuqarolarga to'lash;

– yer uchastkasini o'zlashtirish davriga ikki yilgacha muddat bilan ijara shartnomasi asosida vaqtincha uy-joy berilib, buzilayotgan uy (kvartira)lar, imoratlar, inshootlar va dov-daraxtlarning qiymati to'liq to'langan holda fuqarolarga yakka tartibda uy-joy qurish uchun belgilangan norma doirasida yer uchastkasi berish;

– yuridik shaxslarga avvalgisiga teng qiymatli mol-mulk berish va davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkasi olib qo'yilishi oqibatida yetkazilgan boshqa zararlarni qoplash;

– yer uchastkasi davlat va jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishi oqibatida yetkazilgan zararlarni to'laligicha qoplash;

– fuqarolarga va yuridik shaxslarga tegishli bo'lgan buzilishi kerak uylar, imoratlar va inshootlarni ko'chirish va yangi joyda tiklash;

– yangi joyda uylar, imoratlar qurish hamda ularni fuqarolar va yuridik shaxslarga mulk qilib berish.

Buziladigan uy (kvartira)lar, imoratlar, inshootlar, ko'chiriladigan daraxtlar uchun to'lov miqdorini belgilash uchun tegishli tuman (shahar)lar hokimliklari tuman (shahar) hokimining

o'rinbosari boshchiligida hokimliklarning moliya va boshqa boshqarmalari (bo'limlari) vakillaridan, yerlardan foydalanish va qo'riqlashni nazorat qilish bo'yicha davlat inspektori, fuqarolarning o'zini o'zi boshqarish organi, yer uchastkasi olib qo'yilayotgan yer egasi (yerdan foydalanuvchi, ijarachi), o'ziga yer uchastkasi ajratib berilayotgan korxonalar, muassasa yoki tashkilot vakilidan hamda hokimliklar xohishiga ko'ra boshqa vakolatli organlar vakillaridan iborat tarkibda to'lov miqdorini va kompensatsiya turini belgilash bo'yicha komissiyalar tashkil qiladilar. Uy (kvartira)lar, imoratlar va inshootlarning texnik holatini, qiymatini baholash, shuningdek olib qo'yilayotgan yer uchastkalaridagi dov-daraxtlar qiymatini belgilash tuman (shahar)lar yer resurslari va davlat kadastr bo'limlari tomonidan ariza beruvchining mablag'lari hisobiga amalga oshiriladi. Tuman (shahar)lar yer resurslari va davlat kadastr bo'limlari tomonidan amalga oshirilgan bahoga norozi bo'lingan taqdirda mulkdor mulkni baholash uchun tegishli litsenziyaga ega bo'lgan mustaqil baholovchilarga murojaat qilish huquqiga ega. Mustaqil baholovchilar xizmatiga haq to'lash ariza beruvchining mablag'lari hisobiga amalga oshiriladi. Baholash materiallari komissiyaga beriladi.

Fuqarolar tomonidan umrbod egalik qilish uchun meros qilib qoldirish huquqi bilan foydalaniladigan, kimoshdi savdosi asosida sotib olingan yer uchastkalari olib qo'yilgan taqdirda ularga umrbod egalik qilish uchun meros qilib qoldirish huquqi bilan teng qiymatli yangi yer uchastkasi beriladi. Fuqarolarga tegishli bo'lgan umrbod egalik qilish huquqi bilan meros qilib qoldirilgan yer uchastkasining olib qo'yilayotgan vaqtdagi qiymatini baholash tuman (shahar)lar yer resurslari va davlat kadastr bo'limlarining baholash faoliyatini amalga oshirishga tegishli ruxsatnomaga ega bo'lgan baholovchilari tomonidan, baholash vaqtidagi joriy narxlar bo'yicha ariza beruvchining mablag'lari hisobiga amalga oshiriladi.

Buzilayotgan uy (kvartira)larni, olib qo'yilayotgan uchastkadagi boshqa imoratlar va inshootlarni (o'zboshimchalik bilan qurilganlardan tashqari) buzishdan olingan barcha materiallar quruvchining yoki to'lovni mulkdorga to'liq to'layotgan boshqa yer egasi (yerdan foydalanuvchi, ijarachi) ixtiyorida qoladi.

Ayrim hollarda, buzilayotgan uy (kvartira), imoratlar, inshootlar va ko'chirilayotgan dov-daraxtlar egasining xohishiga ko'ra, uy-joyni buzishdan olingan materiallar tegishli tuman (shahar)lar hokimlari qaroriga binoan mulkdorga berilishi mumkin. Bu holda komissiya mulkdorga beriladigan buzishdan olingan materiallar qiymatini buzish vaqtida amalda bo'lgan bozor narxlari bo'yicha ularning eskirganligini hisobga olgan holda belgilashi kerak.

Pul kompensatsiyalarini to'lashning aniq muddatlari va tartibi Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimlari qarori bilan, buzish boshlangungacha pul kompensatsiyasini to'lagan holda belgilanadi.

Iqtisodiyotda xususiy mulkchilikni yanada kengaytirish va uning rolini oshirish, biznesni rivojlantirish uchun qulay shart-sharoitlar yaratish hamda xususiy tadbirkorlikning huquqiy kafolatlarini mustahkamlash, xususiylashtirilgan korxonalar bilan band bo'lgan yer uchastkalaridan maqsadli va samarali foydalanishni ta'minlash, shuningdek uy-joy bozori va ipotekani rivojlantirish uchun kuchli rag'batlantiruvchi omillarni vujudga keltirish maqsadida O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 24-iyul 2006-yilda PF 3780-sonli «Yuridik shaxslar va fuqarolarning binolari hamda inshootlari bilan band bo'lgan yer uchastkalarini xususiylashtirish to'g'risida»gi Farmoni qabul qilinib, yuridik shaxslarning yer uchastkalariga bo'lgan xususiy mulkchiligi o'rnatildi hamda ular mulkiy huquq asosida o'zlariga qarashli yoki ular tomonidan xususiylashtiriladigan bino va inshootlar, ishlab chiqarish infratuzilmasi obyektlari joylashgan yer uchastkalarini, shuningdek, mazkur obyektlarga tutash yer uchastkalari qo'llaniladigan texnologiya jarayonlari, shahar qurilishi norma va qoidalarini hisobga olgan holda, ishlab chiqarish faoliyatini amalga oshirish uchun zarur bo'lgan miqdorda xususiylashtirish huquqiga ega bo'ladilar. Bu o'z navbatida o'z mulklari – yer uchastkalariga, unda joylashgan bino, inshoot va boshqa ko'chmas mol-mulklarga nisbatan mulkiy huquqni erkin o'z xohishlari asosida amalga oshirish, ularga bo'ladigan turli tazyiqlardan himoyalalanish kabi huquqlari amalda mustahkamlandi.

Yuridik shaxsga mulk huquqi asosida tegishli bo'lgan uy, boshqa imoratlar, inshootlar, dov-daraxtlar joylashgan yer uchastkasi qilib qo'yilgan holda unga avvalgisiga teng qiymatli mol-mulk beriladi va yetkazilgan boshqa zararlari o'rni qoplanadi yoxud davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkasi olib qo'yilishi oqibatida yetkazilgan zarar to'laligicha qoplanadi.

Yuridik shaxsga mulk huquqi asosida tegishli bo'lgan uy, ishlab chiqarish imoratlari, boshqa imoratlar, inshootlar, dov-daraxtlar joylashgan yer uchastkasi olib qo'yilgan holda unga avvalgisiga teng qiymatli mol-mulk beriladi va yer uchastkasi davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishi oqibatida yetkazilgan zarar to'laligicha qoplanadi.

– Yer egalari, yerdan foydalanuvchilar, ijarachilar, yer uchastkalari mulkdorlariga zararlarni hamda qishloq xo'jaligi va o'rmon xo'jaligi ishlab chiqarishi ko'rgan zararni qoplash O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksiga muvofiq amalga oshiriladi. Yer kodeksining 86-moddasiga muvofiq, yer egalari, yerdan foydalanuvchilar, yer uchastkalari ijarachilariga va mulkdorlariga yetkazilgan zararining o'rni (shu jumladan boy berilgan foyda) quyidagi hollarda to'la hajmda qoplanishi kerak:

– yerlar olib qo'yilgan, qayta sotib olingan yoki vaqtincha egallab turilganda;

– davlat qo'riqxonalari, zakazniklar, milliy tabiat bog'lari, tabiat yodgorliklari, madaniy-tarixiy yodgorliklar, suv havzalari, suv ta'minoti manbalari, kurortlar tevaragida, daryolar, kanallar, suv tashlamalari, yo'llar, truboprovodlar, aloqa liniyalari va elektr uzatish liniyalari bo'ylab muhofaza, sanitariya va ihotada zonalarini belgilanishi munosabati bilan ularning huquqlari cheklanganda;

– suv havzalari, kanallar, kollektorlar, shuningdek qishloq xo'jaligi ekinlari va dov-daraxtlar uchun zararli moddalar chiqaradigan boshqa obyektlar qurish va ulardan foydalanishning ta'siri hamda yuridik va jismoniy shaxslarning hosil kamayishiga va qishloq xo'jaligi mahsulotining sifati yomonlashuviga olib boradigan boshqa xatti-harakatlari oqibatida yerlarning sifati yomonlashgan taqdirda.

Zararning o'rni olib qo'yilayotgan yer uchastkalari ajratib beriladigan korxonalar, muassasalar va tashkilotlar tomonidan,

shuningdek faoliyati yer egalari, yerdan foydalanuvchilar, yer uchastkalari ijarachilari va mulkdorlarining huquqlari cheklanishiga yoki yaqin atrofdagi yerlarning sifati yomonlashuviga olib borgan korxonalar, muassasalar va tashkilotlar tomonidan qonun hujjatlarida belgilangan tartibda qoplanadi.

Yer uchastkasi olib qo'yilishi oqibatida yuridik shaxslar ko'rgan zarar uchun kompensatsiya to'lash tegishli tuman (shahar)lar hokimliklari tomonidan belgilangan mablag'lar hisobiga amalga oshiriladi.

Olib qo'yilayotgan yer uchastkalari korxonalar, muassasalar va tashkilotlarga berilgan taqdirda tovon to'lash, turarjoy berish, vaqtincha turarjoy berish va mol-mulkni yangi joyga tashish tegishli tuman (shahar)lar hokimlarining qarorlariga ko'ra korxonalar, muassasalar va tashkilotlar tomonidan amalga oshiriladi. Yer uchastkasi olib qo'yilishi munosabati bilan ko'rilgan zarar kompensatsiyasini olish uchun yuridik shaxs bo'lajak buzish to'g'risida bildirishnoma olingandan keyin bir oy muddatda tegishli tuman (shahar)lar hokimliklariga kompensatsiyaning tanlangan turini ko'rsatgan holda ariza berishi kerak. Komissiyaning qarori tegishli tuman (shahar)lar hokimliklari tomonidan tasdiqlangandan keyin yuridik shaxs hokimlikka buzilishi lozim bo'lgan uyni, boshqa imoratlar va inshootlarni tegishli tuman (shahar)lar hokimliklari tomonidan belgilangan muddatda bo'shatib qo'yish to'g'risida kafolat xati taqdim etadi.

Yuridik shaxsga tegishli bo'lgan uy, ishlab chiqarish imoratlari, boshqa imoratlar va inshootlar kompensatsiya turi, to'lov miqdori va muddati yuridik shaxs bilan kelishilgandan keyin buzilishi mumkin.

Fuqarolar va yuridik shaxslarga mulk huquqi asosida tegishli bo'lgan buzilishi lozim bo'lgan uylar, ishlab chiqarish imoratlari, boshqa imoratlar va inshootlar ularning xohishiga ko'ra ko'chirilishi va yangi joyda tiklanishi mumkin. Bunda uylar, imoratlar va inshootlarning qiymati pul bilan qoplanmaydi. Fuqarolar va yuridik shaxslarga mulk huquqi asosida tegishli bo'lgan, buzilishi lozim bo'lgan uylar, ishlab chiqarish imoratlari, imoratlar va inshootlarni ko'chirish va yangi joyda tiklash tegishli tuman (shahar)lar hokimliklarining qaroriga ko'ra mahalliy budjetlarning

yil choragi yakunlari bo'yicha prognozdan ortiqcha tushadigan daromad qismi mablag'lari, Qoraqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahar budjetlarining zaxira fondi mablag'lari va (yoki) davlat mulkini davlat tasarrufidan chiqarish, xususiylashtirishdan olinadigan taqsimlanadigan, Qoraqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimliklarining, olib qo'yiladigan yer uchastkalari ajratiladigan korxonalar, muassasalar va tashkilotlarning tegishli hisob raqamlariga tushadigan mablag'larning bir qismi hisobiga amalga oshiriladi.

Bunda turarjoy mulkdorlari bo'lgan fuqarolar va yuridik shaxslarga turarjoyini ko'chirish va tiklash davriga hokimliklar tomonidan ikki yilgacha muddat bilan yer uchastkasini o'zlashtirish davriga ijara shartnomasi asosida vaqtincha uy-joy beriladi.

Ko'chirish va tiklash mazkur joy (aholi punkti) doirasida belgilangan normalar bo'yicha ajratiladigan yer uchastkalarida va faqat uylar, imoratlar va inshootlarning texnik holati ularni ko'chirish imkonini berishi shartlarida amalga oshirilishi kerak, ya'ni konstruksiyalar va elementlarning holati qismlarga ajratish, tashish va yangi joyda yig'ish imkonini berishi kerak. Uylar, imoratlar va inshootlarni ko'chirish imkoniyati olib qo'yilayotgan yer uchastkasi ajratilgan imorat quruvchining mablag'lari hisobiga ixtisoslashtirilgan loyiha tashkilotlari tomonidan ishlab chiqilgan tegishli texnik-iqtisodiy asoslash va loyiha-smeta hujjatlari mavjud bo'lgan taqdirda komissiyalar tomonidan aniqlanadi.

Uylar, imoratlar va inshootlarni ko'chirish va yangi joyda tiklash tegishli tuman (shahar)larning hokimliklari tomonidan belgilanadigan muddatlarda, biroq bir yildan kech bo'lmagan muddatda amalga oshirilishi kerak.

Uylar, ishlab chiqarish imoratlari, boshqa imoratlar va inshootlarni ko'chirish va yangi joyda tiklash, uy-joyini vaqtincha ijaraga olish, fuqarolar yoki yuridik shaxslarning mol-mulkini vaqtincha ijaraga olingan uy-joyga, shuningdek, vaqtincha ijaraga olingan uy-joydan yangi joyda tiklangan uyga, imoratga va inshootga tashish bo'yicha barcha xarajatlar tegishli tuman



(shahar)lar hokimliklarining qarori bo'yicha imorat quruvchi yoki olib qo'yilayotgan yer uchastkasi ajratilgan boshqa yer egasi (yerdan foydalanuvchi, ijarachi) hisobiga amalga oshiriladi. Yuridik shaxsga mulk huquqi asosida tegishli bo'lgan avvalgisiga teng qiymatli uylar, ishlab chiqarish imoratlari va boshqa imoratlardan yangi joyga faqat kompensatsiya turi, to'lov miqdori va muddati yuridik shaxs bilan kelishilgandan keyin ko'chiriladi.

Uy (kvartira)lari buzilishi lozim bo'lgan fuqarolar va yuridik shaxslar uchun ularning xohishiga ko'ra yangi joyda uylar, imoratlar barpo etiladi hamda ularga mulk qilib beriladi. Bunda buzilayotgan uy (kvartira)lar, imoratlarning qiymati pul bilan qoplanmaydi.

Uy (kvartira)lari buzilishi lozim bo'lgan fuqarolar va yuridik shaxslar uchun yangi joyda uylar, imoratlar qurish hamda ularga mulk qilib berish tegishli tuman (shahar)lar hokimliklari tomonidan chorak yakuni bo'yicha prognozdan ortiqcha tushgan mahalliy budjetlarning daromad qismi mablag'lari, Qoraqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahar budjetlarining zaxira jamg'armasi mablag'lari va (yoki) Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimliklarining tegishli hisob raqamlariga davlat mulkini davlat tasarrufidan chiqarish, xususiylashtirishdan tushadigan taqsimlanadigan mablag'larning bir qismi hisobiga amalga oshiriladi.

Yer uchastkalari korxonalar, muassasalar yoki tashkilotlarga berilgan taqdirda uy (kvartira)lari buzilishi lozim bo'lgan fuqarolar va yuridik shaxslarga yangi joyda uylar, imoratlar qurish va ularga mulk qilib berish ushbu korxonalar, muassasalar yoki tashkilotlarning mablag'lari hisobiga amalga oshiriladi. Uy (kvartira)lari buzilishi lozim bo'lgan fuqarolar va yuridik shaxslar uchun yangi joyda uy qurish mazkur joy (aholi punkti) doirasida amalga oshiriladi.

Bunda uy (kvartira)lari buzilishi lozim bo'lgan fuqarolar va yuridik shaxslarga yangi joyda uy, imorat qurish davriga tegishli tuman (shahar)lar hokimliklari tomonidan ijara shartnomasi asosida vaqtincha uy-joy beriladi.

Turarjoyni vaqtincha ijaraga olish, fuqarolar va yuridik shaxslarning mol-mulkini vaqtincha berilgan turarjoyga va vaqtincha berilgan turarjoydan yangi joyda qurilgan uyga tashish bo'yicha barcha xarajatlar tegishli tuman (shahar)lar hokimliklarining qaroriga ko'ra imorat quruvchi yoki yer uchastkasi ajratilgan boshqa yer egasi (yerdan foydalanuvchi, ijaraga oluvchi)ning hisobiga amalga oshiriladi.

Uy (kvartira)lari buzilishi lozim bo'lgan fuqarolar va yuridik shaxslar buziladigan uy (kvartira)lar o'rniga yangi joyda qurilgan uyni, imoratni olish uchun buzish to'g'risidagi bildirishnoma olingandan keyin bir oy muddatda tegishli tuman (shahar)lar hokimliklariga ariza berishlari kerak.

Arizada oilaning tarkibi, doimiy yashovchilar soni hamda turarjoy bilan ta'minlash bo'yicha ulardagi mavjud imtiyozlar ko'rsatilishi kerak.

### **3.5. Turarjoy mulkdori oila a'zolarining, ijaraga va arendaga oluvchilarning turarjoydan foydalanishi**

Uy-joy huquqida turarjoy mulkdori va u bilan birga shu turarjoyda yashaydigan oila a'zolari yoxud ijaraga va arendaga oluvchilarning turarjoydan foydalanish bo'yicha huquqlari o'ziga xos tarzda belgilangan. Bunday huquqlar turarjoyning tayinlanish maqsadlaridan kelib chiqadi va mulkdorining oila a'zolariga, ijaraga va arendaga oluvchilarga bir qator imkoniyatlarni taqdim etadi. U, kvartira mulkdorining oila a'zolari, shuningdek, u bilan doimiy yashayotgan fuqarolar, agar ularni ko'chirib kelgan paytda yozma ravishda boshqa hol qayd etilgan bo'lmasa, uydagi, kvartiradagi xonalardan mulkdor bilan teng foydalanishga haqlidirlar (UJKning 32-moddasi 1-qismi).

Uy mulkdorining oila a'zolari, shuningdek, mulkdor bilan birga doimiy yashayotgan fuqarolarning turarjoydan foydalanishga doir huquqlari ular ko'chib kelgan paytda yozma ravishda belgilanishi lozim, aks holda ular ham turarjoydan mulkdor kabi foydalanish imkoniyatiga ega bo'ladilar. Oila a'zolari, mulkdor bilan doimiy yashayotgan fuqarolar ko'chib kelganda turarjoydan foydalanish qoidalari belgilangan bo'lsa, ular turarjoydan ana shu

qoidaga muvofiq foydalanishlari lozim. Ular mulkdor bergan turarjoyga o'zlarining voyaga yetmagan farzandlarini ko'chirib kiritishga haqlidirlar, oilaning boshqa a'zolarini esa, uy, kvartira mulkdorining roziligi bilangina ko'chirib kiritishlari mumkin.

Bu shaxslar uy, kvartiraning, mulkdori bilan oilaviy munosabatlarni tugatgan taqdirda ham ularda turarjoydan foydalanish huquqi saqlanib qoladi. Masalan, er-xotin ajrashganidan so'ng ham xotin turarjoydan foydalanish huquqini saqlab qoladi va uni mazkur turarjoydan chiqarib yuborishga hech kim haqli bo'lmaydi. Albatta, bunda uy, kvartiraning mulkdori bilan uning sobiq oila a'zolari, shuningdek u bilan doimiy yashayotgan fuqarolar o'rtasida turarjoydan foydalanish tartibi taraflar kelishuvi bilan belgilab qo'yilish mumkin.

Uy-joy huquqida turarjoy mulkdorining oila a'zolari tarkibi va doirasini belgilab olish muhim ahamiyatga ega. Chunki, oila a'zolari turarjoydan mulkdor kabi foydalanish huquqiga ega hisoblanadi. UJKning 32-moddasi 2-qismiga binoan, turarjoy mulkdorining oila a'zolari deb u bilan doimiy birga yashayotgan xotini (eri) va ularning farzandlari tan olinadi. Er-xotinning otasonasi, shuningdek mulkdor bilan doimiy yashayotgan oilali farzandlari, agar ilgari bu huquqqa ega bo'lmagan bo'lsalar, faqat o'zaro kelishuvga binoan mulkdorning oila a'zosi deb tan olinishlari mumkin.

Shu bilan birga, mehnatga layoqatsiz boqimandalar (doimiy tirikchilik manbaiga ega bo'lmagan shaxslar voyaga yetmagan bolalar, voyaga yetgan bolalar, voyaga yetgan nogironlar, 55 yoshdan oshgan ayollar, 60 yoshda oshgan erkaklar), shuningdek mulkdor bilan doimiy birga yashayotgan fuqarolar, agar ular mulkdor bilan umumiy xo'jalik yuritayotgan (umumiy yagona ro'zg'or — ovqatlanishi, tomorqada ishlash, o'z moddiy mablag'lari, sa'y-harakatlari bilan umumiy ehtiyojlarini ta'minlashda ishtirok etish, o'z talablarini qanoatlantirish, bir-birlari to'g'risida g'amxo'rlik qilish va h.k.) bo'lsalar va uning turarjoyda doimiy yashashga ro'yxat (propiska)dan o'tgan bo'lsalar, uning oila a'zosi deb topilishlari mumkin (masalan, sud tomonidan).

Mulkdor bilan birga yashayotgan yaqin qarindoshining voyaga yetmagan bolasi uning oila a'zosi deb hisoblangan hollarda ularning

turarjoyga nisbatan huquqlarining himoyasi ham uy-joy huquqida e'tibordan chetda qoldirilmagan.

Bunda mulkdorning voyaga yetmagan oila a'zolari yashayotgan turarjoyni, ularning ota-onasi bo'lmagan taqdirda, vasiylik va homiylik organining roziligi bilan boshqa shaxsga berish mumkin.

Bunda birinchi galda voyaga yetmagan bolalar manfaatlarini ta'minlash talab etiladi.

Xususiylashtirilgan kvartira yoki uy mulkdorining voyaga yetmagan oila a'zolari va uy-joyning xususiylashtirilishiga rozilik bergan shaxslar (ular uy-joy xususiylashtirilayotgan vaqtda doimiy istiqomat qilishga ro'yxatda bo'lsalar) ham ularning umumiy mulki bo'lmish xususiylashtirilgan kvartira yoki uyga nisbatan qonunda belgilangan tartibda teng huquqlarga ega bo'ladilar va teng majburiyatlarni bajaradilar (garchi xususiylashtirilgan uy-joy mulkdor nomiga rasmiylashtirilgan bo'lsa ham). Bunday uy-joydan foydalanish FK ning umumiy mulkdan foydalanish qoidalari asosida amalga oshiriladi.

Xususiylashtirilgan kvartira yoki uyni har qanday tarzda begonalashtirish (sotish, ayiriboshlash, hadya qilish), ijaraga berish uchun kvartira yoki uy mulkdorining voyaga yetgan a'zolari va kvartira yoki uyni xususiylashtirishiga rozilik bergan shaxslar (sharik mulkdorlar)ning roziligi olinishi kerak. Ushbu tartibga rioya qilmasdan tuzilgan shartnoma va bitimlar haqiqiy hisoblanmaydi.

Yuqoridagi holatlarda xususiylashtirilgan uy-joy mulkdorining voyaga yetmagan oila a'zolari manfaatlarini ularning ota-onasi, ular bo'lmagan taqdirda esa vasiylik va homiylik organi himoya qiladi. Demak, yuqoridagi harakatlarini sodir etishda ularning roziligi (yozma shaklda) olinishi kerak.

Xususiylashtirilgan kvartira yoki uyda turarjoy mulkdorlari birgalikda yashay olmaydigan holda (turarjoy torligi yoxud ruhiy-psixologik jihatdan chiqisha olmaslik yoxud bir xonada turli jinsdagi kishilarni birga yashashga majburligi), sudning qaroriga binoan mulkdorlardan biri ko'chirilib, boshqasining zimmasiga kvartira yoki uyni tegishli qismi uchun ko'chirilgan mulkdorga sud ishni ko'rib chiqqan kundagi bozor bahosida pulini to'lash yoki umumiy

mulkdagi ulushga mos keladigan boshqa turarjoyni sotib olib berish majburiyati yuklanishi mumkin.

Uy yoki kvartiraning mulkdori, uning oila a'zolari, u bilan doimiy yashayotgan fuqarolar va sobiq oila a'zolari o'rtasida turarjoydan foydalanish hamda qilingan xarajatlar (kommunal to'lovlar, soliqlar to'lash va h.k.) dagi ulush miqdori haqidagi nizolar tegishli taraflardan birining da'vosiga ko'ra sud tartibida hal etiladi.

Fuqarolarga tegishli turarjoy ijaraga yoki arendaga berilganda ijaraga, arendaga oluvchilarning turarjoydan foydalanishga bo'lgan huquqlarini ham uy-joy huquqi normalari bilan tartibga solinadi. Ushbu shaxslar o'rtasidagi ijara yoki arenda shartnomasi, mazkur shartnomalardan kelib chiqadigan huquq va majburiyatlar fuqarolik huquqi normalari bilan belgilansa, shartnoma asosida turarjoydan foydalanishga bo'lgan munosabatlarni UJKning 33-moddasida belgilangan bo'lib, unga muvofiq fuqaroga mulk huquqi asosida tegishli bo'lgan uydan, kvartiradan turarjoyni ijaraga, arendaga oluvchi o'zi ijaraga, arendaga olgan xonaga uy, kvartira mulkdorining roziligidan qat'i nazar, voyaga yetmagan farzandlarini, agar u alohida xonani egallayotgan bo'lsa va ijaraga yoki arendaga berish shartnomasida boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, shuningdek eri (xotini) va mehnatga qobiliyatsiz voyaga yetgan farzandlari hamda ota-onasini ko'chirib kiritish huquqiga ega. Fuqaroga mulk huquqi asosida tegishli bo'lgan uy, kvartiradagi turarjoyni ijaraga, arendaga oluvchi bilan birga yashayotgan oila a'zolari ijaraga yoki arendaga berish shartnomasidan kelib chiqadigan huquq va majburiyatlarga ijaraga, arendaga oluvchining o'zi bilan teng ravishda ega bo'ladilar.

Yuqoridagi toifalarga mansub bo'lmagan boshqa fuqarolar (masalan, ijaraga oluvchining bobosi-buvisi, xolasi-tog'asi, jiyani va boshqa qarindosh-urug'lari va boshqalarni) faqat uy mulkdorining roziligi bilangina ko'chirib kiritishi mumkin.

Ijaraga, arendaga oluvchi tomonidan o'z oila a'zosi sifatida ko'chirib kiritilgan ushbu fuqarolar, agar ko'chirib kiritishda ijaraga beruvchi, ijaraga oluvchi va ko'chirib kiritilayotgan shaxs o'rtasida boshqacha kelishuv bo'lmasa, (ya'ni, uni uydan foylanish huquqlari

cheklab qo'yilmagan, zimmasiga qo'shimcha, alohida majburiyatlar yuklatilmagan bo'lsa) ijaraga, arendaga oluvchi hamda uning boshqa oila a'zolari bilan turarjoydan foylanishda teng huquqqa ega bo'ladilar.

FKning 608-moddasiga ko'ra, uy-joyni ijaraga oluvchidan tashqari uning oila a'zolari boshqa fuqarolarni oila a'zosi sifatida uy-joyni ijaraga olish shartnomasiga kiritishni talab qilishga haqli (masalan, ijaraga beruvchi o'g'lining xotini (eri) yoxud farzandlari xuddi shunday asosga ko'ra yangi oila a'zosi sifatida uy-joydan foydalanish huquqini olishi mumkin).

Ijaraga, arendaga oluvchi ijaraga, arendaga beruvchi (mulkdor)ning roziligi bilan egallab turgan joyini almashtirishga haqlidir. Uy-joylarni almashtirishni FKning 30-bobida belgilab qo'yilgan ayriboshlash shartnomasi bilan chalkashtirmaslik lozim.

Uy-joylar shartnomasi shartnomaviy munosabatlarida almashtirish orqali o'zlari xohlagan hududda o'zlari uchun qulay va maqbul uy-joylardan ijara asosida foydalanish imkoniyatlariga ega bo'ladilar.

Masalan, Sirg'ali tumanida ikki xonali kvartirani uning mulkdori bo'lgan fuqarodan ijaraga olgan shaxs Yunusobod tumanidan xuddi shunday ikki xonali kvartirani mulkdor fuqarodan ijaraga olgan shaxs bilan kelishgan holda (ijaraga beruvchilar roziligi bilan) almashtirishi mumkin. Bu holda har ikkala ijara shartnomasi shartlari o'zgarmagan holda faqat ijaraga oluvchilar o'zgaradi.

Almashtirishda ijaraga beruvchi yozma rozilik berishi lozim. Agar ijaraga beruvchi fuqaro (jismaniy shaxs) bo'lsa va u almashtirish bo'yicha taklifni rad etsa, rad javobi ustidan nizolashishga (shikoyat qilish) yo'l qo'yilmaydi. Agar ijaraga oluvchi yuridik shaxs bo'lsa (uning xususiy mulkka yoxud ommaviy mulkka mansubligidan qat'i nazar) ushbu rad javobi ustidan sudga shikoyat qilishi mumkin.

Agar sud ijaraga beruvchi yuridik shaxsni almashtirishni rad etish to'g'risida javobini noqonuniy va asossiz deb topsa, almashtirishni majburiy tartibda amalga oshirishi to'g'risida hal qiluv qarori chiqarishi mumkin.

Fuqaroga mulk huquqi asosida tegishli bo'lgan turarjoyini ijaraga berish, arendaga berish haqi taraflar kelishuviga binoan shartnomada belgilab qo'yiladi.

Yuridik shaxslar o'zlariga mulk huquqi asosida tegishli bo'lgan turarjoyini ijaraga, arendaga berish shartnomasi bo'yicha haq belgilashda mahalliy davlat hokimiyati va boshqaruv organlari belgilagan tariflarni qo'llaydilar.

Fuqaroga mulk huquqi asosida tegishli bo'lgan turarjoyini ijaraga, arendaga berish haqi fuqaroning daromadlari tarkibiga kiradi va soliq organlariga taqdim etiladigan Deklaratsiyada u ko'rsatilishi lozim. Fuqaroga mulk huquqi asosida tegishli bo'lgan turarjoyini ijaraga, arendaga berish haqini to'lash tartibi, shartlari, muddatlari, miqdori yozma shartnomada ko'rsatilishi yoki shartnoma tarkibiy qismi bo'lgan bayonnomada (shartnoma ilovasi sifatida) belgilab qo'yiladi.

Ijara haqini belgilashda taraflar FKning 544-moddasi (mol-mulkdan foydalanganlik uchun haq to'lash) va 611-modda (uy-joy uchun to'lanadigan haq) qoidalariga amal qilishlari lozim. FKning 544-moddasiga asosan ijaraga oluvchi mol-mulkdan foydalanganlik uchun haqni o'z vaqtida to'lab turishi shart.

Mol-mulkdan foydalanganlik uchun haq to'lash tartibi, shartlari va muddatlari mulk ijarasi shartnomasi bilan belgilanadi.

Bular shartnomada belgilanmagan hollarda, odatda, xuddi shunday mol-mulknii o'xshash holatlarda ijaraga berishda qo'llaniladigan tartib, shartlar va muddatlar belgilangan deb hisoblanadi.

Mol-mulkdan foydalanganlik uchun haq ijaraga olingan barcha mol-mulk uchun yaxlit holda yoki uning har bir tarkibiy qismi uchun alohida-alohida holda quyidagi ko'rinishlarda belgilanadi:

– vaqti-vaqti bilan yoki bir yo'la to'lanadigan qat'iy summada belgilangan to'lovlar tariqasida;

– ijaraga olingan mol-mulkdan foydalanish natijasida olingan mahsulot, mevalar yoki daromadlarning belgilangan ulushi tariqasida;

– ijaraga oluvchi tomonidan ko'rsatiladigan ma'lum xizmatlar tariqasida;

– ijaraga oluvchi tomonidan ijaraga beruvchiga shartnomada kelishilgan ashyoni mulk qilib yoki ijaraga topshirish tariqasida.

– ijaraga olingan mol-mulkni yaxshilash bo‘yicha shartnomada kelishilgan xarajatlarni ijaraga oluvchi zimmasiga yuklash tariqasida.

### ***Nazorat savollari***

- 1. Fuqarolar va yuridik shaxslarning turarjoyini mulk qilib olish asoslari nimalardan iborat?*
- 2. Turarjoylardan foydalanish huquqining mazmunini nima tashkil qiladi?*
- 3. Fuqarolar va yuridik shaxslarning turarjoyni almashtirish huquqi nimani anglatadi?*
- 4. Yer uchastkalari davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun olib qo‘yilish munosabati bilan uyi (kvartirasi) buzilishi lozim bo‘lgan fuqarolarning huquqlari nimalardan iborat?*
- 5. Uy (kvartira) lar buzilishi lozim bo‘lgan fuqarolar va yuridik shaxslar uchun yangi joyda uylar, imoratlar barpo etishning mazmuni nimadan iborat?*
- 6. Mulkdor oila a‘zolarining, shuningdek u bilan doimiy yashayotgan fuqarolarning huquq va majburiyatlariga nimalar kiradi?*



## IV BOB

# DAVLAT UY-JOY FONDI TURARJOYLARIDAN FOYDALANISH ASOSLARI, SHARTLARI VA TARTIBI

---

### 4.1. Davlat uy-joy fondi binolaridagi turarjoyni ijaraga olish shartnomasining tushunchasi va mazmuni

Davlat uy-joy fondidagi turarjoy binolaridan foydalanish eng avvalo vakolatli davlat organi va fuqarolar o'rtasidagi shartnomaga asoslanadi. Bunday shartnoma ijara shartnomasi hisoblanadi.

Davlat uy-joy fondi davlat funksiyalarini, shu jumladan, aniq maqsadli ijtimoiy-sotsial vazifalarni bajarishga xizmat qiladi.

Davlat uy-joy fondi tarkibiga quyidagilar kiradi:

a) munitsipal uy-joy fondi tuman, shahar hokimliklari tasarrufidagi uy-joylar bo'lib, bundan asosan kam ta'minlangan oilalar, yolg'iz qariyalar foydalanadilar;

b) idoraviy uy-joy fondi muayyan korxonalar, tashkilot, muassasaga qarashli uy-joylar bo'lib, ushbu idoralar xizmatchilari, xodimlari foydalanadilar;

d) aniq maqsadli komunal uy-joy fondi komunal xizmat sohasi xodimlari tomonidan foydalaniladigan uy-joylar hisoblanadi.

Davlat uy-joy fondining uylaridagi turarjoyni ijaraga berish shartnomasiga asosan bir taraf turarjoyning mulkdori yoki u vakolat bergan shaxs (ijara beruvchi) boshqa taraf (ijaraga oluvchi)ga turarjoyda yashash uchun haq evaziga egalik qilish va foydalanishga topshirish majburiyatini oladi.

Odatda, bunday uy-joylar xususiyashtirilishga yo'l qo'yilmaydi. Ijara shartnomasida ijaraga beruvchining va ijaraga oluvchining huquq va majburiyatlari hamda fuqarolik qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa shartlar belgilab qo'yiladi. Ijara shartnomasida ijaraga oluvchi bilan doimiy yashayotgan fuqarolar ko'rsatilgan bo'lishi kerak. Agar fuqaro ilgari ijaraga oluvchi bilan doimiy birga yashamagan bo'lsa ham, lekin uning oila a'zosi bo'lsa (eri yoki xotini, voyaga yetmagan farzandlari) hech qanday moneliksiz ijara shartnomasiga binoan turarjoyda yashovchi sifatida kiritilishi mumkin.

Shartnomada ijaraga oluvchi bilan doimiy ravishda yashovchi shaxslar ko'rsatilmagan bo'lsa, bunday shaxslarni ko'chirib kiritish FKning 608-moddasi va Uy-joy kodeksining 51-moddasida nazarda tutilgan qoidalarga muvofiq amalga oshiriladi.

Qonun turarjoyini ijaraga oluvchilar manfaatini ta'minlab ijaraga beriladigan uy-joylarga nisbatan aniq va qat'iy talablar qo'yadi. Munitsipal idoraviy uy-joy fondining va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi yashash uchun yaroqli bo'lgan alohida turarjoy (uy, kvartira) turarjoy ijaraga berish shartnomasi obyektini bo'ladi.

Doimiy yashash uchun yaroqli bo'lgan uy-joy yilning barcha faslida istiqomat qilinishi mumkin bo'lishi, insonning eng minimal ehtiyojlari (yorug'lik, xavo almashish, namlik-quruqlik va shu kabi xususiyatlari bo'yicha) qanoatlantirish, ya'ni sanitariya, gigiyena, qurilish-me'morchilik standartlariga javob berishi lozim bo'ladi.

Ijaraga berilayotgan turarjoy yashash uchun yaroqli bo'lishidan tashqari alohida turarjoy talablariga ham javob berishi talab etiladi. Xonaning bir qismi yoki bitta umumiy kirish joyi orqali boshqa xona bilan bog'langan xona (tutash xonalar) shuningdek, yordamchi xonalar (oshxona, yo'lak, hujra, balkon va shu kabilar) ijara shartnomasining predmeti bo'la olmaydi. Aks holda fuqarolarni qonunlarda kafolatlangan turarjoy dahlsizligi, xususiy hayot dahlsizligi kabi huquqlarini ro'yobga chiqarish mumkin bo'lmay qolur edi.

Ma'lumki, ko'p kvartirali uylar ulardan normal foydalanishni, qulayliklarni ta'minlovchi tarkibiy tuzilmalarga ega. Ushbu tarkibiy tuzilmalardan foydalanish orqali ijaraga oluvchi va uning oila a'zolari ijaraga olingan ko'p kvartirali uydagi, turarjoydan normal foydalana oladilar. Shu sababli ham, qonunda ijaraga oluvchilar va ularning doimiy birga yashovchi oila a'zolarining quyidagi huquqi mustahkamlab qo'yilgan.

Ko'p kvartirali uydagi turarjoyini ijaraga oluvchi turarjoydan foydalanish bilan bir qatorda, shu uyning umumiy foydalanishidagi mol-mulkdan (ya'ni, uyning umumiy joylari, tayanch va to'siq konstruksiyalar, kvartiralar oralig'idagi ixotalangan (o'ralma) pillapoyalar, zinapoyalar, liftlar, liftning shaxtalari va boshqa

shaxtlar, dahlizlar, texnik savatlar, yerto'lalar, cherdaklar va tomlar, uy ichidagi muhandislik tarmoqlari va kommunikatsiyalari, joylar tashqarisida yoki ichida joylashgan va bittadan ortiq joyga xizmat ko'rsatadigan mexanik, elektr, sanitariya-texnika uskunalari va qurilmalar, shu uyga tutash, obodonlashtirish elementlari bo'lgan yer uchastkasi, shuningdek, ko'p kvartirali uydagi ko'chmas mulkning yagona majmuiga xizmat ko'rsatish uchun mo'ljallangan obyektlardan) belgilangan tartibda foydalanish huquqiga egadir. Ushbu obyektlardan foydalanish tartib qoidalari:

a) ko'p kvartirali uyda istiqomat qiluvchi barcha fuqarolarni ushbu obyektlardan erkin foydalanishini ta'minlash;

b) ushbu obyektlar saqlanishi, ta'mirlanishi, yaxshilanishini ta'minlashga xizmat qilish lozim.

Munitsipal turarjoy fondiga qarashli uy-joylarni ijaraga berish shartnomasi tuman, shahar hokimligi yoxud ular vakolat bergan organlar bilan turarjoyini olayotgan fuqaro o'rtasida yozma shaklda, qonun hujjatlarida belgilangan tartibda tuziladi.

Idoraviy uy-joy fondiga qarashli turarjoyini ijaraga berish shartnomasi ularga tegishli bo'lgan davlat korxonalari, muassasalari, tashkilotlari bilan turarjoyini olayotgan fuqaro o'rtasida yozma shaklda, qonun hujjatlarida belgilangan tartibda tuziladi.

Bitim (shartnoma)larning yozma shakli FKning 107-moddada belgilab qo'yilgan. Unga ko'ra yozma shaklda tuzilgan bitimni, agar ish muomalasi odatlaridan boshqacha tartib kelib chiqmasa, taraflar yoki ularning vakillari imzolashi kerak.

Agar qonun hujjatlariga yoki ishtirokchilardan birining talablariga zid bo'lmasa, bitim tuzish chog'ida imzodan faksimile usulida nusxa ko'chirish vositalaridan foydalanilishiga yo'l qo'yiladi.

Ikki taraflama bitimlar har birini berayotgan taraf imzolaydigan hujjatlarni o'zaro ayirboshlash yo'li bilan tuzilishi mumkin.

Xatlar, telegrammalar, telefonogrammalar, teletaypogrammalar, fakslar yoki subyektlarni va ular xohish-irodasining mazmunini ifodalaydigan boshqa hujjatlarni o'zaro ayirboshlash, agar qonun hujjatlarida yoki taraflarning kelishuvida boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, yozma shaklda tuzilgan bitimga tenglashtiriladi.

Qonun hujjatlarida va taraflarning kelishuvida bitim shakli mos kelishi shart bo'lgan qo'shimcha talablar (muayyan shakldagi

blankada tuzilishi, muhr bosib tasdiqlanishi va boshqalar) belgilar qo'yilishi va bu talablarga rioya etmaslik oqibatlari nazarda tutilishi mumkin.

Agar fuqaro jismoniy kamchiligi, kasalligi yoki savodsizligi tufayli bitimni shaxsan o'zi imzolay olmasa, uning itimosiga binoan bitimni boshqa fuqaro imzolashi mumkin. Boshqa fuqaroning imzosi notarius yoki bunday notarial harakatni amarga oshirish huquqiga ega bo'lgan boshqa mansabdor shaxs tomonidan guvohlantirilib, bitim tuzuvchi uni shaxsan o'zi imzolay olmasligining sabablari ko'rsatilishi shart.

Yozma shaklda tuzilgan bitimni bajargan taraf ikkinchi tarafdan ijroni tasdiqlovchi hujjat talab qilishga haqli. Og'zaki tadbirkorlik bitimini bajargan taraf ham ana shunday huquqqa ega, tuzilgan vaqtning o'zidayoq bajariladigan bitimlar bundan mustasno.

Turarjoy ijarasi shartnomasi yozma shaklda emas, og'zaki shaklda tuzilgan bo'lsa, u haqiqiy hisoblanmaydi. FKning 115-moddaga ko'ra, bunday bitim haqiqiy emas deb topiladi. FKning 114-moddasiga ko'ra, bunday bitimlar taraflar undan kutgan oqibatlarni vujudga keltirmaydi.

Ijara shartnomasi bo'yicha egallab turilgan turarjoyga bo'lgan mulk huquqi turli asoslarga ko'ra (korxonalar, muassasa tashkilotlarni qayta tashkil etish, xususiylashtirish, shahar, tuman hududlarini o'zgartirilishi va h.k.) boshqa subyektlarga o'tishi mumkin. Biroq, bunday holat ijara shartnomasini o'z-o'zidan bekor bo'lishi yoxud shartnomalarning o'zgarishiga olib kelmaydi. Bunda turarjoyning yangi mulkdori ilgari tuzilgan uy-joyning ijaraga berish shartnomasi shartlari asosida ijaraga beruvchi bo'lib qoladi (to'g'ri ijara shartnomasi muddati tamom bo'lguncha).

Davlatga qarashli bo'lgan barcha turdagi uy-joy fondlarini ijaraga berish shartnomasi mazmuni qonun hujjatlarida belgilab qo'yiladi. Munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi turarjoyning ijaraga berishning namunaviy shartnomasi to'g'risidagi Nizomlar O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan tasdiqlanadi. Binobarin, amaliyotda qo'llaniladigan shartnomalar mazmuni va shartlari tegishli namunaviy shartnomalarga to'la muvofiq bo'lishi lozim.

Uy-joy shartnomasining muddati mol-mulk ijarasining boshqa turlari bo'yicha muddatlardan keskin farq qiladi. Masalan, ko'p hollarda mol-mulk ijarasi nomuayyan muddatga yoxud 49 yoxud 99 yillik muddatga tuzilishi mumkin. Biroq, munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi turarjoyi ijaraga berish shartnomasi 5 yildan ortiq bo'lmagan muddatga tuziladi. Agar shartnomada muddati ko'rsatilmagan bo'lsa, u nomuayyan muddatga tuzilgan bo'lib emas, balki 5 yil muddatga tuzilgan hisoblanadi.

Bir yilgacha muddatga tuzilgan turarjoyi ijaraga berish (qisqacha muddatli ijara) shartnomasiga nisbatan FKning 612-modda, 2-qismida belgilangan qoidalar qo'llaniladi. Bunga ko'ra qisqa muddatli ijara quyidagi xususiyatlarga ega:

a) unga nisbatan FKning 606-modda, 2 va 3-qismlari qo'llanilmaydi, ya'ni shartnomada uy-joyda ijaraga oluvchi bilan birga doimiy yashaydigan fuqarolar ko'rsatilishi shart emas va bunday fuqarolar bo'lgan taqdirda, ular ijaraga oluvchi bilan teng huquqlar asosida turarjoydan foydalanish huquqidan foydalana olmaydilar;

b) unga nisbatan FKning 609-moddasi qo'llanilmaydi, ya'ni ijaraga oluvchi va uning bilan birga doimiy yashovchi oila a'zolari vaqtincha yashovchilarni bepul yashab turishiga ruxsat berish huquqiga ega emaslar;

d) unga nisbatan FKning 612-modda 3-qismi qo'llanilmaydi, ya'ni ijaraga oluvchi yangi muddatga shartnoma tuzishda imtiyozli huquqqa ega emas;

e) unga nisbatan 613-modda qo'llanilmaydi, ya'ni ikkilamchi ijaraga berishga haqli emas;

f) unga nisbatan FKning 614-moddasi qo'llanilmaydi, ya'ni uy-joyi ikkilamchi ijaraga berishga yo'l qo'yilmaydi, ya'ni ijaraga oluvchini uning boshqa oila a'zolari bilan almashtirishga yo'l qo'yilmaydi.

Bir yildan ko'proq muddatga tuzilgan ijara shartnomasi tuzishda ijaraga oluvchi imtiyozli huquqqa ega bo'ladi. Ushbu imtiyozli huquq bir xil shartlar asosida ijara shartnomasini tuzishda boshqa talabgorlarga nisbatan avvalgi ijaraga oluvchining afzalligini anglatadi.

Ijaraga beruvchi tomonidan e'tiroz bo'lmagan taqdirda, (shu jumladan, sukut saqlangan holda ham) ijaraga oluvchi shartnoma muddati tugaganidan keyin ham turarjoydan foydalanishni davom ettirsa, shartnoma avvalgi shartlarda (shu jumladan, taraflarning huquq va majburiyatlari, ijara haqi miqdori, to'lash tartibi, ijara muddati va boshqa barcha shartlar bo'yicha) qayta tuzilgan hisoblanadi.

Munitsipal uy-joy fondi va idoraviy uy-joy fondi uylaridagi turarjoylarni ijaraga beruvchilar, agar turarjoyni ijaraga bermaslikka qaror qilgan bo'lsa, bu holda ijaraga oluvchini kamida bir yil oldin xabardor qilib, yangi muddatga shartnoma tuzishdan voz kechishi mumkin.

Ijaraga beruvchi bunda qonun hujjatlarida belgilangan asoslar bo'yicha qaror qabul qilishi shart. Ma'lumki, davlatga qarashli uy-joy fondi fuqarolarga qonun hujjatlarida belgilangan asoslar bo'yicha ijaraga beriladi. Masalan, munitsipal uy-joy fondi kam ta'minlangan oilalarga, yolg'iz qariyalarga ijaraga beriladi. Idoraviy uy-joy fondiga mansub uylar esa korxonalar, muassasa, tashkilot tomonidan o'zi bilan mehnat munosabatlarida bo'lgan xodimlarga beriladi. Binobarin, ijaraga oluvchi fuqaroning moddiy-mulkiy ahvoli keskin yaxshilanishi, xodimning mehnat munosabatlarini bekor bo'lishi turarjoy ijarasi shartnomasini bekor bo'lishiga sabab bo'luvchi asoslar sifatida qaralishi mumkin.

Ijaraga beruvchi, ijaraga oluvchi shartnomasini uzaytirish niyati yo'qligi haqida bir yil oldin yozma shaklda ogohlantirish lozim. Agar ijaraga oluvchi bundan norozi bo'lsa, ma'muriy va sud tartibida shikoyat qilishga haqli.

Yuqoridagi tartib korxonalar aniq maqsadli komunal uy-joy fondiga qarashli uylarni ijaraga berish shartnomasiga taalluqli emas.

Turarjoyni ijaraga berish shartnomasi kishilarni turarjoylarga nisbatan ehtiyojlarini qanoatlantirishning huquqiy shakllaridan biri bo'lib hisoblanadi. Qonun ijaraga oluvchi fuqaro va uning oila a'zolarini ijaraga olingan turarjoyda normal va erkin istiqomat qilishni kafolatlaydi. FKda, Uy-joy kodeksida, boshqa qonun hujjatlarida turarjoyni ijaraga berish shartnomasi bo'yicha ijaraga

oluvchining huquqlari va manfaatlarini ta'minlovchi normalar belgilab qo'yilgan. Turarjoyini ijaraga berish shartnomasining oluvchining holatini qonun hujjatlarida nazarda tutilganiga nisbatan yomonlashtiruvchi shartlari haqiqiy emas.

Odatda, turarjoy ijarasi shartnomasi shartlarini belgilashda taraflar qonun hujjatlariga rioya qilishlari lozim. Agar qonun hujjatlarida dispozitiv ko'rsatma bo'lsa, taraflar yo qonun hujjatlaridagi ko'rsatmani yoxud o'zaro kelishuv asosidagi qoidani shartnomaga kiritishga haqlidirlar.

Agar qonun hujjatida qat'iy imperativ ko'rsatma bo'lsa, ushbu ko'rsatma shartnoma sharti sifatida taraflarning xohishidan qat'iy kiritiladi. Ijaraga beruvchining holatini qonun hujjatlarida belgilovchi normalar xuddi shunday dispozitiv yoki qat'iy normalarda bo'lishi mumkin.

Turarjoyini ijaraga berish shartnomasining ijaraga oluvchi holatini qonun hujjatlarida nazarda tutilganiga nisbatan yomonlashtiruvchi shartlar quyidagilarda namoyon bo'ladi:

a) qonun hujjatlarida ijara beruvchi uchun belgilab qo'yilgan huquqlarni istisno etuvchi, cheklovchi, olganda foydalanish imkoniyatidan mahrum etuvchi shartlar (masalan, FK ning 608-moddaga zid ravishda ijara shartnomasida ijaraga oluvchi oila a'zolarini ko'chirib kiritish huquqini taqiqlash);

b) qonun hujjatlarida ijaraga beruvchi zimmasiga yuklatilgan majburiyatlarni istisno etuvchi yoxud uni amalga oshirishning ijaraga oluvchi tomonidan talab qilinishini qiyinlashtiruvchi shartlar (masalan, ijaraga beruvchi FKning 602-moddasiga ko'ra doimiy yashash uchun yaroqli alohida uyni ijaraga berish kerak, shartnomada alohida emas, tutash xonani ijaraga berish sharti belgilangan bo'lsa, bu ijaraga oluvchi holatini yomonlashtiradi);

d) ijaraga oluvchi zimmasiga qonun hujjatlarida nazarda tutilmagan, turarjoydan normal foydalanishga xalaqit beruvchi, to'sqinlik qiluvchi qo'shimcha majburiyatlar kiritish (masalan, elektr energiyasidan foylanalmaslik va h.k.)

Ijaraga oluvchi holatini yomonlashtiruvchi bunday shartlar shartnomaga ijaraga oluvchi roziligi bilan yozma ravishda kiritilgan bo'lsa ham haqiqiy hisoblanmaydi.

Yuqoridagi shartlar garchi shartnomada mavjud bo'lsa ham haqiqiy hisoblanmaydi va ularning ijrosini talab qilish mumkin emas. Ijara shartnomasining yuqoridagi shartlarini haqiqiy emasligi shartnomaning qolgan qismini haqiqiy sanalmasligiga asos bo'lmaydi. FKning 128-moddasiga ko'ra, bitimning bir qismi haqiqiy sanalmasligi bitimning haqiqiy sanalmagan qismi qo'shilmasa ham u tuzilgan bo'lar edi, deb taxmin qilish mumkin bo'lsa, uning boshqa qismlarining haqiqiy sanalmasligiga sabab bo'lmaydi.

Agar turarjoyi ijaraga berish shartnomasining ijaraga oluvchining holatini qonun hujjatlarida nazarda tutilganiga nisbatan yomonlashtiruvchi shartlariga rioya qilish, bajarish oqibatida ijaraga oluvchi zarar ko'rgan, qo'shimcha xarajatlar qilgan bo'lsa, zarar va xarajatlar ijaraga beruvchidan ijaraga oluvchi foydasiga sud qarori asosida undirib berilishi mumkin.

#### **4.2. Munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondidagi turarjoylarni berish**

Munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondidagi turarjoylar uy-joy sharoitlarini yaxshilashga fuqarolarga beriladi. Fuqarolarni munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondida uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj deb topish asoslari, shuningdek turarjoy berish tartibi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilanadi. Bunday tartib O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan tasdiqlangan «Yordamchi turarjoy binolarni topshirish tartibi to'g'risida» gi Nizomda<sup>1</sup>, shuningdek yordamchi turarjoy binolarini olishga haqli shaxslar ro'yxatida<sup>2</sup> o'z ifodasini topgan.

Turarjoy binolariga bo'lgan ehtiyoj quyidagilarga qarab belgilanadi:

---

<sup>1</sup> 24-sonli 27.01.2000-yildagi O'zbekiston Respublikasi VM Farmoyishiga 1-sonli ilova

<sup>2</sup> 24-sonli 27.01.2000-yildagi O'zbekiston Respublikasi VM Farmoyishiga 2-sonli ilova

<sup>3</sup> 170-sonli 06.04.1992-yildagi OK Prezidiumi va O'zR VM Farmoyishiga ilova



– fuqaro va uning oila aʼzolarida unga ega boʻlish asoslaridan qatʼi nazar (mulkchilik huquqida yoki foydalanish huquqida) turarjoy binolarining mavjudligi;

– fuqaro oilasining turarjoy binosiga ega boʻlishga talabgor boʻlgan, har bir oila aʼzosiga toʻgʻri keladigan turarjoy maydoni;

– turarjoy binosini belgilangan talablarga muvofiqligi;

– bir necha oilalarning bir xonadonda birgalikda yashashga imkoniyati boʻlmagan, kasallar, ogʻir shakldagi kasallikka duchor boʻlganlarning mavjudligi.

Bir vaqtda shuni qayd qilish lozimki, yuqorida keltirilgan asoslar boʻyicha muhtoj deb eʼtirof qilingan barcha fuqarolar, faqat agarda ular kam taʼminlangan yoki Oʻz. Uy-joy kodeksi holatlariga muvofiq davlat yoki munitsipal uy-joy fondidan uy-joy berilishi mumkin boʻlgan, fuqarolarning boshqa toifasiga kiritilgan boʻlsalar uy-joyni talab qilishga haqlidirlar.

Ijtimoiy ijara shartnomasi boʻyicha uy-joy binosining taqdim qilinishiga daʼvogar boʻlgan fuqaro, faqat agarda uning bir oila aʼzosiga boʻlgan uy-joy maydoni hisobli meʼyordan kam boʻlsa va arizachiga qonunchilik bilan taqdim qilinadigan (masalan, fuqarolik, munitsipal taʼlim hududida yashash muddati, uy-joy sharoitlarining qasddan yomonlashuvi oqibatlar va boshq.) barcha boshqa talablarga rioya qilingan boʻlsa, muhtoj deb eʼtirof qilinishi mumkin. Bunda arizachi yoki uning oilasi aʼzosidan kimdir mulkchilik huquqi yoki foydalanish huquqiga ega boʻlgan, barcha turarjoy binolari hisobga olinadi.

Turarjoy binosiga muhtoj deb fuqaroni eʼtirof etish uchun:

– tahlil etilayotgan modda asosida fuqaroni turarjoy binosiga muhtoj deb hisoblash uchun umumiy jihatdan quyidagi bir qancha shartlar mavjud boʻlishi kerak:

a) kvartirada kamida ikkita oila istiqomat qilishi;

b) oilaning birida ogʻir surunkali kasallik bilan ogʻriydigan bemor boʻlsa va bitta kvartirada birgalikda yashash mumkin boʻlmasa;

d) koʻrsatilgan kvartirada istiqomat qiluvchi ijarachilar yoki egalari, shuningdek, ularning oila aʼzolari ijtimoiy ijara shartnomasi yoki egalik huquqi asosida boshqa turarjoyga ega boʻlmasalar.

Bundan tashqari, Chernobil halokati<sup>1</sup> oqibatida zarar ko'rgan O'zbekiston Respublikasida istiqomat qiluvchi fuqarolar uchun qoidalar ro'yxati, pul kompensatsiyalari va imtiyozlarda yashash sharoitlarini yaxshilashga muhtojligi, shuningdek alohida xona sifatida qo'shimcha turarjoyga muhtoj ekanligi aniqlangan imtiyozga ega fuqarolar orasida turarjoy maydonlari bilan ta'minlashda alohida turdagi imtiyozlarni ko'zda tutadi.

Fuqarolar o'n sakkiz yoshga to'lgach, o'n sakkiz yoshga to'lmagan nikoh tuzganlar, emansipatsiya qilinganlar yoki ishga kirganlar esa qonunda nazarda tutilgan hollarda — tegishli ravishda nikoh tuzgan, emansipatsiya qilingan yoxud ishga kirgan vaqtdan boshlab munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondidan turarjoy olish huquqiga ega bo'ladilar. Mazkur qoida bevosita huquqiy qobiliyati to'g'risidagi umum-fuqarolik normalari bilan bog'liq. To'liq hajmda fuqarolik layoqati balog'at yoshiga, ya'ni 18 yoshga yetganda boshlanadi. Chunki, O'zbekistonda bu yosh insonning to'liq ruhiy tayyorlanishini ifodalash bilan bog'lanadi. To'liq layoqatlilik fuqaroning mutloq mustaqil mulkiy javobgarligini ham bildiradi. 18 yoshni fuqarolarning asosiy qismini to'liq layoqatliligi boshlanishi vaqti deb olib, FK istisno tariqasida, 18 yoshgacha to'liq layoqatlilik boshlanishi mumkin bo'lgan ikkita holatni belgilaydi:

1) agarda qonunda 18 yoshga yetgunga qadar nikoh tuzish ruxsat etilsa; 18 yoshga to'lmagan fuqaro nikoh tuzilgan paytdan boshlab to'liq layoqatlilikka erishadi. Bunday yo'l bilan erishilgan to'liq layoqatlilik 18 yoshga to'lgunicha bu nikoh bekor qilinganidan keyin ham saqlanib qolindi;

2) balog'atga yetmagan bolaning ikkita holatda emansipatsiya qilinganda: 16 yoshdan oshgan balog'at yoshiga yetmagan bola mehnat shartnomasi (kontrakti) asosida mehnat faoliyatini amalga oshirsa yoki tadbirkorlik faoliyati bilan shug'ullansa. Balog'atga yetmagan bolani emansipatsiya qilish uchun ota-ona, farzandlikka olgan shaxslar yoki vasiylar rozilik bildirsalar, bu to'g'risidagi qaror vasiylik va homiylik organi tomonidan, ularning roziligi bo'lmagan hollarda esa sud tomonidan qabul qilinadi.

UJKning 40-moddasiga ko'ra, aniq maqsadli kommunal uy-joy fondidan turarjoy olish huquqiga uy-joy sharoitlarini

yaxshilashga muhtoj va turarjoy olish uchun hisobda turgan ijtimoiy jihatdan himoyalalmagan, kam ta'minlangan fuqarolar egadirlar.

Aniq maqsadli kommunal uy-joy fondidan turarjoy olish huquqiga ega bo'lgan fuqarolar toifalari O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilanadi.

Aniq maqsadli kommunal uy-joy fondidan turarjoy olish huquqi «O'zbekiston Respublikasida uy-joy fondi to'g'risida»gi Nizom bilan tartibga solinib, unda bir necha toifa fuqarolar ro'yxati ko'rsatilgan bo'lib, kommunal uy-joy fondidan uy-joyi ijara shartnomasi bo'yicha olayotgan bo'lsalar, ularning o'rtacha bir oylik daromadi eng kam oylik ish haqidan kam bo'lmagan taqdirda beriladi.

1) Ulug' Vatan urushi qatnashchilari va internatsionalist jangchilar;

2) muddatidan ilgari iste'foga chiqqan yoki zapasga bo'shatilgan ofitserlar va harbiy xizmatchilar;

3) O'zbekiston Respublikasi Sog'liqni saqlash vazirligi tasdiqlagan ro'yxat bo'yicha og'ir kasallik turlari bo'yicha xastalangan fuqarolar;

4) 7 va undan ortiq 16 yoshgacha bo'lgan ko'p bolali oilalar;

5) vasiylik (homiyluk) belgilanmagan 16 yoshga to'lgan ota-onasiz qolgan yetim bolalar;

6) ota-onasiz qolgan bolalarga vasiylik (homiyluk) qilayotgan oilalar;

7) boquvchisini yo'qotgan uch va undan ortiq mehnatga layoqatsiz farzandlari bo'lgan oilalar;

8) ishlamaydigan birinchi va ikkinchi guruh nogironlari;

9) yolg'iz qariya nafaqaxo'rlar;

10) yoshlikdan nogiron 16 yoshgacha bo'lgan bolalalari bor oilalar, shuningdek yoshlikdan birinchi va ikkinchi guruh nogironlari;

11) birinchi marta oila qurayotgan shaxslar, agar ularning yashash sharoitlari ikki taraflama uy-joy sharoitini yaxshilashga muhtoj deb topilsa.

Mazkur toifada belgilangan fuqarolar aniq maqsadli kommunal uy-joy fondidan bir marta turarjoy olishga haqlidirlar.

Davlat yoki munitsipal uy-joy fondiga qarashli bo'lgan turarjoylar fuqarolarga O'zbekiston Respublikasi Uy-joy kodeksiga binoan yoki boshqa qonunlar bilan tartibga solingan asoslarda ijtimoiy ijara asosida beriladi (hududlar bo'yicha bir toifa shaxslarga, faqat kam ta'minlangan shaxslardan tashqari).

Ko'rsatilgan shartnomani tuzish uchun davlat boshqaruvi organlarining yoki o'zini o'zi boshqarish organlarining turarjoy berish to'g'risidagi qarorlari asos bo'ladi. Uch kunlik muddat ichida qaror fuqarolarga jo'natilib, uni inobatga olinganligi ko'rsatiladi. Ushbu qarorda ijtimoiy ijara shartnomasi qaysi muddat oralig'ida tuzilishi lozimligi ko'rsatiladi.

Turarjoy ijtimoiy ijara shartnomasiga binoan davlat yoki munitsipal uy-joy fondidan ijtimoiy yo'naltirish uchun beriladi. Har qanday holatda ham ijtimoiy ijara bo'yicha turarjoylar munitsipal turarjoy fondidan beriladi. Ijtimoiy belgilangan ushbu turarjoy fondi yashash uchun bepul asosda belgilangan turarjoy maydoni miqdorida beriladi.

Bundan tashqari, kam ta'minlangan fuqarolardan turarjoy uchun ijara haqi olinmaydi. Biroq, ular turarjoydagi kommunal xizmat haqlarini, ta'mirlash ishlari uchun haqni to'lashlari shart.

«Uy-joy maydonining ijtimoiy normasi» tushunchasi avvalgi uy-joy qonunchiligiga nisbatan amaldagi Uy-joy kodeksida batafsil va aniq yoritib berilgan.

Uy-joy ijara shartnomasi bo'yicha uy-joy maydonining ijtimoiy normasi bir kishiga to'g'ri keladigan minimal kvadrat mertlar miqdori sifatida belgilanadi. Hisob normasi uy-joy maydonining minimal miqdori sifatida aniqlanadi va shundan kelib chiqib, uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj fuqarolar sifatida ro'yxatga olish maqsadida uy-joy umumiy maydoni bilan fuqarolarning ta'minlanganligi belgilanadi.

Uy-joy maydonining ijtimoiy normasi Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimliklari tomonidan bir kishi hisobiga o'n olti kvadrat metrdan kam bo'lmagan umumiy maydon hajmida, kreslo-aravachada harakatlanadigan nogironlar uchun esa 23 m<sup>2</sup> dan kam bo'lmagan hajmda belgilanadi.

Er-xotindan tashqari turli jinsga mansub shaxslar bir xonaga yoki bir xonali kvartiraga joylashtirilishiga yo'l qo'ymaslik maqsadida munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondidan uy-joy maydonining ijtimoiy normasidan ortiqcha turarjoy berilishi mumkin.

Fuqarolarning ayrim toifalariga uy-joy maydonining ijtimoiy normasidan ortiqcha qo'shimcha uy-joy maydoni bir xona tarzida yoki o'n sakkiz kvadrat metrli umumiy maydon miqdorida beriladi.

Ayrim surunkali kasalliklarning og'ir turlari bilan kasallangan fuqarolarga, O'zbekiston Respublikasi Sog'liqni saqlash vazirligi tasdiqlagan ro'yxat bo'yicha, shuningdek bajarayotgan ish sharoitlari va xususiyatiga ko'ra qo'shimcha maydon zarur bo'lgan fuqarolarga bunday maydon miqdori ko'paytirilishi mumkin.

Qo'shimcha uy-joy maydoni olish huquqiga ega bo'lgan fuqarolar toifalarining ro'yxati, qo'shimcha maydonni berish tartibi va shartlari qonun hujjatlari bilan belgilanadi.

Xizmat turarjoyi bo'lib, davlat va xususiy uy-joy fondida joylashgan, o'zlarining mehnat munosabatlaridan kelib chiqib bevosita ish joyiga yaqin bo'lgan joyda yashashlari kerak bo'lgan fuqarolar ko'chib kirishi kerak bo'lgan turarjoylar e'tirof etiladi.

Turarjoyning xizmat turarjoylari jumlasiga mansubligi, mahalliy davlat hokimiyati organlarining davlat uy-joy fondi yoki korxon, muassasa, aksiyadorlik jamiyatlari yoki jamoat birlashmalarining taqsimot rejasi asosida qabul qilingan qarori asosida aniqlanadi.

Xususiy uy-joy fondi turarjoylarini berishda turarjoy egasi va ish beruvchi o'rtasida qonun hujjatlarida belgilangan tartibda turarjoy ijarasi shartnomasi tuziladi.

Xizmat turarjoyi tarkibiga kiruvchi turarjoylar yashash uchun yaroqli bo'lishi va sanitariya, texnik va yong'in xavfsizligi talablariga javob berishi kerak.

Xizmat turarjoylari ish beruvchining tavsiyasiga ko'ra u yoki bu xodimga berilishi mumkin. Mazkur tavsiyanoma mehnat shartnomasining nusxasi va turarjoyning huquqiy egaligi

to'g'risidagi ma'lumotnoma bilan mahalliy davlat hokimiyati organlariga topshirilishi kerak.

Mahalliy davlat hokimiyati organlari tomonidan qabul qilingan qaror asosida fuqaroga belgilangan tartibga muvofiq, xizmat turarjoyi uchun order beriladi va bu hujjat fuqaroning xizmat turarjoyida ijara shartnomasi asosida yashash uchun asos bo'lib xizmat qiladi.

UJKning 44-moddasiga muvofiq, agar munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uyidan ikki va undan ortiq ijaraga oluvchi yashaydigan kvartirada boshqa turarjoydan alohida bo'lmagan va shu turarjoyga tutash xona bo'shab qolsa, bu xona foydalanish uchun tutash xonani ijaraga oluvchiga berilishi kerak.

Agar kvartiradagi alohida xona bo'shasa, u belgilangan norma bo'yicha uy-joy maydoni bilan ta'minlanmagan ijaraga oluvchiga beriladi. Agar kvartirada belgilangan norma bo'yicha uy-joy maydoni bilan ta'minlanmagan bir necha ijaraga oluvchi bo'lsa, oilasi uy-joy sharoitlarini yaxshilashga eng ko'p muhtoj bo'lgan ijaraga oluvchi bo'shagan xonani olishda imtiyozli huquqqa ega bo'ladi.

Ijaraga oluvchi (ijaraga oluvchilar) bo'shagan xonaga joylashishni rad etgan taqdirda, u umumiy tartibda beriladi.

O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2010-yil 2-avgustdagi 164-sonli Qarori bilan tasdiqlangan «Yetim bolalar va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalarni turarjoylar bilan ta'minlash tartibi to'g'risida» Nizomga ko'ra, yetim bolalarga va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalarga turarjoylar Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimliklari tomonidan maqsadli kommunal uy-joy fondidagi uylardan yoki vaqtincha foydalanilmayotgan, davlat mulki bo'lgan yotoqxonalardagi, uy-joylardagi hamda ko'p kvartirali uylardagi bo'sh turgan kvartiralardan beriladi.

Bunda agar yotoqxonalar, uy-joylar va ko'p kvartirali uylardagi bo'sh turgan kvartiralar so'nggi olti oy mobaynida belgilangan tartibda egallanmagan bo'lsa, yoxud tegishli asoslarsiz boshqa maqsadlarda foydalanilayotgan bo'lsa vaqtincha foydalanilmayotgan uylar deb e'tirof etiladi, mazkur turarjoylar qonun

hujjatlarida nazarda tutilgan tartibda saqlab turilgan hollar bundan mustasno.

Vazirliklar, davlat qo'mitalari, idoralar va davlat boshqa tashkilotlari foydalanilmayotgan yotoqxonalar, uy-joylar va ko'p kvartirali uylardagi bo'sh turgan kvartiralarining ular negizida yetim bolalar va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalar uchun oilaviy yotoqxonalar va kvartiralar tashkil etish maqsadida mahalliy davlat hokimiyati organlariga foydalanish uchun berilishini yoki ularning balansiga o'tkazilishini belgilangan tartibda ta'minlaydilar.

Xo'jalik boshqaruvi organlari, tadbirkorlik subyektlari, boshqa yuridik va jismoniy shaxslar ixtiyoriy tuziladigan bepul foydalanish, hadya qilish shartnomalari yoki boshqa shartnomalar asosida mahalliy davlat hokimiyati organlariga uy-joylarni, keyinchalik ularni yetim bolalarga va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalarga berish uchun foydalanishga berishi yoki ushbu organlar mulkiga o'tkazishi mumkin.

Bunda ushbu Nizomga muvofiq bepul beriladigan uy-joylar O'zbekiston Respublikasining Soliq kodeksiga muvofiq yuridik shaxslarga solinadigan foyda solig'i va qo'shilgan qiymat solig'i bo'yicha soliq olish obyekti hisoblanmaydi.

Mahalliy davlat hokimiyati organlari balansida bo'lgan hamda yetim bolalar va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalarga berish uchun mo'ljallangan turarjoylar maqsadli kommunal uy-joy fondiga kiritiladi va ular bo'yicha alohida hisob yuritiladi.

Idoraviy uy-joy fondidagi foydalanilmayotgan turarjoylarni berish tashkilotlar va mahalliy davlat hokimiyati organlari o'rtasidagi shartnoma asosida amalga oshiriladi.

Tuman (shahar)lar hokimliklari bo'sh turarjoy bo'lmaganda yetim bolalar va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalarga ijtimoiy normadan kam bo'lmagan uy-joy maydoni bo'lgan turarjoyni sotib olish uchun O'zbekiston Respublikasi Davlat budjetidan ajratiladigan mablag'lar yoki tegishli hokimliklarning budjetdan tashqari mablag'lari hisobidan qonun hujjatlarida belgilangan tartibda maqsadli budjet transferti beradilar.

Yetim bolalar va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalarni tarbiyalash uchun yetim bolalar va ota-ona qara-

mog'idan mahrum bo'lgan bolalarga mo'ljallangan muassasalarga, oilaviy bolalar uylariga, farzandlikka olgan oilalarga, vasiylar yoki homiylarga yuborishda tuman (shahar) hokimining qarori bilan uning yashash joyi bo'yicha turarjoyini bolada saqlab turish kafolati belgilanadi.

Biriktirilgan turarjoyga ega bo'lgan yetim bolalar va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalar uchun mo'ljallangan muassasalarda, boshqa ta'lim muassasalarida, oilaviy bolalar uylarida, farzandlikka olgan oilalarda, vasiy (homiylar) qaramog'ida bo'lgan to'liq davrda, shuningdek O'zbekiston Respublikasi Qurolli Kuchlarida xizmatni o'tash davrida yoki ozodlikdan mahrum qilish tariqasidagi jazoni ijro etish muassasalarida bo'lgan davrida turarjoyga bo'lgan huquqini saqlab qoladi.

Yetim bolalar va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalarni tarbiyalash uchun yetim bolalar va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalarga mo'ljallangan muassasaga yuborishda, oilaviy bolalar uyiga, farzandlikka olgan oilaga, vasiy yoki homiyga topshirishda ota-onalar yoki boshqa shaxslar tomonidan sotib yuborilishi yoki boshqacha tarzda begonalashtirilishi natijasida bolalar mavjud turarjoydan mahrum bo'lgan holat aniqlangan taqdirda vasiylik va homiylik organlari yoki ularning qonuniy vakillari bitimni haqiqiy emas deb topish uchun sudga da'vo arizasi bilan murojaat qilishlari shart.

Bunda tuman (shahar) hokimining qarorida yetim bolalar va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalar hisobida turarjoyning saqlab turilishi uni haqiqatda qaytarib olish bo'yicha sudning tegishli qarori ijro etilgandan so'ng rasmiylashtirilishi ko'rsatiladi.

Yetim bolalar va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalarning yashash joyi bo'yicha vasiylik va homiylik organi yetim bolalar va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalar hisobida turarjoyning saqlab turilishi yuzasidan nazoratni amalga oshiradi va turarjoylarning noqonuniy sotilganligi yoki boshqacha tarzda begonalashtirilganligi holatlari aniqlangan taqdirda, noqonuniy bitimlarni qonun hujjatlarida belgilangan tartibda haqiqiy emas deb topish choralarini ko'radi.



Quyidagi holatlardan birida yetim bolalar va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalarning ular o'z hisobida saqlab turilgan turarjoyga qaytib borishi mumkin emas deb hisoblanadi:

1) bunday turarjoyda har qanday asoslarga ko'ra quyidagi shaxslar yashayotganligi:

- ota-onalik huquqidan mahrum bo'lganlar;
- vasiy yoki homiylik vazifasini bajarishdan belgilangan tartibda chetlashtirilganlar;
- sobiq farzandlikka oluvchilar;
- sil, surunkali kasalliklarning og'ir shakllari bilan og'riganlar, agar bunday shaxslar bilan tibbiy, sanitariya yoki boshqa ko'rsatmalarga ko'ra birga yashash mumkin bo'lmasa;

2) bola hisobida saqlab turilgan turarjoy bo'lgan uyning buzib tashlanganligi yoki turarjoyning qulaylik, sanitariya, texnika talablariga va boshqa normalarga javob bermasligi, shuningdek turarjoyning yoki uning bir qismining vayron bo'lganligi (vayron bo'lish xavfi, avariya holatida bo'lishi);

3) bola hisobida saqlab turilgan turarjoydan u yetim bolalar va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalarga mo'ljallangan muassasada, oilaviy bolalar uyida, farzandlikka olgan oilada, vasiy yoki homiy qaramog'ida bo'lgan davrida sotish va boshqacha tarzda begonalashtirish natijasida mahrum bo'lganligi, agar turarjoyni haqiqatda qaytarib olish bo'yicha sudning ijro etilgan qarori bo'lmasa;

4) yetim bolalar va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalarning mustaqil hayotga kirishida ularning jamiyatga ijtimoiy moslashuviga to'sqinlik qiladigan boshqa holatlarning mavjudligi.

Vasiylik va homiylik organi yetim bolalar va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalarning qonuniy vakilining bunday bolaning yashash joyi bo'yicha o'z hisobida saqlab turilgan turarjoyga qaytib borishiga to'sqinlik qiladigan holatlar mavjudligi to'g'risidagi iltimosnomani bir oy davomida ko'rib chiqadi va asoslantirilgan xulosa qabul qiladi.

Turarjoyga muhtojlar sifatida hisobga qo'yilgan yetim bolalar va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalarga turarjoylar Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va

Toshkent shahar hokimliklarining qarorlari asosida navbatdan tashqari beriladi.

Turarjoy berish to'g'risidagi qaror bunday qaror qabul qilingan kundan e'tiboran uch ish kunidan kechiktirilmasdan yetim bolalar va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalarga beriladi yoki jo'natiladi.

Turarjoylar berish to'g'risidagi qarorga muvofiq yetim bolalar va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalar yetim bolalar va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalarga mo'ljallangan muassasada, oilaviy bolalar uyida, farzandlikka olgan oilada, vasiy yoki homiy qaramog'ida bo'lishi tugayotgan yilning 1-iyuniga qadar bo'lgan muddatda turarjoylar bilan ta'minlanadilar.

Turarjoylar Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimliklari tomonidan belgilanadigan uy-joy maydonining ijtimoiy normasi doirasida, O'zbekiston Respublikasining Uy-joy kodeksiga muvofiq ijara shartnomasi asosida beriladi.

Berilayotgan turarjoy bo'sh, alohida, qulay va shinam bo'lishi, belgilangan sanitariya me'yorlariga va texnik me'yorlarga, qonun hujjatlarining boshqa talablariga javob berishi lozim.

Turarjoy berish to'g'risidagi qaror asosida tuman (shahar) hokimligi yetim bolalar va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalarga belgilangan namunadagi order beradi, u berilgan turarjoyga ko'chib kirish uchun asos hisoblanadi.

Order turarjoy berish to'g'risidagi qarorga muvofiq, uy-joy maydonini hisobga olish va taqsimlash bo'limi yoki tuman (shahar) hokimi tomonidan tayinlanadigan maxsus vakolatli mansabdor shaxs tomonidan beriladi. Order faqat amalda bo'sh turgan turarjoy uchun beriladi.

Yetim bolalar va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalar uchun turarjoyga order berish, agar ular to'g'risidagi ma'lumotlar turarjoy berish to'g'risidagi qarorda ko'rsatilgan ma'lumotlarga muvofiq bo'lmasa, tuman (shahar) hokimining qarori bilan to'xtatiladi.

Yetim bolalar va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalar uchun turarjoylarni hisobga olish va turarjoy uchun berilayotgan

orderlarni ro'yxatdan o'tkazish tegishli tuman (shahar) hokimliklarida amalga oshiriladi.

Yetim bolalar va ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalar uchun turarjoyga berilgan order sud tartibida haqiqiy emas deb e'tirof etilishi mumkin.

### **4.3. Turarjoy hujjati (order). Turarjoy hujjati (orderi)ni haqiqiy emas deb e'tirof etish asoslari va tartibi**

Munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridan turarjoy olish belgilangan tartibda beriladigan hujjatga asosan amalga oshiriladi. Bunday hujjat uy-joy huquqida order, deb ataladi. Munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridan turarjoy berish to'g'risidagi qaror asosida mahalliy davlat hokimiyati organi fuqaroga berilgan turarjoyga ko'chib kirish uchun asos bo'ladigan yagona namunadagi hujjat (order) beradi.

Hujjat (order) faqat bo'sh turgan alohida turarjoyga, yangi qurilgan uylarda esa, davlat komissiyasining uyni foydalanishga qabul qilish to'g'risidagi dalolatnomasi tasdiqlanganidan keyingina tuman, shahar (shahar tarkibiga kiruvchi tuman) hokimi qarori bilan berilishi mumkin.

Order shakli O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilanadi.

Xizmat turarjoyiga ko'chib kirishga dalolatnoma joylardagi davlat hokimiyati organining qaroriga muvofiq holda turarjoylarni hisobga olish va taqsimlash bo'limi tomonidan yoki joylardagi davlat hokimiyati organi tomonidan tayinlanadigan maxsus tayinlangan mansabdor shaxs tomonidan beriladi. Order faqatgina bo'sh turgan xizmat turarjoylargagina beriladi.

Dalolatnoma bevosita xizmat turarjoyi berilayotgan fuqaroga yoki istisno hollarda (kasallik, xizmat safari), belgilangan tartibda tasdiqlangan ishonchnoma bo'yicha boshqa shaxsga berilishi mumkin.

Dalolatnomani olish paytida yashovchi oila a'zolarining shaxsini tasdiqlovchi hujjat (tug'ilganlik haqidagi guvohnoma) va uning o'rnini bosuvchi boshqa hujjatlar taqdim etilishi kerak.

Xizmat turarjoyiga dalolatnoma berish oilaning haqiqiy tarkibi turarjoy berish to'g'risidagi qarorda ko'rsatilgan tarkibga mos kelmagan taqdirda mazkur joylardagi davlat hokimiyati organining qarori bilan to'xtatilishi mumkin.

Agar egallab turgan lavozimi xizmat turarjoylariga ko'chib o'tish huquqiga ega bo'lgan fuqarolar ro'yxatida bo'lmasa, ularga xizmat turarjoyiga ko'chib o'tish uchun dalolatnoma berilmaydi.

UJKning 46-moddasi 1-qismiga ko'ra, fuqarolar tomonidan uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtojlik to'g'risida haqiqatga to'g'ri kelmaydigan ma'lumotlar taqdim etilganda, boshqa fuqarolar yoki yuridik shaxslarning hujjat (order)da ko'rsatilgan turarjoyga bo'lgan huquqlari buzilganda, turarjoy berish to'g'risidagi masalani hal etishda mansabdor, shaxslar tomonidan g'ayriqonuniy harakatlar qilinganda, shuningdek, turarjoy berish tartibi va shartlarining boshqacha buzilishlari sodir etilgan hollarda munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi turarjoyga berilgan hujjat (order) sud tartibida haqiqiy emas deb topilishi mumkin. Mazkur moddada belgilangan, orderni haqiqiy emas deb topish asoslarining barchasi umumiy ma'noda orderni berish jarayonidagi qonun buzilishi holatlari bilan bog'liqdir.

Orderni haqiqiy emas deb topish asoslarini quyidagilarga ajratish mumkin:

– fuqarolar tomonidan uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtojlik to'g'risida haqiqatga to'g'ri kelmaydigan ma'lumotlarning taqdim etilishi;

– boshqa fuqarolar yoki yuridik shaxslarning hujjat (order)da ko'rsatilgan turarjoyga bo'lgan huquqlarining buzilishi;

– turarjoy berish to'g'risidagi masalani hal etishda mansabdor, shaxslar tomonidan g'ayriqonuniy harakatlarning sodir etilishi;

– turarjoy berish tartibi va shartlarining boshqacha buzilishlari sodir etilishi.

Mazkur holatlar turarjoy hujjati (order) olish yoki berishdan manfaatdor bo'lgan shaxslarning order olish yoki berish bilan bog'liq munosabatlarda qonun hujjatlarida belgilangan talablarning har qanday ko'rinishda buzilishi natijasida vujudga keladi va orderni haqiqiy emas deb topish uchun asos bo'ladi.

Orderni haqiqiy emas deb topish uchun asoslar mavjud bo'lganda, sud orderni haqiqiy emas deb topish to'g'risida hal qiluvchi qarorini chiqaradi.

Uy-joy kodeksi orderni haqiqiy emas deb topish to'g'risida sudga murojaat qilishga nisbatan muayyan muddatni belgilaydi. Bu muddat fuqarolik huquqidagi umumiy da'vo muddatiga mos ravishda uch yil qilib belgilangan.

Mazkur muddat davomida manfaatdor shaxslar (munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondi uylarini boshqaruvchi tashkilotlar, mahalliy davlat hokimiyati organlarining tegishli bo'limlari, huquqi buzilgan fuqarolar va shu kabilar) orderni haqiqiy emas deb topish to'g'risida sudga murojaat qilishmasa, orderni haqiqiy emas deb topishni talab qilish huquqini yo'qotishadi.

Munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining turarjoyiga berilgan hujjat, (order) haqiqiy emas deb topilgan holda g'ayriqonuniy harakatlari oqibatida hujjatni (orderni) olgan shaxslar ularga boshqa turarjoy bermasdan ko'chiriladi. Agar hujjat (order)da ko'rsatilgan fuqarolar ilgari davlat uy-joy fondining uyidagi turarjoydan foydalanib kelgan bo'lsalar, ularga ilgari egallab turgan turarjoyi qaytarilishi yoki boshqa turarjoy berilishi kerak.

Agar hujjat (order) boshqa asoslarga ko'ra haqiqiy emas deb topilsa, hujjat (order)da ko'rsatilgan fuqarolar ularga boshqa turarjoy yoki ilgari o'zlari egallab turgan turarjoy berilgan holda ko'chiriladilar.

#### **4.4. Munitsipal, idoraviy turarjoy fondi va aniq maqsadli kommunal turarjoy fondining binolaridagi turarjoydan foydalanish**

Munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi turarjoylaridan foydalanish ijaraga berish shartnomasi asosida foydalaniladi. UJKning 48-moddasida munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi turarjoylardan foydalanishga qaratilgan bo'lib, moddaga ko'ra, ushbu huquqiy rejimdagi

turarjoylardan foydalanish shakli (usuli) ijara shartnomasi asosida tartibga solinadi.

Ijara shartnomasi umumiy holda O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi bilan tartibga solinib<sup>1</sup>, umumiy qoidaga ko'ra ijara shartnomasi bo'yicha ijaraga beruvchi ijaraga oluvchiga haq evaziga mol-mulkka vaqtincha egalik qilish va foydalanish yoki foydalanish uchun topshirish majburiyatini oladi. Shartnomada ikki taraf — ijaraga beruvchi va ijaraga oluvchi qatnashadi. Shu munosabat bilan shartnoma ikki tomonlama xarakterda bo'ladi. Ya'ni, taraflarning har birida muayyan huquq va majburiyatlar yotadi. Boshqacha aytganda, taraflardan birining huquqi ikkinchi tarafga majburiyat va aksincha, ikkinchisining huquqi birinchi tarafga majburiyat bo'lib o'tadi.

Fuqarolik kodeksining 603-moddasiga ko'ra, uy-joyni ijaraga berish shartnomasi yozma shaklda tuziladi.

Mazkur turdagi shartnomalarda mulk huquqining faqat bitta elementi — foydalanish huquqi ikkinchi tarafga o'tadi. Mulkka, ya'ni ushbu holda turarjoyga egalik qilish va undan foydalanish huquqi mulkdorda, ya'ni ushbu uy-joy fondining mulkdorida saqlanadi.

UJKning 48-moddasining birinchi qismiga ko'ra, mazkur shartnomaning predmeti — munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridir. Shartnomaning taraflari — munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondi mulkdori, ya'ni munitsipal (davlat) tuzilmalar hamda ushbu fond uylaridagi turarjoylardan foydalanayotgan shaxslardir. Ushbu qismning mazmuniga ko'ra, ijaraga oluvchi turarjoydan belgilangan maqsadda va shartnoma shartlariga muvofiq foydalanishi shart. Umumiy qoidaga ko'ra, ijara munosabatlarida mol-mulkdan (ya'ni, turarjoydan) belgilangan maqsadlarda foydalanish hal qiluvchi ahamiyat kasb etadi. Chunki mazkur turdagi shartnomaning mohiyati bevosita shuni talab qiladi. Undan turli boshqa maqsadlarda (tijoriy, o'zga bir mehnat faoliyatini amalga oshirish, ikkilamchi ijara — agarda ijarga beruvchi rozi bo'lmasa) foydalanishga yo'l qo'yilmaydi. Shartnomada ijaraga oluvchining shaxsi, ijtimoiy darajasi, shuningdek shartnomaning aniq maqsadliligi xarakterlidir. Shuningdek,

mazkur qismda ijaraga oluvchi turarjoydan foydalanayotganda shartnoma shartlariga muvofiq foydalanishi shartligi ham belgilangan. Bu hayotimizda va tilimizda mashhur bo'lgan «shartnoma puldan-da qimmat» degan tamoyilimizga to'la mos keladi. Boshqa fuqarolik-huquqiy shartnomalarda bo'lgani kabi turarjoy ijarasi shartnomasida ham shartnomaning qator shartlari: shartnoma predmeti, shartnoma predmetining holati, shartnoma muddati, shartnoma yuzasidan taraflarning huquq va majburiyatlari, turarjoyini saqlash, shartnomani o'zgartirish va bekor qilish kabi holatlar nazarda tutiladi.

Ijaraga oluvchi turarjoydan foydalanyotganda shu va shu kabi shartnoma shartlariga muvofiq foydalanishi shart.

Agar ijaraga oluvchi ijaraga beruvchining yozma ogohlantirishiga qaramay, turarjoydan belgilangan maqsadga va ijaraga berish shartnomasi shartlariga nomuvofiq foydalansa, ijaraga beruvchi shartnomani bekor qilishni va zararni qoplashni talab qilishga haqlidir.

Demak, unga ko'ra, eng avvalo, ijaraga beruvchi ijaraga oluvchini turarjoydan belgilangan maqsadda va shartnoma shartlariga muvofiq foydalanmayotganligi xususida yozma ravishda ogohlantirishi lozim. Ushbu ogohlantirishga ham qaramay, ijaraga oluvchi shu tarzda turarjoydan foydalanversa, unday holda ijaraga beruvchi shartnomani bekor qilishi va zararni qoplashni talab qilishga haqli bo'ladi.

Fuqarolik kodeksining 382-moddasiga ko'ra, qonunlarda yoki shartnomada boshqa tartib nazarda tutilmagan bo'lsa, shartnoma taraflarning kelishuviga muvofiq o'zgartirilishi va bekor qilinishi mumkin. Taraflardan birining talabi bilan shartnoma sud tomonidan quyidagi hollarda bekor qilinishi mumkin:

- ikkinchi taraf shartnomani jiddiy ravishda buzsa;
- Fuqarolik kodeksi, boshqa qonunlar va shartnomada nazarda tutilgan boshqa hollarda.

Fuqarolik kodeksida to'g'ridan-to'g'ri belgilanishicha, taraflardan birining shartnomani buzishi ikkinchi tarafga u shartnoma tuzishda umid qilishga haqli bo'lgan narsadan ko'p darajada mahrum bo'ladigan qilib zarar yetkazishi shartnomani jiddiy buzish hisoblanadi. Shartnoma nafaqat bekor qilinadi, balki

ko'rilgan zararni qoplash ham talab qilinadi. Zarar deganda, huquqi buzilgan tarafning buzilgan huquqini tiklash uchun qilgan yoki qilishi lozim bo'lgan xarajatlari, uning mol-mulki yo'qolishi yoki shikastlanishi (haqiqiy zarar), shuningdek, bu taraf o'z huquqlari buzilmaganida olishi mumkin bo'lgan, lekin ololmay qolgan daromadlari (boy berilgan foyda) tushuniladi. Amaldagi qonunlarimizning mohiyatiga ko'ra, agar qonun yoki shartnomada zararni kamroq miqdorda to'lash nazarda tutilmagan bo'lsa, huquqi buzilgan taraf o'ziga yetkazilgan zararning to'la qoplanishini talab qilishi mumkin. Mazkur nizolar sud tartibida hal qilinadi.

Ijaraga beruvchi ijaraga oluvchiga munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi bo'sh turarjoyni doimiy yashash uchun yaroqli holatda berishi shart. Ushbu holat ijaraga beruvchining shartnoma yuzasidan eng muhim majburiyati hisoblanib, unga binoan avvalo uy-joy fondidagi turarjoy:

- bo'sh bo'lishi;
- doimiy yashash uchun berishi;
- yaroqli holatda bo'lishi shart.

Bu uchala shart ham turarjoyni ijaraga berish shartnomasining tabiiy shartlari bo'lib, ular bir-birini to'ldiradi. Fuqarolik kodeksining 174-moddasiga ko'ra, agar qonun hujjatlarida yoki shartnomada boshqacha holat nazarda tutilmagan bo'lsa, o'ziga qarashli mol-mulkni saqlash vazifasi mulkdor zimmasida bo'ladi.

Ijaraga beruvchi ijaraga berilgan turarjoy joylashgan uy lozim darajada saqlanishini amalga oshirishi, ijaraga oluvchiga haq evaziga zarur kommunal xizmatlar ko'rsatishi yoki xizmatlar ko'rsatilishini ta'minlashi, ko'p kvartirali uyning umumiy foydalanishdagi mol-mulki ta'mirlanishini ta'minlashi shart. Ijaraga beruvchining quyidagi majburiyatlari farqlanadi:

– **ijaraga beruvchi ijaraga berilgan turarjoy joylashgan uy lozim darajada saqlanishini amalga oshirishi**, ya'ni beriladigan turarjoy mazkur kodeksning 9-moddasida turarjoyga berilgan ta'rifdagi «fuqarolarning doimiy yashashiga mo'ljallangan, belgilangan sanitariya, yong'inga qarshi, texnik talablarga javob beradigan, shuningdek, belgilangan tartibda maxsus uylar sifatida foyda-



lanishga mo'ljallangan joylar turarjoy» deb hisoblanishidan kelib chiqib, ushbu turarjoyni lozim darajada saqlanishini amalga oshirishi lozim. Shuningdek, turarjoy ko'chmas mulk hisoblanadi. Binobarin, turarjoy joylashgan uyni lozim darajada saqlash haqidagi qoida nafaqat turarjoyning u egallagan sahni, umumiy foydalanishdagi qismlari, balki u joylashgan maydon, fasad, chor-atrofdagi qurilmalarni ham tegishli arxitektura va shaharsozlik talablariga asosan qurilishi, saqlanishi va ularga nisbatan huquqlarni amalga oshirilishiga ham taalluqlidir;

– **ijaraga oluvchiga haq evaziga zarur kommunal xizmatlar ko'rsatishi yoki xizmatlar ko'rsatilishini ta'minlashi**, ya'ni bugungi bozor talablari va tariflaridan kelib chiqib, ijaraga oluvchiga haq evaziga zarur kommunal xizmatlarni o'zi tomonidan bevosita ko'rsatishi yoki ushbu xizmatlar ko'rsatilishini turli boshqaruv kompaniyalari orqali amalga oshirilishini ta'minlashi ham shart;

– **ko'p kvartirali uyning umumiy foydalanishdagi mol-mulki ta'mirlanishini ta'minlashi shart**. O'zbekiston Respublikasining 2006-yil 12-apreldagi «Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlari to'g'risida»gi qonuni'ga ko'ra, umumiy mol-mulkka ko'p kvartirali uyning umumiy joylari, tayanch va to'siq konstruksiyalar, kvartiralar oralig'idagi ihotalangan (o'ralma) pillapoyalar, zinapoyalar, liftlar, liftning shaxtalari va boshqa shaxtalar, daxlizlar, texnik qavatlar, yerto'lalar, cherdaklar va tomlar, uy ichidagi muhandislik tarmoqlari va kommunikatsiyalari, joylar tashqarisida yoki ichida joylashgan va bittadan ortiq joyga xizmat ko'rsatadigan mexanik, elektr, sanitariya-texnika uskunalari va qurilmalari hamda boshqa uskunalar va qurilmalar umumiy mol-mulk hisoblanadi. Umumiy mol-mulk joy mulkdorlariga umumiy ulushli mulk huquqi asosida tegishli bo'ladi. Umumiy mol-mulkni saqlash qonunga binoan umumiy mol-mulkning lozim darajadagi texnik va sanitariya holatini ta'minlashga qaratilgandir. Ijaraga beruvchi xuddi ana shu ko'p kvartirali uyning umumiy foydalanishdagi mol-mulki ta'mirlanishini ta'minlashi shartdir.

---

<sup>1</sup> O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisining Axborotnomasi, 2006-yil, №4, 158-modda.

Ijaraga oluvchining, uning oila a'zolarining hamda u bilan doimiy yashayotgan fuqarolarning huquq va majburiyatlari normalangan.

I. Avvalo shuni aytish kerakki, shartnomaviy munosabatlar ikki tomonlama bo'lganligi uchun taraflarning har birida muayyan huquq va majburiyatlar yotadi. Munitsipal, idoraviy uy-joy fondiga aniq maqsadli kommunal uy-joy fondi rejimidagi turarjoyni ijaraga oluvchi oila a'zolari va o'zi bilan birga doimiy yashayotgan fuqarolar mazkur shartnoma shartlarini buzganliklari uchun ijaraga beruvchi oldida javobgar bo'ladilar. Ushbu normaning ahamiyatli jihati shundaki, ijaraga oluvchi bilan uning oila a'zolari va o'zi bilan doimiy yashayotgan fuqarolarning huquqiy maqomi bu o'rinda teng ko'riladi. Bu hol ushbu shaxslarning mazkur turarjoydan foydalanuvchilar sifatida ekanligi bilan izohlanadi.

Kodeksning 32-moddasiga ko'ra, turarjoy mulkdorining oila a'zolari – u bilan doimiy birga yashayotgan xotini (eri) va ularning farzandlari hisoblanadi. Er-xotinning ota-onasi, shuningdek mulkdor bilan doimiy yashayotgan oila farzandlari, agar ilgari bu huquqqa ega bo'lmagan bo'lsalar, faqat o'zaro kelishuvga binoan mulkdorning oila a'zosi deb tan olinishlari mumkin. Mehnatga qobiliyatsiz boqimandalar, shuningdek, mulkdor bilan doimiy birga yashayotgan fuqarolar, agar ular mulkdor bilan umumiy xo'jalik yuritayotgan va uning turarjoyida ro'yxatdan o'tgan bo'lsalar, uning oila a'zosi deb topilishlari mumkin.

Demak, shartnoma shartlarini buzganlik uchun nafaqat ijaraga oluvchi, balki uning yuqoridagi oila a'zolari ham javobgar bo'ladilar. Shartnoma shartlarini buzganlik nima? Ma'lumki, Fuqarolik qonunchiligiga ko'ra, ikki yoki bir necha shaxsning fuqarolik huquqlari va burchlarini vujudga keltirish, o'zgartirish yoki bekor qilish haqidagi kelishuvi shartnoma deb yuritiladi. Shartnoma tuzishda taraflar erkindirlar. O'z-o'zidan ravshanki, shartnomaviy munosabatga taraflar o'z erk-irodalari bilan va o'z manfaatlarini ro'yobga chiqarish maqsadida kirishadilar. Shartnoma shartlarini buzganlik uning predmetini, ya'ni ushbu modda bo'yicha turarjoyni soz holda saqlamaslik, muddatlariga rioya qilmaslik, to'lovlarga rioya qilmaslik kabilar bo'lishi mumkin.

Turarjoyni ijaraga berish shartnomasi bugungi stixiyali bozor munosabatlari sharoitida aynan ularning faoliyat maqsadlari va ijtimoiy ta'minlanganlik darajasi shunday huquqiy rejimdagi turarjoylarda turishni taqozo qiladigan fuqarolarga tegishlidir. Shu ma'noda Konstitutsiyada belgilanganidek, davlat o'z faoliyatini inson va jamiyat farovonligi ko'zlab, ijtimoiy adolat va qonuniylik prinsiplariga asoslangan holda, turarjoyni ijaraga berish shartnomasiga boshqa fuqarolarni kiritish masalasini noziklik bilan hal qilgan. Avvalo, boshqa fuqarolarni turarjoyni ijaraga berish shartnomasiga kiritish turarjoyni ijaraga berishning namunaviy shartnomasiga muvofiq amalga oshirilishi belgilangan.

Boshqa fuqarolarning ijara shartnomasiga kiritilishi uchun:

– ushbu fuqaroning ijara shartnomasiga kiritilishi bu yerda yashayotganlarning uy-joy sharoitini yaxshilashga muhtoj deb tan olinishiga olib kelishi;

– kiritilishi mumkin bo'lgan boshqa shaxslarning mulk huquqi asosidagi turarjoyida uy-joy maydonining ijtimoiy normasidan kam bo'lishi kerak.

Ushbu shartlar mavjud bo'lmasa, bunday fuqarolarni ijaraga berish shartnomasiga kiritish mumkin emas.

O'z-o'zidan ravshanki, oila tarkibining o'zgarishi ijara shartnomasining tegishli qismining o'zgarishiga olib keladi. Oila tarkibining o'zgarishi – kelin tushirilishi, qiz chiqarilishi, farzandning dunyoga kelishi (farzandlikka olish, oilaga bolalarni tarbiyaga olish (patronat)), mehnatga qobiliyatsiz boqimandalarning doimiy birga yashashga, umumiy xo'jalik yuritish asosida kirib kelishi, fuqaroning vafoti, uning sud tartibida bedarak yo'qolgan deb topilishi va vafot etgan deb e'lon qilinishi dalildir.

Ijaraga oluvchining oila a'zolari va u bilan doimiy yashayotgan fuqarolar turarjoydan foydalanishda ijaraga oluvchi bilan teng huquqlarga egadirlar. Bu tabiiy, albatta. Zero, biroz yuqorida aytganimizdek, shartnoma shartlarini buzganlik uchun javobgarlikda ham teng bo'lganlaridan keyin, turarjoydan foydalanish huquqini amalga oshirishda ham teng huquqqa ega bo'lishlari adolatdandir.

Uy-joy huquqida sherik ijaraga oluvchilarning huquqiy maqomi ham belgilangan. Unga ko'ra, ijaraga oluvchining voyaga yetgan

a'zolari va u bilan doimiy yashayotgan fuqarolar sherik ijaraga oluvchilar hisoblanib, ular ijaraga beruvchi o'ldida, uni xabardor qilgan holda ijaraga oluvchi bilan solidar javobgar (shiriklik asosida degani — muallif) ekanliklari to'g'risida ijaraga oluvchi bilan shartnoma tuzishlari mumkin. Demak, mazkur shartnoma ijaraga oluvchi bilan ushbu turarjoyda yashayotgan uning voyaga yetgan oila a'zolari hamda u bilan doimiy yashayotgan fuqarolar o'rtasida tuziladi.

Sobiq oila a'zolari... Oila qonunchiligiga binoan er-xotinlar o'rtasidagi munosabatlar FHDYO<sup>1</sup> (agar er-xotindan biri sud tomonidan bedarak yo'qolgan deb topilsa, muomalaga layoqatsiz deb topilsa, sodir qilgan jinoyati uchun uch yildan kam bo'lmagan muddatga ozodlikdan mahrum qilinsa, o'rtada voyaga yetmagan bolalari borligidan qat'i nazar, er-xotindan birining arizasiga ko'ra, shuningdek er-xotinning o'zaro roziligi bo'lganda, bolalar haqida nizo mavjud bo'lmasa, er-xotinning birgalikdagi umumiy mol-mulkini bo'lish haqida nizo mavjud bo'lmasa, er-xotinlar o'rtasida moddiy ta'minot bilan bog'liq nizoning mavjud emasligi hollarida nikoh FHDYO tartibida tugatiladi) yoki sud tartibida (yuqoridagilarning aksi bo'lgan holarda) tugatiladi. Ana shunday hollarda sobiq oila a'zolari ham egallab turgan turarjoyda yashashni davom ettirsalar, ular ijaraga oluvchi ega bo'lgan huquq va majburiyatlarni saqlab qoladilar.

Ijaraga oluvchi, u bilan doimiy yashayotgan oila a'zolari va fuqarolar qator majburiyatlarga ham egadirlar. Ular quyidagilardir:

- ko'p kvartirali uyning turarjoylaridan, umumiy foydalanishdagi mol-mulkidan belgilangan maqsadda foydalanishlari;
- boshqa shaxslarning huquqlarini poymol qilmasligi;
- turarjoylarning saqlanishini ta'minlashi;
- avariya yuz berganda, o'zlari egallab turgan turarjoyga tegishli xizmat vakillari kirishlarini ta'minlashi;
- qonun hujjatlarida nazarda tutilgan texnik, sanitariya, ekologiya va yong'inga qarshi talablarni bajarishlari;
- ijara shartnomasi bo'yicha turarjoylar haqini va kommunal xizmatlar haqini o'z vaqtida to'lash.

---

<sup>1</sup> Ya'ni Fuqarolik holati dalolatnomalarini yozish idorasi.

Yuqoridagi holatlar yakka bir shaxsning manfaatlaridan ko'ra, jamiyat va jamiyat a'zolarining manfaatlari ustunligini ko'rsatadi, pirovardida, bu hol davlat va jamiyatda barqarorlik hukm surishiga olib keladi.

Ijaraga oluvchi belgilangan tartibda ijaraga beruvchining roziligi bilan oila a'zolarini, oilaning voyaga etgan barcha a'zolarining bergan yozma roziligiga binoan esa, munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uyidagi ijaraga olingan turarjoyga boshqa fuqarolarni ko'chirib kiritishga haqlidir. Oilaning voyaga yetmagan a'zolarini ko'chirib kiritish uchun bunday rozilik talab etilmaydi.

Turarjoyga boshqa shaxslarni ko'chirib kiritishga qonun hujjatlarining har bir kishiga mo'ljallangan uy-joy maydonining ijtimoiy normasi to'g'risidagi talablariga rioya etilgan holda yo'l qo'yiladi, voyaga yetmagan bolalarni va mehnatga qobiliyatsiz yolg'iz otionalarni ko'chirib kiritish hollari bundan mustasno.

Turarjoyga ijaraga oluvchining oila a'zosi sifatida ko'chib kelgan va ijara shartnomasiga kiritilgan fuqarolar, agar ular ko'chib kirayotganda bu shaxslar, ijaraga oluvchi va u bilan birga yashovchi oila a'zolari o'rtasida turarjoydan foydalanish tartibi to'g'risida boshqacha kelishuv tuzilmagan bo'lsa, boshqa oila a'zolari bilan turarjoydan foydalanishda teng huquqlarga ega bo'ladilar.

Ijaraga oluvchining turarjoyiga vasiy yoki homiy sifatida ko'chib kirgan fuqarolar, shuningdek ijara shartnomasiga kiritilmagan boshqa shaxslar bu turarjoyga nisbatan mustaqil huquqqa ega bo'lmaydilar.

Munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi turarjoyni ijaraga oluvchi, uning oila a'zolari yoki ijaraga oluvchi bilan doimiy yashayotgan fuqarolar vaqtincha bo'lmaganida turarjoy olti oy muddat davomida ularning hisobida saqlanib turadi.

Vaqtincha bo'lmaganida fuqarolarning turarjoyi quyidagi hollarda olti oydan ortiq muddatga saqlanib turadi:

– harbiy xizmatga chaqirilganda – chaqiruv bo'yicha harbiy xizmatni o'tashning butun davri mobaynida;

– kontrakt bo'yicha harbiy xizmatga kirilganda – kontrakt bo'yicha harbiy xizmatni o'tashning butun davri mobaynida;

– ish sharoitlari va xususiyati bo'yicha (kema ekipaji, geologiya, qidiruv partiyalarining, ekspeditsiyalarining xodimlari va hokazolar), chet elga xizmat safarida bo'lish yoki ta'lim olishi munosabati bilan (talabalar, aspirantlar va boshqalar) dōimiy yashash joyidan vaqtincha jo'nab ketilganda – ushbu ishni bajarish, xizmat safarida bo'lish yoki ta'lim olishning butun davri mobaynida;

– bolalar tarbiyalash uchun bolalar muassasasiga, qarindoshlarga yoki homiylarga, vasiylarga topshirilganda – ular ushbu muassasada, qarindoshlar yoki homiylar, vasiylar qaramog'ida bo'ladigan butun davr mobaynida, agar bolalar chiqib ketgan turarjoyda oilaning boshqa a'zolari yashash uchun qolgan bo'lsa. Agar bolalar chiqib ketgan turarjoyda ularning oila a'zolari yashash uchun qolmagan bo'lsa, ushbu xona bolalarning muassasada bo'lishi muddati tugaguncha yoki qarindoshlar yoxud homiylar, vasiylar qaramog'idan qaytib kelgan bolalar voyaga yetguncha, shuningdek, tegishli hollarda umumiy o'rta, o'rta maxsus, kasb-hunar va oliy ta'lim muassasalarida o'qish tugaguncha yoxud mamlakat Qurolli Kuchlaridagi harbiy xizmat muddati tamom bo'lguncha ushbu turarjoy ijara shartnomasi asosida boshqa fuqarolarga berib turilishi mumkin;

– homiy, vasiy vazifasini bajarish munosabati bilan jo'nab ketilganda – ushbu vazifalarni bajarishning butun davri mobaynida;

– davolanish uchun davolash-profilaktika muassasalariga jo'nab ketilganda – davolanishda bo'lgan butun davr mobaynida;

– qamalganda yoki ushbu turarjoyda yashash imkoniyatini istisno etuvchi ozodlikdan mahrum etish yoki boshqa jazo chorasiga mahkum etilganda – qamoqda bo'lishning yoki jazoni o'tashning butun davri mobaynida, agar turarjoyda oilaning boshqa a'zolari yashash uchun qolgan bo'lsa. Agar ko'rsatilgan fuqarolar chiqib ketgan turarjoyda ularning oila a'zolari yashash uchun qolmagan bo'lsa, bunday fuqarolar qamoqdan ozod bo'lguncha yoki jazoni o'tab kelguncha bo'lgan muddatga ushbu xona ijara shartnomasi asosida boshqa shaxslarga berib turilishi mumkin.

Vaqtincha bo'lmaganida shaxsning turarjoydan foydalanish huquqi ushbu moddaning ikkinchi qismida ko'rsatilgan muddatlar tugagan kundan boshlab olti oy mobaynida saqlanib qoladi.

Agar ijaraga oluvchi, uning oila a'zolari yoki ijaraga oluvchi bilan doimiy yashayotgan fuqarolar uzrli sabablarga ko'ra turarjoyda olti oydan ortiq muddat bo'lishmasa, bu muddat shu shaxslarning arizasiga binoan ijaraga beruvchi tomonidan, nizoli hollarda esa, sud tomonidan uzaytirib berilishi mumkin.

UJKning 53-moddasiga ko'ra, vaqtincha bo'lmaganida fuqarolarning munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi turarjoyi saqlanishi muddatlari ijaraga oluvchi va ijaraga beruvchining o'zaro kelishuvi bilan qisqartirilishi mumkin emas. Mazkur norma imperativ (qat'iy) norma<sup>1</sup> hisoblanadi.

Ma'lumki, bunday turarjoylar davlatning turarjoylari hisoblanib, u maqsadli tarzda foydalanishga beriladi. Fuqaroning vaqtincha bo'lmaganlik fakti bu o'rinda jiddiy yuridik fakt deb baholanmaydi. Vaqtincha bo'lmaganlik fuqaroning kam muddatli xizmat safariga ketganligi, malaka oshirishga yoki stajirovkaga jalb qilinganligi, betobligi va uzrli boshqa sabablar bilan bog'liq bo'lishi mumkin.

Fuqarolarni belgilangan muddatdan ortiq bo'lmaganligi oqibatida munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi turarjoydan foydalanish huquqini yo'qotgan deb topish ijaraga beruvchining yoki ushbu turarjoyda yashab qolgan boshqa doimiy foydalanuvchilarning da'vo arizasiga binoan sud tartibida amalga oshiriladi.

Fuqarolarni turarjoydan foydalanish huquqini yo'qotgan deb topish masalasida manfaatdor shaxslar — ijaraga beruvchi yoki ushbu turarjoyda yashab qolgan boshqa doimiy foydalanuvchilar bo'lishi mumkin. Umuman olganda, fuqaroning doimiy yoki asosan yashab turadigan joyida uzoq muddat bo'lmasligi ham davlat, ham jamiyat manfaatlariga mos kelmaydi.

Bunday hollarda fuqaroning ayrim kriminal guruhlarga kirib qolgan bo'lishi, qarz yoki u yoxud bu majburiyatlarda qarzdor sifatida qochib yurgan bo'lishi, bedarak yo'qolgan yoki vafot etgan

---

<sup>1</sup> Ma'lumki, fuqarolik-huquqiy munosabatlarda qo'llaniladigan mutloq ko'pchilik munosabatlarni dispozitiv, ya'ni o'zgaruvchan, yana ham aniqrog'i, taraflarning o'z erk-irodalariga binoan o'zgartirilishi mumkin bo'lgan munosabatlar tashkil qiladi.

bo'lishi ehtimoldan holi emas. Bunday hollarda fuqaroning turarjoydan foydalanish huquqini yo'qotgan deb topish adolatli bo'lur edi. Ushbu holatlar manfaatdor shaxslarning da'vo arizasiga binoan sud tartibida amalga oshiriladi.

Agar turarjoyni ijaraga oluvchi vaqtincha bo'lmasa, munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi turarjoyda yashovchi oila a'zolari o'zlari egallab turgan barcha turarjoylardan avvalgi shartlar asosida foydalanishga haqlidirlar. Ya'ni, bunga ko'ra, ijaraga oluvchining vaqtincha turarjoyda bo'lmasligi ushbu huquqiy rejimdagi turarjoyda yashovchi uning oila a'zolarining mazkur joyda amaldagi shartlar asosida foydalanishga haqli ekanligini bildiradi. Bu uy-joy qonunchiligining insonparvarligidan dalolat beradi. Yani, vaqtincha bo'lmagan ijaraga oluvchining huquqiy maqomi uning oila a'zolariga o'tadi. Ular ushbu normaga asosan ijaraga oluvchining barcha huquq va majburiyatlariga ega bo'ladilar.

Ushbu holatning sababiy bog'lanishi shundaki, vaqtincha bo'lmagan fuqaroning foydalanish huquqi saqlanadigan uy-joy maydoni ortiqcha uy-joy maydoni deb hisoblanmaydi. Binobarin, vaqtincha hozir bo'lmagan ijaraga oluvchining oila a'zolari o'zlari egallab turgan barcha turarjoylardan avvalgi shartlar asosida foydalanishga haqlidirlar.

Munitsipal, idoraviy uy-joy fondiga aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi turarjoyni ijaraga oluvchi o'zi egallab turgan turarjoy o'rniga kichikrog'ini olish huquqiga ega. Bunda quyidagi ikki jihat muhimdir:

— belgilangan normadan ortiqcha turarjoy maydoniga ega bo'lishi. UJKning 42-moddasiga ko'ra, uy-joy maydonining ijtimoiy normasi belgilangan. Unga binoan, uy-joy maydonining ijtimoiy normasi Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimliklari tomonidan bir kishi hisobiga o'n olti kvadrat metrdan kam bo'lmagan umumiy maydon hajmida, kreslo-aravachada harakatlanadigan, nogironlar uchun esa — yigirma uch kvadrat metrdan kam bo'lmagan hajmda belgilanadi. Er-xotindan tashqari turli jinsga mansub shaxslar bir xonaga yoki bir xonali kvartiraga joylashtirilishiga yo'l qo'ymaslik maqsadida munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli



kommunal uy-joy fondidan uy-joy maydonining ijtimoiy normasidan ortiqcha turarjoy berilishi mumkin;

– voyaga yetgan oila a'zolarining roziligi. Mamlakatimiz qonunchiligi bo'yicha umumiy holda 18 yosh voyaga yetish yoshi hisoblanadi. Bunday fuqaro to'la huquq va muomala layoqatiga ega bo'ladi. Binobarin, o'z xatti-harakatlari bilan huquqlarga ega bo'ladi va zimmasiga majburiyatlar oladi.

Mazkur holatlar mavjud bo'lsa, ijaraga oluvchi mahalliy davlat hokimiyati organlariga yoki turarjoyni bergan korxonaga, muassasaga, tashkilotga belgilangan tartibda murojaat etib, egallab turgan turarjoyini kichikroq hajmdagi turarjoyga almashtirishni so'rashi mumkin. Bu fuqarolarning talab va ehtiyojlaridan kelib chiqadi.

Munitsipal va idoraviy uy-joy fondining uylaridagi turarjoyini ijaraga oluvchi ijaraga beruvchining roziligi bilan, ayni vaqtda o'zi bilan birga yashayotgan voyaga yetgan oila a'zolarini, o'zi bilan doimiy yashayotgan fuqarolarning roziligi bilan turarjoyini amaldagi qonunlarda belgilangan tartib va hollarda ikkilamchi ijaraga berishga haqlidir. Bu hol turarjoylardan maqsadli foydalanilishi lozimligi bilan izohlanadi. Ushbu o'rinda ijaraga beruvchi roziligi olinishining boisi, unga mulk huquqi asosida tegishli bo'lgan turarjoyning taqdiri, uning kelgusida ishonchli qo'llarga topshirilishi, turarjoyning har xil tabiiy va ijtimoiy, ayni vaqtda «inson» omillaridan saqlash uning uchun muhim ahamiyatga egadir. Shu munosabat bilan ham ikkilamchi ijara yuz berayotganda ijaraga beruvchining roziligi talab qilinadi. Ayni vaqtda o'zi bilan birga yashayotgan voyaga yetgan oila a'zolari, o'zi bilan doimiy yashayotgan fuqarolar roziligi so'ralishining boisi, ular mazkur turarjoydan ayni damda foydalanuvchilar ekanligi bilan izohlanadi.

Ijaraga oluvchi o'zi egallab turgan turarjoyning bir qismini, vaqtincha ko'chib ketayotganda esa hammasini ikkilamchi ijaraga topshirishi mumkin. Ikkilamchi ijaraning mohiyati shundaki, tegishli turarjoy birinchidan, maqsadli foydalaniladi, ikkinchidan, u muayyan, aniq shaxs qo'liga tushgan paytda unga nisbatan qarov, e'tibor o'ziga yarasha bo'ladi. Ya'ni, ushbu turarjoy qarovsiz qolib ketib, turli o'g'irlik, tashmachilik obyekti bo'lib qolishining oldi olinadi. Shuningdek, turarjoy tegishli darajada asraladi.

Ikkilamchi ijara amalga oshirilgani bilan turarjoyini ijaraga berish shartnomasi bo'yicha dastlabki ijaraga oluvchi ijaraga beruvchi oldida javobgar bo'lib qolaveradi.

Ijaraga oluvchining turarjoyida ikkilamchi ijaraga berish shartnomasi asosida yashayotgan shaxslar ushbu turarjoyga nisbatan mustaqil huquqqa ega bo'lmaydilar. Mazkur qoida Fuqarolik kodeksining 613-moddasiga ham mos keladi. Unga binoan, ikkilamchi ijaraga oluvchi uy-joydan mustaqil foydalanish huquqiga ega bo'lmaydi. Qonunda bunday talabning qo'yilishi adolatlidir. Darhaqiqat, ikkilamchi ijara asosida yashayotgan shaxslar ushbu turarjoyga nisbatan mustaqil emasdirlar. Chunki yuqoridagi qismda ham ta'kidlanganidek, turarjoyini ijaraga berish shartnomasi bo'yicha ijaraga oluvchi ijaraga beruvchi oldida javobgar bo'lib qolaverishining o'zi ikkilamchi ijara sohiblarining mustaqil emasligini bildiradi.

Turarjoyini ikkilamchi ijaraga berish shartnomasining muddati turarjoyini ijaraga berish shartnomasining muddatidan ortiq bo'lishi mumkin emas. Qonunchilikda bunday talabning qo'yilishi juda ham mantiqiydir. Chunki ikkilamchi ijaraning amal qilish davri turarjoyini ijaraga berish shartnomasining amal qilish davri doirasida bo'ladi. Binobarin, dastlabki ijara shartnomasining muddati ikkilamchi ijara shartnomasining muddati uchun ustuvor ahamiyatga egadir. Turarjoyini ijaraga berish shartnomasi muddatidan oldin bekor qilingan taqdirda u bilan bir vaqtda turarjoyini ikkilamchi ijaraga berish shartnomasi ham bekor bo'ladi.

Yangi muddatga shartnoma tuzishga bo'lgan imtiyozli huquq to'g'risidagi qoida turarjoyini ikkilamchi ijaraga berish shartnomasiga nisbatan tatbiq etilmaydi. Odatda, fuqarolik-huquqiy munosabatlarni vujudga keltiruvchi, o'zgartiruvchi yoki bekor qiluvchi ko'plab shartnomalarda imtiyozli huquq iborasi uchraydi. Bu qaror topgan munosabatlarning barqarorligi, taraflarning o'zaro ishonchli hamkor bo'lganliklari va ayniqsa, to'lovga qobiliyatligi kabi mezonlar imtiyozli huquqni vujudga keltiruvchi omillar bo'lib hisoblanadi. Bu huquq ayniqsa, umumiy mol-mulkni bo'lishda, oddiy shirkat shartnomasida, mas'uliyati cheklangan jamiyatlar faoliyatida uchraydi. Ammo ushbu imtiyozli huquq to'g'risidagi qoida turarjoyini ikkilamchi ijaraga berish shartnomasiga nisbatan

tadbiq etilmaydi. Mazkur turarjoyga nisbatan ikkilamchi ijaraga oluvchilar mustaqil huquqqa ega bo'lmaganliklarining bir jihati ham shundadir.

Shunisi e'tiborliki, turarjoyni ikkilamchi ijaraga berish faqat munitsipal va idoraviy uy-joy fondidagi uylarda joylashgan turarjoylarga taalluqlidir. Aniq maqsadga mo'ljallangan kommunal uy-joy fondining uylaridagi turarjoylarni ikkilamchi ijaraga berishga yo'l qo'yilmaydi. Chunki bunday fondagi uylarda joylashgan turarjoylarning o'zi aniq maqsadlarga mo'ljallangan.

Uy-joy qonunchiligida turarjoylarni ikkilamchi ijaraga berishga yo'l qo'yilmaydigan shart-sharoitlar ham belgilangan. Ushbu shart-sharoitlar aytish mumkinki, tabiiy va ijtimoiy omillar bilan bog'liq. Unga ko'ra, munitsipal va idoraviy uy-joy fondining uylaridagi turarjoy, agar ikkilamchi ijaraga oluvchining ko'chib kirishi oqibatida har bir yashovchiga to'g'ri keladigan umumiy maydon belgilangan ijtimoiy normadan kamayib ketsa, turarjoyni ikkilamchi ijaraga berishga yo'l qo'yilmaydi.

Zero, uy-joy qonunchiligining o'zi munitsipal va idoraviy uy-joy fondidagi turarjoylarda fuqarolar uy-joy maydonining minimal ijtimoiy normasini belgilagan.

Agar munitsipal va idoraviy uy-joy fondi uylaridagi turarjoyda O'zbekiston Respublikasi Sog'liqni saqlash vazirligi tomonidan tasdiqlangan ro'yxatdagi ayrim surunkali kasalliklarning og'ir turlari bilan kasallangan shaxslar yashayotgan bo'lsa, bunday turarjoyni ham ikkilamchi ijaraga berishga yo'l qo'yilmaydi. O'zbekiston Respublikasi Sog'liqni saqlash vazirligining 2001-yil 19-iyuldagi «Bemorning uy-joy maydoni ko'paytirilishi mumkin bo'lgan ayrim og'ir turdagi surunkali kasalliklarning ro'yxatini tasdiqlash to'g'risida»gi 322-sonli buyrug'i'ga ko'ra, bemorning uy-joy maydoni ko'paytirilishi mumkin bo'lgan og'ir turdagi surunkali kasalliklarning ro'yxati tasdiqlangan. Ushbu ro'yxatga quyidagi kasalliklar kiritilgan:

1. Bemor boshqalar bilan bir xonada yashashi mumkin bo'lmagan kasalliklar ro'yxati:

---

<sup>1</sup> NORMA Axborot-huquqiy tizimi.//Ushbu buyruq O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligining 2001-yil 10-avgustdagi N1060-qarori bilan ro'yxatga olingan va 2001-yil 20-avgustdan kuchga kiritilgan.

- disforiya, shaxsiyatining oʻzgarishi va aqli zaiflik bilan kechadigan epilepsiya;
- tez-tez takrorlanishi oqibatida muvozanatdan chiqaruvchi affektiv va vasvasa sindromi bilan kechadigan surunkali psixozlar;
- surunkali shizofreniya;
- aqliy nuqson (demensiya) bilan kechadigan bosh miyaning organik kasalliklari;
- ruhiy oʻzgarishlar bilan kechadigan bosh miya qon-tomir kasalliklari;
- ruhiyatning oʻzgarishi oqibatida 1- va 2-guruh nogironligiga chalingan shaxslar;
- axlatli va siydikli oqmalar, shuningdek axlat va siydikni tuta olmaslik;
- koʻp miqdorda suyuqlik ajratuvchi xavfli oʻsmalar;
- koʻp miqdorda suyuqlik ajralishi bilan kechadigan teri toshmalari;
- oyoq gangrenasi;
- oʻpka va boshqa aʼzolar silining sil mikrobakteriyalarini ajratayotganligi takroriy laborator tekshiruv natijasida tasdiqlangan faol (yuqumli) turlari;
- moxov kasalligi.

2. Bemor alohida xonada yashashi talab qilinmaydigan kasalliklar roʻyxati:

- oʻpka va boshqa aʼzolar silining faol (yuqmaydigan) shakllari;
- yurak faoliyatining ogʻir surunkali buzilishlari: endokardit, miokardit, FK IV, rivojlanuvchi shakllari, kardiomiopatiya, stenokardiya;
- oʻpka emfizemasi va astma kasalligi oqibatida yuzaga kelgan ogʻir nafas yetishmovchiliklari.

Munitsipal va idoraviy uy-joy fondining uylaridagi turarjoyni ijaraga beruvchisining roziligi boʻlmasa va ijaraga oluvchining, uning voyaga yetgan oila aʼzolarining, u bilan doimiy yashayotgan fuqarolarning roziligi boʻlmasa, bunday hollarda ham mazkur turarjoy ikkilamchi ijaraga berilmaydi.

Shuningdek, turarjoyni ikkilamchi ijaraga berish qoidalarida belgilangan boshqa hollarda ham mazkur turarjoy ikkilamchi ijaraga berilmaydi.

Munitsipal va idoraviy uy-joy fondining uylaridagi turarjoylardan ikkilamchi ijaraga shartnomasi asosida ushbu tarafdagi mazkur turarjoydan foydalanganlik va kommunal xizmatlar uchun haq to'laydi. Bu haqning miqdori taraflarning kelishuviga asoslanadi. Ayni vaqtda u shu joy uchun ijaraga oluvchi tomonidan to'lanayotgan haq miqdoridan oshib ketmasligi kerak.

Munitsipal va idoraviy uy-joy fondining uylaridagi turarjoyning ikkilamchi ijaraga berish shartnomasi bekor bo'lishining birinchi asosi — bu shartnomada ko'rsatilgan muddatning tugashidir. Shartnoma muddatining tugashi yuridik fakt hisoblanib, u o'z-o'zidan shartnomaning bekor qilinishiga olib keladi. Ushbu muddat tugagandan keyin ikkilamchi ijaraga oluvchi shartnomani qayta tiklashni talab qilishga haqli emas. Ikkilamchi ijaraga oluvchi egallab turgan joyning shartnomaning amal qilish muddati tugashi munosabati bilan darhol daslabki ijaraga oluvchiga bo'shatib berishi lozim. Aks holda, unga boshqa turarjoy berilmagan holda sud tartibida ko'chiriladi.

Shuningdek, ijaraga berish shartnomasi bekor qilingan hollarda ham ikkilamchi ijaraga oluvchi unga boshqa turarjoy berilmagan holda xuddi shu tartibda ko'chiriladi.

Agar ikkilamchi ijaraga berish shartnomasi muddati ko'rsatilmay tuzilgan bo'lsa, ijaraga oluvchi ikkilamchi ijaraga berish shartnomasi bekor qilinishi haqida ikkilamchi ijaraga oluvchini uch oy oldin ogohlantirishi shart. Uch oylik muddat — o'ziga xos yuridik fakt bo'lib, uning o'tkazib yuborilishi yoki undan kamroq muddat oldin ogohlantirilishi (ikkilamchi ijaraga oluvchini) taraflarda o'ziga xos huquqiy oqibatlarni vujudga keltiradi.

Bu yerda nazarda tutilgan muddat oqilonalikka va adolatga asoslangan. Nazarda tutilgan uch oylik muddat ikkilamchi ijaraga oluvchidan o'z xatti-harakatlarining munosabatlarni tugatish tomon borishini, jonsarakligini talab qiladi.

Ikkilamchi ijaraga berish shartnomasi shuningdek, UJKning 69-moddasi hamda 119-moddasining ikkinchi qismida nazarda tutilgan hollarda ham bekor qilinishi mumkin. Unga ko'ra, ikkilamchi ijaraga berish shartnomasi turarjoy istalgan tarafning talabi bo'yicha doimiy yashash uchun yaroqsiz bo'lsa, shuningdek avariya holatida bo'lsa, turarjoy joylashgan uy buzilishi kerak

bo'lsa, uy-joy qonunchiligida nazarda tutilgan boshqa hollarda sud tartibida bekor qilinishi mumkin.

Shuningdek, ikkilamchi ijaraga berish shartnomasi ijaraga oluvchining talabi bilan agar shartnomada uzoqroq muddat belgilanmagan bo'lsa, ikkilamchi ijaraga oluvchi olti oydan ortiq muddat uchun turarjoy haqini to'lamasa, qisqa muddatli ikkilamchi ijarada esa shartnomada belgilangan muddat o'tkazilib ikki martadan ortiq to'lamasa; ikkilamchi ijaraga oluvchi turarjoyini buzsa yoki shikastlantirsa; ikkilamchi ijaraga oluvchi turarjoydan maqsadli foydalanmayotgan bo'lsa, turmush qoidalarini muntazam buzayotgan bo'lsa, avval ogohlantirilganidan keyin ham bu talablar bajarilmasa, shartnoma sud tartibida bekor qilinadi.

Shuningdek, ikkilamchi ijaraga berish shartnomasi Uy-joy kodeksining 119-moddasi ikkinchi qismiga ko'ra, ijaraga oluvchi, uning oila a'zolari yoki u bilan doimiy yashayotgan fuqarolar qaytib kelgach, bronlashtirilgan turarjoyini ikkilamchi ijaraga berish shartnomasidagi belgilangan muddat tugashidan qat'i nazar, darhol bo'shatishni talab qilishga haqlidirlar. Ikkilamchi ijaraga oluvchilar yoki vaqtincha yashovchilar ushbu turarjoyini bo'shatishdan bosh tortgan taqdirda, ular ijaraga oluvchining talabiga ko'ra boshqa turarjoy bermasdan sud tartibida ko'chirilishlari normalangan. Bu hol dastlabki ijaraga oluvchining ushbu turarjoy xususidagi huquq va qonuniy manfaatlarini ustuvorligidan darak beradi.

Munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi ijaraga oluvchi, uning oila a'zolari va u bilan doimiy yashayotgan fuqarolar avvalo, o'zaro kelishuvga binoan va ijaraga beruvchini oldindan xabardor qilgan holda vaqtincha yashovchilar (foydalanuvchilar)ga mazkur turarjoyda tekin yashab turishlari uchun ruxsat berishga haqlidirlar. Bu — ularning majburiyati emas, balki huquqlaridir. Demak, bu degani, xohlasalar beradilar, xohlamasalar yo'q. Ayni vaqtda qonun bu toifa foydalanuvchilarning mazkur turarjoyda yashab turish muddati olti oydan oshmasligini ham belgilaydi. Bu yerda olti oylik muddatning belgilanishida oqilonalikka asoslanilgan, deyish mumkin. Vaqtincha yashovchilarning ikkilamchi ijaraga oluvchilardan farqi shundaki, ular ushbu turarjoyda tekin yashab

turadilar. Shuningdek, ularning yashab turish muddati aniq vaqt bilan chegaralangandir.

Vaqtincha yashovchilar ham ikkilamchi ijaraga oluvchilar kabi turarjoydan foydalanishda mustaqil huquqqa ega bo'lmaydilar. Ularning xatti-harakatlari uchun ijaraga beruvchi oldida ijaraga oluvchi javobgar hisoblanadi.

Shuning uchun ham yuqoridagi qismda vaqtincha yashovchilarga ruxsat berish yoki bermaslik erki ijaraga oluvchi (ijaraga oluvchining oila a'zolari va u bilan doimiy yashayotgan fuqarolar) va ijaraga beruvchiga havola etilgan.

Vaqtincha yashovchilar ular bilan kelishilgan yashab turish muddati o'tganidan keyin, agarda bunday muddat kelishilmagan bo'lsa, ijaraga oluvchi, uning oila a'zosi yoki u bilan doimiy yashayotgan fuqaro tomonidan tegishli talab qo'yilgan kundan e'tiboran ko'pi bilan yetti kun ichida turarjoyni bo'shatishlari shart. Fuqarolik kodeksining 242-moddasi talabiga ko'ra ham, majburiyatni darhol bajarish vazifasi qonun, shartnoma yoki majburiyatning mohiyatidan anglashilmasa, qarzdor taraf (bu o'rinda vaqtincha yashovchilar) bunday majburiyatni kreditor (bu o'rinda ijaraga oluvchi) talab qilgan kundan boshlab yetti kunlik muddat ichida bajarishi shartligi belgilangan. Bu o'rinda belgilangan ushbu muddatni oqilona muddat sifatida baholash o'rinlidir.

Ayni vaqtda talab rad etilgan taqdirda vaqtincha yashovchilar sud tartibida boshqa turarjoy bermasdan ko'chirilishlari lozim.

Agarda qonun hujjatlarida belgilangan bir kishi hisobiga to'g'ri keladigan uy-joy maydonining ijtimoiy normasi haqidagi talablar buzilsa, ijaraga beruvchi vaqtincha yashovchilarning yashab turishlarini taqiqlab qo'yishi mumkin. Bu hol avvalo, ushbu turarjoyni ijaraga oluvchilarning yashashi va faoliyat ko'rsatishlari uchun normal sharoitni ta'minlab berishga xizmat qilsa, ikkinchidan, uy-joy qonunchiligi ijrosining ta'minlanishiga ham xizmat qiladi.

Ta'kidlash lozimki, ijaraga olingan turarjoyda ijaraga oluvchi, uning oila a'zolari yoki ijaraga oluvchilar bilan birga doimiy yashovchi shaxslar istiqomat qiladi. Shunday ekan ijaraga olingan turarjoy qaysi uy-joy fondi uylariga tegishli bo'lishidan qat'i nazar uni ta'mirlash shartnoma asosida belgilanishi lozim. Zero, hozirgi

bozor iqtisodiyoti munosabatlari sharoitida shaxslar o'rtasidagi huquqiy munosabatlar shartnomalar orqali tartibga solinadi. Shu ma'noda munitsipal, idoraviy va aniq maqsadli uy-joy fondi uylaridagi turarjoylarni ijaraga berish ham qandaydir boshqa hujjat emas taraflar o'rtasida tuziladigan ijara shartnomasi asosida amalga oshiriladi.

Umumiy qoidaga ko'ra turarjoy ijarasi shartnomasi ko'plab boshqa shartlar asosida ijaraga olingan turarjoyini ta'mirlash bilan bog'liq qoidalarni belgilaydi va turarjoyini ta'mirlash majburiyati shartnomada belgilangan tartibda amalga oshiriladi. Biroq, fuqarolik qonun hujjatlari ijaraga olingan turarjoyini ta'mirlashga nisbatan muayyan dispozitiv qoidalarni ham belgilaydiki, bu holat turarjoyini ijaraga berish shartnomasida u yoki bu hol e'tibordan chet qoldirilganda yuzaga kelishi mumkin bo'lgan bahsli holat qonun normalari asosida bartaraf etilishiga imkon beradi.

UJKning 62-moddasiga ko'ra, munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi ijaraga berilgan turarjoyini ta'mirlash, agar turarjoyini ijaraga berish shartnomasida boshqacha tartib belgilanmagan bo'lsa, ijaraga oluvchining majburiyatiga kiradi. Mazkur norma FKda belgilangan qoidalar an'anasini davom ettirgan holda munitsipal, idoraviy va aniq maqsadli uy-joy fondi uylaridagi ijaraga berilgan turarjoylarni umumiy ma'noda ta'mirlash majburiyati ijaraga oluvchining majburiyati ekanligini belgilaydi. Albatta mazkur qoida turarjoyini ta'mirlashga nisbatan umumiy majburiyatni belgilash bilan cheklanadi. Zero, fuqarolik huquqida ta'mirlashning ikki turi: joriy ta'mirlash va kapital ta'mirlash ajratib ko'rsatiladi.

Ijaraga oluvchi mazkur holatda ijaraga olingan turarjoyini ta'mirlashi kerak bo'ladi. Chunki, ushbu moddaning ikkinchi qismida ijaraga olingan turarjoyini kapital ta'mirlashga nisbatan boshqacha qoidalar belgilangan.

Turarjoyini ta'mirlash deganda, umumiy ma'noda turarjoyini yashash uchun qulay bo'lgan sharoitini ta'minlash maqsadida amalga oshiriladigan qurilish-pardozlash ishlari tushiniladi. Masalan, devorni suvash, darvozani bo'yash, buzilgan suv quvurlarini almashtirish, jo'mrakni tuzatish, tomdagi singan shifrlarni almashtirish kabilar. Munitsipal, idoraviy va aniq maqsadli



uy-joy fondi uylaridagi turarjoylarni ta'mirlash deganda esa, quvurlar sozligini ta'minlash, deraza romlarini bo'yash, jo'mraklar, elektr asbob-uskunalarni tuzatish kabi ishlar tushiniladi. Aynan mana shu turkumdagi mayda pardoqlash-qurilish ishlari joriy ta'mirlash sifatida tushuniladi va buni amalga oshirish majburiyati har doim ijaraga oluvchining zimmasida bo'ladi.

Bu qoida nafaqat munitsipal, idoraviy va aniq maqsadli uy-joy fondi uylaridagi ijaraga olingan turarjoylarga nisbatan balki xususiy uy-joy fondi uylaridagi turarjoylar ijaraga olinganda ham qo'llaniladi.

Ijaraga olingan turarjoyga nisbatan mulk huquqi ijaraga beruvchiga tegishli hisoblanadi va mulkdor sifatida ijaraga beruvchi o'z mol-mulking holatiga, undan tayinlanish maqsadiga ko'ra foydalanish mumkinligiga e'tibor qaratishi lozim. Shu bilan birga turarjoy ijaraga berilganda u yashash uchun yaroqli bo'lishi kerak. Chunki, turarjoyni ijaraga olishdan maqsad ham undan yashash uchun foydalanish hisoblanadi. Shunday ekan turarjoyning yashash uchun yaroqli bo'lishi har doim ijaraga beruvchining eng asosiy majburiyati hisoblanadi. Agar ijaraga berilgan turarjoy vaqt o'tishi bilan yashash uchun yaroqlilik holatini yo'qotib borsa, mulkdor sifatida, qolaversa, ijara shartnomasidagi o'zining majburiyatlariga rioya qilish maqsadida ijaraga beruvchi turarjoyni kapital ta'mirlashi lozim bo'ladi.

Biroq, munitsipal, idoraviy va aniq maqsadli uy-joy fondi uylaridagi turarjoyni ijaraga berish shartnomasida ijaraga berilgan turarjoyni ta'mirlash majburiyati ijaraga oluvchi zimmasiga ham yuklatilishi mumkin.

Bunday holatda ijaraga oluvchi ijara haqini to'lashdan ozod qilinishi yoki ijara haqini kamroq to'lashi yoxud keyinchalik uy-joyga nisbatan mulk huquqini olish sharti bilan ijaraga olingan turarjoyni kapital ta'mirlashi mumkin bo'ladi.

Kapital ta'mirlash deganda, odatda, turarjoylarni to'liq qurilish-pardoqlash, turarjoyni barcha devorlarini suvash, bo'yash, lozim bo'lsa, devorga maxsus qog'oz yopishtirish, eshik va deraza romlarini tuzatish va bo'yash, quvurlar, kanalizatsiya va elektr energiyasini qabul qilish hamda hisoblash asbob-uskunalari sozligini ta'minlash kabi keng qamrovli qurilish-pardoqlash ishlari tu-

shuniladi. Bunda turarjoyning ilgarigi tuzilishi, loyihasi va boshqa holatlari o'zgartirilmaydi.

Ijaraga berilgan turarjoyni ijaraga oluvchining roziligisiz qayta qurishga, o'zgartirishga, agar bunday qayta qurish va o'zgartirish uy-joydan foydalanish sharoitlarini tubdan o'zgartirsa, yo'l qo'yilmaydi. Albatta turarjoylarni qayta qurish va o'zgartirish mulkdor hisoblangan ijaraga beruvchining huquqi hisoblanadi. U o'zining ushbu huquqidan foydalanishga haqli. Biroq, qonun ayni vaqtda shartnomaning «zaif» tomoni hisoblangan ijaraga oluvchining huquqlarini himoya qilish maqsadida ijaraga beruvchi mazkur huquqlarining amal qilish doirasini belgilaydi. Ya'ni, ijaraga beruvchi agar qayta qurish va o'zgartirish uy-joydan foydalanish sharoitlarini tubdan o'zgartirsa ijaraga oluvchining roziligini olish talab etiladi. Agar ijara oluvchi turarjoydan foydalanish sharoitlarini tubdan o'zgartiradigan qayta qurish va o'zgartirishga rozi bo'lmasa, *ijara beruvchi ijaraga berilgan turarjoyni qayta qurish va o'zgartirishga haqli bo'lmaydi. Qayta qurish va o'zgartirish deganda esa turarjoy xonalarini qo'shib yuborish, birlashtirish yoki ajaratish, yordamchi xonalar qurish yoki qo'shimcha xonalarni buzib tashlash, zinapoya yoki yo'laklarni kengaytirish, qisqartirish yoki boshqacha tarzda o'zgartirish nazarda tutiladi va bunday o'zgartirish turarjoydan foydalanish tubdan o'zgartirish sifatida qabul qilinishi mumkin.*

Uy kapital ta'mirlanayotganda fuqarolarga boshqa turarjoy berish masalalari ham munitsipal uy-joy fondi uylaridan foydalanish huquqini ta'minlash usuli hisoblanadi. Uy-joy huquqi munitsipal, idoraviy va aniq maqsadli uy-joy fondi uylaridagi ijaraga berilgan turarjoyni kapital ta'mirlashga nisbatan muhim qodalarni belgilaydi va aytish mumkin hayotiy, real vaziyatlarni huquqiy yechimlarini ifoda etadi. Zero, bunday vaziyatlar ko'pchilik holatda shartnomada ifoda etilmasdan qoladi. Bunday vaziyatlar jumlasiga ijaraga berilgan turarjoy kapital ta'mirlanayotganda ijaraga oluvchining qayerda yashab turish masalasi kiradi.

Ta'kidlash lozimki, turarjoyni ta'mirlash yoki har qanday ko'chmas mulk va imorat ta'mirlash odatdagi ashyoni ta'mirlashga qaragan o'zining murakkabligi bilan ajralib turadi. Birinchi navbatda turarjoy kapital ta'mirlanayotgan davrda unda yashash

imkoniyati mavjud bo'ladimi degan savol tug'ilishi tabiiy. Zero, turarjoylardan yashash uchun foydalanish deganda, yashash uchun yaroqli bo'lgan hamda muayyan sharoit va qulayliklarga ega imoratda istiqomat qilish tushiniladi. Turarjoy kapital ta'mirlaganda esa katta hajmdagi qurilish-pardozlash ishlari amalga oshiriladi va bunda ko'plab qulayliklardan foydalanish to'xtalishi bilan birga, turli xildagi noqulayliklar (chang, qurilish ashyolarining kiritilishi, bo'yoq hidi va boshqa texnik-qurilish ashyolarning joylashtirilishi) vujudga kelishi tabiiy hol hisoblanadi. Biroq, hamma vaziyatlarda kapital ta'mirlash amalga oshirilayotganda ijaraga oluvchining turarjoyda yashash imkoniyati mavjud bo'lmaydi, deb hisoblash mumkin emas. Zero, ba'zi holatlarda turarjoy ijaraga oluvchi unda yashash barobarida kapital ta'mirlanishi mumkin. Lekin, aksariyat hollarda ijaraga olingan turarjoy ta'mirlanayotganda ijaraga oluvchi ijaraga olingan turarjoydan ko'chishi lozim bo'ladi.

Shu sababli munitsipal, idoraviy va aniq maqsadli uy-joy fondi uylaridagi ijaraga berilgan turarjoy kapital ta'mirlanayotganda ijaraga beruvchi ijaraga oluvchiga, uning oila a'zolariga va u bilan doimiy yashayotgan fuqarolarga kapital ta'mirlash o'tkazish vaqtida boshqa turarjoy berishi shart. Bunda munitsipal, idoraviy va aniq maqsadli uy-joy fondi uylaridagi turarjoy ijarasi shartnomasi bekor bo'lmagan holda ijaraga oluvchiga boshqa turarjoy berilishi kerak.

Agar ijaraga oluvchi kapital ta'mirlanayotgan turarjoydan vaqtincha boshqa turarjoyga ko'chishni xohlamasa ijaraga beruvchi sud qarori asosida ijaraga oluvchini kapital ta'mirlash tugagunga qadar vaqtincha boshqa joyga ko'chirishni talab qilishga haqli bo'ladi.

Kapital ta'mirlash vaqtida ijaraga oluvchi boshqa turarjoyga ko'chirilishi shartligi bilan birga qonun vaqtincha ko'chib borilishi ko'zda tutilgan turarjoyga nisbatan talablarni belgilaydi. Mazkur talablar jumlasiga, kapital ta'mirlash vaqtida beriladigan turarjoy sanitariya, yong'inga qarshi, texnik talablarga javob berishi hamda shu aholi punkti chegarasi doirasida joylashgan bo'lishi kiradi.

Turarjoyni ta'mirlash munosabati bilan munitsipal, idoraviy va aniq maqsadli uy-joy fondi uylaridagi turarjoyni ijaraga oluvchi,

uning oila a'zolari va u bilan doimiy birga yashovchi fuqarolarning ta'mirlanayotgan turarjoydan boshqasiga ko'chib o'tishi albatta muayyan xarajatlarni talab etadi. Bunda uy jihozlari, mebellar, ko'rpa-to'shaklarni tashib o'tish uchun yuk mashinasi kira qilish, ortish va yuklash uchun ishchilarni yollashi lozim bo'ladi. Ana shu holatlarni hisobga olib, qonun turarjoy ta'mirlanayotganda ijaraga oluvchini ko'chirish xarajatlari ta'mirlanishi kerak bo'lgan turarjoy tasarrufida bo'lgan ijaraga beruvchining mablag'lari hisobidan amalga oshirilishini belgilaydi. Xuddi shunday turarjoy ta'minlangandan so'ng ijaraga oluvchi, uning oila a'zolari va u bilan doimiy birga yashovchi fuqaroning ta'mirlangan turarjoyga qayta ko'chib kelishlari bilan bog'liq xarajatlar ham ijaraga beruvchining hisobidan qoplanishi lozim.

Ma'lumki, ijaraga oluvchi turarjoyda yashaganligi, unga vaqtincha egalik qilganligi va undan foydalanganligi uchun ijaraga beruvchiga muayyan haq to'lashi talab etiladi. Turarjoy almash-tirilishi munosabati bilan boshqa turarjoyga ko'chib o'tgan ijaraga oluvchi ana shu ko'chib o'tgan turarjoy uchun ijara haqi va kommunal xizmatlar haqini to'laydi. Bunda ko'chib o'tilgan turarjoydan foydalanish va kommunal xizmatlar haqi ta'mirlanayotgan turarjoydan foydalanish va kommunal xizmatlar haqidan ko'p yoki kam ekanligi ahamiyatga ega emas. Masalan, ta'mirlanayotgan turarjoy 3 xonali kvartiradan iborat bo'lsa, ko'chib o'tilgan kvartira 2 xonali yoki 4 xonali bo'lishi mumkin va shunga mutanosib ravishda foydalanish va kommunal xizmatlar haqi kam yoki ko'p bo'lishi mumkin.

Kapital ta'mirlash munosabati bilan ijaraga oluvchi fuqaro, uning oila a'zolari va u bilan doimiy yashovchi fuqaroga vaqtincha yashab turish uchun (kapital ta'mirlash tugagunga qadar) emas, doimiy yashash uchun boshqa turarjoy berilishi mumkin. Bu holatga nisbatan qonunchilikda ikkita talab qo'yiladi. Ya'ni, doimiy yashash uchun berilayotgan turarjoy berish ijaraga oluvchi fuqaro, uning oila a'zolari va u bilan doimiy yashovchi fuqaroning roziligi bilan amalga oshiriladi va berilayotgan turarjoy obod turarjoy bo'lishi lozim.

Umumiy qoidaga ko'ra turarjoy kapital ta'mirlab bo'lingach, u ijaraga oluvchiga yashash uchun qaytarilishi lozim. Agar ijaraga

beruvchi ta'mirlab bo'lingan turarjoyni ijaraga oluvchiga berishdan bosh tortsa ijaraga oluvchi sudga murojijat qilishga haqli bo'ladi.

Turarjoyni rekonstruksiya va ta'mirlash oqibatlari turlicha bo'lishi mumkin. Ba'zi hollarda rekonstruksiya va ta'mirlash natijasida turarjoy yashash uchun yaroqsiz holga kelishi yoki buzilib ketishi yoxud turarjoy sifatida uni saqlab qolishning imkoni bo'lmashligi, turarjoyning shakli o'zgarishi, u kengayishi yoki torayishi mumkin. Mazkur vaziyatlarda ijaraga oluvchi, uning oila a'zolari va u bilan doimiy yashayotgan fuqarolar egallab turgan munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondi uylaridagi turarjoy o'rniga boshqa obod turarjoy berilishi kerak.

Bunda berilishi lozim bo'lgan obod turarjoy ta'mirlash natijasida saqlab qolishning iloji bo'lmagan turarjoy joylashgan aholi punkti doirasida berilishi kerak.

Ta'kidlash lozimki, qayta qurish deganda, odatda, bino, imorat yoki inshootni qurilish materiallariga shikast yetkazmasdan buzish va shu hamda boshqa yangi materiallar asosida uni aynan oldingi loyiha asosida yoki biroz o'zgartirib shu joyning o'zida qurish tushuniladi. O'zgartirish deganda esa imorat yoki binoning shaklini, uning loyihasini o'zgartirish nazarda tutiladi.

Aynan mana shu ma'noda munitsipal, idoraviy va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondi uylaridagi turarjoy va yordamchi xonalarni o'zgartirish amalga oshirilishi mumkin hisoblanadi. Albatta turarjoy va yordamchi xonalarni qayta qurish yoki o'zgartirish har doim mulkdorning xohishiga va uning istagiga bog'liq bo'ladi.

Zero, mulkdor mulkni tasarruf etish huquqiga ega bo'lib, uni amalga oshirish ham uning erk-irodasiga asoslanadi. Bunda mulkdor FKning 164-moddasi talablaridan kelib chiqib, o'z xohish va manfaatlarini ko'zlab tasarruf etishga haqli. Biroq, davlat uy-joy fondi uylaridagi turarjoyga nisbatan bu qoidalarni to'liq tatbiq etish mumkin emas.

Zero, davlat ijaraga oluvchilarning huquqlarini himoyalash maqsadida, turarjoyni hamda yordamchi xonalarni qayta qurish, o'zgartirish faqatgina kvartirani yanada obod qilish maqsadida amalga oshirilishi mumkin va bunga ijaraga oluvchining, uning

voyaga yetgan oila a'zolarining, u bilan doimiy yashayotgan fuqarolarning, ijaraga beruvchining roziligi talab qilinadi.

Agar munitsipal va idoraviy uy-joy fondi turarjoylari va yordamchi xonalarni qayta qurish va o'zgartirishga ijaraga oluvchi, uning oila a'zolari va u bilan birga doimo yashovchi fuqarolar rozilik bermasa, mulkdor bu rozilikni sud yo'li bilan olishi mumkin. Bunda ijaraga beruvchi turarjoyning texnik xavfsizligi va sanitariya holati, qayta qurish va o'zgartirishni talab qilishining zarurligini isbotlab berishi lozim.

Umumiy qoidaga ko'ra, ijaraga beruvchi turarjoy va yordamchi xonalarni ijaraga beruvchining rozilgisiz qayta qurishga va o'zgartirishga haqli emas. Agar ijaraga oluvchi ijaraga beruvchining rozilgisiz bu harakatlarni amalga oshirsa, u qonun hujjatlarida belgilangan tartibda javobgar bo'ladi. Bunday javobgarlik jumlasiga jarima to'lash bilan birga qayta qurilgan va o'zgartirilgan turarjoy yoki yordamchi xonani buzib tashlash ham kirishi mumkin.

Garchi, munitsipal, idoraviy va aniq maqsadli uy-joy fondi uylariga yagona davlat uy-joy fondi tarkibiga kiritilsa-da va ularning turarjoy sifatidagi huquqiy maqomi yaqin hisoblansa-da, Uy-joy kodeksi aniq maqsadli uy-joy fondi uylaridagi turarjoylar va ularning yordamchi xonalarini qayta qurish va o'zgartirishni taqiqlaydi. Zero, mazkur fond uylaridagi turarjoylar muayyan maqsad uchun yo'naltirilgan bo'ladi va ularni qayta qurish va o'zgartirish tayinlanish maqsadi o'zgartirib yuborilishi mumkin bo'lganligi uchun aniq maqsadli uy-joy fondi uylaridagi turarjoylar va yordamchi xonalar qayta qurish va o'zgartirishga yo'l qo'yilmaydi.

Ta'kidlash lozimki, amaldagi Fuqarolik kodeksida ijara shartnomasini o'zgartirish haqidagi norma mustahkamlanmagan. Biroq, shartnomalarni o'zgartirish haqidagi qoidalar FKning 382-384-moddalarda o'z ifodasini topgan va taraflardan biri shartnomani o'zgartirish istagida bo'lsa, mana shu umumiy qoidalar asosida shartnomani o'zgartirishlari mumkin bo'ladi. Mazkur qoidalar xususiy uy-joy fondi uylaridagi turarjoylarni ijaraga berishda erkin tartibda taraflarning kelishuvi bilan yoki FKning 382-moddasi talablari asosida sud tartibida shartnoma o'zgartirishga nisbatan qo'llaniladi.

Biroq, munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondi uylaridagi turarjoylarni ijaraga berish shartnomasini o'zgartirishga nisbatan Uy-joy kodeksida o'ziga xos qoidalar belgilangan. Bunda turarjoyni ijaraga berish shartnomasini o'zgartirishning asosiy jihati sifatida o'zgartirish uchun ijaraga oluvchi bilan birga uning voyaga yetgan oila a'zolari, u bilan doimiy yashayotgan fuqarolar va ijaraga beruvchining roziligi talab etilishi mustahkamlangan. Shartnomani o'zgartirish asoslari va tartibi esa FKning 382–384-moddasi normalariga muvofiq amalga oshiriladi.

Uy-joy ijarasi shartnomasini ijara shartnomasining boshqa turlaridan farqli jihatlaridan biri – bu uy-joydan foydalanish huquqiga va unga vaqtincha egalik qilish huquqiga nafaqat ijaraga oluvchi, balki uning oila a'zolari va u bilan doimiy birga yashovchilarning egaligi hisoblanadi. Shu munosabat bilan turarjoyni ijaraga berish shartnomasi ijaraga oluvchining o'zi bilan ham yoki ijaraga oluvchi, uning oila a'zolari va u bilan birga yashovchilarning talabi bilan voyaga yetgan oila a'zolarining biri bilan tuzilishi ham mumkin bo'ladi. Bunda shartnoma kim bilan tuzilishi xususida muayyan kelishuvga erishilishi lozim. Agar ijaraga oluvchi muayyan sabablarga ko'ra ijaraga olingan turarjoydan ko'chib ketgan yoki vafot yetgan bo'lsa, bu holat turarjoy ijarasi shartnomasining bekor bo'lishiga olib kelmasligi kerak. Bu vaziyatda turarjoy ijarasi shartnomasi voyaga etgan oila a'zolarining biri bilan tuziladi va ijara shartnomasi o'z kuchida saqlanib qoladi. Mazkur qoida nafaqat munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondi turarjoylarini ijaraga berish shartnomasi uchun, balki xususiy turarjoylarni ijaraga berish shartnomasi uchun ham qo'llaniladi.

Agar turli sabablarga ko'ra (ijaraga oluvchi, uning voyaga yetgan oila a'zolari, u bilan birga doimiy yashovchilarining talabi, ijaraga oluvchining boshqa uyga ko'chib ketishi yoki vafoti) ijara shartnomasi voyaga yetgan oila a'zolarining biri bilan tuzilganda oila a'zolarining o'rtasida kelishmovchiliklar vujudga kelsa, bunday nizolar sud tartibida hal etiladi.

Munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondi uylaridagi turarjoylarni ijaraga oluvchi, uning oila

a'zolari va u bilan doimiy yashovchi fuqarolarga nisbatan Uy-joy kodeksida keng huquqlar berilganligini mazkur moddadan anglash mumkin. Birinchi navbatda mulkdor — ijaraga beruvchi o'zining turarjoyini ijaraga bergach, u ijaraga oluvchidan uy-joydan foydalanish shartlariga qat'iy amal qilishini talab qiladi. Ikkinchidan mulkdor ijaraga berilgandan so'ng o'zining turarjoyi bo'linishiga yoki bir vaqtning o'zida ikkita oila a'zosi bilan ijara shartnomasi tuzishga kamdan-kam hollarda rozilik berishi mumkin. Agar ijaraga oluvchi va uning oila a'zolari bitta turarjoyga nisbatan ikkita ijara shartnomasi tuzishni talab qilsa, xususiy uy-joy fondi mulkdori bu holatni salbiy qabul qilishi va bu oila a'zolari o'rtasida birlik va ahillik yo'qligi sababli ijara shartnomasi tuzishni rad qilishi hollari ko'p uchraydi. Biroq, munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondi uylaridagi bitta turarjoyni ijaraga berishda bu turarjoyni ikkita oila a'zosiga ijara shartnomasi asosida birlashtirish va bitta turarjoyni ikkiga bo'lish mumkinligi belgilangan. Bunda quyidagi shartlar talab qilinadi:

— ijaraga oluvchining oila a'zosi, agar oilaning boshqa a'zolari, u bilan doimiy yashayotgan fuqarolar roziligi;

— oila a'zolaridan birining ulushiga to'g'ri keladigan turarjoy maydoniga muvofiq yoxud turarjoydan foydalanish tartibi to'g'risida tuzilgan kelishuvni hisobga olgan holda unga uy-joy kodeksning 9-moddasi talablariga javob beradigan turarjoy ajratilishi mumkin bo'lsa.

Mazkur vaziyatda voyaga etgan oila a'zosi alohida ijara shartnomasi tuzilishini talab qilishga haqlidir.

Agar alohida ijara shartnomasi tuzish yuzasidan alohida ijaraga oluvchi va ijaraga oluvchining boshqa oila a'zolari o'rtasida yoki alohida ijaraga oluvchi va ijaraga beruvchi o'rtasida nizo vujudga kelsa, nizo sud tartibida hal qilinadi.

Alohida ijara shartnomasi asosida yashayotgan fuqarolar bitta oilaga birlashtirish munosabatlari bilan o'zaro kelishib, bir kishining nomiga ijara shartnomasi tuzishni talab qilishlari mumkin. Masalan, umumiy kommunal uylardagi turarjoyni ijaraga oluvchi erkak va ayol er-xotin sifatida nikohdan o'tishlari munosabati bilan alohida-alohida bo'lgan ikkita turarjoyni ijaraga olish shartnomasini bitta qilib, erining nomiga qayta rasmiylashtirishni



talab qilishi mumkin. Bunda albatta, yagona ijara shartnomasi tuzilishi uchun ularning yashash joyi yonma-yon joylashgan bo'lishi va turarjoyini birlashtirish imkoni bo'lishi lozim.

Agar ijaraga beruvchi yagona ijara shartnomasini tuzishni rad etsa, ijaraga oluvchi sud tartibida yagona ijara shartnomasi tuzishga erishishi mumkin.

UJKning 69-moddasi uy-joyini ijaraga olish shartnomasini bekor qilish qoidalarini belgilaydi. Mazkur qoidalar FKning 615-moddasi normalariga o'xshashligini hisobga olsak, turarjoy ijarasi shartnomasini bekor qilish qoidalari xususiy uy-joy fondi uylari va munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondi uylari turarjoylar uchun bir xilda ekanligini ko'ramiz.

Mazkur moddaning 1-qismi turarjoyini ijaraga berish shartnomasi bekor bo'lishining eng birinchi va asosiy qoidasini, ya'ni shartnoma taraflarning kelishuvi bilan bekor bo'lishini nazarda tutadi. Agar taraflar shartnomani bekor qilish to'g'risida kelishuvga erisha olsalar, *bu haqda turarjoyini ijaraga berish shartnomasida muayyan yozuv kiritish orqali shartnoma bekor bo'lganligi tasdiqlanadi.*

Bunda ijaraga oluvchi oila a'zolari va o'zi bilan doimiy birga yashovchi fuqarolarning roziligini olib ijaraga beruvchini 3 oy oldin ogohlantirib, turarjoy ijarasi shartnomasini muddatidan oldin bir tomonlama bekor qilishga haqli bo'ladi. Oila a'zolari va ijaraga oluvchi bilan doimiy birga yashovchi fuqarolarning turarjoy ijarasini bekor qilish haqidagi roziligi yozma ravishda tasdiqlanishi va ijaraga beruvchini ogohlantirish uchun tayyorlangan hujjat (xat) da qayd etilishi lozim. Masalan, ijaraga oluvchi turarjoyini ijaraga berish shartnomasini bekor qilish haqidagi xatda o'zining barcha oila a'zolari va doimiy birga yashovchilarning familiya va ismi-shariflarini yozib, ularga imzo qo'ydirish talab qilinadi. Bunday harakatlar amalga oshirilmasdan turarjoy ijarasi shartnomasini ijaraga oluvchi o'z tashabbusi bilan bekor qilmoqchi bo'lsa, u voz kechish haqini to'lashi lozim bo'ladi. Bunday voz kechish haqining miqdori 3 oylik ijara haqiga tengligi belgilangan. Uy-joy kodeksida ijaraga oluvchining tashabbusi bilan uy-joyini bir tomonlama bekor qilishga nisbatan bunday qoidaning belgilanishi ijara munosabatlaridagi barqarorlikni ta'minlashga xizmat qiladi. Chunki,

ijaraga oluvchi shartnomani bekor qilish to'g'risida ogohlantirganidan so'ng ijaraga beruvchi 3 oylik muddat ichida boshqa ijaraga oluvchini qidirib topish choralarini ko'rishi lozim. Aks holda ijaraga beruvchiga tegishli bo'lgan turarjoy asossiz ravishda bo'sh turish holati vujudga keladi.

Munitsipal, idoraviy uy-joy fondi uylari va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondi uylaridagi ijaraga olingan turarjoydan ijaraga oluvchi, uning oila a'zolari va u bilan doimiy birga yashayotgan fuqarolar doimiy yashash uchun ko'chib ketayotganlarida turarjoyni ijaraga berish shartnomasi bekor bo'ladi. Bunda ijaraga oluvchi, uning oila a'zolari va u bilan birga doimiy yashovchi fuqaroning boshqa aholi punktiga doimiy yashash uchun ketishi yoki shu aholi punktidagi boshqa turarjoyga ko'chib o'tishi ahamiyatli emas. Zero, bunda turarjoyni ijaraga berish shartnomasi yashash uchun ketilgan va ko'chib o'tilgan kundan boshlab bekor bo'lgan hisoblanadi.

Turarjoyni ijaraga berish shartnomasi taraflarning har biri bekor qilishi mumkin bo'lgan vaziyatlar sifatida belgilanadi. Bunday vaziyatlar jumlasiga, turarjoy doimiy yashash uchun yaroqsiz bo'lib qolishi (shuningdek, u avariya holatida bo'lishi), turarjoy joylashgan uy buzilishi kerakligi, uy-joy to'g'risidagi qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa hollarni kiritish mumkin. Mazkur holatlarni vaziyatni jiddiy o'zgarish holati sifatida baholash mumkin. FKning 383-moddasiga ko'ra, vaziyatni taraflar oldindan ko'ra bilganlarida shartnomani umuman tuzmasliklari yoki ancha farq qiladigan shartlar bilan tuzishlari mumkin bo'lgan darajada o'zgarishi uning jiddiy o'zgarishi hisoblanadi.

Agar taraflar shartnomani jiddiy o'zgargan vaziyatga muvofiqlashtirish yoki uni bekor qilish haqida kelisha olmagan bo'lsalar, shartnoma manfaatdor tarafning talabi bilan sud tomonidan bekor qilinishi, ushbu moddaning beshinchi qismida nazarda tutilgan asoslarga ko'ra esa o'zgartirilishi mumkin, agar ayni vaqtda quyidagi shartlar mavjud bo'lsa:

1) shartnomani tuzish paytida taraflar vaziyatda bunday o'zgarish yuz bermaydi, deb hisoblagan bo'lsalar;

2) vaziyatning o'zgarishini keltirib chiqargan sabablarni, ular paydo bo'lganidan keyin manfaatdor taraf shartnomaning xusu-

siyatiga va muomala shartlariga ko'ra o'zidan talab qilinadigan darajada vijdoniylik va ehtiyotkorlik qilgan bo'lishiga qaramay, bu sabablarni yenga olmagan bo'lsa;

3) shartnomani uning shartlarini o'zgartirmasdan bajarish taraflar mulkiy manfaatlarining shartnomaga mos keladigan nisbatini buzsa va manfaatdor tarafga zarar yetkazsa, natijada ular shartnoma tuzishda umid qilishga haqli bo'lgan narsadan ko'p darajada mahrum bo'lsalar;

4) ish muomalasi odatlaridan yoki shartnomaning mohiyatidan vaziyatning o'zgarishi xavfiga manfaatdor taraf uchrashi kerakligi anglashilmasa.

Yuqoridagi holatlarda turarjoyni ijaraga oluvchi ham, ijaraga beruvchi ham ijara shartnomasini bekor qilish talabi bilan sudga murojaat qilishga haqli bo'ladi. Vaziyatning jiddiy o'zgarishi oqibatida shartnoma bekor qilinganida sud har qanday taraf talabi bilan shartnomani bekor qilish oqibatlarini aniqlashda taraflarning ushbu shartnomani bajarish bilan bog'liq xarajatlarini ular o'rtasida adolatli taqsimlash zarurligiga asoslanadi.

Turarjoyni ijaraga berish shartnomasi nafaqat ijaraga oluvchining tashabbusi bilan, balki ijaraga beruvchining tashabbusi bilan ham bekor qilinishi mumkin.

Zero, ijaraga beruvchi turarjoyni ijaraga berish shartnomasi yuzasidan muayyan huquqlarga ega bo'ladi va bu huquqlarning ijaraga oluvchi tomonidan buzilishi shartnomaning bekor bo'lishiga olib kelishi mumkin. Turarjoyni ijaraga berish shartnomasi quyidagi hollarda ijaraga beruvchining tashabbusi va talabi bilan bir tomonlama bekor bo'lishi mumkin:

— agar shartnomada uzoqroq muddat belgilangan bo'lmasa, ijaraga oluvchi olti oy ortiq muddat uchun turarjoy haqini to'lamasa, qisqa muddatli ijarada esa shartnomada belgilangan to'lov muddatini o'tkazib, ikki martadan ortiq to'lamasa;

— ijaraga oluvchi yoki xatti-harakatlari uchun ijaraga oluvchi javob beradigan fuqarolar turarjoyni buzsa yoxud shikastlantirsa. Agar turarjoyni ijaraga oluvchi yoki xatti-harakatlari uchun ijaraga oluvchi javob beradigan boshqa fuqarolar turarjoydan o'z maqsadi bo'yicha foydalanmayotgan, yoxud turmush qoidalarini muntazam buzayotgan bo'lsa, ijaraga beruvchi ijaraga

oluvchini ogohlantirishi mumkin va bu talablar bajarilmaganda turarjoyini ijaraga berish shartnomasini sud tartibida bekor qilishga haqlidir.

Birinchi vaziyatda ijaraga oluvchi o'zining ijara shartnomasi bo'yicha ijara haqini to'lash majburiyatini bajarmasa ijaraga beruvchi shartnomani sud tartibida bekor qilishga haqli bo'ladi. Ijaraga oluvchining ijara haqini to'lash muddatini o'tkazib yuborish holatlari uzoq muddatli ijara shartnomasida 6 oy, qisqa muddatli ijara shartnomasida ketma-ket ikki martani tashkil qiladi.

Ikkinchi vaziyatda esa, shartnoma bo'yicha ijaraga oluvchi, uning oila a'zolari va u bilan doimiy birga yashovchi fuqarolar turarjoyini yaxshi saqlashlari talab qilinadi. Bu majburiyatning buzilishi esa ijaraga beruvchidan shartnomani bir tomonlama bekor qilishni talab qilish huquqini vujudga keltiradi. Shu bilan birga ijaraga oluvchi, uning oila a'zolari va u oilan doimiy birga yashovchi fuqarolar ijara shartnomasining umumiy qoidalaridan kelib chiqib, shartnoma predmeti hisoblangan turarjoydan tayinlanish maqsadlariga ko'ra foydalanishlari lozim bo'ladi. Shu bilan birga turarjoyning obyekt sifatidagi xususiyatlaridan kelib chiqib, yashash va turmush qoidalariga amal qilishlari talab etiladi. Bu majburiyatlarning bajarilmasligi ham ijaraga beruvchi tomonidan ijara shartnomasini bir tomonlama bekor qilishni talab qilishiga olib kelishi mumkin. Bunda ijaraga beruvchi vujudga kelgan vaziyatlarni bekor qilish maqsadida ijaraga oluvchini ogohlantirishga haqli va ogohlantirilgandan so'ng ham ijaraga beruvchining huquqlari buzilishda davom etsa, ijaraga beruvchi ijara shartnomasini bekor qilishga haqli.

Turarjoyini ijaraga berish shartnomasini bekor qilish uchun asos bo'lib xizmat qilgan holatlarni bartaraf etish tartibi va muddatlari qonun bilan belgilanadi. Bunda ijaraga oluvchi muayyan muddat ichida ijara shartnomasini bekor qilish uchun asos bo'ladigan vaziyatlarni barataraf eta olsa, shartnoma o'z kuchida qolishi mumkin.

Masalan, ijaraga oluvchi 6 oy mobaynida to'lanmagan ijara haqini-neustoykani hisobga olgan holda belgilangan muddat (bunda bir hafta bo'lishi mumkin) ichida to'lasa, yoki turarjoyning

shikastlangan qismini tuzatsa, ijara shartnomasining amal qilishi yana davom etishi mumkin.

Munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi egallab turilgan turarjoydan Uy-joy Kodeksida belgilangan asoslar bo'yicha yo'l qo'yiladi.

Ko'chirish sud tartibida amalga oshiriladi.

Turarjoylarni o'zboshimchalik bilan egallab olgan yoki avariya holatida deb topilgan uylarda yashayotgan shaxslar prokuror sanksiyasi asosida ma'muriy tartibda ko'chiriladilar.

Ma'muriy tartibda ko'chirish to'g'risidagi prokuror qarori ustidan sud tartibida shikoyat qilinishi mumkin.

Fuqarolarga boshqa obod turarjoy bergan holda ular munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi turarjoylardan quyidagi hollarda ko'chiriladi:

- agar turarjoy joylashgan uy buzilishi kerak bo'lsa;
- turarjoy belgilangan tartibda avariya holatida yoki yashash uchun yaroqsiz deb topilgan bo'lsa;
- turarjoy yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazilayotgan bo'lsa.

Turarjoylar joylashgan munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uyi davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkasi ajratilishi munosabati bilan buzilishi kerak bo'lsa yoxud turarjoy yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazilishi lozim bo'lsa, ushbu turarjoydan ko'chirilayotgan fuqarolarga boshqa obod turarjoy beriladi va bu turarjoy yer uchastkasi ajratilayotgan yoki yashash uchun mo'ljallanmagan joyga o'tkazilishi lozim bo'lgan turarjoy berilayotgan korxonaga, muassasa, tashkilotlar tomonidan beriladi.

Agar turarjoy avariya holatida yoki yashash uchun yaroqsiz deb topilgan bo'lsa, ushbu turarjoydan ko'chirilayotgan fuqarolarga mahalliy davlat hokimiyati organi qonun hujjatlarida belgilangan tartibda boshqa obod turarjoy beradi.

Ko'chirilishi munosabati bilan fuqarolarga berilayotgan boshqa obod turarjoy, Uy-joy Kodeksining 9-moddasida belgilangan turarjoylarga nisbatan qo'yiladigan talablarga javob

berishi, shu aholi punkti chegarasi doirasida bo'lishi va maydoni ilgari egallab turilgan maydondan kichik bo'lmashligi kerak.

Agar ijaraga oluvchi alohida kvartirani yoki bittadan ortiq xonani egallab turgan bo'lsa, unga mos ravishda alohida kvartira yoxud xuddi shuncha xonali turarjoy berilishi lozim.

Agar ijaraga oluvchi ortiqcha uy-joy maydoniga ega bo'lgan bo'lsa, turarjoy bir kishi hisobiga uy-joy maydonining belgilangan ijtimoiy normasidan kam bo'lmagan hajmda, qo'shimcha uy-joy maydoni olish huquqiga ega bo'lgan va amalda undan foydalanib kelgan ijaraga oluvchiga yoki uning oila a'zolariga — qo'shimcha uy-joy maydoni normasi hisobga olingan holda beriladi.

Ko'chirilayotgan shaxsga berilayotgan turarjoy ijaraga oluvchining ko'chirish to'g'risidagi sud qarorida, ma'muriy tartibda ko'chirilayotganda esa prokuror qarorida ko'rsatilgan bo'lishi shart.

O'zbekiston Respublikasi Mudofaa vazirligiga qarashli turarjoylarni hisobga olish, berish, ulardan foydalanish, ularni bronlashtirish, almashtirish, ularga takroran ko'chib kirish UJKga va boshqa qonun hujjatlariga muvofiq amalga oshiriladi.

Uzoq muddat harbiy xizmatni o'tagan va shu vaqtlar mobaynida harbiy xizmatchilar uchun ajratilgan uylardagi turarjoylarda yashagan harbiy xizmatchilar zaxiraga bo'shatilganda yoki iste'foga chiqarilganda harbiy shaharchadagi o'zlari yashab turgan turarjoylardan boshqa obod turarjoy berilib ko'chiriladi.

Shu bilan birga harbiy tashkilotlar bilan aloqasini uzgan, ishdan bo'shagan yoki boshqa ishga o'tgan shaxslar ham harbiy shaharchadan boshqa obod turarjoy berib ko'chiriladi.

Agar munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi turarjoyi ijaraga oluvchi, uning oila a'zolari yoki u bilan doimiy yashayotgan fuqarolar turarjoyi buzayotgan yoxud shikastlantirayotgan yoki undan o'z maqsadi bo'yicha foydalanmayotgan yoxud turmush qoidalarini muntazam buzib, boshqalarning u bilan bir kvartira yoki bir uyda yashash imkonini bermayotgan bo'lsalar, bunda ogohlantirishlar va jamoat ta'sir choralari natija bermagan bo'lsa, shuningdek shartnomada uzoqroq muddat belgilanmagani holda ijaraga oluvchi turarjoy haqini olti oy to'lamagan bo'lsa, qisqa muddatli ijarada esa shartnomada belgilangan to'lov muddati o'tganidan so'ng ikki

martadan ortiq to'lanmagan holda ijaraga beruvchi yoki o'zga manfaatdor shaxslarning talabi bo'yicha aybdorlarni ko'chirish boshqa turarjoy bermasdan amalga oshiriladi. Shuningdek, ota-onalik huquqidan mahrum etilgan shaxslar, ota-onalik huquqidan mahrum bo'lganliklari uchun o'z farzandlari bilan birga yashashi mumkin emas deb topilsa, ular boshqa turarjoy bermasdan ko'chirilishlari mumkin.

Birga yashash imkoni bo'lmaganligi sababli boshqa turarjoy bermasdan ko'chirilishi lozim bo'lgan shaxslar o'zlari egallab turgan turarjoydan ko'chirilish o'rniga uni almashtirishdan manfaatdor taraf ko'rsatgan boshqa turarjoyga almashtirishga sud tomonidan majbur etilishlari mumkin.

Turarjoyni o'zbo'shimchalik bilan egallab olgan shaxslar ma'muriy tartibda prokurorning sanksiyasi bilan boshqa turarjoy bermasdan ko'chiriladi.

### ***Nazorat savollari***

- 1. Davlat uy-joy fondining uylaridagi turarjoyni ijaraga berish shartnomasining tushunchasi va mazmuni nimadan iborat?*
- 2. Fuqarolarning uy-joy sharoitini yaxshilashga muhtoj deb topish asoslariga nimalar kiradi?*
- 3. Aniq maqsadli kommunal uy-joy fondidan turarjoy olish huquqiga ega bo'lgan fuqarolar toifalarini sanab bering.*
- 4. Turarjoy orderi va uning huquqiy tabiati qanday?*
- 5. Davlat uy-joy fondi uylaridagi turarjoydan foydalanish asoslari, tartibi va mazmuni nimalardan iborat?*

**V BOB**  
**MUNITSIPAL, IDORAVIY VA MAQSADLI**  
**FOYDALANILADIGAN KOMMUNAL UY-JOY FONDI**  
**TURARJOYLARIDAN FOYDALANISH**

---

**5.1. Xizmat turarjoylari va ularning turlari**

Davlat uy-joy fondi uylaridan yana biri xizmat turarjoylari hisoblanadi. Odatda, xizmat turarjoylari ish faoliyatini amalga oshirayotgan va mehnat munosabatlaridan kelib chiqadigan kategoriya hisoblanadi va muayyan toifadagi xodimlar uchun ajratiladi. UJKning 75-moddasi 1-qismiga ko'ra, xususiy, munitsipal, idoraviy uy-joy fondi yoki aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylarida joylashgan, o'z mehnat munosabatlari xususiyatiga ko'ra ish joyiga bevosita yaqin yerda yashashi kerak bo'lgan fuqarolar ko'chib kirishiga mo'ljallangan turarjoylar xizmat turarjoylari deb hisoblanadi.

Saylab qo'yiladigan lavozimlarni egallab turgan, mehnat shartnomalari bo'yicha ishlayotgan shaxslarga, harbiy xizmatchilarning ayrim toifalariga, shuningdek qonun hujjatlarida belgilangan ro'yxatdagi boshqa shaxslarga beriladigan turarjoylar ham xizmat turarjoylariga kiritilishi mumkin.

Belgilangan tartibda oilaviy bolalar uyi tashkil etilganda tarbiyasiga olingan bolalar bilan birgalikda yashashi uchun tarbiyachi-ota-ona etib tayinlangan fuqarolarga xizmat uyi yoki xizmat kvartirasi beriladi.

Xizmat turarjoylaridan o'z maqsadida foydalanish talab etiladi.

Xizmat turarjoylari mehnat shartnomasining amal qilish muddatiga yoki xizmat davriga, saylab qo'yiladigan lavozim muddati tugagunga qadar beriladi.

Xizmat turarjoylari mehnat shartnomasi asosida o'z yashash joyidan olisga ishga safarbar etilganda, yangi lavozimga tayinlanganda taqdim etiladi. Mazkur xizmat turarjoylaridan shartnomaning amal qilish muddati yoxud saylab qo'yilgan lavozim muddati mobaynida foydalanish mumkin. Bu borada O'zR VMning 2000-yil 27-yanvarda «Xizmat turarjoylari berish tartibi



to'g'risida Nizom» qabul qilingan. Ushbu nizomga keyinchalik 2010-yil 8-noyabrdagi O'zR VMning 247-son Qarori bilan o'zgartirish kiritilgan.

• Davlat va xususiy uy-joy fondi uylarida joylashgan, o'z mehnat munosabatlari xususiyatiga ko'ra ish joyiga bevosita yaqin yerda yashashi kerak bo'lgan fuqarolar ko'chib kirishi uchun mo'ljallangan turarjoylar xizmat turarjoylari deb hisoblanadi.

Uy-joyning idoraviy bo'ysunishidan qat'i nazar, turarjoyni xizmat turarjoylariga kiritish ushbu turarjoylar mulki bo'lgan yoki boshqaruvida bo'lgan korxonalar, muassasa, aksiyadorlik tashkiloti yoki jamoat tashkilotining tavsiyasiga ko'ra davlat uy-joyi yoki xususiy uy-joyni taqsimlash rejasiga muvofiq joylardagi davlat hokimiyati organlarining qarori bilan amalga oshiriladi.

Xizmat turarjoylariga kiritiladigan turarjoy yashash uchun yaroqli bo'lishi hamda sanitariya, texnika va yong'inga qarshi talablarga javob berishi kerak. Xizmat turarjoylaridan foydalanish huquqiga ega bo'lgan fuqarolarning ro'yxati O'z VM ning 2000-yil 27-yanvar № 24-qaroriga 2-ilova sifatida kiritilgan. Xizmat turarjoylaridan foydalanish huquqiga ega bo'lgan shaxslarga quyidagilar kiradi:

1. Mehnat va aholini ijtimoiy muhofaza qilish muassasalari (nogironlar, faxriylar, yolg'iz keksalar uchun internat-uylar)ning bug'qozon qurilmalari operatorlari.

2. Nasos stansiyalari, yirik gidrouzellar va to'g'onlarga xizmat ko'rsatuvchi navbatchi texniklar, mashinistlar, elektr texniklar.

3. Kommunal xizmat ko'rsatishning suv oqizish-kanalizatsiya va gaz xo'jaligi avariya-dispetcherlik xizmatlari ustalari, slesarlari.

4. Yo'l oraliqlari ustalari, tuzatuvchilari.

5. Gazdan muhofaza qilish xizmati xodimlari.

6. Suv xo'jaligidan foydalanish uchastkalari boshliqlari, gidroinshootlarning tartibga soluvchilari va gidropostlarning kuzatuvchilari, uchastka gidrotexniklari va gidroo'lchovchilari.

7. Kabelli (radiorele) kuchaytirish punktlariga xizmat ko'rsatuvchi navbatchi texniklar, radio va televizion stansiyalarga, shuningdek, qishloq joylardagi maxsus obyektlarga xizmat ko'rsatuvchi elektr mexaniklar.

8. Elektr tarmoqlari va yordamchi stansiyalarning navbatchi muhandislari, kabelli taqsimlash tarmoqlarining navbatchi muhandislari va texniklari.

9. O'zbekiston Respublikasi Sog'liqni saqlash vazirligining qishloq joylardagi davolash-profilaktika muassasalarining uchastka vrach-terapevtlari, pediatrlari.

Nogironlar va qariyalar uylarining hamda aqlan zaif bolalar uchun nogiron bolalar uylarining direktorlari, vrach, (feldsher)lari, katta tibbiyot hamshiralari, shuningdek, ushbu bolalar uylarining tarbiyachilari, sanatoriylar va dam olish uylarining bosh vrachlari, vrach (feldsher)lari, xo'jalik ishlari bilan shug'ullanuvchi hamshiralari.

10. Oilaviy bolalar uyining tarbiyalash uchun ularga berilgan bolalar bilan birga yashovchi ota-ona-tarbiyachilari.

11. O'rmon, qo'riqxonona, zakaznik (daxlsiz o'rmon qo'riqxonasi), ovchilik xo'jaliklarining direktorlari, o'rmon xo'jaligi xodimlari, o'rmon kezuvcilari, yollangan ovchilari.

12. Boshqa joylardan vaqtinchalik taklif etilgan oliy toifali murabbiylar va sport ustalari.

13. «O'zbekiston temir yo'llari» davlat-aksiyadorlik kompaniyasining mehnat munosabatlari xususiyatiga ko'ra bevosita ish joyi yaqinida yashashi kerak bo'lgan xodimlari.

14. Harbiylashtirilgan qo'riqlash va professional yong'in xavfsizligi xodimlari.

15. O'zbekiston Respublikasi Qurolli Kuchlarining kazarma — uy-joy fondiga hamda kommunal inshootlarga xizmat ko'rsatish va ulardan foydalanish bilan bog'liq ishchi va xizmatchilari, O'zbekiston Respublikasi Qurolli Kuchlarining zobitlar tarkibidagi shaxslar, praporshchiklar, michmanlar va belgilangan muddatdan tashqari xizmatni o'tayotgan harbiy xizmatchilari.

16. O'zbekiston Respublikasi ichki ishlar organlarining tuman, shahar ichki ishlar bo'lim (boshqarma) lari boshliqlari jazolarni ijro etish muassasalarining boshliqlari va boshliq o'rinbosarlari.

17. Ichki ishlar organlarining shaxsiy tarkib bo'yicha maxsus inspeksiya xodimlari xizmat ko'rsatiladigan uchastka hududidagi profilaktika bo'yicha inspektorlari.

18. O'zbekiston Respublikasi tuman, shahar, viloyat sudlarining, Oliy sudi va harbiy sudlarining sudyalari.

19. O'zbekiston Respublikasi viloyatlari, Toshkent shahri xo'jalik sudlarining va Oliy xo'jalik sudining sudyalari.

20. Prezident Devoni, Oliy Majlisning Qonunchilik palatasi va Senati, O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisining Inson huquqlari bo'yicha vakili (ombudsman) Kotibiyatining apparatlari, Vazirlar Mahkamasi, vazirliklar va idoralar apparatining boshqa mintaqalardan taklif etilgan mas'ul xodimlari.

21. Deputatlar, Toshkent shahrida turarjoyga ega bo'lmagan Senatda doimiy asosda ishlovchi senatorlar, O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisining Inson huquqlari bo'yicha vakili (ombudsman) va uning o'rinbosari.

22. Qishloq joylardagi aloqa bo'limlarining boshliqlari va boshliq o'rinbosarlari.

## **5.2. Munitsipal, idoraviy va maqsadli foydalaniladigan kommunal uy-joy fondi turarjoylaridan foydalanish bo'yicha ijara shartnomasi**

Fuqarolik Kodeksining 600-moddasida uy-joyni ijaraga berish shartnomasiga muvofiq uy-joyning mulkdori yoki u vakolat bergan shaxs (ijaraga beruvchi) boshqa tarafga (ijaraga oluvchi)ga uy-joyda yashash uchun uni haq evaziga egalik qilish va foydalanishga topshirish majburiyatini oladi. Uy-joy yuridik shaxslarga ijara shartnomasi yoki boshqa shartnoma asosida egalik qilish va (yoki) foydalanish uchun topshirilishi mumkin. Yuridik shaxs uy-joydan faqat fuqarolarning yashashi uchun foydalanishi mumkin. Xüsusi uy-joy fondi uylaridan xizmat turarjoylari berilganda uy egasi bilan ish beruvchi o'rtasida qonunda belgilangan tartibda uy-joyni ijaraga olish shartnomasi tuziladi.

Hamma uy-joy ijara shartnomalari kabi xizmat turarjoy ijara shartnomasi yozma ravishda tuzilib, ushbu shartga rioya qilmaslik shartnomaning haqiqiy emasligiga olib keladi.

O'zR VMning 2000-yil 27-yanvarda «Xizmat turarjoylari berish tartibi to'g'risida Nizom» ga binoan xizmat turarjoylari u yoki bu shaxsga ish beruvchining tavsiyanomasiga ko'ra beriladi.

Ushbu tavsiyanoma mehnat shartnomasi nusxasi va turarjoyning huquqiy tegishliligi to'g'risidagi ma'lumotnoma bilan birgalikda joylardagi davlat hokimiyati organlariga taqdim etiladi. Joylardagi davlat hokimiyati organi tomonidan qabul qilingan qaror asosida fuqaroga belgilangan shakldagi xizmat turarjoyiga dalolatnoma beriladi, ushbu dalolatnoma ijara shartnomasi bo'yicha berilgan xizmat turarjoyiga ko'chib kirish uchun yagona asos hisoblanadi.

Xizmat turarjoyiga ko'chib kirish munitsipal, idoraviy uy-joy fondi yoki aniq maqsadli kommunal uy-joy fondi uylarida joylashgan turarjoylar uchun belgilangan tartibda amalga oshiriladi.

Xizmat turarjoyiga ko'chib kirishga dalolatnoma joylardagi davlat hokimiyati organining qaroriga aniq muvofiq holda turarjoylarni hisobga olish va taqsimlash bo'limi yoki joylardagi davlat hokimiyati organi maxsus tayinlangan mansabdor shaxsi tomonidan beriladi.

Dalolatnoma amalda bo'sh turgan xizmat turarjoyigagina berilishi mumkin.

Dalolatnoma bevosita xizmat turarjoyi berilayotgan fuqaroga, yoki istisno hollarda (kasallik, xizmat safari), belgilangan tartibda tasdiqlangan ishonchnoma bo'yicha boshqa shaxsga berilishi mumkin.

Dalolatnomani olishda pasport (tug'ilganlik to'g'risidagi guvohnoma) yoki dalolatnomaga kiritilishi kerak bo'lgan oilaning barcha a'zolari uchun pasportning o'rnini bosuvchi hujjatlar taqdim etilishi kerak.

Harbiy xizmatchilar pasportsiz yashaydilar. Harbiy qismlar va harbiy muassasalar qo'mondonligi tomonidan beriladigan shaxsiy guvohnomalar yoki harbiy biletlar harbiy xizmatchi shaxsini tasdiqlovchi hujjatlar hisoblanadi. Shuningdek, chet el fuqarolari va fuqaroligi bo'lmagan shaxslar O'zbekiston Respublikasi hududida yashash guvohnomasi asosida yashaydilar.

Xizmat turarjoyiga dalolatnoma berish oilaning haqiqiy tarkibi turarjoy berish to'g'risidagi qarorda ko'rsatilgan tarkibga mos kelmagan taqdirda mazkur joylardagi davlat hokimiyati organining qarori bilan to'xtatilishi mumkin.

Agar fuqaro egallab turgan lavozim xizmat turarjoylari olish huquqiga ega bo'lgan shaxslar ro'yxatiga kirmasa, fuqarolarga

xizmat turarjoyiga ko'chib kirishga dalolatnoma berilishiga yo'l qo'yilmaydi.

Idoraviy qarashliligidan qat'i nazar, xizmat turarjoylarini hisobga olish va ushbu joylarga berilayotgan dalolatnomalarni ro'yxatdan o'tkazish joylardagi davlat hokimiyati organlari tomonidan amalga oshiriladi.

Berilgan xizmat turarjoyiga ko'chib kirilgandan va ro'yxatdan o'tkazilgandan keyin dalolatnoma ish beruvchiga topshirilishi va qat'iy hisobot beriladigan hujjat sifatida saqlanishi kerak.

Xizmat turarjoyi mulkdori yoki u tomonidan bunga vakil qilingan organ (boshqaruvchi tashkilot) bilan nomiga ishonchnoma berilgan fuqaro o'rtasida xizmat turarjoyini saqlash va undan foydalanishga doir o'zaro munosabatlar O'zbekiston Respublikasining uy-joy to'g'risidagi qonun hujjatlari va xizmat turarjoyini ijaraga olish shartnomasi bilan tartibga solinadi. O'zR VMning 2000-yil 27-yanvarda «Xizmat turarjoylari berish tartibi to'g'risida Nizom», shuningdek, FKning 601-moddasi bilan ham tartibga solinadi.

Xizmat turarjoyini ijaraga oluvchi undan xizmat turarjoyining maqsadiga va shartnoma shartlariga muvofiq foydalanishi, turarjoyga va kommunal xizmatlarga to'lovlarni har oyda, o'tgan oydan keyingi oyning o'ninchi kunidan kechiktirmay to'lashi kerak.

To'lov muddati belgilangan muddatlardan kechiktirilgan har bir kun uchun 0,1 foiz miqdorida, biroq to'lovning kechiktirilgan summasidan 50 foizdan ortiq bo'lmagan penya hisoblanadi.

Turarjoy va kommunal xizmatlar uchun to'lovlar tijorat banki muassasalari yoki to'lov qabul qilish kassalari orqali amalga oshiriladi.

Xizmat turarjoylari bo'lib olinishi, almashtirilishi, bron qilinishi va xususiylashtirilishi mumkin emas.

Xizmat turarjoyini ijaraga oluvchi ijaraga beruvchining roziligi bilan o'zi egallab turgan xizmat turarjoyiga oila a'zolarini, oilaning voyaga yetgan barcha a'zolarining yozma roziligi bilan esa boshqa fuqarolarni ko'chirib kiritishga haqlidir. Oilaning voyaga yetmagan a'zolarining ko'chib kirishiga bunday rozilik talab qilinmaydi.

Xizmat turarjoyiga boshqa fuqarolarning ko'chib kirishiga bir kishiga to'g'ri keladigan uy-joy maydonining ijtimoiy normasi

to'g'risidagi qonun hujjatlari talablariga rioya qilinishi sharti bilan yo'l qo'yiladi, voyaga yetmagan bolalarni va mehnatga layoqatsiz yolg'iz ota-onalarni ko'chirib kiritish bundan mustasno.

Xizmat turarjoylaridan boshqa maqsadda foydalanish yoki uni ijaraga berish taqiqlanadi.

Yuqorida qayd etilganidek, aniq maqsadga qaratilgan kommunal uy-joydan foydalanishda ijaraga oluvchi faqat uning vazifasi bo'yicha foydalanishi, saqlanishini ta'minlashi va uni yaxshi holda tutishi shart. Ijaraga beruvchining roziligisiz qayta qurishi va tuzilishini o'zgartirishiga haqli emas.

UJKning 50-moddasida ijaraga oluvchilar hamda oila a'zolarining huquq va majburiyatlari batafsil yoritib berilgan.

Munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi turarjoyni ijaraga oluvchi oila a'zolari va o'zi bilan doimiy yashayotgan fuqarolarning turarjoyni ijaraga berish shartnomasi shartlarini buzganliklari uchun ijaraga beruvchi oldida javobgar bo'ladi.

Turarjoyni ijaraga berish shartnomasiga boshqa fuqarolarni kiritish munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi turarjoyni ijaraga berishning namunaviy shartnomasi to'g'risidagi nizomlarga muvofiq amalga oshiriladi. Agar boshqa fuqarolarning ijara shartnomasiga kiritilishi bu yerda yashayotganlarning uy-joy sharoitini yaxshilashga muhtoj deb tan olinishiga olib kelsa, shuningdek, mulk huquqi asosida turarjoyi bo'lgan shaxslar uy-joy maydonining ijtimoiy normasidan kam bo'lmagan maydonga ega bo'lsa, bunday fuqarolarni ijaraga berish shartnomasiga kiritish mumkin emas.

Oila tarkibining o'zgarishi ijara shartnomasi tegishli qismining o'zgarishiga olib keladi.

Ijaraga oluvchi, u bilan doimiy yashayotgan oila a'zolari va fuqarolar quyidagilarga majburdirlar:

— turarjoydan, yordamchi xonalar va qurilmalardan, uy yon-atrofidan, shuningdek, umumiy foydalanish joylaridan belgilangan maqsadda, boshqa fuqarolar va yuridik shaxslarning uy-joy huquqi, o'zga huquqlarini kamsitmagan holda foydalanish, tashqi obodonlashtirish obyektlariga ehtiyotkorlik bilan munosabatda bo'lish;

– turarjoylarning saqlanishini ta'minlash va ularga tegishli holatda qarash;

– avariya holatlari yuz berganda o'zlari egallab turgan turarjoyga tegishli ta'mirlash-foydalanish tashkilotlarining vakillari avariyanı bartaraf etish uchun kirishlarini ta'minlash;

– qonun hujjatlarida nazarda tutilgan sanitariya-gigiyena, ekologik, arxitektura-shaharsozlik, yong'inga qarshi va foydalanish talablarini bajarish;

– agar shartnomada boshqacha tartib belgilangan bo'lmasa, umumiy foydalanish joylaridan foydalanganlik va uni ta'mirlaganlik uchun qilingan xarajatlar hamda kommunal xizmatlar haqini o'z vaqtida to'lash.

«Xizmat turarjoylari berish tartibi to'g'risida Nizom»iga asosan xizmat turarjoyini ijaraga olish shartnomasi muddati u imzolangan kundan hisoblanadi va mehnat shartnomasi muddati tugashi bilan birgalikda to'xtatiladi, ya'ni xizmat turarjoylari mehnat shartnomasi amal qilishi vaqtiga yoki saylab qo'yiladigan lavozimlar muddatlari tamom bo'lishigacha beriladi.

Mehnat shartnomasida va xizmat turarjoyini ijaraga olish shartnomasida nomiga ishonchnoma berilgan fuqaroning va uning oilasining voyaga yetgan a'zolarining mehnat shartnomasi to'xtatilgach xizmat turarjoyini bo'shatish to'g'risidagi majburiyati qayd etilgan bo'lishi kerak.

Egallab turilgan xizmat turarjoyini bo'shatishdan bosh tortilgan taqdirda ijaraga oluvchi ushbu joyda ro'yxatdan o'tkazilgan barcha shaxslar bilan birgalikda ish beruvchining sud tartibidagi yozma ogohlantirishidan bir oydan keyin boshqa turarjoy bermasdan ko'chiriladi.

Biroq O'zbekiston Respublikasi Uy-joy kodeksining 80-moddasida belgilangan toifasidagi fuqarolar boshqa turarjoy bergan holda xizmat turarjoylaridan ko'chiriladilar:

- I va II guruh nogironlari;
- 1941–1945-yillardagi urush faxriylari va baynalmilalchi jangchilar;
- harbiy xizmatni o'tayotganida halok bo'lgan yoki bedarak yo'qolgan harbiy xizmatchilarning oilalari;
- nogiron farzandlari bo'lgan oilalar;

– tarbiyachi-ota-onalar, oilaviy bolalar uyi tugatilgan taqdirda;  
– xizmat turarjoyi bergan tashkilotlarda kamida o'n yil ishlagan (xizmat qilgan) shaxslar;

– egallab turgan lavozimi munosabati bilan turarjoy berilgan bo'lib, lavozimidan bo'shagan, lekin turarjoyini bergan korxonalar, muassasalar, tashkilot bilan mehnat munosabatlarini uzmagani shaxslar;

– xodimlar soni (shtati) yoki ish xususiyatining o'zgarishi yoxud korxonalar, muassasalar, tashkilot tugatilishi munosabati bilan mehnat shartnomasi bekor qilingan shaxslar;

– o'zi ishlagan korxonalar, muassasalar, tashkilotdan pensiyaga chiqqan xodimlar;

– xizmat turarjoyi berilgan shaxs vafot etganda uning oila a'zolari;

– voyaga yetmagan farzandlari bilan birga yashayotgan yolg'iz shaxslar.

Ushbu moddaning birinchi qismida ko'rsatib o'tilgan fuqarolarga shu Kodeksning 9-moddasida belgilangan talablarga javob beradigan hamda ushbu aholi punkti chegarasi doirasida bo'lgan turarjoy beriladi.

Ushbu moddada quyidagi talablar ko'rsatib o'tilgan:

– fuqarolarning doimiy yashashiga mo'ljallangan, belgilangan sanitariya, yong'inga qarshi, texnik talablarga javob beradigan, shuningdek belgilangan tartibda maxsus uylar (yotoqxonalar, vaqtinchalik uy-joy fondi uylari, nogironlar, faxriylar, yolg'iz qariyalar uchun internat-uylar, shuningdek bolalar uylari va boshqa maxsus maqsadli uylar) sifatida foydalanishga mo'ljallangan turarjoylar.

Ko'p kvartirali uylardagi turarjoylarni sanoat ehtiyojlari uchun ishlatish, ijara yoki arendaga berish man etiladi. Ko'p kvartirali uydagi turarjoyga boshqa korxonalar, muassasalar va tashkilotlarni ushbu joy yashash uchun mo'ljallanmagan joylar turkumiga belgilangan tartibda o'tkazilganidan keyingina joylashtirish mumkin.

Belgilangan tartibda kasanachilik mehnati amalga oshirilayotgan turarjoylarni yashash uchun mo'ljallanmagan joylar toifasiga o'tkazish talab etilmaydi.



Agar xodimning yoki ishchining mehnat, xizmat munosabatlari tiklansa, xizmat turarjoyini ijaraga oluvchi xizmat turarjoyi ijara shartnomasi muddati tugagandan keyin ham ijara shartnomasini qayta tiklashda imtiyozli huquqni saqlab qoladi. Ya'ni, imtiyozli huquq deganda boshqa ijarachilarga nisbatan ijaraga oluvchi ijaraga beruvchi bilan shartnomani yana qayta tuzishda kengroq vakolatga ega bo'ladi.

Xizmat turarjoyning asosiy mohiyati vaqtinchalik joy bilan ta'minlashdir. Uning mohiyatidan kelib chiqqan holda shuni ta'kidlab o'tmoq lozimki, xizmat turarjoylari umrbod berilmaydi.

Ya'ni mehnat shartnomasi yoki xizmat safari tugashi bilan xizmat turarjoyini bo'shatib berishi kerak bo'ladi. Jamoat kelishuvi, mehnat shartnomasida xizmat turarjoyi bilan ta'minlash shartnomaning muddatiga qarab belgilanadi. Agar mehnat shartnomasi belgilangan muddatdan avval bekor bo'lgan taqdirda ham xizmat turarjoyini bo'shatib berishi kerak bo'ladi.

Shuningdek, xizmat turarjoyidan oila a'zolari bilan foydalangan bo'lsa, oila a'zolari ham birgalikda joyni bo'shatib berishlari kerak bo'ladi. Xizmat turarjoyini bo'shatib berayotganliklarida ularga boshqa turarjoy taqdim etilmaydi.

Xizmat turarjoylarini belgilangan mudatda bo'shatib berilmasa, unda yashovchi ijarachilar majburiy (sudning qarori asosida) tartibda ko'chirib chiqariladilar.

Ish beruvchi tomonidan xodimga turarjoy berilgan va bu xodim Uy-joy kodeksining 80-moddasiga asosan (boshqa turarjoy bergan holda xizmat turarjoylariga ko'chirish huquqiga ega bo'lgan shaxslar), boshqa turarjoy bermagan holda, xizmat turarjoylaridan ko'chirilishi mumkin bo'lmasa, mazkur turarjoy xizmat turarjoylaridan tashkilotning talabiga ko'ra chiqarilishi mumkin.

Quyidagi hollarda turarjoylar xizmat turarjoylardan chiqariladi:

- agar xizmat turarjoyiga ehtiyoj bo'lmasa;
- xizmat turarjoyi belgilangan tartibda yashash uchun yaroqli emas deb e'tirof etilsa;
- xizmat turarjoyi birlashtirilgan tashkilot tugatilsa va ushbu tashkilotning huquqiy vorisi bo'lmasa;

— qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa hollarda joylardagi davlat hokimiyati organining qaroriga ko‘ra amalga oshiriladi.

Xizmat turarjoyi ishdan bo‘shagan xodimning o‘rniga tayinlangan yangi xodimga berilganda turarjoylarni hisobga olish va taqsimlash bo‘limiga yoki joylardagi davlat hokimiyati organining maxsus tayinlangan mansabdor shaxsiga xizmat turarjoylari u yoki bu shaxsga ish beruvchining tavsiyanomasiga ko‘ra beriladi. Ushbu tavsiyanoma mehnat shartnomasi nusxasi va turarjoyning huquqiy tegishliligi to‘g‘risidagi ma‘lumotnoma bilan birgalikda joylardagi davlat hokimiyati organlariga taqdim etiladi.

Uy-joy bilan ta‘minlanish huquqiga ega bo‘lgan fuqarolarning toifalarini birma-bir ko‘rib chiqsak.

Nogironlik bu kasallik, shikastlanish, mayib-majruhlik, baxtsiz hodisalar tufayli butunlay yoki ma‘lum muddat mehnat qobiliyatini yo‘qotish tushuniladi.

Nogironlik Tibbiy mehnat ekspertiza komissiyasi (TMEK) tomonidan belgilanadi. I guruh nogironlariga mehnat qobiliyatini butunlay yo‘qotgan va boshqalarning doimiy parvarishi, yordami, nazoratiga muhtoj bo‘lgan shaxslar kiradi. II guruh nogironlariga esa mehnat qobiliyatini butunlay yo‘qotgan, lekin boshqalarning doimiy parvarishiga muhtoj bo‘lmagan, shuningdek, mehnat turidan qat‘i nazar, unda uzoq muddat ishlay olmaydigan shaxslar kiradi.

Davlat mana shunday shaxslarni himoyalash maqsadida turarjoy bilan ta‘minlashga har doim harakat qilgan va qilmoqda.

1941–1945-yillarda urushda qatnashib g‘alaba qozonib qaytib kelgan fuqarolarimiz hamisha davlat ardog‘ida va himoyasida bo‘lgan. Ularning vatan oldidagi xizmatlari uchun har tomonlama himoya qilish borasida davlat barcha shart-sharoitlar yaratib berishga intilmoqda.

Shuning uchun ularni turarjoy bilan ta‘minlashdek, davlat tomonidan ijtimoiy iqtisodiy siyosat olib borilmoqda. Shuningdek, ular qatoriga baynalminal jangchilar (Afg‘oniston fuqarolik urushida qatnashgan jangchilar) kirib, barobar huquqlardan foydalanadilar (turarjoyga bo‘lgan huquq).

Harbiy xizmat vazifasini o‘tash vaqtida halok bo‘lgan yoki bedarak yo‘qolgan harbiy xizmatchilarning oilalari boshqa uy-joy

bilan ta'minlanganlaridan so'ng xizmat uylaridan ko'chishlari mumkin. Bunda harbiy xizmatchi bilan ular o'rtasida tuzilgan shartnomaga muvofiq amalga oshiriladi.

Keyingi bandlarning aksariyati korxonalar, tashkilot bilan xodim (ishchi) o'rtasida tuzilgan jamoat kelishuvi yoki mehnat shartnomasida turarjoy bilan ta'minlash shartnomasi bekor bo'lganda ham o'z kuchida qolishi belgilangan hollarda taalluqli bo'ladi.

### 5.3. Maxsus uylar va ulardan foydalanish

«Maxsus uylar»ning ayrim obyektlari hozirgi qonunchilikning amalga kirgunga qadar uy-joy fondi tarkibiga kirmas edi. Misol uchun nogironlar uchun maxsus internat uylari. Maxsus uylar ayrim toifadagi fuqarolar uchun Uy-joy kodeksi va boshqa qonunlarda belgilangan tartib va shartlarda yashash uchun mo'ljallangan uylar kiradi. Mazkur moddada belgilanganidek, maxsus uylar jumlasiga quyidagilar kiradi:

- yotoqxonalar;
- vaqtinchalik uy-joy fondi uylari;
- nogironlar, faxriylar, yolg'iz qariyalar uchun internat-uyalar;
- bolalar uylari va boshqa maxsus maqsadli uylar.

«Internat» so'zi lotincha so'zdan olingan bo'lib (internus ichki), maktab va ayrim o'quv yurtlari qoshida o'quvchilar uchun, shuningdek, ota-onasiz qolgan bolalar (mehribonlik uylari, internat uylari), 1- va 2-guruh urush hamda mehnat nogironlari, faxriylar uyi. O'zbekistonda internatlar 1919-yildan boshlab tashkil etilgan (O'zbekiston Milliy Ensiklopediyasi).

Bolalar uyi – mehribonlik uylari deb ham atashadi. Mehribonlik uylari yetim va ota-onalarining yoki boshqa qonuniy vakillarining vasiyligisiz qolgan bolalar uchun davlat tomonidan ochilgan ta'lim-tarbiya muassasasi hisoblanadi. Yetim yoki qonuniy vasiylar qaramog'ida bo'lmagan bolalar, ota-onalari sud hukmi bilan ota-onalik huquqidan mahrum qilingan ota-onalari voz kechgan bolalar uchun tashkil qilingan. Mehribonlik uylarida 3 yoshdan 16 yoshgacha bo'lgan sog'lom bolalar yashashi va tarbiyalanishi uchun zarur sharoitlar yaratiladi. To'liq davlat ta'minotida bo'lib, 3–7 yoshli bolalar uchun bolalar bog'chasi

tartibida, 7–16 yoshli bolalar uchun umumiy oʻrta taʼlim maktabi tartibida ishlaydi.

Yotoqxonalar — maxsus uy-joy boʻlib, uzoq muddatga moʻljallanmagan yashash maskani hisoblanadi. Yotoqxonalar mavsumiy yoki vaqtinchalik ishlovchi shaxslar, talabalar, oʻquvchilar, mehnat shartnomasi asosida ishlovchi shaxslar va boshqalarga moʻljallangan turarjoy. Yotoqxonada yashovchi shaxslarning huquqlarini himoya qilish maqsadida mazkur kodeksda faqatgina mazkur maqsad uchun maxsus qurilgan yoxud qayta taʼmirlangan uylar berilishi mustahkamlangan. Koʻp kvartirali uylar yoki ularning bir qavatli yotoqxonalar uchun berilmaydi. Buning sababi ushbu uyda yashovchi fuqarolarga noqulayliklarni keltirib chiqarmaslikdir. Yotoqxonadan joy berilishidan avval xonalar unda yashovchilar uchun sanitariya-gigiyena talablariga javob berishi, yashash uchun shart-sharoitlar boʻlishi kerak.

Uy-joy Kodeksining 42-moddasida uy-joy maydonining ijtimoiy normasi belgilangan boʻlib, munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondidan turarjoylar fuqarolarga uy-joy maydonining ijtimoiy normasiga muvofiq beriladi.

Uy-joy maydonining ijtimoiy normasi Qoraqalpogʻiston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimliklari tomonidan bir kishi hisobiga oʻn olti kvadrat metrdan kam boʻlmagan umumiy maydon hajmida, kreslo-aravachada harakatlanadigan nogironlar uchun esa — yigirma uch kvadrat metrdan kam boʻlmagan hajmda belgilanadi.

Er-xotindan tashqari turli jinsga mansub shaxslar bir xonaga yoki bir xonali kvartiraga joylashtirilishiga yoʻl qoʻymaslik maqsadida munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondidan uy-joy maydonining ijtimoiy normasidan ortiqcha turarjoy berilishi mumkin.

Bunday maxsus uylarda yotoqxonalaridan tashqari oʻquv, madaniy va tashviqot tadbirlarini oʻtkazish uchun xonalar va boshqa maishiy xizmat xonalari boʻlishi shart. Yotoqxonalar mavjud boʻlgan korxonalar, tashkilot, oʻquv muassasalari yotoqxonani taʼmirlash, uning holati va oʻrnatilgan tartib, yashovchilar oʻrtasida oʻrnatilgan tarbiyaviy ishlar uchun masʼul boʻlib hisoblanadi. Fuqarolarning istiqomat qilishlari, shugʻullanishlari va dam olishlari

uchun zarur bo'lgan mebel, boshqa uy-ro'zg'or asboblari va madaniy-maishiy buyumlar bilan ta'minlashlari majbur.

Yotoqxonadan joy berish (o'qish yoxud ish muddatiga qarab) tartibi mazkur yotoqxonani boshqaruvchi korxonalar, tashkilot yoki muassasaning qaroriga muvofiq uning tomonidan beriladigan maxsus order bilan joy ajratiladi.

Yotoqxonada yashovchilar egallab turgan joylaridan foydalanishda huquqlaridan to'liq foydalana olmaydilar (xonani bo'lib berishni talab qilish, joyni almashtirish, boshqa oila a'zolarini kiritish, ijara berish va b.). Biroq boshqa jihatdan qo'shimcha vakolatlarga ega, misol uchun mebeldan foydalanishda, uy-ro'zg'or buyumlaridan, madaniy-maishiy buyumlardan foydalanishda. Yotoqxonalar nafaqat yakka fuqarolar uchun, balki oilaviy yotoqxonalar ham mavjudki, unda oila a'zolari ham yashashlari mumkin bo'ladi.

Mavsumiy ish, o'qish yoki mehnat shartnomasi tugaganda boshqa joy taqdim etmasdan yotoqxonadan chiqarib yuboriladi.

Vaqtinchalik uy-joy fondi tegishli uy-joy fondining mulkdori yoki u vakolat bergan organning qarori bilan tashkil qilinadi. Ushbu fondagi uy-joylar fuqarolarning turarjoylari kapital remont yoki ta'mirlanishi, rekonstruksiya munosabati bilan boshqa vaqtinchalik yashash uchun mo'ljallangan bo'lishi kerak. Tabiiyki, bu turarjoylar sanitariya, yong'inga qarshi va texnik talablarga javob berishi lozim. Qisqa qilib aytganda, yashash uchun barcha sharoitlar mavjud bo'lishi kerak.

Kapital ta'mirlash jarayonida tabiiyki, yashash sharoiti yo'qolib vaqtinchalik turarjoyga ehtiyoj tug'iladi. Turarjoyning mulkdori va vaqtincha yashovchi o'rtasida muayyan muddatga ijara shartnomasi tuzilib, vaqtincha yashovchi umumiy qoidalarga muvofiq turarjoydan foydalanadi.

Vaqtinchalik uy-joy fondidan turarjoylar fuqarolarga turarjoyi kapital ta'mirlanishi lozim bo'lgan, lekin unda yashab turgan fuqarolarni ko'chirmasdan ta'mirlashning imkoni bo'lmagan turarjoyning ijara beruvchisi tomonidan beriladi.

Nogironlar, faxriylar va yolg'iz qariyalar uchun internat-uylari, bolalar uylari davlat tomonidan ijtimoiy himoya organlari tomonidan tuziladi va taqdim etiladi. Mazkur uylar bunday maxsus

uylarda yashashga muhtoj bo'lgan fuqarolarga mo'ljallangan. Ushbu maxsus uylar qatoriga, shuningdek, ijtimoiy himoya organlari tizimiga kiruvchi turarjoylar ham kiradi. Ijtimoiy himoya organlariga qarashli uylar va boshqa maxsus maqsadli uylar muhtoj shaxslarga ushbu organ ta'sischilarining qaroriga muvofiq beriladi.

Maxsus uylardan foydalanishni tugatish, uylarni taqdim etish sabablari yo'qolishi bilan amalga oshiriladi (misol uchun qarindoshlarinikiga doimiy yashash uchun ko'chib ketishi va h.k.). Davlat yoki ijtimoiy fondagi uylarni ijara asosida egallab turilgan maxsus nogironlik uylari bo'shagan taqdirda, bo'shagan joylar o'rnini yashash sharoitlarini yaxshilashga muhtoj bo'lgan nogironlar birinchi navbatda egallaydilar. Bunday nogironlar toifasiga mutasaddi idoralarga murojaat etib, navbatda turgan shaxslar kiradi.

Maxsus turarjoylardan ko'chirish mazkur kodeks va boshqa qonun hujjatlari asosida va tartibda amalga oshiriladi. Yuqorida ta'kidlab o'tilganidek, maxsus turarjoylar qatoriga yotoqxonalar, vaqtinchalik yashash uchun mo'ljallangan uy-joylar, nogironlar, faxriylar, yolg'iz qariyalar uchun internat uylar, bolalar uylari va boshqalar kiradi.

Ushbu maxsus turarjoylardan ko'chirish turli sabablar va omillarga asosan amalga oshiriladi. Masalan, mehnat shartnomasining tugashi yoki xizmat safarining tugashi bilan xizmat turarjoyini bo'shatib berishlari kerak bo'ladi. Shuningdek, yotoqxonalaridan o'qishni tugatishi yoki ta'tilga chiqqan paytda boshqa joy taqdim etmasdan ko'chiriladi. Qariyalar uyidan yoki mehribonlik uylaridan qarindoshinikiga butunlay yashash uchun ketgan taqdirda yoxud yangi oila farzandlikka olgan taqdirda bolaga boshqa joy taqdim etmagan holda ko'chiriladi.

Boshqa turarjoy bergan holda xizmat turarjoylaridan quyidagilar ko'chiriladilar:

- I va II guruh nogironlari;
- 1941—1945-yillardagi urush faxriylari va baynalmilalchi jangchilar;
- harbiy xizmatni o'tayotganida halok bo'lgan yoki bedarak yo'qolgan harbiy xizmatchilarning oilalari;
- nogiron farzandlari bo'lgan oilalar;

- tarbiyachi-ota-onalar, oilaviy bolalar uyi tugatilgan taqdirda;
- xizmat turarjoyi bergan tashkilotlarda kamida o‘n yil ishlagan (xizmat qilgan) shaxslar;
- egallab turgan lavozimi munosabati bilan turarjoy berilgan bo‘lib, lavozimidan bo‘shagan, lekin turarjoyini bergan korxonona, muassasa, tashkilot bilan mehnat munosabatlarini uzmagan shaxslar;
- xodimlar soni (shtati) yoki ish xususiyatining o‘zgarishi yoxud korxonona, muassasa, tashkilot tugatilishi munosabati bilan mehnat shartnomasi bekor qilingan shaxslar;
- o‘zi ishlagan korxonona, muassasa, tashkilotdan pensiyaga chiqqan xodimlar;
- xizmat turarjoyi berilgan shaxs vafot etganda uning oila a‘zolari;
- voyaga yetmagan farzandlari bilan birga yashayotgan yolg‘iz shaxslar.

Ushbu toifadagi fuqarolarga yashash uchun barcha sharoitlari bo‘lgan hamda ushbu aholi punkti chegarasi doirasida bo‘lgan turarjoy beriladi.

Vaqtinchalik uy-joy fondi turarjoylaridan ham ushbu turarjoyga ko‘chib o‘tishga sabab bo‘lgan omillar bartaraf etilganda: kapital ta‘mirlash tugaganligi, boshqa turarjoy berilganligi yoki olinganligi tufayli ko‘chiriladi. Shuningdek ushbu Kodeksda va o‘zga qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa asoslar bo‘yicha ham amalga oshiriladi.

### ***Nazorat savollari***

1. *Xizmat turarjoylari tushunchasi va ulardan foydalanish asoslariga nimalar kiradi?*
2. *Xizmat turlar joylaridan ko‘chirish va uning turlarini sanab bering.*
3. *Maxsus uylar va ularning turlariga nimalar kiradi?*
4. *Yotoqxonalar berish va ulardan foydalanish qoidalari qanday?*
5. *Maxsus maqsadli uylardan turarjoylar berish va ulardan ko‘chirishning mazmuni nimalardan iborat?*

## VI BOB TURARJOY ARENDASI

---

### 6.1. Turarjoy arendasi shartnomasi va uning o'ziga xos xususiyatlari

Uy-joy huquqida turarjoy ijarasi va arendasi bir-biridan farqlanadi. Agar uy-joyda ijaraga beruvchi fuqaro bo'lsa, u «uy-joy ijarasi» deb yuritiladi, ijaraga beruvchi yuridik shaxs bo'lgan hollarda bu shartnoma «turarjoy arendasi» deb nomlanadi. UJKning 86-moddasi 1-qismiga ko'ra, turarjoy yuridik shaxslarga egalik qilish va foydalanish uchun arenda shartnomasi asosida berilishi mumkin. Yuridik shaxs turarjoydan faqat fuqarolar yashashi uchun foydalanishi mumkin.

Fuqarolik qonunchiligidan ma'lumki, ijara shartnomalarida, odatda, mulk huquqining ikki elementi, ya'ni mulkka egalik qilish va undan foydalanish huquqlarigina ijaraga beruvchidan ijaraga oluvchiga o'tadi. Tasarruf etish huquqi esa har doim ijaraga beruvchining qo'lida saqlanib qoladi. Ayrim ijara munosabatlarida qisman tasarruf etish huquqi ham ijaraga beruvchiga o'tishi mumkin. Turarjoy arendasi shartnomasida ham arendaga beruvchidan arendaga oluvchiga turarjoyga egalik qilish va undan foydalanish huquqigina o'tishi belgilangan.

Turarjoyga egalik qilish deganda, turarjoy egasi arenda shartnomasi asosida bergan uy-joy, kvartiraga nisbatan ijaraga oluvchi egalikni amalga oshirishi, uni turli tajovuzlardan saqlashi, o'z mulkiday ehtiyotkorona munosabatda bo'lishi va o'z qo'l ostida belgilangan muddat davomida ushlab turishi tushuniladi.

Turarjoydan foydalanish deganda, arenda shartnomasi asosida berilgan mulkdan ijaraga oluvchining foydalanishi, mulkdan foydalanish shartlariga rioya qilgan holda unda yashashi, hayot kechirishi, yashash uchun zarur bo'lgan holatda uydan foydalanishi tushuniladi.

Turarjoy arendasi shartnomasiga quyidagi huquqiy belgilar xosdir: birinchidan, turarjoy ijarasi shartnomasi ikki tomonlama



xarakterga ega. Bunda shartnomada ishtirok etadigan taraflarning har ikkisida ham huquq va majburiyatlar mavjud bo'ladi.

Ikkinchidan, turarjoy arendasi shartnomasi haq baravariga tuziladi. Bunda arendaga oluvchi yuridik shaxs arendaga beruvchiga turarjoydan foydalanganligi uchun vaqti-vaqti bilan haq to'lab turadi.

Uchinchidan, turarjoy ijarasi shartnomasi konsensual xarakterga ega, ya'ni taraflar o'rtasidagi huquq va majburiyatlar shartnoma tuzilgan paytdan boshlab vujudga keladi.

Shartnomada arendaga oluvchi taraf sifatida ishtirok etadigan yuridik shaxslar Fuqarolik kodeksining 40-moddasiga ko'ra ikki guruhga «foйда olishni o'z faoliyatining asosiy maqsadi qilib olgan (tijoratchi tashkilot) yoki foйда olishni ana shunday maqsad qilib olmagan tashkilot (tijoratchi bo'lmagan tashkilot) ga bo'linishi belgilangan bo'lib. qonunchilikda ularning har ikkalasi ham turarjoy arendasi shartnomasining subyekti bo'lishi mumkinligini nazarda tutadi.

Yuridik shaxslar arenda shartnomasi asosida olgan turarjoyidan boshqa maqsadlarda (masalan, tikuv sexi, go'zallik saloni ochish uchun) emas, balki fuqarolar (yuridik shaxs o'z xodimlari yoki boshqa shaxslar)ning yashashlari uchun foydalanishlari mumkin. Qonunchilikda ushbu normaning belgilanishi respublikamizdagi mavjud uy-joylar fondining kamayib ketishining oldini olish, fuqarolarni turarjoyga bo'lgan ehtiyojlarini qondirish maqsadini ko'zlaydi.

Chunki yuridik shaxslar turarjoylarni arenda shartnomasi asosida foydalanishga olib, undan turli maqsadlarda foydalansa (masalan, savdo do'koni ochish), albatta uy-joy fondining kamayib ketishiga sabab bo'lishi mumkin. Shuning uchun mazkur norma yuridik shaxslar arenda shartnomasi asosida olayotgan turarjoydan fuqarolarning yashashlaridan tashqari boshqa (tadbirkorlik faoliyatini davom ettirish maqsadida savdo do'konlari ochish) maqsadlarda foydalanishga yo'l qo'ymaydi. Agar yuridik shaxs arenda shartnomasi asosida olayotgan turarjoydan fuqarolarning yashashlari uchun emas, balki boshqa maqsadlarda foydalanmoqchi bo'lsa, dastlab ushbu turarjoy toifasini noturarjoy toifasiga o'tkazishi talab qilinadi.

Shundan so'nggina arenda shartnomasi asosida olgan turarjoydan yuridik shaxslar fuqarolarning yashashlari uchun emas, balki boshqa maqsadlarda foydalanishiga yo'l qo'yiladi.

Fuqarolik kodeksining 101-moddasiga muvofiq bitimlar og'zaki yoki yozma (oddiy yoki notarial tasdiqlangan) shaklda tuziladi. Ayni paytda yozma bitimlar ham ikki turga: oddiy yozma va notarial tasdiqlangan, davlat ro'yxatidan o'tkazilishi talab qilinadigan bitimlarga ajratiladi.

Davlat ro'yxatidan o'tkazilishi talab qilinadigan bitimlar jumlasiga yer uchastkalari va boshqa ko'chmas mol-mulk bilan bog'liq bitimlar (boshqa shaxsga berish, ipoteka, uzoq muddatli ijara, merosni qabul qilib olish va boshqalar)ni kiritish mumkin.

Turarjoy ijarasi shartnomasi albatta yozma tuzilgan bo'lishi va qonun hujjatlarida belgilangan tartibda ro'yxatdan o'tkazilishi shart. Turarjoy arenda shartnomasi shakliga nisbatan bunday talabning qo'yilishi taraflar o'rtasida kelib chiqadigan turli nizolarning oldini olishdan iboratdir.

Turarjoy arendasi shartnomasining shakliga qo'yilgan davlat ro'yxatidan o'tkazilishi to'g'risidagi talabga taraflarning rioya etmasligi mazkur shartnomaning o'z-o'zidan haqiqiy emas deb topilishiga sabab bo'ladi. Bu haqda Fuqarolik kodeksining 112-moddasida quyidagicha qoida nazarda tutilgan:

Bitimning notarial shakliga yoki uni davlat ro'yxatidan o'tkazish talabiga rioya qilmaslik bitimning haqiqiy emasligini keltirib chiqaradi. Bunday bitim o'z-o'zidan haqiqiy bo'lmaydi.

Agar davlat ro'yxatidan o'tkazish talab qilinadigan bitim kerakli shaklda tuzilgan bo'lib, ammo taraflardan biri uni ro'yxatdan o'tkazishdan bosh tortsa, sud boshqa tarafning talabi bilan bitimni ro'yxatdan o'tkazish to'g'risida qaror chiqarishga haqli. Bunday holda bitim sud qaroriga muvofiq ro'yxatdan o'tkaziladi.

Arenda shartnomasi shakliga qo'yilgan talabdan, asossiz bosh tortayotgan taraf shartnomani tuzish kechiktirilganligi tufayli yetkazilgan zararni ikkinchi tarafga to'lashi lozim bo'ladi.

Turarjoy arendasi shartnomasining muhim shartlari quyidagilardan iboratdir:

- turarjoyi arendaga berish tartibi va uning qiymati;
- turarjoy arendasining muddatlari;

– turarjoyni arendaga berish shartlari va arenda haqi miqdori, uni to‘lash muddatlari;

– arendaga beruvchi arendaga berayotgan turarjoyning, muhandislik qurilmalarining holati to‘g‘risidagi ma‘lumotlar;

– shartnoma muddati o‘tishi bilan turarjoyni arendaga beruvchiga qaytarish tartibi;

– arendaga berilgan turarjoyga qarash, xizmat ko‘rsatish va uni ta‘mirlash bo‘yicha taraflarning majburiyatlari;

– arendaga berilgan turarjoyni ijaraga berish yoki ikkilamchi arendaga berish imkoniyatlari, shartlari va tartibi;

– taraflarning javobgarligi.

Taraflar o‘zaro kelishuvga muvofiq turarjoy arendasi shartnomasiga boshqa shartlarni ham kiritishga haqlidirlar. Biroq taraflarning o‘zaro kelishuvi bilan kiritilayotgan shartlar albatta qonun hujjatlariga muvofiq bo‘lmog‘i shart.

UJK 87-moddasining birinchi qismida belgilanishicha, arendaga beruvchi turarjoyni arendaga oluvchiga yashash uchun yaroqli va doimiy yashashiga mo‘ljallangan, belgilangan sanitariya, yong‘in-ga qarshi, texnik talablarga javob beradigan holatda arendaga berishi shart.

Ushbu talabalarga javob bermaydigan turarjoyni arendaga berganlik uchun shuningdek, turarjoyning muhandislik qurilmalari va konstruksiyalaridagi shartnoma tuzilayotgan paytda aniqlangan yoki aniqlanmagan barcha nuqsonlar, nosozliklar uchun arendaga beruvchi arendaga oluvchi oldida javobgar bo‘ladi.

Shuningdek, arendaga beruvchi barcha talablarga javob beradigan turarjoyni o‘z vaqtida arendaga oluvchiga topshirishi shart. Agar turarjoyni arendaga oluvchiga o‘z vaqtida o‘ziga bog‘liq bo‘lgan sabablarga ko‘ra topshira olmagan bo‘lsa, buning uchun arendaga beruvchi javobgar bo‘ladi. Arendaga berilayotgan turarjoyni arendaga o‘z vaqtida topshirish arendaga beruvchining aybi bilan kechikkanligi isbotlanmasa, javobgarlikdan ozod qilinishi mumkin.

Turarjoylar faqat fuqarolarning yashashlari uchun arendaga beriladi. Ko‘p kvartirali uylardagi turarjoylarni sanoat ehtiyojlari uchun ishlatish, ijara yoki arendaga berish man etiladi. Ko‘p kvartirali uylarda turli ishlab chiqarishlarni yo‘lga qo‘yish, qaysiki

ushbu turarjoy yashash uchun mo'ljallanmagan joylar turkumiga belgilangan tartibda o'tkazilganidan keyingina amalga oshirish mumkin.

## **6.2. Arendaga olingan turarjoyni tasarruf etish**

Arendaga berilgan turarjoyni arendaga olgan shaxs arendaga beruvchining roziligi bilan tasarruf etish mumkin. Arendaga olgan shaxs arendaga beruvchining roziligi bilan turarjoyni quyidagi shakllarda tasarruf etishi mumkin:

1. Ikkilamchi arendaga berish orqali.
2. Qayta ijaraga berish orqali.
3. Arendaga berilgan turarjoyni tekin foydalanishga berish orqali.

Ikkilamchi arendaga berish deganda, birlamchi arendaga oluvchi shaxs turarjoy mulkdorining roziligi bilan uni boshqa shaxsga, ya'ni ikkilamchi arendaga oluvchiga egalik qilish va foydalanish uchun arenda shartnomasi asosida berishi tushuniladi.

Masalan, muayyan yuridik shaxs arenda shartnomasi asosida olgan turarjoyni, ushbu turarjoydan foydalanishga vaqtincha ehtiyoji yo'qligi sababli, turarjoy egasining roziligi bilan o'zi tuzgan arenda shartnomasi muddatidan ko'p bo'lmagan muddatga boshqa bir shaxsga ikkilamchi arenda shartnomasi asosida beradi. Yoki yana bir misol, A ismli fuqaroga tegishli turarjoyni «Olmos» to'qimachilik xususiy korxonasi o'z xodimlarining yashashlari uchun arenda shartnomasi asosida olgan edi. Biroz vaqt o'tganidan keyin «Olmos» xususiy korxonasi ishchilarining qatnovlari uchun avtobuslar marshruti yo'lga qo'yildi. Shu munosabat bilan «Olmos» xususiy korxonasi A ismli fuqaroning roziligi bilan arenda shartnomasi asosida olgan turarjoyni «Toshkent Lada» aksionerlik jamiyatiga ikkilamchi arenda shartnomasi asosida egalik qilish va foydalanish uchun beradi.

Qonunchilikda ikkilamchi arendaga berish shartnomasini tuzish vaqtida taraflar amal qilishi zarur bo'lgan muhim qoida belgilab qo'yilgan. Ya'ni, turarjoyni ikkilamchi arenda (ijara)ga berish shartnomasi arenda shartnomasi amal qiladigan muddatdan uzoqroq muddatga tuzilishi mumkin emas.

Shuningdek, qonun hujjatlarida turarjoyini ikkilamchi arendaga berishning quyidagi shartlari nazarda tutilgan:

– turarjoyini ikkilamchi arendaga berayotganda albatta birlamchi ijaraga beruvchining roziligi olingan bo‘lishi kerak;

– turarjoyini ikkilamchi arendaga berish muddati birlamchi arenda muddatidan oshib ketmasligi kerak.

Ikkilamchi arenda shartnomasi ko‘proq foyda olish maqsadida tuziladigan shartnomadir.

Qayta ijaraga berish deganda, arendaga oluvchi turarjoyini arendaga beruvchining roziligi bilan o‘z zimmasiga olgan huquq va majburiyatlarni boshqa shaxsga o‘tkazishga aytiladi. Masalan, turarjoyini birlamchi arenda shartnomasi asosida olgan shaxs, shartnoma yuzasidan qanday huquq va majburiyatlarni o‘z zimmasiga olgan bo‘lsa, xuddi shu shartlar asosida turarjoyini boshqa shaxsga o‘tkazadi.

Arendaga olingan turarjoyini tasarruf etishning uchinchi bir shakli tekin foydalanishga berishdir. Bunga ko‘ra turarjoyini arenda shartnomasi asosida olgan shaxs ijara haqini o‘zi to‘lagan holda, mazkur turarjoyini o‘zga shaxsga tekin foydalanishga (hech qanday haq to‘lashni talab qilmay) beradi.

Turarjoyini arendaga oluvchi har qanday holatda ham, ya‘ni ikkilamchi, qayta ijaraga yoki tekin foydalanishga berganligi uchun arendaga beruvchi oldida, shartnoma bo‘yicha javobgar bo‘lib qoladi. Ayni paytda turarjoyini ikkilamchi, qayta ijaraga olgan yoki undan tekin foydalanayotgan shaxslar birlamchi ijaraga oluvchining oldida javobgar bo‘ladilar.

Turarjoyini arendaga berish shartnomasini tuzish vaqtida arendaga oluvchi keyinchalik arendaga olgan turarjoyini sotib olishini ma‘lum qilgan yoki ma‘lum qilmagan holda arendaga beruvchidan to‘laligicha yoki uning bir qismini sotib olishi mumkin. Bunda, albatta, turarjoyini arendaga beruvchining roziligi talab etiladi. Shuningdek, arenda shartnomasi asosida olingan turarjoyini sotib olish taraflar o‘rtasida tuziladigan alohida oldi-sotdi shartnomasiga muvofiq amalga oshiriladi. Chunki har ikkala shartnoma asosida bir-biridan farq qiladigan munosabatlar tartibga solinadi.

Arenda (ijara) shartnomasi bilan oldi-sotdi shartnomalari o‘rtasidagi asosiy farqni mulk huquqini ifodalaydigan uchta

elementning (egalik qilish, foydalanish, tasarruf etish) bir shaxsdan ikkinchi bir shaxsga o'tishi belgilab beradi. Oldi-sotdi shartnomasida mulk huquqini belgilovchi uch element (egalik qilish, foydalanish, tasarruf etish) ning barchasi bir shaxsdan ikkinchi bir shaxsga to'liq o'tadi.

Ijara munosabatlarida esa yuqorida aytganimizdek, mulk huquqini faqat ikki: mulkka egalik qilish va undan foydalanish elementlarigina ijara beruvchidan ijara oluvchiga o'tadi. Mulkn tasarruf etish huquqi har doim mulkdor qo'lida saqlanib qoladi. Faqat mulkdorning ruxsati bilan mulkn qisman tasarruf etish huquqi ijara munosabatlariga xos xususiyatlardan biridir. Masalan, turarjoyni ikkilamchi ijara berish.

Arendaga berilgan turarjoy sotib olinayotganda taraflar, albatta, Fuqarolik kodeksi (386—496-moddalar)da belgilangan oldi-sotdi shartnomasiga doir normalarga rioya qilgan holda shartnoma tuzishlari shart va shu asosda turarjoy sotib olinadi.

Agar turarjoyni arendaga berish va sotib olish shartnomasi tuzilayotgan, o'zgartirilayotgan, bekor qilinayotganda taraflar o'rtasida turli nizolar vujudga keladigan bo'lsa, mazkur nizolar (fuqarolik yoki xo'jalik) sud tartibida ko'rib hal qilinadi.

Taraflar turarjoy arendasi shartnomasini tuzish vaqtida, albatta, arenda haqini to'lash tartibi, shartlari va muddatlari haqida o'zaro kelishuvga erishgan bo'lishlari va buni shartnomada belgilab qo'yishlari shart. Turarjoy arendasi haqi shartnomaning muhim shartlaridan biridir.

Arenda haqining miqdorini taraflar o'zaro kelishuvga ko'ra shartnomada nazarda tutadilar. Basharti qonunga muvofiq uy-joy uchun to'lanadigan haqning eng ko'p miqdori belgilab qo'yilgan bo'lsa, shartnomada belgilangan haq ana shu miqdordan oshib ketmasligi lozim.

Masalan, ko'p qavatli uylarning beshinchi qavatida joylashgan ikki xonali xonadonning narxi taraflarning kelishuvi bilan 100.000 (yuz ming) so'm qilib belgilanishi mumkin.

Arenda haqining miqdori turarjoyning qayerda (shahar markazida yoki markazdan uzoqligida) joylashganligiga, xonalari soni va hajmiga, fuqarolarning yashashlari uchun sharoitlarning yaxshiligi va qulayligiga, sanitariya va texnik talablarga to'la javob

berishiga, savdo va maishiy xizmat shaxobchalariga, sog'liqni saqlash va ta'lim muassasalariga, dam olish va ko'ngilochar maskanlarga, shuningdek, jamoat transporti qatnovlari yo'lga qo'yilgan markaziy ko'chalarga yaqinligiga, ko'p qavatli uylar bo'lsa, yuqori yoki pastki qavatda joylashganligiga ko'p jihatdan bog'liq. Turarjoyning arendasi haqi miqdorini belgilashda taraflar yuqorida ko'rsatilgan holatlarga albatta e'tibor beradilar.

Uy-joy uchun to'lanadigan haqning miqdori bir tomonlama o'zgartirilishiga yo'l qo'yilmaydi, qonun yoki shartnomada nazarda tutilgan hollar bundan mustasno (FKning 611-moddasi 2-qism).

Fuqarolik kodeksi 544-moddasi beshinchi qismida mulk ijarasi haqining miqdori haqida quyidagicha qoida belgilangan:

«Agar mulk ijarasi shartnomasida boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, mol-mulkdan foydalanganlik uchun to'lanadigan haq miqdori shartnomada belgilangan muddatlarda, biroq bir yilda ko'pi bilan bir marta taraflarning kelishuvi bilan o'zgartirilishi mumkin. Qonun hujjatlarida mulk ijarasining ayrim turlari uchun, shuningdek ayrim mol-mulk turlarining ijarasi uchun haq miqdorini qayta ko'rib chiqishning boshqacha eng kam muddatlari nazarda tutilishi mumkin».

Yuqorida nazarda tutilgan holat bilan qonun chiqaruvchi bozor iqtisodiyoti sharoitida narxlarning tez o'zgarishini shartnoma tuzayotgan paytda inobatga olish zarurligiga e'tibor bergan.

Agar qonun hujjatlarida boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa turarjoydan foydalanish jarayonida arendaga oluvchi javobgar bo'lmagan holatlarga ko'ra, shartnomada nazarda tutilgan foydalanish shartlari yoki turarjoyning holati jiddiy yomonlashgan bo'lsa, arendaga oluvchi turarjoydan foydalaniganlik uchun arenda haqini tegishli ravishda kamaytirishni talab qilishga haqli.

Turarjoyni yaxshilash deganda, arendaga oluvchi tomonidan vaqtincha foydalanayotgan uyni o'z mablag'lari hisobidan yashash sharoitlarini yaxshilovchi turli o'zgartirishlar kiritish, rekonstruksiyalash, kengaytirish, texnik qayta jihozlash, yangi qurilmalar o'rnatish va hokazolar tushuniladi.

Turarjoyni yaxshilash arendaga oluvchining huquqlaridan biri bo'lib, undan foydalanishi ham yoki foydalanmasligi ham mumkin.

Turarjoyni yaxshilash ayrim holatlarda arendaga oluvchining zimmasidagi majburiyatga aylanishi ham mumkin. Masalan, turarjoydan foydalanganlik uchun arenda haqini, taraflar shu turarjoyni yaxshilash hisobidan to'lashini o'zaro kelishgan bo'lsalar yoki arendaga oluvchi o'zining aybi bilan turarjoydagi yashash sharoitlarini jiddiy yomonlashtirgan taqdirda, arendaga oluvchi turarjoyni yaxshilashi uning zimmasidagi majburiyatga aylanadi.

Arendaga oluvchining turarjoyda amalga oshirayotgan yaxshilash ishlari qonun hujjatlarida belgilangan talablarga mos bo'lishi va bu uchun albatta, arendaga beruvchining roziligini olgan bo'lishi zarur.

Turarjoyning yashash sharoitlarini yaxshilashda arendaga beruvchining roziligi talab etilishi quyidagi ikki maqsadni ko'zlaydi:

1. Yaxshilash natijasida turarjoydan foydalanish shart-sharoitlarini o'zgartirishga arendaga beruvchining rozi yoki norozi ekanligini bilish.

2. Turarjoyni yaxshilash uchun olib kelingan mol-mulk yoki sarf qilingan xarajatlarning arenda muddati tugashi bilan arendaga oluvchining o'zi bilan birga olib ketish.

Arendaga beruvchining roziligi bilan turarjoyning yashash sharoitlari yaxshilangan bo'lsa, shartnoma muddati tugaganidan so'ng yoki shartnoma bekor qilingan taqdirda, arendaga oluvchi turarjoyni yaxshilash uchun qilgan barcha xarajatlarini agar taraflar o'rtasidagi shartnomada boshqacha holat nazarda tutilgan bo'lmasa, arendaga beruvchi tomonidan qoplanishini talab qilish huquqiga ega bo'ladi.

Agar taraflar o'rtasidagi shartnomada turarjoyni yaxshilash arenda haqini to'lash uchun qilinishi belgilangan bo'lsa, u holda arendaga oluvchi yaxshilash uchun qilgan xarajatlarini arendaga beruvchidan qoplashni talab qilishga haqli emas.

Agar turarjoyni yaxshilash ishlari arendaga beruvchining rozilgisiz amalga oshirilgan bo'lsa va qonun hujjatlarida boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa qoplanmaydi. Garchi arendaga beruvchining rozilgisiz amalga oshirilgan yaxshilash turarjoydan ajratib olinadigan darajada bo'lsa, Fuqarolik kodeksining 555-moddasida belgilangan qoidaga ko'ra, arendaga beruvchining mulki



hisoblanadi va yaxshilashga sarf qilgan jihozlarni turarjoydan ajratib olishga haqli bo'ladi.

Arendaga berilgan turarjoyni yaxshilashdan tashqari uni joriy va kapital ta'mirlash ham mavjud bo'lib, Fuqarolik kodeksining 610-moddasiga muvofiq, ijaraga berilgan uy-joyni joriy ta'mirlash, agar uy-joyni ijaraga berish shartnomasida boshqacha tartib belgilangan bo'lmasa, ijaraga oluvchining zimmasida bo'lishi, ijaraga berilgan uy-joyni kapital ta'mirlash esa, agar uy-joyni ijaraga berish shartnomasida boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, ijaraga beruvchining zimmasida bo'lishi nazarda tutilgan.

Ushbu qoidadan turur joyni joriy va kapital ta'mirlash ham taraflar o'rtasidagi o'zaro kelishuvga bog'liqdir.

Turarjoyga nisbatan mulk huquqi deganda, turarjoyga egalik qilish, foydalanish va tasarruf etishni belgilovchi mulk huquqining uch elementi tegishli shaxsga taalluqliligi tushuniladi. Mulk huquqi kimga tegishli bo'lsa, shu shaxs turarjoyning mulkdori hisoblanadi. U o'ziga tegishli bo'lgan mol-mulkka nisbatan o'z xohishiga ko'ra egalik qiladi, foydalanadi va tafarruf etadi. Mulkdor o'z mulkini tasarruf etish orqali uni o'zidan begonalashtirishi, mulk huquqini o'z egaligidan boshqa shaxsga o'tkazishi mumkin. Fuqarolik qonunchiligida turarjoyga nisbatan mulk huquqini bir shaxsdan ikkinchi bir shaxsga o'tishini belgilovchi qator shartnomalar mavjud. Bularga, oldi-sotdi, hadya, ayirboshlash, vasiyatnoma kabilarni kiritish mumkin. Mazkur shartnomalar yordamida mulkdor o'ziga tegishli bo'lgan turarjoyni sotib yuborsa, hadya qilsa, ayirboshlasa yoki vasiyat qilib qoldirsa unga nisbatan mulk huquqi boshqa shaxsga o'tadi. Garchi, turarjoyga nisbatan mulk huquqi o'zgargan, ya'ni bir shaxsdan ikkinchi bir shaxsga o'tgan bo'lsa ham, u yuzasidan tuzilgan arenda shartnomasining o'zgarishi yoki bekor qilinishi uchun asos bo'lmaydi.

Biroq, turarjoyga nisbatan mulk huquqini qo'lga kiritgan mulkdorning talabi bilan arenda shartnomasi muddatidan oldin bekor qilinishi mumkin.

Shuningdek, turarjoyga nisbatan ashyoviy (operativ boshqarish yoki xo'jalik yuritish) huquqining boshqa shaxsga o'tishi, u yuzasidan tuzilgan arenda shartnomasini o'zgartirish yoki bekor qilishga asos bo'lmaydi.

Ashyoviy huquq egasi bu mulkdor bo'lib, o'ziga qarashli mulkni boshqa shaxslarga operativ boshqarish yoki xo'jalik yuritish huquqi asosida beradi. Ashyoviy huquq sohibidan operativ boshqarishga yoki xo'jalik yuritishga olgan shaxslar bu mol-mulkka Fuqarolik kodeksida belgilangan doirada egalik qiladi, undan foydalanadi va uni tasarruf etadi. Ashyoviy huquq asosida o'ziga birlashtirilgan mol-mulkni boshqarayotgan shaxslarning o'zgarishi turarjoy arendasi shartnomasining o'zgartirish yoki bekor bo'lishiga asos bo'lmaydi.

Masalan, operativ boshqarish huquqi asosida birlashtirilgan muassasa rahbari o'ziga birlashtirilgan ehtiyojidan tashqari bo'lgan, bo'sh turgan turarjoy boshqa shaxsga arenda shartnomasi asosida vaqtincha egalik qilish va foydalanish uchun beradi. O'z mol-mulkini operativ boshqarishga bergan mulkdor arenda shartnomasi muddati tugamasdan operativ boshqarish huquqi birlashtirilgan shaxsni o'zgartiradi.

Bunday holat qonunda belgilanganidek, tuzilgan arenda shartnomasining o'zgartirish yoki bekor bo'lishi uchun asos bo'lmaydi.

### **6.3. Turarjoy arendasi shartnomasining o'zgarishi yoki bekor qilinishi asoslari**

Turarjoy arendasi shartnomasi, agar shartnomada yoki qonunda boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, taraflar kelishuvi bo'yicha o'zgartirilishi yoki bekor qilinishi mumkin. Shartnoma shartlari bir tarafning aybi bilan buzilganda, shuningdek shartnomada yoki qonunda nazarda tutilgan boshqa hollarda turarjoy arendasi shartnomasi ikkinchi tarafning talabiga binoan sud qaroriga ko'ra o'zgartirilishi yoki bekor qilinishi mumkin. Turarjoy arendasi shartnomasi quyidagi holatlarda o'zgartirilishi yoki bekor qilinishi mumkin.

1. Agar taraflar o'rtasidagi shartnomada yoki qonunda boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, shartnoma taraflarining kelishuvi bilan.

2. Shartnoma shartlari bir tarafning aybi bilan buzilganda sudning qarori bilan.

3. Shartnomada yoki qonunda nazarda tutilgan boshqa hollarda turarjoy arendasi shartnomasi ikkinchi tarafning talabiga binoan sudning qarori bilan.

4. Qonunda nazarda tutilgan boshqa holatlarda.

Arenda haqini arendaga oluvchi tomonidan shartnomada belgilangan muddatni o'tkazib ketma-ket ikki martadan ortiq to'lamaganligi uchun sud tartibida bekor qilinishiga olib kelishi mumkin. Agar arendaga oluvchi zimmasidagi ushbu majburiyatni o'z vaqtida bajarmaydigan bo'lsa, shartnoma bekor qilinishi mumkin. Shartnomaning bekor bo'lishi haqida gapirganda yana shuni ta'kidlash kerakki, turarjoy arendasi muddatli shartnomadir. Shu nuqtayi nazardan qaraganda shartnomaning muddati tugashi bilan taraflardan birining talabi bilan ham shartnoma bekor bo'lishi mumkin.

Turarjoy arendasining qancha muddatga amal qilishi haqida taraflar shartnomada o'zaro kelishuvga erishishlari shart. Fuqarolik kodeksining 612-moddasiga ko'ra, uy-joyi ijaraga berish shartnomasi besh yildan ortiq bo'lmagan muddatga tuzilishi, agar shartnomada muddat ko'rsatilgan bo'lmasa, u besh yilga tuzilgan deb hisoblanishi nazarda tutilgan.

Yuqorida aytib o'tganimizdek, turarjoy arendasi shartnomasi taraflar o'rtasida belgilangan muddatning tugashi bilan bekor bo'lishi mumkin. Taraflardan birining talabi bilan shartnoma muddatidan oldin ham bekor qilinishi mumkin.

Turarjoy arendasi shartnomasining muddatidan oldin bekor qilinishi unga muvofiq ravishda tuzilgan ikkilamchi arenda shartnomasining ham bekor bo'lishiga olib keladi. Shuningdek, birlamchi arenda shartnomasining taraflar o'rtasida belgilangan muddati tugashi bilan u asosida tuzilgan ikkilamchi ijara shartnomasi ham bekor qilinishi mumkin. Chunki, ikkilamchi arenda shartnomasi haqidagi qoidalarda uning muddati birlamchi arenda shartnomasining muddatidan ortiq bo'lishi mumkin emasligi nazarda tutilgan edi.

Agar turarjoy arendasi shartnomasi haqiqiy emas deb topilsa, unga muvofiq tuzilgan ikkilamchi arenda shartnomasi ham haqiqiy emas deb topiladi. Turarjoy arendasini haqiqiy emas deb topishda Fuqarolik kodeksining 113–128-moddalarida nazarda

tutilgan bitimlarni haqiqiy emas deb topishga oid qoidalar qo'llaniladi.

Har doim ham shartnoma muddatining tugashi bilan shartnoma bekor bo'lavermaydi. Muddat tugashi bilan shartnomani bekor qilish uchun taraflardan birining talabi bo'lishi zarur. Agar turarjoy arendasi shartnomasining muddati tugagan bo'lsa-yu, arendaga oluvchi turarjoydan foydalanishni davom ettirsa, taraflar shartnomani tugatish haqida bir-birlariga nisbatan hech qanday e'tiroz bildirmasalar, shartnoma avval belgilangan shartlar asosida qayta tuzilgan deb hisoblanadi.

Turarjoy arendasi shartnomasini qayta tiklangan deb topish uchun quyidagi shartlarning mavjudligi talab qilinadi:

1. Shartnomada belgilangan muddatning tugaganligi.
2. Garchi shartnomaning muddati tugagan bo'lsa ham arendaga oluvchi turarjoydan amalda foydalanishni davom ettirayotganligi.
3. Arendaga beruvchi shartnoma muddati o'tgunga qadar bunga hech qanday e'tiroz bildirmaganligi.
4. Shartnoma taraflari o'rtasida boshqacha tartib nazarda tutilmaganligi.

Yuqorida berilgan shartlardan barchasi bir vaqtning o'zida taraflar o'rtasida tuzilgan turarjoy arendasi shartnomasida mavjud bo'lsa, ushbu shartnomani xuddi o'sha shartlar asosida qayta tuzilgan deb hisoblash mumkin.

Turarjoy arendasi yuzasidan o'z zimmasiga olgan majburiyatni lozim darajada bajargan arendaga oluvchi turarjoy arendasi shartnomasini qayta tiklash masalasida boshqa shaxslarga nisbatan imtiyozli huquqqa ega bo'ladi.

Imtiyozli huquqqa dastlabki shartnomada o'z zimmasidagi majburiyatni lozim darajada bajargan arendaga oluvchi ishtirok etishi mumkin.

Fuqarolik kodeksining 553-moddasida imtiyozli huquq haqida quyidagi qoida nazarda tutilgan:

Agarda qonun yoki shartnomada boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, o'z majburiyatlarini lozim darajada bajargan ijaraga oluvchi shartnoma muddati tugaganidan keyin yangi muddatga mulk ijarasi shartnomasini tuzishda sharoitlar teng bo'lgan hollarda boshqa shaxslarga nisbatan imtiyozli huquqqa

ega bo'ladi. Ijaraga oluvchi ijaraga beruvchini mulk ijarasi shartnomasida belgilangan muddatda, agar shartnomada bunday muddat belgilangan bo'lmasa, shartnomaning amal qilishi tamom bo'lguncha oqilona muddatda bunday shartnomani tuzish istagi haqida yozma ravishda ogohlantirishi lozim. Mulk ijarasi shartnomasini yangi muddatga tuzishda shartnoma shartlari taraflarning kelishuvi asosida o'zgartirilishi mumkin. Agar ijaraga beruvchi ijaraga oluvchi bilan yangi muddatga shartnoma tuzishni rad etsayu, ammo u bilan tuzilgan shartnoma muddati tugaganidan keyin bir yil ichida boshqa shaxs bilan mulk ijarasi shartnomasini tuzsa, ijaraga oluvchi o'z xohishiga ko'ra yo tuzilgan shartnoma bo'yicha huquq va majburiyatlar o'ziga o'tkazilishini va o'zi bilan shartnomani yangilashni rad etish oqibatida o'ziga yetkazilgan zararining to'lanishini yoki faqat zararining o'zi to'lanishini sud orqali talab qilishga haqli.

### ***Nazorat savollari***

- 1. Turarjoy arendasi shartnomasining tushunchasi va ahamiyati qanday?*
- 2. Arendaga olingan turarjoyni tasarruf etishning mazmuni nimadan iborat?*
- 3. Turarjoyning arenda miqdori va uni aniqlash tartibi qanday?*
- 4. Ikkilamchi va qayta aredaning mazmuni nimalardan iborat?*
- 5. Turarjoy arendasi shartnomasining o'zgarishi yoki bekor qilinishi asoslariga nimalar kiradi?*

## VII BOB

# UY-JOY QURISH VA UY-JOY KOOPERATIVLARIDAN UY-JOY BINOLARINI OLISH VA FOYDALANISH TARTIBI

---

### 7.1. Uy-joy qurish va uy-joy kooperativlari tashkil etish

Uy-joy qurish kooperativi fuqarolar o'z mablag'lari bilan birgalikda qurilishda ishtirok etish yo'li bilan kelgusida uydan (uylardan) foydalanish va ularning saqlanishini ta'minlash uchun tashkil etiladi. Kooperativ fuqarolarning o'z mablag'larini qo'shish yo'li bilan birgalikda hosil bo'lgan umumiy mulk hisobidan uy-joyni qurish ishlarini amalga oshirish va natijada kelgusida qurilgan uy-joyga nisbatan mulkiy huquqlarga ega bo'lishini ta'minlashga xizmat qiluvchi yuridik shaxsdir. Kooperativ tashkiliy huquqiy nuqtayi nazardan matlubot kooperativi hisoblanadi. Unga nisbatan FKning 73-moddasi talablari qo'llaniladi. FKning 73-moddasiga asosan ishtirokchilarning moddiy (mulkiy) ehtiyojlarini qondirish maqsadida fuqarolarning a'zolikka asoslangan ixtiyoriy birlashmasi matlubot kooperativi hisoblanib, bu birlashuv uning a'zolari tomonidan o'z mulkiy (pay) badallarini qo'shish yo'li bilan amalga oshiriladi.

Uy-joy kooperativi ishtirokchilarning uy-joyga bo'lgan moddiy ehtiyojlarini qondirish, ya'ni yangi, rekonstruksiya qilingan imoratlarni sotib olish va kelgusida uy (uylar)dan foydalanish uchun fuqarolarning ixtiyoriy a'zoligi asosida (pay) badallarini birlashtirib tashkil qilinadi.

Uy-joy kooperativi matlubot kooperativi hisoblangani va yuridik shaxs maqomiga ega bo'lgani sababli unga nisbatan yuridik shaxsning umumiy va notijorat yuridik shaxs uchun xos bo'lgan qoidalari qo'llaniladi. Bundan tashqari, O'zbekiston Respublikasining 14.06.1991-yilgi «Kooperatsiyalar to'g'risida»gi, O'zbekiston Respublikasining 14.04.1999-yilgi «Nodavlat notijorat tashkilotlari to'g'risida»gi, O'zbekiston Respublikasining 03.01.2007-yilgi «Nodavlat notijorat tashkilotlari faoliyatining kafolatlari to'g'risida»gi qonunlari va O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mah-

kamasining 28.04.2007-yil 86-sonli qarori bilan tasdiqlangan «Nodavlat notijorat tashkilotlari faoliyatini davlat tomonidan qoʻllab-quvvatlash tartibi toʻgʻrisida» Nizom hamda boshqa qonun hujjatlari bilan tartibga solinadi.

Kooperativ, Oʻzbekiston Respublikasi qonunlarida taʼqiqlanganlaridan tashqari, faoliyatning har qanday turi bilan shugʻullanishga haqlidir.

Bunda kooperativlar va ularning xoʻjalik uyushmalari davlat boshqaruvi, kontroli va nazorati, shuningdek, surishtiruv, tergov va odil sudlov idoralarining vazifalarini bajarishlariga yoʻl qoʻyilmaydi. Kooperativlar, kooperativlarning xoʻjalik uyushmalari Oʻzbekiston Respublikasi amaldagi qonunlariga va xalqaro shartnomalarga muvofiq respublika va xalqaro bozorlarda xoʻjalik faoliyatini erkin yuritish huquqiga egadirlar.

Uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativlari yuridik shaxs maqomiga ega boʻlganlari sababli ularning mustaqil balansida oʻz ifodasini topadigan asosiy fondlar, oborot mablagʻlari, (pay) badallari, shuningdek, boshqa boyliklar boʻlishi mumkin. Bunday mablagʻlar kooperativ mulki hisoblanadi. Uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativlarining mol-mulki oʻz aʼzolarining pul va moddiy badallari, banklarning kreditlari, oʻzi ishlab chiqargan mahsulotlar, bu mahsulotni sotishdan kooperativ ustavida nazarda tutilgan oʻziga xil faoliyatdan kelgan daromadlar hamda qonunlarda man etilmagan boshqa manbalar hisobiga hosil boʻladi. Kooperativning mol-mulkini shakllantirishda, mulk shaklidan qatʼiy nazar korxonalar (tashkilot)lar, shuningdek, mazkur kooperativga aʼzo boʻlmagan, ammo unda mehnat shartnomasi (kontrakti)ga, bitimiga muvofiq ishlayotgan jismoniy shaxslar shartnoma asoslarida pul va moddiy badallar toʻlash yoʻli bilan ishtirok etishlari mumkin.

Agar kooperativning barcha aʼzolari yangi qurilgan, rekonstruksiya qilingan imoratlarni sotib olgan boʻlib, ushbu turarjoylarga nisbatan egalik qilish, foydalanish va tasarruf etish huquqiga ega boʻlsalar va ushbu turarjoy ularning umumiy mulki hisoblansa, ular koʻp kvartirali uylarda uy-joy fondini birgalikda boshqarish hamda uni saqlash, asrash va taʼmirlashni taʼminlash uchun ixtiyoriy birlashma sifatida xususiy uy-joy mulkdorlari

shirkatlarining tashkil etish huquqiga ega bo'ladilar. Uy-joy mulkdorlari shirkatlarining huquqiy maqomi ushbu kodeks va O'zbekiston Respublikasining 12.04.2006-yilgi «Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari to'g'risida»gi qonuni va boshqa qonun hujjatlarda belgilangan.

Uy-joy qurish va uy-joy kooperativlari yuridik shaxs maqomiga ega bo'lganligi sababli uning nomidan harakat qilish, turli bitimlar tuzish uchun boshqaruv organlari bo'lishi lozim. Uy-joy qurish va uy-joy kooperativlarining oliy boshqaruv organi uning umumiy yig'ilishi bo'lib, ular kooperativ raisini (boshqaruvini), taftish komissiyasini (taftishchini) saylaydi va ularga kooperativni boshqarish bo'yicha o'z vakolatlarini topshiradi. Kooperativning har bir a'zosi, shu jumladan uning har bir jamoa a'zosi, qo'shgan mulkiy hissasining miqdoridan qat'i nazar, bir ovozga ega bo'ladi. Kooperativda mehnat shartnomasi (kontrakti) bo'yicha ishlayotgan fuqarolar umumiy yig'ilishda maslahat ovozi huquqi bilan ishtirok etadilar.

Uy-joy qurish va uy-joy kooperativining umumiy yig'ilishi:

– kooperativning ustavini qabul qiladi, unga belgilangan tartibda o'zgartishlar va qo'shimchalar kiritadi;

– kooperativ raisini, kooperativ boshqaruvini va taftish komissiyasini (taftishchisini) saylaydi (yollaydi) va ozod etadi, ularning faoliyatlariga doir hisobotlarini eshitadi;

– kooperativ a'zolikiga qabul qilish, a'zolikdan chiqarish masalalarini, shuningdek, kooperativdan chiqish bilan bog'liq masalalarni hal qiladi;

– kooperativning ichki tartib qoidalarini, kooperativ mulkiga yetkazilgan zarar uchun moddiy javobgarlik to'g'risidagi, mehnatga haq to'lash to'g'risidagi qoidalarni hamda kooperativning boshqa ichki hujjatlarini qabul qiladi va ularni o'zgartiradi;

– kooperativga kirish, (pay) badallarining va boshqa badallarning miqdorini belgilaydi;

– kooperativ faoliyatining rejalarini va ularning ijrosiga doir hisobotlarni tasdiqlaydi;

– foyda (daromad)ni taqsimlash tartibini, kooperativ fondlari va rezervlarining turlari, miqdori hamda ulardan foydalanish yo'nalishlarini belgilaydi;



– kooperativni qayta tashkil etish va uning faoliyatini to'xtatish, uning xo'jalik uyushmalariga kirishi va ulardan chiqishi masalalarini hal qiladi.

Mazkur masalalar bo'yicha qarorlar qabul qilish kooperativ umumiy yig'ilishining mutlaq ixtiyorida bo'ladi. Kooperativ ustaviga yoki umumiy yig'ilishning qaroriga muvofiq kooperativ faoliyatining boshqa tashkiliy, xo'jalik va ijtimoiy masalalari ham kooperativning mutlaq ixtiyoriga berilishi mumkin.

Uy-joy qurish va uy-joy kooperativi boshqaruvi (raisi)ning statusi kooperativ ustavi bilan belgilanadi. Taftish komissiyasi (taftishchi) Uy-joy qurish va uy-joy kooperativining moliyaviy va xo'jalik faoliyatini tekshiradi va u umumiy yig'ilish oldida hisobdordir. Kooperativ a'zolarining umumiy yig'ilishi kooperativ (boshqaruv)ning moliya-xo'jalik faoliyatini tekshirish uchun belgilangan tartibda auditorni yoki auditorlik tashkilotini jalb etishga haqlidir.

Uy-joy qurish va uy-joy kooperativini tugatish yoki qaytadan tashkil etish (qo'shib yuborish, birlashtirish, bo'lish, ajratish, o'zgartirish) amaldagi qonun hujjatlariga asosan amalga oshiriladi.

Uy-joy qurish va uy-joy kooperativlari FKning 44-moddasida nazarda tutilgan belgilangan tartibga muvofiq davlat ro'yxatidan o'tgan paytdan boshlab yuridik shaxs hisoblanadi. Uning davlat ro'yxatidan o'tkazish masalalariga UJKning 98-moddasida batafsil to'xtalib o'tilgan.

Ko'p holatlarda mablag'ning kamligi yoki yetarli emasligi, fuqarolarning ko'p qavatli uylarda yashashi uy-joy qurish va uni ta'mirlash borasida muammolarni keltirib chiqaradi. Bu muammolarni bartaraf etish uchun esa kapitallarning birlashtirish va uni aynan ushbu ehtiyojni qondirishga yo'naltirish lozim. Fuqarolar o'zlarining qay ko'rinishda bo'lishidan qat'i nazar uy-joy sharoitlarini yaxshilash uchun uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativlariga kirish huquqiga egadirlar.

Uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativlari davlat ro'yxatidan o'tgandan keyin kirish badalini hamda turarjoyning qurilish yoki xarid qiymatiga nisbatan ustavda yoxud shartnomada belgilangan o'z pay-badallari qismini to'lagan muassis-fuqarolar shu kooperativlarning a'zosi deb tan olinadi.

Kooperativ boshqaruv organining qaroriga binoan belgilangan miqdordagi kirish hamda pay badallarini to'lagan Fuqarolar faoliyat ko'rsatayotgan uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativining a'zosi bo'lishlari mumkin.

Garchi qonunchilikda a'zo bo'lishi mumkin bo'lgan fuqaroning yoshi aniq belgilanmagan bo'lsa-da, uning mulkiy huquqlarini amalga oshirishdagi huquq va muomala layoqati e'tiborga olinadi. FKning 22-moddasiga asosan fuqaroning o'z harakatlari bilan fuqarolik huquqlariga ega bo'lish va ularni amalga oshirish, o'zi uchun fuqarolik burchlarini vujudga keltirish va ularni bajarish layoqati (muomala layoqati) u voyaga yetgach, ya'ni o'n sakkiz yoshga to'lgach to'la hajmda vujudga keladi. «Nodavlat notijorat tashkilotlari to'g'risida»gi qonunning 18-moddasiga asosan agar qonun hujjatlarida boshqacha qoida belgilangan bo'lmasa, o'n sakkiz yoshga to'lgan jismoniy shaxslar, shuningdek yuridik shaxslar nodavlat notijorat tashkilotining muassislari, qatnashchilari (a'zolari) bo'lishi mumkin.

«Kooperatsiyalar to'g'risida»gi qonunning 6-moddasida esa 16 yoshga to'lgan, kooperativning maqsad va vazifalarini amalga oshirishda ishtirok etish istagini bildirgan va bunga qodir bo'lgan har bir jismoniy shaxs, basharti, O'zbekiston Respublikasi qonun hujjatlarida o'zga hol nazarda tutilmagan bo'lsa, kooperativ a'zosi bo'lishi mumkinligi belgilangan. Umumiy qoidadan kelib chiqadigan bo'lsak, to'la muomala layoqatiga ega bo'lgan shaxs uy-joy kooperativi a'zosi bo'lishi mumkin.

Kooperativning a'zosi mehnat shartnomasi bo'yicha bir nechta ishlab chiqarish kooperativida ishlashi yoki ayni bir vaqtning o'zida uy-joy va boshqa ijtimoiy ehtiyojlarni qondirish bilan shug'ullanuvchi bir necha kooperativning a'zosi bo'lishga haqli. Kooperativga kirish yoki unda mehnat shartnomasi (kontrakt, bitim) bo'yicha ishlash uchun asosiy ish joyidagi korxonalar mulkdorining, ma'muriyat (boshqaruv idorasi)ning roziligi talab qilinmaydi.

A'zolik munosabatlaridan kelib chiqqan nizoli ishlar kooperativ ustavida belgilangan tartibda kooperativ boshqaruv idoralari tomonidan, O'zbekiston Respublikasi qonunlarida nazarda tutilgan hollarda esa sud tomonidan hal etiladi. Kooperativ a'zosi ustavda

nazarda tutilgan hollarda kooperativning umumiy yig'ilishi qaroriga binoan kooperativdan chiqarilishi mumkin. Kooperativ a'zolidan chiqarilganlik ustidan sudga shikoyat qilinishi mumkin.

Uy-joy qurish va uy-joy kooperativlari kooperativ a'zolarining umumiy yig'ilishi qabul qilgan ustav asosida faoliyat ko'rsatadi. Kooperativi ustavida quyidagi ma'lumotlar bo'lishi kerak: kooperativ a'zolari qo'shadigan pay badallarining miqdori, kooperativ a'zolari pay badallarining tarkibi va ularning qo'shish tartibi, badalni qo'shish majburiyatini buzganlik uchun javobgarlik, kooperativni boshqarish organlarining tarkibi va vakolatlari, ular tomonidan qarorlar qabul qilish tartibi, shu jumladan qarorlar bir ovozdan yoki ovozning ko'pchiligi bilan qabul qilinadigan masalalar va shuningdek kooperativ ko'rgan zararlarni kooperativ a'zolari tomonidan to'lash tartibi to'g'risidagi masalalari ko'rsatiladi.

Turli xil nizolar, manfaatlar to'qnashuvi yoki «sansolar»likka yo'l qo'ymaslik uchun bitta uyda ikkita uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativlarining tuzilishiga yo'l qo'yilmasligi belgilangan. Uy-joy qurish va uy-joy kooperativlari faoliyat muddati cheklanmagan holda tuziladi. Lekin ayrim hollarda kooperativ a'zolari umumiy yig'ilishi qarori bilan ustavga kooperativ muayyan maqsadga erishish yoki aniq muddatli faoliyatni olib borishi va shu maqsadda erishishi yoki muddati tugashi bilan kooperativ tugatilishi haqida band kiritib qo'yilishi ham mumkin. Bu holatda kooperativga nisbatan «faoliyat muddati cheklanmagan» iborasini qo'llab bo'lmaydi.

Uy-joy qurish va uy-joy kooperativlari mahalliy davlat hokimiyati organlarida ro'yxatdan o'tishi kerak. Uy-joy qurish va uy-joy kooperativlarini ro'yxatdan o'tkazish uchun quyidagilar taqdim etiladi:

- uy-joy qurish va uy-joy kooperativini davlat ro'yxatidan o'tkazishni so'rab yozilgan ariza;
- umumiy (ta'sis) yig'ilishning bayonnomasi;
- uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativining ustavi;
- qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa hujjatlar.

Umumiy (ta'sis) yig'ilishning bayonnomasida uy-joy qurish va uy-joy kooperativini tashkil etish to'g'risidagi, uning ustavini

**tasdiqlash haqidagi, boshqaruv organlarini shakllantirish to'g'risidagi ma'lumotlar albatta mavjud bo'lishi lozim. Bundan tashqari, ro'yxatga olganlik uchun yig'im to'langanligi to'g'risidagi bank to'lov hujjati ham arizaga ilova qilinadi.**

**Uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativining individual nomi bo'lib, unga doir mutlaq huquq kooperativ davlat ro'yxatidan o'tkazilgan vaqtda yuzaga keladi. Kooperativ to'liq nomi bilan birga qisqartirilgan nomiga ham ega bo'lishi mumkin. Uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativining nomida faoliyatining asosiy maqsadi ko'rsatilishi, shuningdek «kooperativ» so'zi bo'lishi kerak.**

**Uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativini ro'yxatga olish uchun taqdim etilgan hujjatlar belgilangan muddatda ko'rib chiqiladi. Ro'yxatdan o'tkazuvchi organ hujjatlarni o'rganib chiqib, uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativini ro'yxatdan o'tkazish to'g'risida qaror qabul qiladi.**

**Agar hujjatlarda kamchiliklar mavjud bo'lsa, taqdim etilgan hujjatlarni qonun hujjatlari talablariga muvofiqlashtirish muddati to'g'risida qaror qabul qilib uni qaytaradi.**

**Ayrim hollarda noqonuniy maqsadda birlashish, yoki qonun talablariga zid faoliyat olib borish kabi maqsadlarni olgan holda hujjatlar taqdim etilsa, uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativining tuzish tartibi va shartlari buzilgan, uning ustavi qonun hujjatlari talablariga muvofiq kelmagan holdagina uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativini ro'yxatdan o'tkazishni rad etish to'g'risida qaror qabul qiladi.**

**Lekin umumiy asosda uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi tuzilishi maqsadga muvofiq emas degan vajlar bilan uni ro'yxatdan o'tkazishni rad etishga yo'l qo'yilmaydi.**

**Agar ro'yxatdan o'tkazishni rad etish huquqni buzish deb hisoblansa 30.08.1995-yilgi «Fuqarolarning huquqlari va erkinliklarini buzadigan xatti-harakatlar va qarorlar ustidan sudga shikoyat qilish to'g'risida»gi va 06.05.1994-yilgi «Fuqarolarning murojaatlari to'g'risida»gi O'zbekiston Respublikasi qonunlari va boshqa qonun hujjatlariga asosan ro'yxatdan o'tkazuvchi organning qarori ustidan sud tartibida shikoyat qilinishi mumkin.**

## **7.2. Uy-joy qurish va uy-joy kooperativlari uylaridan turarjoy olish hamda ulardan foydalanish tartibi**

Uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi a'zosining a'zolikka kirishidan maqsadi kvartira olishdir. Aynan shu maqsadda u kooperativga a'zo bo'lib kiradi va pay badallarini to'laydi. U to'layotgan pay badali unga kelajakda qurilgan uyga nisbatan mulk huquqini beradi. Unga pay badali miqdoriga muvofiq, bir yoki bir necha xonadan iborat bo'lgan alohida kvartira beriladi. Kvartirani berish kooperativ a'zolarining umumiy yig'ilishi qaroriga asosan amalga oshiriladi.

Uy-joy qurish va uy-joy kooperativlari uyidagi kvartiralarga mahalliy davlat hokimiyati organi beradigan mahalliy davlat hokimiyati organi fuqaroga berilgan turarjoyga ko'chib kirish uchun asos bo'ladigan yagona O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilangan shakl va namunadagi hujjat orderga muvofiq ko'chib kiriladi. Order faqat bo'sh turgan alohida turarjoyga, yangi qurilgan uylarda esa, davlat komissiyasining uyni foydalanishga qabul qilish to'g'risidagi dalolatnomasi tasdiqlanganidan keyingina tuman, shahar (shahar tarkibiga kiruvchi tuman) hokimi qarori bilan berilishi mumkin.

Uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi a'zosi order berishni rad etish ustidan sud tartibida shikoyat qilishi mumkin.

Turarjoyning qurilish yoki xarid qiymati umumiy summasiga teng bo'lgan kooperativ a'zolari tomonidan to'langan mulkiy (pul) badali uy-joy qurish va uy-joy kooperativi pay badali hisoblanadi. Uning miqdori va to'lash muddatlari kooperativ umumiy yig'ilishi tomonidan belgilanadi. Uy-joy qurish kooperativi a'zolariga beriladigan kvartiralarning qiymati uyni qurish uchun amalda qilingan xarajatlardan kelib chiqqan holda belgilanadi.

Pay badali uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi a'zosi tomonidan bir yo'la yoki bo'lib-bo'lib to'lanadi. Uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi a'zosining pay badallarini bo'lib-bo'lib to'lashi yoki birdaniga to'lashi kooperativ umumiy yig'ilishining qarori bilan yoki kooperativ a'zosining talabi bilan amalga oshiriladi. Pay badalini birdaniga yoki bo'lib-bo'lib to'lashning to'lanadigan umumiy summaga ta'siri yo'q. Bu yerda pay badalini bo'lib to'lash

kooperativ a'zosi ning katta miqdordagi summani birdaniga to'lash imkonini yo'qligi, uning moliyaviy ahvolini yomonlashtirib qo'ymaslik uchun amalga oshiriladi.

Kooperativ a'zosi talabi bilan bo'lib-bo'lib to'lash lozim bo'lgan pay badalining qolgan qismini u xohlagan paytda muddatidan oldin to'lashi huquqiga ega.

Uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi a'zosi kooperativga a'zo bo'lar ekan amaldagi qonun hujjatlari hamda kooperativ ustaviga asosan muayyan huquq va majburiyatlarga ega bo'ladi.

Uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativining turarjoy mulkdori bo'lmagan a'zosi o'zi bilan birga yashovchi, pay jamg'armasiga bo'lgan huquqi tan olingan oila a'zolarining, shu jumladan vaqtincha bo'lmaganlarining yozma roziligi bilan egallab turgan turarjoyini uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativining turarjoy mulkdori bo'lgan boshqa a'zosi bilan ayirboshlash shartnomasini tuzgan holda almashtirishga haqlidir. Bu ayirboshlashning boshqa turarjoylarni almashtirish shartnomasidan asosiy farqi shartnomaviy munosabatda ishtirok etuvchi taraflarning kimlar bo'lishligi qat'iy belgilab qo'yilganligidir. Bunday ayirboshlash shartnomasida taraflar sifatida qatnashuvchi turarjoyni almashtirayotgan shaxslar kooperativ a'zolisiga qabul qilingan bo'lishi va u kredit hamda foizlarning tegishli qismini to'lash xususidagi kooperativ ustavining talablarini bajarishi kerak. Taraflarning pay badallari o'rtasida farq mavjud bo'lsa, ayirboshlanayotgan turarjoy hajmida ham farq bo'lsa u holda bu masala FKning 479–501-moddalari talablariga asoslangan holda hal qilinadi. Tuziladigan ayirboshlash shartnomasi ham yuqoridagi FK moddalari qoidalaridan kelib chiqib tuziladi.

Uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativining a'zosi qonun hujjatlariga muvofiq turarjoyini ijaraga yoki arendaga berishga haqlidir.

Bundan tashqari, uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativlari a'zolari:

– kooperativ faoliyatida va uning ishlarini boshqarishda qatnashish, kooperativning boshqaruv va nazorat idoralariga saylash hamda saylanish, kooperativ faoliyatini yaxshilash, uning idoralari va mansabdor shaxslarning ishidagi nuqsonlarni bartaraf etish haqida takliflar kiritish;

– foyda (daromad)dan ulush olish, kooperativ tugatilgan taqdirda esa ustavda nazarda tutilgan tartibda qo‘shgan mehnat va mulkiy hissasiga yarasha kooperativ a‘zolari o‘rtasida taqsimlanishi lozim bo‘lgan mulk ulushini olish;

– pay badalining butun summasini qaytarib olgan holda, shuningdek o‘z mehnat va mulkiy hissasiga mutanosib ravishda kooperativ foydasidan (daromadidan) ulush olgan holda kooperativdan ixtiyoriy tarzda chiqish;

– kooperativ mulkidan, ustavda kooperativ a‘zolari uchun nazarda tutilgan imtiyozlar va afzalliklardan foydalanish;

– kooperativning mansabdor shaxslaridan kooperativning faoliyatiga doir har qanday masala yuzasidan axborot olish;

– kooperativ mulkidagi o‘ziga qarashli ulushni meros qilib qoldirish huquqiga egadir;

– ishlab chiqarish ehtiyojlarini va kasbiy tayyorgarlikni hisobga olgan holda kooperativdan ish olish;

– ishlanmaydigan kunlar berish orqali ta‘minlanadigan dam olish, shuningdek ishchi va xizmatchilarning tegishli toifalari uchun qonunda belgilanganidan kam bo‘lmagan muddatga har yili haq to‘lanadigan mehnat ta‘tili olish;

– xavfsiz mehnat sharoiti bilan ta‘minlanish;

– o‘zini ijtimoiy va majburiy tibbiy sug‘urta qildirish hamda ijtimoiy ta‘minlanish;

– madaniy-maishiy xizmatdan foydalanish va kooperativ a‘zolarining umumiy yig‘ilishi belgilangan tartibda boshqa ehtiyojlarni qondirish huquqiga ham egadirlar.

Uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativlarining a‘zolari:

– kooperativ ustaviga rioya etishlari hamda kooperativning umumiy yig‘ilishi, saylab qo‘yiladigan boshqaruv va nazorat idoralari qabul qilgan qarorlarni bajarishlari;

– kooperativ faoliyatida mehnat qilib yoki mulk qo‘shib ishtirok etish bilan bog‘liq kooperativ oldidagi o‘z majburiyatlarini bajarishlari;

– kooperativga xo‘jalik faoliyati yuritish uchun berib qo‘yilgan tabiat resurslaridan oqilona foydalanishlari, ularni asrab-avaylashlari hamda atrof-muhitni muhofaza qilish chora-tadbirlarini bajarishlari shart.

Kooperativ a'zolari kooperativ ustavida va qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa huquqlarga ham ega bo'ladilar hamda ularning zimmasiga majburiyat ham yuklatilishi mumkin.

Uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativining a'zosi turarjoyga egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etishga asos bo'ladigan pay badaliga bo'lgan huquqqa hamda pay badali hisobiga o'zi to'lagan summaga bo'lgan mulk huquqiga egadir. Bu talab pay badaliga bo'lgan kooperativ a'zosining mulkiy huquqlari hisoblanadi, kooperativ a'zosi pay badaliga nisbatan mulkdorlik huquqlariga ega bo'ladi. O'zbekiston Respublikasining «Mulkchilik to'g'risida»gi qonuni va FKning 164-moddasida belgilanishicha, mulkdor o'ziga tegishli mol-mulkka o'z ixtiyoriga ko'ra, o'z xohishi va manfaatlarini ko'zlab egalik qiladi, undan foydalanadi va uni tasarruf etadi. Shu ma'noda mulkdor o'z mulkiga bo'lgan huquqlarini ixtiyoriy ravishda, o'z xohishiga ko'ra amalga oshiradi. Mulkdorning o'z xohishi deganda, uning o'z erki, irodasi bilan o'z manfaatlarini ko'zlab, birov (uchinchi shaxslar)ning taz'iyiqsiz, g'ayrihuquqiy ta'sirsiz harakat qilishi nazarda tutiladi. Pay badaliga bo'lgan huquq kelajakda kooperativ a'zosiga turarjoyga nisbatan mulk huquqini vujudga keltiruvchi asos hisoblanadi. Pay badallarini to'liq to'lagan kooperativ a'zosi turarjoyga nisbatan mulk huquqini qo'lga kiritadi. Kooperativ uy-joyga nisbatan mulk huquqi kooperativ a'zosi pay badallarini batamom to'lab bo'lganidan keyin vujudga keladi.

Shunisi ahamiyatliki, uyning bir necha kvartiralarga xizmat qiladigan umumiy xonalari, xususan, ustun va to'sinlar, mexanik, elektr, sanitariya-texnika va kvartira tashqarisidagi yoki ichkarisidagi o'zga qurilmalari ko'p kvartirali uydagi kvartira egalariga ulushli mulk huquqi tarzida tegishli bo'ladi. Kvartira egasi uy-joy umumiy mol-mulkiga egalik huquqidagi o'z ulushini tasarrufdan chiqarishga, shuningdek, bu ulushning kvartiraga bo'lgan mulk huquqidan alohida tarzda boshqa shaxsga o'tishiga olib keluvchi o'zga harakatlarni amalga oshirishga haqli emas.

Ayrim hollarda kooperativ a'zosining pay badali bir necha shaxsga umumiy mulk asosida tegishli bo'lishi mumkin. Masalan, oila a'zolariga umumiy birgalikdagi mulk asosida, ayrim fuqarolarga umumiy ulushli mulk asosida va h.k.



Bu holatda umumiy oila a'zolariga tegishli bo'lgan pay badaliga nisbatan mulk huquqini amalga oshirish yagona shaxsning mulkka bo'lgan huquqlarini amalga oshirishidan murakkabroqdir.

FKning 225-moddasiga asosan agar birgalikdagi mulk ishtirokchilari o'rtasidagi kelishuv bilan boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, ular umumiy mulkka birgalashib egalik qiladilar va undan foydalanadilar.

Birgalikdagi mulk bo'lgan mol-mulk barcha ishtirokchilarning roziligi bilan tasarruf etiladi, mol-mulkni tasarruf etish xususidagi bitim ishtirokchilardan qaysi biri tomonidan tuzilayotgan bo'lishidan qat'i nazar, bunday rozilik talab qilinadi.

Bu holatda pay badalining summasi, ularning tarkibi shu pay badali umumiy mulk huquqi asosida tegishli bo'lgan mulkdorlarning roziligi bilan uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi a'zosi tomonidan belgilanadi.

Turarjoyda yashaydigan, lekin sherik paychi bo'lmagan shaxslar tegishli turarjoydan faqat foydalanish huquqiga egadirlar. Ular turarjoyga egalik qilish va uning yuridik taqdirini belgilaydigan tasarruf etish huquqiga ega emas. Ular faqat turarjoyga nisbatan ashyoviy huquqqa ega bo'ladilar. Bunday shaxslar toifasiga ijaraga turarjoy olgan shaxslar, vaqtincha tekinga foydalanib turgan shaxslar va boshqalar kirishi mumkin.

Turarjoyga nisbatan mulk huquqining vujudga keltirilishi kooperativ a'zosining turarjoyga mulkdorlik maqomiga ega bo'lishi bilan izohlanadi. Turarjoyga uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi a'zosida mulk huquqining vujudga kelish asoslari, tartibi, muddatlari, shartlari kooperativ ustavida va amaldagi qonun hujjatlarida belgilangan bo'ladi. Agar uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi ustavida boshqacha tartib belgilangan bo'lmasa, uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi a'zosi o'zi egallab turgan turarjoyga nisbatan mulk huquqiga ega bo'ladi.

Kooperativ a'zosining pay badallari jamg'arma shaxsi umumiy mulk asosida bir necha shaxslarga, ya'ni uning oila a'zolariga tegishli bo'lib, pay badali ulushlarga ajralmagan holda oila a'zolarining birgalikdagi mulklari bo'lsa hamda ularning roziligi bilan oila a'zolaridan biri kooperativ a'zosi bo'lsa, u holda ushbu pay badallarining qismiga huquqi bo'lgan oila a'zolari pay badalining

barcha summasi to'langan kundan boshlab umumiy mulk huquqiga ega bo'ladilar.

Ayrim hollarda pay badali umumiy mulk asosida tegishli bo'lgan pay badali mulkdorlari kelajakda o'zlariga tegishli bo'lgan turarjoyni bo'lishlari mumkin. Bu yerda bo'lish har bir shaxsning qo'shgan ulushiga yoki taraflarning kelishuvi bilan boshqa omillarga qarab amalga oshiriladi. Agar qo'shilgan ulushga qarab bo'lish amalga oshiriladigan bo'lsa, u holda qo'shilgan ulush foizidan kelib chiqib uy-joy bo'linadi. Agar ulushli mulk ishtirokchilarining ulushlari qonun asosida belgilanishi mumkin bo'lmasa hamda uning barcha ishtirokchilarining kelishuvi bilan belgilab qo'yilgan bo'lmasa, ulushlar teng deb hisoblanadi hamda uy-joy teng o'rtada bo'linadi.

Lekin turarjoyni bo'lish uchun sabab bo'ladigan asosiy omil turarjoyning bo'lish imkoniyatining bor yoki yo'qligidir. Uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi uylaridagi turarjoyni sherik paychilar o'rtasida bo'lishga, agar ularning har biriga alohida turarjoy ajratish mumkin bo'lsa yo'l qo'yiladi. Agar turarjoyni bo'lish imkoniyati bo'lmasa uni bo'lishga yo'l qo'yilmaydi. Alohida bo'lmagan turarjoylarni qayta qurish yoki o'zgartirish hisobiga alohida turarjoyga aylantirish mumkin bo'lganda ham turarjoylarni qonun hujjatlarida belgilangan tartibda bo'lishga yo'l qo'yiladi.

Ayrim hollarda turarjoyni bo'lish borasida taraflar o'rtasida nizo kelib chiqadigan bo'lsa, pay badallari ham mulkdorlaridan biri sherigining ulushini sotib olishi orqali turarjoyga egalik qilishi ham mumkin. Turarjoyni bo'lish borasida taraflar biror qarorga kelishmasa, o'rtada nizo kelib chiqsa, turarjoyni bo'lish to'g'risidagi bunday nizolar sud tartibida hal etiladi va sudning qarori bilan turarjoy bo'linadi.

Ayrim hollarda uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativining a'zosi kooperativ a'zolidan chiqarishi mumkin. Kooperativ a'zolidan chiqarish faqatgina kooperativ umumiy yig'ilishining qarori asosida amalga oshiriladi. Boshqa ma'muriy hujjatlar kooperativ a'zolidan chiqarish uchun asos hisoblanmaydi. Kooperativ a'zolidan chiqarish asoslari va tartibi kooperativ ustavi va amaldagi qonun hujjatlari asosida amalga oshiriladi. Kooperativ a'zosining kooperativdan chiqarish uchun umumiy yig'ilish qarori bo'yicha quyidagi omillar sabab bo'ladi:

- haqiqatga to‘g‘ri kelmaydigan hujjatlar taqdim etilishi;
- haqiqatga to‘g‘ri kelmaydigan hujjatlar deganda shaxsini, yashash joyini, mulkiy holatini asoslovchi hujjatlarni soxtalashtirilgan, qalbaki hujjatlar tushuniladi. Bunday hujjatlarning taqdim etilishi o‘z-o‘zidan kelajakda salbiy oqibatlarni keltirib chiqarishi, agar bu hujjatlar kooperativga kirish uchun asos bo‘lgan bo‘lsa, kooperativ ishiga firibning aralashishiga olib kelishi mumkin;
- turarjoyni yoki umumiy foydalanishdagi obyektlarni muntazam buzgan yoki shikastlantirgan bo‘lsa;
- turarjoyga nisbatan mulk huquqini qo‘lga kiritgan shaxs unga nisbatan mulk huquqini o‘z xohishiga qarab, lekin qonun hujjatlarida nazarda tutilgan doirada amalga oshiradi. Lekin kooperativ a‘zosi hali to‘liq pay badallarini to‘lamasdan turib unga nisbatan to‘liq mulkdorlik maqomini qo‘lga kiritmaydi. Shu sababli uni soz saqlash, shikast yetkazmaslik majburiyatiga ega. Agar kooperativ a‘zosi bunday majburiyatlarni bajarmaydigan bo‘lsa ya‘ni turarjoyga zarar yetkazadigan bo‘lsa, umumiy yig‘ilish qarori asosida turarjoydan foydalanish qoidalariga rioya etilmaganligini sabab qilib ko‘rsatib kooperativ a‘zosini kooperativdan chiqarish haqida qaror qabul qilishi mumkin.

Bundan tashqari, ko‘p qavatli turarjoyning umumiy foydalanishdagi obyektlari ham mavjud. Turarjoyning bir necha kvartiralariga xizmat qiladigan umumiy xonalari, xususan, ustun va to‘sinlar, mexanik, elektr, sanitariya-texnika va kvartira tashqarisidagi yoki ichkarisidagi o‘zga qurilmalari ko‘p kvartirali uydagi kvartira egalariga ulushli mulk huquqi tarzida tegishli bo‘ladi. Uni bir shaxs o‘z xohishi bo‘yicha tasarruf qilishi mumkin emas. Ushbu qoidadan kelib chiqadigan bo‘lsak, kooperativ a‘zosi umumiy foydalanishdagi joylardan ham to‘g‘ri foydalanishi lozim. Aks holda uning noto‘g‘ri xatti-harakati kooperativ a‘zolidan chiqarilishiga sabab bo‘lishi mumkin;

- turarjoy yoki umumiy foydalanishdagi obyektlardan o‘z maqsadi bo‘yicha foydalanmayotgan bo‘lsa;

- turarjoyning asosiy maqsadi kishi yashashi uchun mo‘ljallanganidir. Turarjoydan o‘z maqsadiga qarab foydalanmasa, uni noturarjoy maqsadlarida, yani turli firmalarga arendaga berib, ofislar ochib, do‘kon, dorixona, sartaroshxona, kafe-barlar va boshqa

yashash uchun mo'ljallanmagan maqsadlarda foydalansa, uning bu xatti-harakati umumiy yig'ilishning qaroriga asoslanib kooperativ a'zolidan chiqarilishi bilan jazolanishi mumkin.

Uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi ustavida va qonun hujjatlarida tegishli kooperativ a'zolidan chiqarishning boshqa hollari ham nazarda tutilishi mumkin.

Agar kooperativ a'zosi kooperativ a'zolidan chiqarilsa, uy-joy qurish yoki uy-joy kooperatividan chiqarilgan a'zo turarjoydan ko'chirilishi kerak va uy-joy qurilishi har bir kvadrat metrining qiymati qimmatlashganligi hisobga olingan holda tegishli pay badali unga qaytarib beriladi.

### ***Nazorat savollari***

- 1. Uy-joy qurish va uy-joy kooperativlarini tashkil etish va ro'yxatdan o'tkazish tartibi qanday?*
- 2. Uy-joy qurish va uy-joy kooperativi a'zosining huquq va majburiyatlarini ayting.*
- 3. Uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi a'zosining payga bo'lgan huquqi nimadan iborat?*
- 4. Uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi a'zosida turarjoyga bo'lgan mulk huquqining vujudga kelish asoslarini sanab bering.*
- 5. Uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi uylaridagi turarjoyni bo'lish va uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi a'zolidan chiqarish tartibini tishuntiring?*

## VIII BOB TURARJOYDAN FOYDALANISH HUQUQI

---

### 8.1. Turarjoyni almashtirish va ayirboshlash

Ma'lumki, turarjoy fuqarolik muomalasining obykti sifatida o'ziga xos xususiyatlarga ega hisoblanadi. Odatda, har qanday ashyo, ko'char mol-mulk fuqarolar, yuridik shaxslar o'rtasida o'zaro ayirboshlanganda erkin shartnoma tuzish yo'li bilan amalga oshiriladi. Umumiy qoidaga ko'ra bir shaxsga tegishli bo'lgan ko'char mol-mulklar ikkinchi shaxsga mulk sifatida topshirilib, ular o'rtasida tuzilgan shartnoma «ayirboshlash» atamasi bilan yuritiladi (FKning 30-bobi, 496–501-moddasi).

Ko'chmas mol-mulklar taraflar o'rtasida o'zaro mulk bo'lib o'tish yo'li bilan ayirboshlanganda bunday huquqiy munosabatlarga nisbatan «almashtirish» iborasi qo'llanilishi amaliyotda keng qo'llaniladi. Uy-joy ham ko'chmas mulk obykti bo'lganligi sababli ularni ayirboshlash «almashtirish» deb yuritiladi.

UJKning 105-moddasiga muvofiq, turarjoyni almashtirish predmeti bir yoki bir necha xonadan iborat turar joy bo'lishi mumkin.

Ijaraga oluvchi uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativining a'zosi tomonidan pay jamg'armasining qismiga bo'lgan huquqi turarjoyni almashtirish predmetiga nisbatan qonunchilikda alohida shartlar belgilangan. Birinchi navbatda ijaraga oluvchi, pay jamg'armasining qismiga huquqi bo'lgan uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativining a'zosi tomonidan turarjoyni almashtirish predmeti turarjoy mulkdori ulushiga to'g'ri keladigan turarjoyning qismi hisoblanadi. Bunday ulush ijaraga oluvchi uchun tuzilgan turarjoy ijarasi shartnomasida belgilab qo'yiladi. Uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativining a'zosi ulushi esa O'zbekiston Respublikasining 1991-yil 14-iyundagi «Kooperatsiya to'g'risida»gi Qonunining 7-moddasiga muvofiq, kooperativga qo'shgan pay badallaridan kelib chiqib belgilanadi.

Uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativining a'zosi ham ayni paytda umumiy mulkdagi uy-joyga nisbatan mulkdor sifatida o'z ulushiga ega bo'ladi va bunda almashtirish predmeti sifatida faqatgina unga tegishli ulush bo'lishi mumkin. Uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativining a'zosi hisoblangan uy-joy mulkdorining ulushiga kirmaydigan umumiy mulkning boshqa egalariga tegishli uy-joy almashtirish predmeti bo'lishi mumkin emas. Ijaraga berilgan (munitsipal va idoraviy uy-joy fondi uylarida) uy-joyni almashtirish predmeti ham bevosita uy-joy ijarasi shartnomasidan kelib chiqib aniqlanadi va shartnomada ko'zda tutilgan uy-joy maydoni va hajmi doirasida bo'ladi. Uy-joy qurish yoki uy-joy kooperatividagi umumiy ulushli mulkdagi mulkdorning ulushli mulki ham uning qo'shgan hissalarini doirasida aniqlanadi.

Uy-joy kodeksining 106-moddasi birinchi qismida bir turarjoydagi ijaraga oluvchilar, pay jamg'armasining qismiga huquqi bo'lgan uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativining a'zolari yoxud ularning oila a'zolari, shuningdek, turarjoyning umumiy mulki ishtirokchilari o'zlariga tegishli bo'lgan xonaning qismini xuddi shunday turkumdagi boshqa turarjoydagilar bilan almashtirishlari mumkin. Xususiy turarjoy fondidagi uylarga (umumiy mulk bo'lmagan turarjoylar bundan mustasno) nisbatan bu qoida tatbiq etilmaydi.

Ijaraga oluvchilar, pay jamg'armasining qismiga huquqi bo'lgan uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativining a'zolari yoxud ularning oila a'zolari, shuningdek, turarjoyning umumiy mulki ishtirokchilari o'z ulushlariga to'g'ri keladigan uy-joy maydonining qismini boshqa turarjoyning ijaraga oluvchilari, uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi a'zosi yoxud ularning oila a'zolari bilan almashtirishga haqlidirlar, almashtirish oqibatida ko'chib kirayotganlar bu joyda yashash uchun qolayotganlarning oila a'zosi sifatida yoxud umumiy mulk ishtirokchilari sifatida ko'chib kirishlari kerak.

Turarjoylarni almashtirish uning ishtirokchilari soni cheklanmagan holda amalga oshiriladi.

Turarjoylarni almashtirish huquq va majburiyatlarni o'zaro o'tkazish tarzida mahalliy davlat hokimiyati organlari qaroriga binoan amalga oshiriladi.

Turarjohlarni almashtirish aynan bir uydagi yoki turli uylardagi turarjohlarda, shu jumladan turli aholi punktlarida joylashgan turarjohlarda yashayotgan fuqarolar o'rtasida ham amalga oshirilishi mumkin.

Munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi turarjoyini ijaraga oluvchi va uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativlarining a'zolari o'zlari bilan birga yashovchi voyaga yetgan oila a'zolarining, shu jumladan ular bilan doimiy yashayotgan, vaqtincha bo'lmagan fuqarolarning yozma roziligiga binoan egallab turgan turarjoyini qonun hujjatlarida belgilangan tartibda almashtirishga haqlidirlar. Bunda voyaga yetmagan oila a'zolarining roziligi ota-onalari tomonidan, ular bo'lmagan taqdirda esa vasiylik va homiylik organlari tomonidan tasdiqlanadi.

Korxonalar, muassasa, tashkilotlarning uylari, kvartiralaridagi turarjohlarni faqat ularning roziligi bilan almashtirishga yo'l qo'yiladi. Almashtirishga rozilik berilmaganligi ustidan sud tartibida shikoyat qilinishi mumkin.

Aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi turarjoyning ijaraga oluvchisi egallab turgan turarjoyini faqat shu uy-joy fondining turarjoyida yashovchi ijaraga oluvchi bilan almashtirishi mumkin.

Agar turarjoyning mulkdori, ijaraga oluvchi, uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi a'zosi va ularning oila a'zolari (ijaraga olingan turarjoyda ijaraga oluvchi bilan birga yashayotgan shaxslar, uy-joy kooperativida pay jamg'armasiga ulushi bo'lgan oila a'zolari) o'rtasida uy-joyini almashtirish to'g'risida kelishuvga erishilmasa, turarjoyning mulkdori, ijaraga oluvchi, uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi a'zosi turarjoyini sudga murojaat qilish yo'li bilan majburan almashtirishi mumkin. Mazkur moddada sud turarjoyning mulkdori, ijaraga oluvchi, uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi a'zosi turarjoyini majburan almashtirish huquqini berish bilan birga almashtirilayotgan turarjoyda yashovchilarning huquqlarining himoya qilinishini ham nazarda tutadi. Bunda almashtirilayotgan turarjoyda yashovchilar almashtirilgan turarjoyga nisbatan o'zlari yashagan oldingi turarjoydagi kabi huquqlarga ega bo'lishlari, almashtirilgan turarjoyda yashashlari,

turarjoyda istiqomat qilish huquqlari kamsitilmasligini sud himoya qiladi.

Sud tomonidan «majburan almashtirish to'g'risida»gi qarori chiqarish uchun asosi sifatida turarjoyga bo'lgan ulushlarning tengligi belgilanadi. Ya'ni, sud almashtirish to'g'risida majburan qaror chiqarganda mulkdor va uning oila a'zolari o'rtasidagi, ijaraga oluvchi va uning voyaga yetgan oila a'zolari hamda u bilan doimiy yashayotgan fuqarolar o'rtasidagi, uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi a'zosi va pay jamg'armasining qismiga huquqi bo'lgan uning oila a'zolari o'rtasidagi ulushlarni teng deb hisoblaydi.

Shu bilan birga sudning majburan almashtirish to'g'risidagi qarorini istisno qiluvchi holatlar ham mavjud bo'lib, bu holatlar uy-joyga nisbatan ulushlari teng emasligi hisoblanadi. Masalan, agar mulkdor va uning voyaga yetgan oila a'zolari o'rtasida turarjoydan foydalanish tartibi to'g'risida ushbu turarjoydan foydalanishga bo'lgan huquqlarning teng emasligini nazarda tutuvchi kelishuvga erishilgan bo'lsa, sud kimning huquqi ustun bo'lsa, o'shaning foydasiga qaror chiqaradi. Ya'ni, turarjoydan foydalanishda mulkdorning huquqlari ko'proq bo'lsa, turarjoyni majburan almashtirish to'g'risida qaror chiqarsa, voyaga yetgan oila a'zolarining huquqlari ustunligi to'g'risida o'zaro kelishuv mavjud bo'lsa, turarjoyni almashtirishni rad etish haqida qaror chiqaradi.

Voyaga etmagan yoki muomalaga layoqatsiz deb topilgan yoxud muomala layoqati cheklangan fuqarolarning turarjoyini almash-tirishga nisbatan Uy-joy kodeksi alohida normalarni mustahkamlaydi. Mazkur shaxslarning turarjoylarini almash-tirish qat'iy tartibda vasiylik va homiylik organining roziligi bilan amalga oshiriladi.

O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 1999-yil 12-apreldagi 171-sonli Qarori bilan tasdiqlangan «O'zbekiston Respublikasida vasiylik va homiylik to'g'risida»gi Nizomda vasiylik va homiylik organlarining vazifalaridan biri sifatida vasiylikdagi shaxsga qarashli turarjoyini ayirboshlashga rozilik berish ko'r-satilgan.

Bunday rozilik berish uchun vasiylik va homiylik organi vasiylikka yoki homiylikka olingan shaxsning huquqlari buzil-



mayotganligiga yoki ularning manfaatlariga putur yetmayotganligiga ishonch hosil qilishi lozim. 18 yoshga to'lmagan shaxslarning turarjoyini almashtirishga nisbatan — xalq ta'limi bo'limlari, sud tomonidan muomalaga layoqatsiz yoki muomala layoqati cheklangan deb topilgan shaxslarning turarjoyini almashtirishga nisbatan — sog'liqni saqlash bo'limlari, sog'lig'i yomonligi sababli homiy tayinlashga muhtoj bo'lgan muomalaga layoqatli shaxslarning turarjoyini almashtirishga nisbatan — ijtimoiy ta'minot bo'limlari vasiylik yoki homiylik organi sifatida rozilik beradi.

Rozilik berishda vasiylik va homiylik organlari vasiylik hamda homiylikni tayinlash maqsad va vazifalaridan kelib chiqib qaror qabul qiladi. Zero, vasiylik yoki homiylik ota-ona vafot etganda, ular ota-onalik huquqidan mahrum etilganda, ularning ota-onalik huquqi cheklanganda, ota-ona muomalaga layoqatsiz deb topilganda, ular kasal bo'lganda, ota-ona uzoq muddat bo'lmaganda, ota-ona bolalarni tarbiyalash yoki ularning huquq va manfaatlarini himoya qilishdan bo'yin tovlaganda, shu jumladan, ota-ona tarbiyalash, davolash muassasalari va aholini ijtimoiy himoyalash muassasasi va shunga o'xshash boshqa muassasadagi o'zining bolasini olishdan bosh tortganda, bolalar ota-ona qaramog'idan mahrum bo'lgan boshqa hollarda, shuningdek, voyaga yetgan, sud tomonidan muomalaga layoqatsiz yoki muomala layoqati cheklangan deb topilgan shaxslarga nisbatan ularni ta'minlash, tarbiyalash va ularga ta'lim berish maqsadida, shuningdek, ularning shaxsiy va mulkiy huquqlari va manfaatlarini himoya qilish uchun belgilanadi.

Agar turarjoyini almashtirish vasiylik yoki homiylik ostidagi shaxsning ta'lim olishiga, tarbiyasiga (yaqin qarindoshlari yashayotgan joydan uzoqroq joyga ko'chilishi), sog'lig'iga (ekologik jihatdan atrof-muhiti ifloslangan hududga ko'chilishi oqibatida) salbiy ta'sir ko'rsatadigan bo'lsa, vasiylik va homiylik organi turarjoyini almashtirishga rozilik bermasligi mumkin.

Agar vasiylik va homiylik organi vasiylik va homiylikka olingan shaxsning turarjoyini almashtirishga rozilik bildirmasa, buning ustidan vasiy yoki homiy sudga shikoyat bilan murojaat qilishi mumkin. Sud vasiylik va homiylik organi qarorini (almashtirishga rozilik bermaslik haqidagi) asossiz deb topsa, vasiylik yoki

homiyligidagi shaxsning foydalanishida yoki mulkda bo'lgan turarjoyini almashtirishga ruxsat beradi.

Ma'lumki, fuqarolik-huquqiy munosabat obyektlari umumiy qoidaga ko'ra erkin fuqarolik muomalasida bo'ladilar. FKning 82-moddasiga muvofiq, fuqarolik huquqlarining obyektlari erkin suratda boshqa shaxslarga berilishi yoki universal huquqiy vorislik (meros qilib olish, yuridik shaxsni qayta tashkil etish) tartibida yoxud boshqa usul bilan, agar ular muomaladan chiqarilmagan yoki ularning muomalada bo'lishi cheklab qo'yilmagan bo'lsa, bir shaxsdan ikkinchi shaxsga o'tishi mumkin.

Uy-joy huquqida bir shaxsdan ikkinchi shaxsga o'tishi mumkin bo'lgan almashtirish usulini cheklash holatlari ko'zda tutilgan. Garchi turarjoyini almashtirish fuqarolik muomalasining odatdagi usuli hisoblansa-da, qonunda ko'zda tutilgan hollarda ularni almashtirish cheklanishi mumkin.

UJKning 109-moddasiga muvofiq, turarjoyini almashtirishga monelik qiluvchi birinchi holat bu — ijaraga oluvchiga nisbatan turarjoyini ijaraga berish shartnomasini bekor qilish yoki o'zgartirish to'g'risida da'vo taqdim etilishi hisoblanadi. Bunday da'vo, odatda, turarjoyini ijaraga beruvchi mulkdor tomonidan qo'zg'atiladi va da'vo berilgan paytdan boshlab turarjoyini almashtirishga yo'l qo'yilmaydi.

Agar da'vo berilganidan so'ng ish turarjoyini ijaraga oluvchi foydasiga hal etilsa, da'vo rad etilganidan so'ng turarjoy almashtirilishi mumkin.

Turarjoy almashtirilishiga monelik qiluvchi ikkinchi holat sifatida, jinoyat ishi qo'zg'atilishi munosabati bilan turarjoyning xatlangan (boshqa shaxsga berish ta'qiqlab qo'yilgan)ligi hisoblanadi. Bunda turarjoy qonun hujjatlarida belgilangan tartibda xatlanadi, ya'ni erkin muomala qilinishi to'xtatib qo'yiladi. Xatlangan turarjoyini almashtirish, sotish, hadya qilish ta'qiqlanadi. Jinoyat ishi tugatilgach, mol-mulkni xatlash bekor qilinadi va turarjoy almashtirilishi mumkin.

Turarjoyini almashtirishga yo'l qo'yilmaydigan keyingi holat bu — almashtirishning soxta tusdaligi hisoblanadi. Bunda almashtirish to'g'risida shartnoma tuzilib, u davlat ro'yxatidan

o'tkazilsa-da, taraflar ilgari uylarida yashayveradilar, hujjatlarda esa turarjoy almashtirilganligi qayd etiladi. Mana shu holat ayon bo'lsa, turarjoyni almashtirish soxta tusda deb hisoblanadi va u almashtirishga yo'l qo'yilmaydi. Zero, bunday almashtirish hech qanday yuridik oqibatlarni vujudga keltirmasdan nomigagina amalga oshiriladi.

Turarjoy texnik nosoz holatda bo'lib, buziladigan yoki boshqa maqsadlarda foydalanish uchun qayta quriladigan yoxud davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun beriladigan bo'lsa ham, u almashtirishga yo'l qo'yilmaydi. Birinchi navbatda, turarjoyning texnik nosozligi belgilangan ekspertlar tomonidan aniqlanadi va taraflarning almashtirish bo'yicha murojaatlari rad etiladi. Zero, yashash uchun yaroqsiz yoki xavfli bo'lgan turarjoylarni nafaqat almashtirish, balki ularda yashash mumkin emas hisoblanadi. Bunday holda shaxslarga boshqa turarjoy berilishi yoki turarjoy bilan ta'minlashning boshqa choralari qo'llanilishi mumkin.

Ikkinchidan, turarjoy buzilishi yoki boshqa maqsadlarda foydalanish uchun qayta qurilishi rejalashtirilgan bo'lsa, bunday turarjoylar ham almashtirishga yo'l qo'yilmaydi. Buziladigan va qayta quriladigan turarjoylar ro'yxati vakolatli davlat organi tomonidan belgilanadi.

Uchinchidan esa, almashtirilishi mo'ljallanayotgan turarjoylar davlat va jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishi belgilangan bo'lsa, ular ham almashtirilmaydi. Bunday turarjoylar ro'yxati davlat hokimiyati organlari tomonidan belgilanadi.

UJKning 109-moddasi ko'zda tutilgan, turarjoyni almash-tirishga monelik qiluvchi keyingi holatlar sifatida u yoki bu kamchiligi mavjud bo'lgan yoki o'ziga xos turdagi uy-joy fondiga mansub bo'lgan turarjoylar ko'rsatilgan. Bular jumlasiga, turarjoy yashash xonalarini qayta qurish yoki o'zgartirish bilan kapital ta'mirlanadigan turarjoylar, almashtiriladigan turarjoylardan biri aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi turarjoylar, xizmat turarjoyi yoki yotoqxonaalar, almashtirish munosabati bilan almashayotgan taraflardan birining uy-joy sharoitlari tubdan yomonlashib, buning oqibatida fuqarolar uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj bo'lgan turarjoylar kiradi.

Uy-joy kodeksining 106-moddasi 7-qismi talablaridan kelib chiqib, aniq maqsadli kommunal turarjoylar almashtirilganda almashtirilayotgan turarjoylarning ikkalasi ham uy-joy fondining shu turiga mansub bo'lishi lozim. Agar ulardan biri uy-joy fondining boshqa turiga mansub bo'lsa, turarjoy almashtirishga yo'l qo'yilmaydi. Xuddi shu ma'noda xizmat turarjoylari va yotoqxonalar almashtirishga yo'l qo'yilmaydi. Zero, bu turkumdagi turarjoylar muayyan muddatga yashash uchun topshiriladi va shu muddat yakunlangach, qaytarib olinadi. Masalan xizmat turarjoyi xodim tegishli tashkilotda ishlagan davri uchun beriladi. Agar xodim muayyan sabablarga ko'ra ishdan bo'shasa, xizmat turarjoyi undan olib qo'yiladi. Aynan shunday yotoqxonalar ham belgilangan muddat davriga beriladi.

Masalan, talabalarga yotoqxonalar faqat bir semestr uchun beriladi. Agar talaba semestrda o'ta olmasa, undan yotoqxonalar olib qo'yiladi.

Bir aholi punkti chegarasi doirasidagi davlat uy-joy fondining turarjoylarini almashtirish mahalliy davlat hokimiyati organlari tomonidan rasmiylashtiriladi. Unda rasmiylashtiruvchi organlar hududiy tamoyil va mulk shakllari tamoyiliga ko'ra aniqlanadi. Birinchi holatda mulk shakllari tamoyilidan kelib chiqib davlat uy-joy fondi uylari va xususiy uy-joy fondi uylarini almashtirishni rasmiylashtiruvchi organlar alohida ko'rsatilgan. Agar davlat uy-joy fondi turarjoylarini almashtirishni rasmiylashtiruvchi organlar hududiy tamoyil asosida aniqlansa, xususiy uy-joy fondi turarjoylarini ro'yxatdan o'tkazuvchi organlar umumiylik kasb etadi va muayyan hududlar uchun bir-biridan farq qilmaydi.

Mazkur moddaning birinchi qismida davlat uy-joy fondining turarjoylarini almashtiruvchi organ sifatida mahalliy davlat hokimiyati organlari belgilangan. Bunday almashtirishni rasmiylashtirishning birinchi sharti sifatida davlat uy-joy fondi uylardagi almashtiriladigan turarjoylarning bir aholi punkti (shahar, posyolka va qishloq) da joylashganligi hisoblanadi va almashtirish shu aholi punktida joylashgan mahalliy davlat hokimiyati organi — ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni va unga doir bitimlarni ro'yxatdan o'tkazuvchi organ tomonidan amalga oshiriladi.

Agar turarjoylar turli aholi punktlarida bo'lsa, almashtirish almashtirilayotgan turarjoylardan biri joylashgan joydagi (almashtirish ishtirokchilarining xohishiga ko'ra) mahalliy davlat hokimiyati organlarida rasmiylashtiriladi. Bunda taraflar o'zaro kelishib, qaysi aholi punktidagi davlat organida almashtirishni ro'yxatdan o'tkazishni belgilab oladilar. Masalan, Toshkent shahar Yunusobod tumanidagi turarjoy Uchtepa tumanida joylashgan turarjoy bilan almashtirilganda, taraflar o'zaro kelishib almashtirishni Yunusobod tumanidagi yoki Uchtepa tumanidagi davlat hokimiyati organida rasmiylashtirishlari mumkin.

Xususiy uy-joy fondida turarjoylarini almashtirish esa notarial guvohlantirilishi va belgilangan davlat organi — ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni va unga doir bitimlarni ro'yxatdan o'tkazuvchi organida ro'yxatdan o'tkaziladi.

Turarjoyini almashtirish istagida bo'lgan fuqaro (almashtiruvchi taraflardan biri) bu haqda mahalliy davlat hokimiyati organlari — tuman hokimliklariga ariza bilan murojaat qiladi. Arizada o'ziga tegishli turarjoyini boshqa turarjoy bilan almashtirmoqchi ekanligi va shu almashtirib berishni rasmiylashtirib berish so'raladi. Bu turkumdagi arizalarning namunaviy shakli mahalliy davlat hokimiyati organlari tomonidan ishlab chiqiladi va almashtirish haqidagi ariza namunaviy shaklga mos ravishda yoziladi.

Turarjoyini almashtirish istagida bo'lgan mulkdor, ijaraga oluvchi, uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi a'zosi ariza bilan birga bir qator hujjatlarini ham topshirishi lozim. Birinchi navbatda turarjoyini almashtirish to'g'risidagi arizaga turarjoyga bo'lgan huquqni belgilovchi hujjat yoki turarjoy orderi bo'lishi lozim. Turarjoyga bo'lgan huquqni tasdiqlovchi hujjat sifatida uy-joyning oldi-sotdi shartnomasi, hisobga olingan turarjoy hujjati bo'lishi mumkin. Hisobga olingan turarjoy hujjati «Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni va unga doir bitimlarni ro'yxatdan o'tkazuvchi organ» tomonidan beriladi.

Arizaga ilova qilinishi lozim bo'lgan keyingi hujjat — turarjoyda yashayotgan shaxslar ko'rsatilgan yashash joyidan ma'lumotnoma. Bunday ma'lumotnomalar fuqarolarning o'zini o'zi boshqarish

organlari tomonidan beriladi. Fuqarolarning o'zini o'zi boshqarish organlari ma'lumotnoma berayotganda turarjoyda yashayotgan shaxslarni aniqlab, ularning to'liq ro'yxatini ma'lumotnomaga kiritishi lozim.

Turarjoy almashtirilayotgan turarjoy bilan bog'liq bo'lgan barcha turdagi soliqlar, xarajatlar va to'lovlar to'langan bo'lishi va bu haqdagi hujjatlar arizaga ilova qilinishi lozim. Aks holda davlat organi turarjoyni almashtirishni rad qilishga haqli. Bunda taraflarning turarjoyning kommunal to'lovlardan qarzi borligiga rozi ekanliklari va muqobil talablarni o'zaro hisobga o'tkazishlari e'tiborga olinmaydi.

Idoraviy uy-joy fondidagi turarjoylar almashtirilayotganda, bunday turarjoylarning o'ziga xos xususiyati hisobga olinib, turarjoyni almashtirish haqidagi arizaga shu turarjoy egasining yozma roziligi ilova qilinishi lozim. Agar turarjoy egasi (u yoki bu davlat idorasi) almashtirishga rozilik bermasa, turarjoyni almashtirish istagida bo'lgan shaxslar sud yo'li bilan turarjoyni almashtirishlari mumkin. Bunda ular arizaga sudning qarorini ilova qiladilar.

Turarjoyning muayyan bir qismi almashtirilayotganda shu turarjoyda yashash uchun qolayotgan shaxsning mukldor, ijaraga oluvchi, uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi a'zosining nikohda turganligi yoki qarindoshligini tasdiqlovchi hujjatlar ham ariza bilan birga taqdim etilishi lozim. Bunda turarjoyning bir qismi almashtirilishi natijasida unga ko'chib kirayotgan fuqaro shu turarjoyda yashash uchun qolayotgan boshqa fuqaro bilan qarindosh bo'lishi yoki ular o'rtasida nikoh bo'lishi talab etiladi. Aks holda bunday almashtirishga yo'l qo'yilmaydi.

Almashtirish haqidagi arizaga ilova qilinishi lozim bo'lgan hujjatlar jumlasiga oilaning barcha voyaga yetgan, shu jumladan, vaqtincha bo'lmagan a'zolarining, davlat uy-joy fondi uylarida esa, shuningdek, ijaraga oluvchi bilan doimiy yashayotgan fuqarolarning yozma roziligi va homiylik yoki vasiylikka olingan shaxsning foydalanishidagi turarjoy almashtirilayotganida homiylik va vasiylik organining roziligi kiradi.

Agar almashtirilayotgan turarjoylardan biri turarjoy kooperativi uylarida joylashgan bo'lsa, turarjoyni almashtirayotgan shaxs o'zini

turarjoy kooperativiga qabul qilinganligi to'g'risidagi kooperativ qarorida ko'chirmani taqdim etishi lozim. Zero, turarjoy kooperativi mulki umumiy ulushli mulk bo'lib, unga tegishli bo'lgan turarjoyga nisbatan huquqlarga ega bo'lish orqali shaxs kooperativ a'zosiga aylanadi va bu holat kooperativ boshqaruvi tomonidan tasdiqlanishi lozim. Agar kooperativ boshqaruvi buni tasdiqlamasa, almashtirayotgan taraflar sud qarori asosida kooperativ a'ziligiga qabul qilinadilar.

Bunda «Kooperatsiya to'g'risida»gi Qonunning 6-moddasi ikkinchi qismi talablari hisobga olinishi lozim. Bu moddaga muvofiq, qonun hujjatlariga muvofiq yoki sudning hal qiluv qaroriga ko'ra muayyan faoliyat bilan shug'ullanishga yohud muayyan lavozimni egallashi man etilgan shaxslarning kooperativga a'zo bo'lishi yoki mehnat shartnomasi (kontrakti) asosida unda ishlashga jalb etilishi mumkin emas.

Agar almashtirilayotgan turarjoylar bitta kooperativ a'zolari o'rtasida amalga oshirilayotgan bo'lsa — uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi boshqaruvining almashtirishga roziligi to'g'risidagi qaroridan ko'chirma arizaga ilova qilinishi lozim. Uy-joy kooperativi boshqaruvi bunday almashtirishga rozilik bermasa, kooperativ a'zolari sud yo'li bilan almashtirishga haqli hisoblanadilar va buning uchun arizaga sudning qarori ilova qilinadi.

Qonunchilikda belgilangan barcha hujjatlar taqdim etilgan kundan boshlab ariza qabul qilingan hisoblanadi va mahalliy davlat hokimiyati organi turarjoyni almashtirishni rasmiylashtirishni boshlaydi.

Almashtirish shartnomasida almashtirilayotgan turarjoyning tavsifi (manzili, umumiy va yashash maydoni, xonalar soni, inventarizatsiya qiymati), turarjoyga mulk huquqining vujudga kelish asoslari hamda ijaraga oluvchi, uy-joy qurish, uy-joy kooperativlarining a'zosi turarjoyga ko'chib kirishining asoslari to'g'risidagi ko'rsatmalar, turarjoyga mulk huquqini olayotgan shaxs (shaxslar), agar turarjoyga mulk huquqi bir necha shaxsda vujudga keladigan bo'lsa, ularning umumiy mulk huquqidagi ulushlari, shuningdek, taraflardan birining bergan arizasiga muvofiq kelishuvga erishilishi kerak bo'lgan boshqa shartlar ko'rsatiladi.

Davlat uy-joy fondidagi turarjoyni almashtirish shartnomasi almashtirish rasmiylashtirilayotgan joydagi mahalliy davlat hokimiyati organlari tomonidan tasdiqlanadi.

Turarjoylarni almashtirish shartnomasini tasdiqlash va almashtiruv orderini (orderlarini) berish bir vaqtda amalga oshiriladi.

Turarjoylarning almashtirilishini rasmiylashtirish hujjatlar berilgan kundan boshlab o'n kunlik muddat ichida amalga oshiriladi.

Turarjoylar almashtirilishini rasmiylashtirish rad etilishi ustidan sud tartibida shikoyat qilinishi mumkin.

Turarjoyni almashtirish shartnomasi almashtirish hujjatlari order berilgan paytdan boshlab kuchga kiradi. Bunda turarjoyni almashtirishni rasmiylashtiruvchi organ tomonidan almashtirilgan ikkala turarjoy uchun ham alohida-alohida order beriladi. Order berilgach turarjoyni almashtirish shartnomasi kuchga kirgan deb hisoblanadi va taraflar almashtirilgan turarjoyga ko'chib kirish huquqiga ega bo'ladilar.

Almashtirish natijasida fuqarolar bitta kvartiradagi xonalarni olishlari ko'zda tutilgan bo'lsa, ularga bitta order beriladi.

Orderlar har qanday vaziyatda ham almashtirishda ishtirok etgan ikkala tarafga bir vaqtda va taraflarning ikkalasi ishtirokida topshiriladi. Bir tarafning order olishga kelmasligi ikkinchi tarafga order berishni kechiktirishga sabab bo'ladi. Bunday vaziyatlarda order olishga kela olmaydigan taraf ishonchnoma asosida boshqa shaxsni order olishga jo'natishga haqli va ishonchnoma berilgan vakil almashtirishda ishtirok etgan ikkinchi taraf bilan birgalikda order olishga haqli bo'ladi. Ishonchnoma asosida order olishga kelgan shaxs sifatida mulkdorning voyaga yetgan oila a'zolari, ijaraga oluvchining oila a'zolari va u bilan doimiy yashovchi shaxslar, uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi a'zosining oila a'zolari hisoblanadilar.

Shu bilan birga qonunga muvofiq, vakil bo'lishi mumkin bo'lgan va almashtiruvchi ishonch bildirgan har qanday shaxs vakil sifatida order olishi mumkin bo'ladi. Turarjoy majburiy almashtirilayotganda order almashtirishda ishtirok etayotgan taraflarga alohida topshirilishi mumkin.



Bunda xususiy uy-joy fondidagi turarjoy munitsipal yoki idoraviy uy-joy fondi uyidagi yoxud uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi uyidagi turarjoylarga almashtirilsa, almashtirish almashtiruv hujjati (orderi) va turarjoylarni almashtirish shartnomasi bilan rasmiylashtiriladi. Bunda dastlab turarjoyni almashtirish shartnomasi tuziladi va shartnoma a'zosida mahalliy davlat hokimiyati organi order beradi.

Umumiy tartibda almashtirish shartnomasida almashtirilayotgan turarjoyning tavsifi: manzili, umumiy va yashash maydoni, xonalar soni, inventarizatsiya qiymati ko'rsatilishi kerak. Turarjoyning umumiy va yashash maydoni, xonalar soni, inventarizatsiya qiymati ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni va unga doir bitimlarni ro'yxatdan o'tkazuvchi organ tomonidan belgilab beriladi.

Shu bilan birga turarjoyni almashtirish shartnomasida almashtirilayotgan turarjoyga nisbatan huquqlarining vujudga kelish asoslari ko'rsatilishi nazarda tutiladi. Unga muvofiq, turarjoyga mulk huquqining vujudga kelish asoslari hamda ijaraga oluvchi, uy-joy qurish, uy-joy kooperativlarining a'zosi turarjoyga ko'chib kirishining asoslari to'g'risidagi ko'rsatmalar shartnomada aks etishi lozim. Bundan tashqari, almashtirish shartnomasida turarjoyga mulk huquqining bir necha shaxslarda vujudga kelganida, ularning umumiy mulk huquqidagi ulushlari to'g'risidagi shart ham o'z ifodasini topishi lozim.

Har bir shartnomada bo'lgani kabi turarjoyni almashtirish shartnomasida ham muhim shart sifatida taraflardan birining talabi bilan u yoki bu shart kiritilishi mumkinligi belgilanadi. Bunda almashtirishda ishtirok etayotgan taraflardan birining arizasiga ko'ra har qanday shart shartnomaga kiritilishi mumkin.

Umumiy qoidaga ko'ra almashtirish shartnomasi tasdiqlanishi bilan turarjoy orderi taraflarga topshirilishi lozim. Bunda almashtirish shartnomasini tasdiqlash va turarjoy hujjatini berish muddati bir-biridan farq qilmasligi lozim.

Qonun turarjoylarni amalda almashtirish muddatini ham belgilaydi, ya'ni turarjoyni almashtirish hujjatlari rasmiylashtirilgach, turarjoylar o'n kunlik muddat ichida almashtirilishi, taraflar almashtirilgan turarjoyga ko'chib kirishlari kerak.

Agar turarjoyni almashtirishni rasmiylashtirishni mahalliy davlat organi rad etsa, buning ustidan taraflar sudga shikoyat bilan murojaat qilishga haqli bo'ladilar.

Almashtirilgan turarjoyga kirayotgan shaxslar ordeni tegishli tashkilotga topshirishlari lozim. Agar turarjoy davlat, munitsipal va idoraviy uy-joy fondi uylarida joylashgan bo'lsa, order uy-joylardan foydalanish tashkilotiga topshiriladi. Bunday tashkilotlar jumlasiga davlat hokimiyati organlaridagi turarjoylarni hisobga olish bo'limlari, ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni va unga doir bitimlarni ro'yxatdan o'tkazuvchi organ va Davlat mulk qo'mitasining joylardagi hududiy bo'limlari kiradi.

Agar almashtirilgan turarjoy uy-joy qurish va uy-joy kooperatividagi uylarda joylashgan bo'lsa, ko'chib kirishda uy-joyni almashtirish orderi uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi boshqaruviga beriladi. Bunda kooperativ raisi yoki taftish komissiyasi almashtirilgan turarjoy orderini qabul qilib olishi mumkin.

Almashtirilgan turarjoyga ko'chib kirishda order bilan birga ushbu orderga kiritilgan mulkdor, ijaraga oluvchi yoki kooperativning oila a'zolari, ijaraga oluvchi bilan birga doimiy yashovchi fuqarolarning shaxsini tasdiqlovchi hujjatlar ham ko'rsatiladi. Bunday hujjatlar jumlasiga, birinchi navbatda fuqaro pasporti kiradi. Bundan tashqari, ko'chib kirayotgan fuqarolarning ilgarigi turarjoydan ro'yxatdan chiqarilganligi to'g'risidagi ma'lumotlar ham uy-joylardan foydalanish tashkilotiga yoxud uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi boshqaruviga topshirilishi kerak. Topshirilgan hujjat (order) qat'iy ravishda uy-joylardan foydalanish tashkilotiga yoxud uy-joy qurish yoki uy-joy kooperativi boshqaruvu tomonidan saqlanadi.

Hujjatlar olingach, taraflardan biri almashtirishni rad etadigan bo'lsa, ikkinchi taraf buning suddan sudga ariza bilan murojaat qilishga va almashtirishni sud yo'li bilan amalga oshirishga haqli bo'ladi.

UJKning 114-moddasi turarjoylarni almashtirishni haqiqiy emas deb topish va uning oqibatlari belgilangan. Mazkur moddaning birinchi qismida turarjoylarni almashtirishni haqiqiy emas deb topish asoslari ko'rsatib o'tilgan. Ushbu asoslardan birinchisi sifatida Uy-joy kodeksi 109-moddasida belgilangan turarjoyni

almashtirishga yo'l qo'yilmaydigan holatlar hisobga olinmagan holda turarjoy almashtirilganda haqiqiy emas deb topish hisoblanadi. Ikkinchi asos sifatida esa, bitimni haqiqiy emas deb topish to'g'risidagi FKda belgilangan holatlar belgilangan. FKning 114-moddasiga muvofiq, bitim FKda belgilab qo'yilgan asoslarga ko'ra, sud haqiqiy emas deb topganligi sababli (nizoli bitim) yoki bunday deb topilishidan qat'i nazar haqiqiy emas deb hisoblanadi (o'z-o'zidan haqiqiy bo'lmagan bitim). Agar turarjoyini almashtirish qonun talab qiladigan shakliga rioya etilmagan, qonun hujjatlarining talablariga muvofiq bo'lmagan holda, yanglishish ta'sirida, aldash, zo'rlik, qo'rqitish, bir taraf vakilining ikkinchi taraf bilan yomon niyatda kelishishi yoki og'ir holatlar yuz berishi ta'sirida, qalbaki va ko'zbo'yamachilik uchun tuzilgan bo'lsa, u haqiqiy emas deb topiladi. Turarjoyini almashtirishni haqiqiy emas deb topishga nisbatan qonun qisqartirilgan da'vo muddatini belgilaydi. Bunday da'vo muddatlari fuqarolik huquqida maxsus da'vo muddatlari deb yuritiladi.

Zero, umumiy da'vo muddatlaridan farq qilib, maxsus da'vo muddatlari qonun hujjatlarida to'g'ridan to'g'ri ko'rsatilgan talablarga nisbatan qo'llaniladi. Bu muddatlar umumiy da'vo muddatiga qaraganda kamroq vaqt davom etganligi uchun, ular qisqartirilgan da'vo muddatlari deb ham yuritiladi. FKning 151-moddasi esa ayrim turdagi talablar uchun qonunlarda umumiy da'vo muddatiga qaraganda qisqartirilgan yoki uzaytirilgan maxsus da'vo muddatlari belgilanishi mumkinligini qayd etadi.

Lekin bu «mumkinlik» amaliyotda faqatgina muddatning qisqartirilishiga nisbatan qo'llanilishini hisobga olganda maxsus da'vo muddatlarining qisqartirilgan da'vo muddati deb nomlanishi asosli ekanligini ko'ramiz.

Maxsus da'vo muddatlari faqatgina qonun hujjatlarida to'g'ridan to'g'ri ko'rsatilgan hollarda qo'llaniladi va xuddi umumiy da'vo muddatlari kabi imperativ xarakter kasb etadi. Ya'ni, taraflar o'z xohishlari asosida bunday muddatlarni huquqiy munosabatga nisbatan tatbiq etishlari mumkin emas.

Turarjoy almashtirilganda ham maxsus da'vo muddati sifatida 6 oylik muddat belgilangan. Agar taraflardan biri mana shu 6 oylik muddat ichida turarjoyini almashtirishni haqiqiy emas deb

topish to'g'risida da'vo bilan murojaat qilmasa, u turarjoyini almashtirishini haqiqiy emas deb topishni talab qilishga nisbatan o'z huquqini yo'qotadi.

Turarjoyini almashtirishni haqiqiy emas deb topishning birinchi oqibati sifatida taraflarning ilgarigi yashab kelgan turarjoylariga qaytishlari ko'rsatilgan. Ya'ni, bunda restutsiya holati yuzaga keladi va taraflar bitim tuzishdan oldin nizoga ega bo'lgan bo'lsalar shu narsa egalariga qaytarib berilishi lozim. Ya'ni, almashtirish haqiqiy emas deb topilganda taraflardan biri turarjoyini bo'shatmasligi, aksincha uning o'rniga turarjoy haqini to'lashini aytgan taqdirda ham ikkinchi taraf ilgarigi turarjoyini qaytarishni talab qilsa, taraflar ilgarigi turarjoyga qaytib kelishga majbur bo'ladilar.

Turarjoyini almashtirish ikkinchi tarafning g'ayriqonuniy xatti-harakati oqibatida haqiqiy emas deb topilsa, aybdor taraf ikkinchi tarafga qilingan xarajatlar va yetkazilgan zararini qoplashi lozim.

Ma'lumki, har qanday mulkdor o'ziga tegishli mol-mulkni boshqa shaxsga tegishli mol-mulkka ayirboshlashga haqli. FKning 497-moddasiga muvofiq, ayirboshlash shartnomasiga muvofiq har bir taraf boshqa tarafga bir tovarni boshqa tovarga almashtirish yo'li bilan mulk qilib topshirish majburiyatini oladi. Ayirboshlash shartnomasiga nisbatan mos ravishda oldi-sotdi to'g'risidagi qoidalar qo'llanadi. Bunda har qaysi taraf almashtirish yo'li bilan topshirish majburiyatini olgan tovarni sotuvchi va qabul qilish majburiyatini olgan tovarni sotib oluvchi hisoblanadi.

Shu ma'noda turarjoylar ham ayirboshlash shartnomasining predmeti bo'lishi mumkin. Bunday ayirboshlash nafaqat bir turdagi mol-mulk hisoblangan ikki turarjoyga nisbatan mulkdorni o'zgartirish, balki turarjoyini boshqa ashyo evaziga boshqa shaxsga o'tkazish orqali ham amalga oshiriladi. Masalan, ko'p qavatli turarjoyda joylashgan ikki xonali kvartira yengil avtomashinaga yoki tilla uzukka ayirboshlanishi mumkin.

Agar ayirboshlash shartnomasidan boshqacha tartib kelib chiqmasa, ayirboshlanadigan tovarlar teng qiymatli deb taxmin qilinadi, ularni topshirish va qabul qilish xarajatlarini esa har bir holda tegishli majburiyatlarni bajaradigan taraf amalga oshiradi.

Ayirboshlash shartnomasiga muvofiq ayirboshlanadigan tovarlar teng qiymatli emas deb tan olingan taqdirda bahosi ayirboshlashga taqdim qilinayotgan tovar bahosidan past bo'lgan tovarni topshirishi lozim bo'lgan taraf, agar shartnomada haq to'lashning boshqacha tartibi nazarda tutilgan bo'lmasa, tovar yoki tovarni tasarruf qilish hujjatlari topshirilgandan so'ng kechiktirmasdan baholardagi farqni to'lashi lozim.

Agar ayirboshlanadigan tovarlar teng qiymatli emas deb tan olinsa, biroq ularning baholaridagi farq ayirboshlash shartnomasida nazarda tutilgan bo'lmasa va shartnoma shartlariga qarab belgilanishi mumkin bo'lmasa, narxlardagi farq FK 356-moddasining to'rtinchi qismida nazarda tutilgan qoidalarga muvofiq aniqlanadi. Mazkur moddaga muvofiq, esa haq to'lashni nazarda tutadigan shartnomada baho nazarda tutilmagan va shartnoma shartlari bo'yicha belgilanishi mumkin bo'lmagan hollarda shartnomani bajarganlik uchun o'xshash vaziyatlarda, odatda, shunday tovarlar, ishlar yoki xizmatlar uchun olinadigan baho bo'yicha haq to'lanishi kerak.

Agar qonunda yoki ayirboshlash shartnomasida boshqacha tartib nazarda tutilgan bo'lmasa, ayirboshlanadigan tovarlarga mulk huquqi ayirboshlash shartnomasiga muvofiq sotib oluvchi hisoblanadigan tarablarga ikkala taraf tegishli tovarlarni topshirish majburiyatini bajarganidan so'ng bir vaqtda o'tadi.

## **8.2. Munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondidagi turarjoyni bronlashtirish**

Turarjoyni bronlashtirish vaqtincha bo'lmagan fuqaro foydasiga uy-joyni saqlab qolishning maxsus turi hisoblanadi. Bronlashtirish moddada ko'rsatilgan hollarda amalga oshiriladi: chet elga ishga, o'qishga ketganlarida — chet elda bo'lgan butun vaqt mobaynida, mehnat shartnomasi bo'yicha ishga jo'nab ketganlarida — mehnat shartnomasi amal qilgan butun vaqt mobaynida. Boshqa maqsadlarda jo'nab ketilganda (masalan, qarindoshlarnikiga borish) turarjoy bronlashtirilmaydi. Oldingi qonunchilikdan farqli o'laroq turarjoyni bronlashtirish holatlarining ro'yxati cheklangan.

UJKning 52-moddasida fuqaroning bo'lmagan vaqtida turarjoyni saqlab turish holatlari ko'zda tutilgan, biroq ular bir martalik xususiyatga ega va qisqa muddat o'rnatilgan, turarjoyni bronlashtirish esa qoida bo'yicha uzoqroq muddatlar bilan farqlanib turadi.

Bronlashtirishning kim tomonidan qilinishi qonunda ko'rsatilgan bu — ijaraga oluvchi, uning oila a'zolari yoki u bilan doimiy yashayotgan fuqarolar. Saqlash guvohnomasi (bron) turarjoy joylashgan hududning tuman, shahar (shahar tarkibiga kiruvchi tuman) hokimligi tomonidan beriladi. Saqlash guvohnomasini (bronni) berishni rad etish ustidan sud tartibida shikoyat qilinishi mumkin.

Ijara shartnomasini o'zgartirish yoki bekor qilish bo'yicha da'vo kiritilgan bo'lsa, turarjoyni bronlashtirish mumkin emas. Nizo sud tartibida hal etilgunga qadar saqlash guvohnomasi (bron) berilmaydi.

Fuqarolar tomonidan turarjoyni bronlashtirish ular jo'nab ketgan paytdan boshlab olti oydan kechiktirmay amalga oshirilishi kerak.

Bu muddat tugagandan keyin ham agar fuqarolarning ko'rsatilgan turarjoyga bo'lgan huquqlari sud tartibida tugatilgan deb tan olinmagan bo'lsa, turarjoy bronlashtirilishi mumkin. Bunda ijaraga oluvchi turarjoyni bronlashtirishga haqli ekanligi va unga bog'liq bo'lmagan holatlar tufayli ushbu huquqdan o'z vaqtida foydalana olmaganligini tasdiqlovchi yozma dalillarni taqdim etishi kerak.

Saqlash guvohnomasi (bron)ning amal qilish muddati tugagandan keyin olti oy mobaynida ijaraga oluvchi, uning oila a'zolari yoki u bilan doimiy yashayotgan fuqarolarning turarjoyidan foydalanish huquqi saqlanib qolinadi. Agar ular ushbu muddat ichida turarjoyni o'zlariga qaytarib berilishini talab qilmasalar, turarjoyni ijaraga berish shartnomasi sud tartibida bekor qilinishi mumkin.

Turarjoylarni bronlashtirish tartibi va bronlashtirilgan turarjoyning huquqiy maqomi O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi normalari va Yo'riqnama bilan belgilanadi.

Saqlash guvohnomasini (bronni) berishni talab qilishga munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal

uy-joy fondidagi turarjoyga bo'lgan huquqlari saqlanib qoladigan, vaqtincha bo'lmagan fuqarolar haqli. Buning uchun ular tuman, shahar hokimligiga ariza beradilar. Arizaga quyidagi hujjatlar ilova qilinadi:

- turarjoy hujjati (orderi)ning nusxasi;
- yashash joyidan ma'lumotnoma;
- foydalanish xarajatlari va kommunal xizmatlar uchun to'lovlar bo'yicha qarzi yo'qligi to'g'risida uy-joylardan foydalanish tashkilotidan ma'lumotnoma;
- saqlash guvohnomasi (bron) berish uchun asoslar mavjudligini tasdiqlovchi hujjat.

Ariza turarjoyga bo'lgan huquqi o'zi bo'lmaganida ham saqlanib qoladigan fuqaro tomonidan imzolanadi.

Ariza faqat barcha zarur hujjatlar taqdim etilgan kundan boshlab qabul qilingan hisoblanadi. Ushbu vaqtdan boshlab saqlash guvohnomasining (bron)ning amal qilish muddati o'ta boshlaydi.

Ijaraga oluvchi barcha oila a'zolari bilan jo'nab ketganda ular egallab turgan barcha uy-joy maydoni bronlashtiriladi. Agar oila a'zolaridan biri jo'nab ketayotgan bo'lsa, uy-joy maydonining faqat bir qismi bronlashtiriladi.

Turarjoyni bronlashtirish maxsus hujjat bilan rasmiylashtiriladi – saqlash guvohnomasi (bron). Ariza berilgandan so'ng yigirma kun ichida hokimiyat bir nusxada saqlash guvohnomasi (bron)ni munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining uylaridagi turarjoy uchun fuqaroga beradi.

Chet elda bo'lish vaqtining cho'zilishi, mehnat shartnomasining qayta tuzilishi yoki uzaytirilishi va boshqa hollarda saqlash guvohnomasi (bron) turarjoyni bronlashtirish huquqini tasdiqlovchi hujjatlari (mehnat shartnomasi nusxasi, korxonalar, tashkilot, muassasaning iltimosnomalari) ilova qilingan fuqaroning arizasiga asosan yangi muddatga beriladi.

Saqlash guvohnomasi faqat doimiy foydalanuvchilarga beriladi, ikkilamchi ijaraga oluvchi va vaqtincha yashovchilar, xizmat turarjoy va yotoqxonada yashovchi fuqarolarga esa berilmaydi.

Ijaraga oluvchi bronlashtirilgan turarjoyni ikkilamchi ijaraga berish shartnomasi bo'yicha foydalanishga berishga haqli, yoki u yerga saqlash guvohnomasi (bron) amal qiladigan muddat doirasida vaqtincha yashovchilarni joylashtirishga haqlidir.

Ijaraga beruvchi bronlashtirilgan turarjoyga ko'chirib kiritishga haqli emas, garchi u ijaraga oluvchi jo'nab ketganda bo'sh qolgan bo'lsa ham. Ikkilamchi ijaraga berish shartnomasi Uy-joy kodeksining 57-moddasiga asosan ijaraga beruvchining roziligi bilan hamda o'zi bilan birga yashayotgan voyaga yetgan oila a'zolarining, o'zi bilan doimiy yashayotgan fuqarolarning roziligi bilan tuziladi. Turarjoyni vaqtincha yashovchilarga berilganda ham rozilik talab etiladi (Uy-joy kodeksining 61-moddasi).

Ikkilamchi ijaraga oluvchi va vaqtincha yashovchilar uy-joy ijarasi shartnomasi bo'yicha hech qanday huquqlarga ega bo'lmaydi va ijaraga beruvchi oldida hech qanday majburiyat olmaydilar. Shuningdek, turarjoyga tegishli masalalarni hal qilishda yo'q bo'lgan shaxslarning fikrlari qolgan ushbu turarjoyda yashovchi doimiy foydalanuvchilarning fikrlari kabi bir darajada inobatga olinishi kerak.

Ijaraga oluvchi qaytib kelgach, ikkilamchi ijaraga olganlar va vaqtincha yashovchilardan nafaqat bronning amal qilish muddati tugagandan keyin, balki uning amal qilish muddati tugamasdan oldin ham bo'shatishni talab qilishga haqli. Bu holda 60-moddaning (ikkilamchi ijaraga oluvchini uch oylik muddat ichida ogohlantirish) va 61-moddaning (kelishilgan muddat to'g'risida, agar muddat kelishilmagan bo'lsa — yetti kundan kechiktirmay) qoidalari amal qilmaydi. Ijaraga oluvchi darhol bo'shatib berishni talab qilishga haqli.

Turarjoyni bo'shatishdan bosh tortgan taqdirda, ikkilamchi ijaraga oluvchilar yoki vaqtincha yashovchilar boshqa turarjoy bermasdan sud tartibida ko'chiriladilar, bronlashtirilgan turarjoyda davomiy yashashlariga qaramasdan ular uy-joy maydoniga nisbatan mustaqil huquqqa ega bo'la olmaydilar. Hatto ijaraga oluvchi turarjoyga bo'lgan huquqini UJKning 116-moddasi 8-bandiga asosan yo'qotgan taqdirda ham, ikkilamchi ijaraga oluvchilar va vaqtincha yashovchilar boshqa turarjoy bermasdan ko'chiriladilar.



Arizaga ilova qilingan hujjatlarda noaniqliklar, xatolar, noto'g'ri ma'lumotlar topilgan holda saqlash guvohnomasi ijaraga beruvchi yoki uni bergan organ (hokimiyat) tomonidan haqiqiy emas deb topiladi.

Ko'p hollarda foydalanish xarajatlari va kommunal xizmatlar uchun to'lovlar bo'yicha qarzi yo'qligi to'g'risida ma'lumotlarda xatolar uchrab turadi yoki saqlash guvohnomasi berish uchun asoslar mavjudligini tasdiqlovchi hujjatdagi asoslar vaqtincha bo'lmaslik sabablari to'g'risidagi ma'lumotlarning haqiqatga to'g'ri kelmasligi mumkin.

### **8.3. Turarjoylardan umrbod foydalanish huquqi**

Turarjoylardan umrbod foydalanish huquqi qonunda belgilangan asoslardan kelib chiqadi. UJKning 121-moddasiga ko'ra, turarjoylardan umrbod foydalanish huquqi quyidagi hollarda vujudga keladi:

umrbod ta'minlash sharti bilan uy, kvartirani boshqa shaxsga berish shartnomasi tuzilganda;

vasiyat qiluvchi turarjoyga bo'lgan xususiy mulk huquqi o'tadigan merosxo'r zimmasiga ushbu turarjoyni umrbod foydalanish uchun uchinchi shaxsga berish majburiyatini yuklagan holda meros qilib qoldirganda.

Mazkur asoslar FKning 33-bobida va 1132-moddasida ko'zda tutilgan turarjoylardan umrbod foydalanish huquqining vujudga kelish asoslarini o'z ichiga oladi.

FKning 33-bobi umrbod ta'minlash sharti bilan uy-joy (kvartira)ni boshqa shaxsga berish shartnomasini tartibga soladi, u bo'yicha bir taraf (oluvchi) yoshi yoki sog'lig'i tufayli mehnatga layoqatsiz bo'lgan boshqa taraf (boshqa shaxsga beruvchi)ni natura hoida (uy-joy berish, ovqatlantirish, parvarishlash va zarur yordam ko'rsatish tarzida) umrbod moddiy ta'minlash majburiyatini oladi, boshqa shaxsga beruvchi esa oluvchiga uy-joy (uyning bir qismi)ni, kvartirani mulk qilib berish majburiyatini oladi.

Turarjoylardan umrbod foydalanish huquqining vujudga kelishining ikkinchi asosi etib 121-modda vasiyat majburiyatini belgilaydi.

FKning 1132-moddasi 7-bandida vasiyat qiluvchi meros-sifatida uy-joy, kvartira yoki boshqa turarjoyi oladigan merosxo'r zimmasiga turarjoyi yoki uning bir qismini boshqa shaxsga umrbod foydalanish uchun berib qo'yish majburiyatini yuklashga haqli deyiladi.

Umrbod ta'minlash sharti bilan uy-joy (kvartira)ni boshqa shaxsga berish shartnomasi FK 33-bobining qoidalari bilan tartibga solinadi. Shartnoma yozma shaklda tuzilishi va notarial tasdiqlanishi lozim. Shartnoma taraflari yoshi yoki sog'lig'i tufayli mehnatga layoqatsiz bo'lgan, uy-joyi mulk qilib berish majburiyatini olgan beruvchi va beruvchiga moddiy ta'minlash majburiyatini (uy-joy berish, ovqatlantirish, parvarishlash va zarur yordam ko'rsatish tarzida) oladigan oluvchidan iborat.

Qonun umrbod ta'minlash bo'yicha hisob-kitobning tamoyili va to'lov muddatlarini har kalendar oyning oxirida belgilaydi.

Shartnomaning amal qilish muddati – beruvchining hayot vaqti. Garchi oluvchi olingan uyning (kvartira) mulkdori hisoblansa ham, qonun shartnoma amal qilib turgan davrda bu uyni (kvartirani) sotish, hadya qilish, garovga qo'yishga va mulk huquqini og'irlashtiradigan boshqa harakatlarni amalga oshirish huquqini bermaydi.

FKning 175-moddasiga asosan uy (kvartira)ning tasodifan nobud bo'lish (zilzila, suv toshqini) yoki buzilish xavfi mulk egasi sifatida oluvchi zimmasidadir. 532-moddaning 2-qismi oluvchini shartnoma bo'yicha qabul qilingan majburiyatlardan ozod etmaydi, ya'ni uy (kvartira)ning tasodifan nobud bo'lish xavfi uning zimmasida bo'ladi.

Shartnomada turarjoydan foydalanish, boshqa shaxslarga foydalanish uchun berish tartibi ko'zda tutilishi mumkin.

Agar uy (kvartira) oluvchi shartnoma bo'yicha o'z majburiyatlarini bajarmasa yoki tegishli darajada bajarmasa, oldingi mulk egasi – beruvchi ta'minotni vaqti-vaqti bilan haq tarzida to'lab turishga almashtirishni yoki shartnomani bekor qilishni talab qilishi mumkin. Umrbod ta'minlash sharti bilan uy-joy (kvartira)ni boshqa shaxsga berish shartnomasi oluvchining talabiga ko'ra bekor qilinishi mumkin, agar oluvchining moddiy ahvoli (davolanish xarajatlari, nogironlik) o'ziga bog'liq bo'lmagan sabablarga ko'ra

boshqa shaxsga beruvchiga shartlashilgan ta'minotni bera olmaydigan darajada o'zgarsa yoki boshqa shaxsga beruvchi mehnat qobiliyatini tiklasa. Ko'rsatilgan asoslar bo'yicha shartnoma bekor qilinganda uy (kvartira) boshqa shaxsga beruvchiga qaytarilishi lozim.

Uy (kvartira) oluvchining mulki bo'lganligi uchun, u meros mulk hisoblanadi. Bu degani, oluvchi vafot etgandan keyin uy (kvartira) uning vorislariga o'tadi. Qonun (FKning 534-moddasi) shartnoma bo'yicha majburiyatlarni vorislarga yuklaydi. Oluvchining vorislari bo'lmaganida yoki ular merosni qabul qilishdan voz kechganlarida, uy (kvartira) boshqa shaxsga beruvchiga qaytariladi.

UJKning 123-moddasiga asosan vasiyat majburiyati bo'yicha meros tarkibiga kiruvchi turarjoydan foydalanish imkoniyati ko'zda tutilgan. FKning 1132-moddasi 7-qismiga asosan vasiyat qiluvchi meros sifatida uy-joy, kvartira yoki boshqa turarjoyini oladigan merosxo'r zimmasiga turarjoyini yoki uning bir qismini boshqa shaxsga umrbod foydalanish uchun berib qo'yish majburiyatini yuklashga haqli. Gap turarjoyini vasiyatda ko'rsatilgan shaxsga faqat umrbod foydalanish uchun berib qo'yish haqida ketmoqda.

Turarjoydan umrbod foydalanish huquqi boshqa shaxsga o'tkazilmaydi, o'zgaga berilmaydi va vasiyat majburiyati yuzasidan huquq oluvchining merosxo'rlariga o'tmaydi. Vasiyat majburiyati yuzasidan huquq oluvchining huquqi shaxsiy huquq hisoblanadi, u boshqa shaxslarga hech qanday asoslar bo'yicha o'tmaydi (na talabdan boshqa shaxs foydasiga voz kechish tartibida — FKning 314-moddasi, na meros tartibida).

Qonun vasiyat majburiyati yuzasidan huquq oluvchini himoya qilgan holda turarjoyga bo'lgan mulk huquqi keyinchalik boshqa shaxsga o'tganida (sotish, hadya qilish, ayirboshlash natijasida) yoki foydalanishga berilganda (ijara shartnomasi, tekin foydalanish va boshqa shartnomalar bo'yicha) ham umrbod foydalanish huquqi o'z kuchida qolishini ta'minlaydi, chunki vasiyat majburiyati yuzasidan huquq oluvchining huquqlari hajmi meros qoldiruvchi tomonidan vasiyatni tuzishda belgilanadi va uni merosxo'rlar o'zgartira olmaydi. Merosxo'r va vasiyat majburiyati yuzasidan

huquq oluvchi o'rtasidagi turarjoydan foydalanish tartibi yuzasidan kelib chiqadigan nizolar sud tartibida hal qilinadi.

### ***Nazorat savollari***

- 1. Turarjoyni almashtirishni turarjoydan foydalanish huquqi sifatida izohlang.*
- 2. Turarjoyni almashtirishning o'ziga xos xususiyatlari nimalardan iborat?*
- 3. Turarjoylar almashtirilishini rasmiylashtiradigan organlar, almashtirishni rasmiylashtirish tartibi qanday?*
- 4. Turarjoyni ayirboshlash tushunchasi va uning mazmuni qanday?*
- 5. Saqlash guvoohnomasi (bron)ning tushunchasi va uni berish tartibi nimalardan iborat?*
- 6. Turarjoylardan umrbod foydalanish huquqining vujudga kelish asoslarini ko'rsating.*

**9.1. Uy-joy binosi mulkdorlarining umumiy  
foydalanishdagi obyektga bo'lgan huquqi**

Turarjoy mulkdorlarining ko'p kvartirali uydagi umumiy mol-mulkka bo'lgan ulushli mulk huquqining vujudga kelish asoslari FKning 211-moddasida belgilanadi. Unga ko'ra, uying bir necha kvartiralarga xizmat qiladigan umumiy xonalari, xususan, ustun va to'sinlar, mexanik, elektr, sanitariya-texnika va kvartira tashqarisidagi yoki ichkarisidagi o'zga qurilmalari ko'p kvartirali uydagi kvartira egalariga ulushli mulk huquqi tarzida tegishlidir.

Uyning umumiy mol-mulkiga egalik huquqidagi kvartira egalari ulushining miqdori hamda mazkur mol-mulkni saqlash va asrash bo'yicha xarajatlarni mulkdorlar o'rtasida taqsimlash tartibi uy-joy to'g'risidagi qonun hujjatlariga muvofiq belgilanadi.

Kvartira egasi uy-joy umumiy mol-mulkiga egalik huquqidagi o'z ulushini tasarrufdan chiqarishga, shuningdek, bu ulushning kvartiraga bo'lgan mulk huquqidan alohida tarzda boshqa shaxsga o'tishiga olib keluvchi o'zga harakatlarni amalga oshirishga haqli emas.

Turarjoy mulkdorlarining ko'p kvartirali uydagi umumiy mol-mulkka bo'lgan ulushli mulk huquqining vujudga kelish asoslari Uy-joy kodeksi va «Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlari to'g'risida»gi qonunida ham belgilangan. Sanab o'tilgan qonunlar turarjoylar va yashash uchun mo'ljallanmagan joylar, shaklidan qat'i nazar, shaxsiy mulk bo'la olishini, umumiy mulk esa faqat ko'rsatilgan subyektlarning umumiy ulushli mulki bo'lishini belgilaydi.

UJKning 124-moddasi umumiy mulk obyektlari batafsil sanab o'tilgan bo'lib, «joylar tashqarisida yoki ichida joylashgan» obyektlar va «bittadan ortiq joyga xizmat ko'rsatadigan» obyektlar deb belgilanadi. Umumiy mulk obyektlarining ro'yxatidan kelib

**chiqib**, shaxsiy mulk obyektini bo'lmagan va yordamchi, xizmat ko'rsatishga mo'ljallangan uyni shunday qismlari ko'p kvartirali uydagi turarjoy mulkdorlarining umumiy mulki hisoblanadi degan xulosaga kelish mumkin. Uyni bunday qismlari jumlasiga quyidagilar kiradi:

– turarjoylar va yashash uchun mo'ljallanmagan joylar mulkdorlariga shu uyni umumiy joylari;

– tayanch va to'siq konstruksiyalar;

– kvartiralar oralig'idagi ihotalangan (o'ralma) pillapoyalar, zinapoyalar;

– liftlar, liftning shaxtalari va boshqa shaxtalar;

– dahlizlar, texnik qavatlar, yerto'lalar, cherdaklar va tomlar;

– uy ichidagi muhandislik tarmoqlari va kommunikatsiyalari;

– joylar tashqarisida yoki ichida joylashgan va bittadan ortiq joyga xizmat ko'rsatadigan mexanik, elektr, sanitariya-texnika uskunalari va qurilmalari;

– boshqa uskunalar va qurilmalar.

Ko'p kvartirali uydagi turarjoy va yashash uchun mo'ljallanmagan joy mulkdorining umumiy mol-mulkdagi ulushi asl hoida ajratib berilishi mumkin emas.

Ko'p kvartirali uydagi turarjoylar va yashash uchun mo'ljallanmagan joylar mulkdorlari umumiy mol-mulkdan hamda shu uyga tutash, obodonlashtirish elementlari bo'lgan yer uchastkasidan foydalanishda teng huquqqa egadir.

Turarjoy va yashash uchun mo'ljallanmagan joy mulkdorining ulushi asl hoida ajratib berilishi mumkin emas.

Umumiy mulkka bo'lgan ulushli mulk huquqi kvartiraga bo'lgan mulk huquqi bilan chambarchas bog'liq. Ko'p kvartirali uydagi umumiy mol-mulikka nisbatan ulushli mulk ishtirokchisi o'z ulushini boshqa shaxsga berishga, undan fuqarolar yoki yuridik shaxslar foydasiga voz kechishga, shuningdek, uni o'ziga qarashli turarjoyga yoki yashash uchun mo'ljallanmagan joyga bo'lgan mulk huquqidan alohida tarzda boshqa shaxsga o'tishiga sabab bo'luvchi o'zga xatti-harakatlar sodir etishga haqli emas (FK 211-m.).

Ko'p kvartirali uydagi umumiy mol-mulkka nisbatan ulushli mulk ishtirokchilari tayanch va to'siq konstruksiyalarni, kvartiralar oralig'idagi ihotalangan (o'ralma) pillapoyalarni, zinapoyalarni, liftlarni, liftning shaxtalari va boshqa shaxtalarni, daxlizlarni, texnik qavatlarini, yerto'ralarni, cherdaklar va tomlarni, uy ichidagi muhandislik tarmoqlari va kommunikatsiyalarini, joylar tashqarisida yoki ichida joylashgan va bittadan ortiq joyga xizmat ko'rsatadigan mexanik, elektr, sanitariya-texnika uskunalari va qurilmalari hamda boshqa uskunalar va qurilmalarni boshqa shaxsga berishi mumkin emas.

Ko'p kvartirali uydagi turarjoylar va yashash uchun mo'ljallanmagan joylar mulkdorlarining ulushli mulkida turgan umumiy mol-mulkning ayrim qismlari qonun hujjatlariga muvofiq umumiy ulushli mulkning barcha ishtirokchilari tomonidan bir ovozdan qabul qilingan qaror asosida boshqa shaxslarga berilishi mumkin.

Ko'p kvartirali uydagi umumiy mulkka bo'lgan huquqning ulush miqdori, moddada belgilanishicha, shu uyning umumiy maydonidagi mulkdorga qarashli joy maydoni ulushiga mos bo'ladi.

Ko'p kvartirali uydagi umumiy mulk taqsimlanishi mumkin emas va mulkdorning ulushi asl hoida ajratib berilmaydi. Ko'p kvartirali uydagi umumiy mulkka bo'lgan mulk huquqidagi ulushlar tegishli subyektning shaxsiy mulkidagi turarjoy va yashash uchun mo'ljallanmagan joylarni boshqa shaxsga o'tkazishdan alohida boshqa shaxsga berilishi mumkin emas (sotilishi, hadya qilinishi, almashtirilishi va h.k.).

Modda turarjoyga yoki yashash uchun mo'ljallanmagan joyga bo'lgan mulk huquqi ko'p kvartirali uydagi umumiy mol-mulkka bo'lgan ulushli mulk huquqidan ajralmasdir, degan qoidani o'rnatgan.

Bu shuni anglatadiki, agar kvartira egasi uni sotsa, unda sotib oluvchiga nafaqat kvartiraga bo'lgan mulk huquqi, balki ko'p kvartirali uydagi sotuvchiga tegishli bo'lgan umumiy mulkka bo'lgan mulk huquqidagi ulushlar ham o'tadi.

Umumiy mulkni saqlab turishga xarajatlarni qoplashda tomonlarning mulkiy munosabatlarini aniqlash uchun (umumiy

mulkdan foydalanishdan olingan foydalar ham taqsimlanishi mumkin) mulkdorlarning ulushlari hajmi ustun ahamiyatga ega. Umumiy mulkni saqlab turishga barcha xarajatlar umumiy mulkdagi ishtirokchilarning ulushi, umumiy mulk bo'yicha to'lovlar yig'imi, uni saqlab turish va asrash bo'yicha xarajatlar va chiqimlarga proporsional ravishda taqsimlanadi.

Mulkchilik ulushi xarajatlarning ishtirokchilar o'rtasida taqsimlanishi qoidasi imperativ xususiyatga ega, ya'ni u tomonlarning roziligi bilan o'zgartirilishi mumkin emas.

## **9.2. Umumiy foydalanishdagi ko'p kvartirali turarjoy binosiga nisbatan mulk huquqini amalga oshirish**

Barcha turarjoy va turarjoy bo'lmagan binolarning mulkdorlari umumiy mulk va ko'kalamzor hamda obodonlik va boshqa xizmat ko'rsatish, ishlatish va ko'rsatilgan yer uchastkasida mazkur uyni obodonlashtirishga mo'ljallangan unsurlari bilan uyga taqalgan yer uchastkalaridan foydalanishda teng huquqqa egalar.

Ulushli mulk ishtirokchilari umumiy mulkdan foydalanish ularga daromad olib keladigan tarzda uni boshqarish huquqiga egalar.

Masalan, ular tegishli shartnomalar (yollash, ijara) asosida o'rnatilgan tartibda umumiy foydalanishning tomlar, yerto'lalar, texnik qavatlar va hokazo obyektlarini manfaatdor shaxslarga (va shu jumladan, ko'p qavatli uy xonadonlarining egalariga) foydalanishga taqdim qilishlari mumkin.

Umumiy mulkdan foydalanishda olingan daromadlarni mulkdorlar o'rtasida taqsimlash tartibi ular o'rtasidagi kelishuvga ko'ra o'rnatilishi mumkin.

Agar bu qilinmagan bo'lsa, O'zR FKning 220-moddasida ko'rsatilgan umumiy qoida qo'llaniladi. Ulush mulkchiligidagi mulkdan foydalanishdan olingan mevalar, mahsulotlar va daromadlar ulush mulkchiligi ishtirokchilari o'rtasida ularning ulushlariga mos taqsimlanadi.

Umumiy mulkning alohida qismlaridan foydalanuvchi qatnashchi faqatgina o'zining manfaatlari uchun ham shirkat



a'zolarining umumiy yig'ilishida o'rnatilgan miqdorda shirkatga te'lab berishga majbur.

***Nazorat savollari***

- 1. Turarjoylar va yashash uchun mo'ljallanmagan joylar mulkdorlarining ko'p kvartirali uydagi umumiy mol-mulkka bo'lgan huquqi nimadan iborat?*
- 2. Ko'p kvartirali uydagi umumiy mol-mulkka bo'lgan mulk huquqidagi ulushlarni aniqlash tartibi qanday?*
- 3. Ko'p kvartirali uydagi umumiy mol-mulkni saqlash bo'yicha umumiy xarajatlarda ishtirok etishning mazmuni nimadan iborat?*
- 4. Ko'p kvartirali uydagi umumiy mol-mulkka bo'lgan mulk huquqini amalga oshirish usullari va tartibini yoriting.*

## X BOB

# UY-JOY MULKDORLARINING SHIRKATLARI

---

### 10.1. Uy-joy mulkdorlarining shirkati tushunchasi va ta'sis hujjatlari

Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkati (bundan buyon matnda shirkat deb yuritiladi) ko'p kvartirali bitta yoki yaqin, zich joylashgan, obodonlashtirish elementlari bo'lgan umumiy yer uchastkasi bilan qamrab olingan bir nechta uydagi xususiy turarjoylar mulkdorlarining birlashmasidir.

Shirkat xususiy turarjoylar mulkdorlarining tashabbusi bilan tashkil etiladi u notijorat tashkiloti bo'lib, o'z ustaviga muvofiq o'zini o'zi boshqarish asosida faoliyat ko'rsatadi.

Shirkat o'z majburiyatlari bo'yicha o'ziga qarashli barcha mol-mulk bilan javob beradi va o'z a'zolarining majburiyatlari bo'yicha javob bermaydi. Shirkat a'zosi shirkatning majburiyatlari bo'yicha javob bermaydi.

Shirkat uy-joy fondini birgalikda boshqarish va uni saqlash, asrash va ta'mirlashni, ko'p kvartirali uydagi turarjoylar mulkdorlarining umumiy mol-mulkidan (bundan buyon matnda umumiy mol-mulk deb yuritiladi) foydalanishni ta'minlash uchun tashkil etiladi.

Shirkatning faoliyati quyidagi prinsiplarga asoslanadi:

- ixtiyoriylik;
- tashkiliy va moliyaviy jihatdan mustaqillik;
- o'zini o'zi boshqarish;
- ochiqlik va oshkoralik;
- o'z ishini bozor mexanizmlariga muvofiq shartnoma asosida tashkil etish;
- kommunal xizmatlar va ta'mirlash xizmatlari bozorida raqobat;
- uy-joy mulkdorlari oldida muntazam hisobot berish.

Ko'p kvartirali uydagi turarjoyga nisbatan mulk huquqiga ega bo'lgan yuridik yoki jismoniy shaxs ko'p kvartirali uydagi

turarjoy mulkdoridir (bundan buyon matnda joy mulkdori deb yuritiladi).

Joy mulkdori umumiy mol-mulkka nisbatan ulushli mulk ishtirokchisidir.

Ko'p kvartirali uydagi yashash uchun mo'ljallanmagan joyga nisbatan mulk huquqiga ega bo'lgan yuridik yoki jismoniy shaxs ko'p kvartirali uydagi yashash uchun mo'ljallanmagan joy mulkdoridir.

Yashash uchun mo'ljallanmagan joy mulkdori umumiy mol-mulkka nisbatan ulushli mulk ishtirokchisidir.

Ko'p kvartirali uydagi yashash uchun mo'ljallanmagan joy mulkdori umumiy mol-mulkni saqlash va ta'mirlash bo'yicha umumiy xarajatlarni birgalikda zimmasiga olishi shart.

Yashash uchun mo'ljallanmagan joy mulkdorining umumiy xarajatlardagi ishtiroki ulushi uyning umumiy maydonidagi mulkdorga qarashli yashash uchun mo'ljallanmagan joy maydoniga mutanosib ravishda belgilanadi.

Shirkatning ko'p kvartirali uydagi yashash uchun mo'ljallanmagan joy mulkdori bilan munosabatlari ular o'rtasida majburiy tartibda tuziladigan shartnoma bilan tartibga solinadi.

Ko'p kvartirali uydagi yashash uchun mo'ljallanmagan joy mulkdori shartnoma tuzishdan bo'yin tovlagan taqdirda, shirkat shartnoma tuzishga majburlash to'g'risidagi talab bilan sudga murojaat etishga haqli.

Davlat shirkatlarning va shirkat a'zolarining huquqlari ta'minlanishi hamda qonuniy manfaatlari himoya qilinishini kafolatlaydi, shirkatlarning rivojlanishi va mustahkamlanishiga ko'maklashadi.

Shirkatlar faoliyatini davlat tomonidan qo'llab-quvvatlash quyidagi yo'llar bilan amalga oshiriladi:

- uy-joy sohasida normativ-huquqiy hujjatlar, shu jumladan standartlar qabul qilish;
- kommunal xizmatlarga haq to'lash tizimini takomillashtirish;
- uy-joy-kommunal sohasida xizmatlar ko'rsatishda raqobatni rivojlantirish uchun sharoitlar yaratish;
- imtiyozlar va kreditlar berish;
- ta'mirlash-tiklash ishlari uchun budjet ssudalari berish;

- ko‘p kvartirali uylarni saqlash va kommunal xizmatlarga haq to‘lashda kam ta‘minlangan oilalarga yordam ko‘rsatish;
- doimiy foydalanish huquqi asosida yer uchastkalari berish;
- alohida dasturlar qabul qilish va qonun hujjatlariga muvofiq boshqa chora-tadbirlar ko‘rish.

Mahalliy davlat hokimiyati organlarining shirkatlar bilan o‘zaro munosabatlari shirkatning o‘z faoliyatini mustaqil amalga oshiruvchi, uy-joy mulkdorlari o‘zini o‘zi boshqarishining haqiqiy instituti sifatidagi maqomidan kelib chiqib, ortiqcha yo‘l-yo‘riqlar ko‘rsatmagan holda tashkil etiladi.

Shirkatlar hududlarni obodonlashtirish va ko‘kalamzorlashtirish ishlarining tashkil etilishi, ko‘p kvartirali uylarda yashovchilarning uy-joy fondida yashash qoidalariga rioya etishi masalalari hamda birgalikda hal etishni talab qiladigan boshqa masalalarda fuqarolarning o‘zini o‘zi boshqarish organlari bilan hamkorlik qiladi.

Shirkatlar o‘z faoliyatini muvofiqlashtirib borish, tajriba almashish, umumiy manfaatlarini ifodalash va himoya qilish, shirkatlarning davlat hokimiyati organlari bilan o‘zaro hamkorligini ta‘minlash hamda faoliyatining boshqa umumiy masalalarini hal etish maqsadida uyushmalar (ittifoqlar)ga birlashishga haqlidir.

Ko‘p kvartirali uylarni boshqarish, ularga xizmat ko‘rsatish va ularni ta‘mirlash bilan shug‘ullanuvchi tashkilotlar ham shirkatlarning uyushmalari (ittifoqlari)ga kirishi mumkin.

Shirkatni tashkil etish to‘g‘risidagi qaror ko‘p kvartirali bitta yoki yaqin, zich joylashgan bir nechta uydagi joylar mulkdorlarining ko‘p kvartirali har bir uydagi barcha joy mulkdorlarining yoki ular vakillarining ellik foizidan ko‘pi hozir bo‘lgan umumiy yig‘ilishida qabul qilinadi.

Joy mulkdorlarining umumiy yig‘ilishi istalgan joy mulkdorining tashabbusi bilan chaqiriladi.

Shirkatni tashkil etish to‘g‘risidagi qaror, agar barcha joy mulkdorlarining ellik foizidan ko‘pi uni yoqlab ovoz bergan bo‘lsa, qabul qilingan hisoblanadi. Ko‘p kvartirali yaqin, zich joylashgan bir nechta uydagi joy mulkdorlarini birlashtiradigan shirkat tashkil etilayotganda ana shu uylarning har biridagi joy mulkdorlarining ellik foizidan ko‘pining roziligi olingan bo‘lishi kerak. Joy mulkdorlarining umumiy yig‘ilishga yozma shaklda berilgan

ovozlari, agar unda shirkatni tashkil etish masalasi bo'yicha mulkdorning qarori va unga qarashli joy manzili ko'rsatilgan bo'lsa, hisobga olinishiga yo'l qo'yiladi.

Shirkatni tashkil etish to'g'risidagi qaror ko'p kvartirali uydagi barcha joy mulkdorlari uchun majburiydir.

Joy mulkdorlarining tashkiliy umumiy yig'ilishi, qoida tariqasida, quyidagi kun tartibi bilan o'tkaziladi:

- shirkatni tashkil etish to'g'risida;
- shirkatning ustavini tasdiqlash to'g'risida;
- shirkat boshqaruvi raisi va a'zolarini saylash to'g'risida;
- shirkatning taftish komissiyasini saylash to'g'risida.

Joy mulkdorlarining tashkiliy umumiy yig'ilishida shirkatni tashkil etish bilan bog'liq boshqa masalalar ham ko'rib chiqilishi mumkin.

Joy mulkdorlari tashkiliy umumiy yig'ilishining ovoz berish natijalari hamda yozma shaklda berilgan ovozlar soni ko'rsatilgan bayonnomasini yig'ilish raisi va kotibi imzolaydi.

Shirkatning ustavida quyidagilar bo'lishi kerak:

- shirkatning to'liq nomi, faoliyatining sohasi va maqsadi, joylashgan yeri (pochta manzili);
- joy mulkdorlari shirkatga birlashgan ko'p kvartirali uyning (uylarning) manzili;
- shirkatning huquq va majburiyatlari;
- shirkat a'zolarining huquq va majburiyatlari;
- majburiy badallarning miqdorlarini belgilash va shirkat a'zolari tomonidan ularni to'lash tartibi;
- umumiy mol-mulkni, shirkatning yer uchastkasini va mol-mulkini hamda boshqa faoliyatini boshqarish tartibi;
- shirkatning boshqarish organlari va taftish komissiyasining miqdor tarkibi hamda saylanish muddati to'g'risidagi ma'lumotlar, ularning vakolatlari, qarorlar qabul qilish tartibi.

Shirkat ustavida shirkat faoliyati bilan bog'liq bo'lgan, qonun hujjatlariga zid bo'lmagan boshqa qoidalar ham bo'lishi mumkin.

Shirkatning namunaviy ustavi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan tasdiqlanadi.

Shirkat davlat ro'yxatidan o'tkazilgan paytdan boshlab yuridik shaxs maqomiga ega bo'ladi.

Shirkatni davlat ro'yxatidan o'tkazish qonun hujjatlarida belgilangan tartibda mahalliy davlat hokimiyati organlarida amalga oshiriladi.

Joy mulkdorlari — yuridik va jismoniy shaxslar shirkat a'zolari bo'ladi.

Joy boshqa shaxsga berilgan taqdirda, uning mulkdori — shirkat a'zosi yangi mulkdorni o'zining shirkat a'zosi ekanligi hamda shirkat ustavida belgilangan huquq va majburiyatlarga egaligi, bu huquq va majburiyatlar yangi mulkdorga o'tishi haqida xabardor qilib qo'yishi shart.

Shirkat tashkil etilgan uydan joy olgan shaxslar o'zlarida shu joyga nisbatan mulk huquqi vujudga kelgan paytdan e'tiboran shirkat a'zosi bo'ladi.

Shirkatga a'zolik quyidagi hollarda tugatiladi:

- joyga bo'lgan mulk huquqi bekor qilinganda;
- ayrim ko'p kvartirali uydagi joy mulkdorlarining ko'pchiligi tomonidan shirkatdan chiqish to'g'risida qaror qabul qilinganda;
- shirkat tugatilganda.

Shirkatni qayta tashkil etish qo'shib yuborish, qo'shib olish, bo'lish va ajratib chiqarish shaklida amalga oshirilishi mumkin.

Shirkatni qayta tashkil etish shirkat a'zolari umumiy yig'ilishining shirkat a'zolarining ellik foizidan ko'p ovozi bilan qabul qilgan qaroriga binoan amalga oshiriladi.

Qayta tashkil etilayotgan shirkatning mol-mulkini ajratib yoki bo'lib berish shirkat a'zolarining shirkat mol-mulkini shakllantirishdagi ishtirokiga mutanosib tarzda amalga oshiriladi.

Shirkat qayta tashkil etilayotganda umumiy mol-mulka taalluqli texnik va boshqa hujjatlarni qabul qilib olish-topshirish amalga oshiriladi.

Shirkatni tugatish qonun hujjatlarida belgilangan hollarda va tartibda amalga oshiriladi.

Shirkat tugatilayotganda shirkatning kreditorlar talablari qanoatlantirilganidan keyin qolgan mol-mulki shirkat a'zolari o'rtasida shirkat a'zolarining shirkat mol-mulkini shakllantirishdagi ishtirokiga mutanosib tarzda taqsimlanadi.

## 10.2. Shirkatdagi umumiy mol-mulkka egalik huquqi

Ko'p kvartirali uyning umumiy joylari, tayanch va to'siq konstruksiyalar, kvartiralar oraliqidagi ihotalangan (o'ralma) pilla-poyalar, zinapoyalar, liftlar, liftning shaxtalari va boshqa shaxtalar, daxlizlar, texnik qavatlar, yerto'lalar, cherdaklar va tomlar, uy ichidagi muhandislik tarmoqlari va kommunikatsiyalari, joylar tashqarisida yoki ichida joylashgan va bittadan ortiq joyga xizmat ko'rsatadigan mexanik, elektr, sanitariya-texnika uskunalari va qurilmalari hamda boshqa uskunalar va qurilmalar umumiy mol-mulk hisoblanadi.

Umumiy mol-mulk joy mulkdorlariga umumiy ulushli mulk huquqi asosida tegishli bo'ladi.

Umumiy mol-mulkdan foydalanish huquqi joy mulkdorining umumiy mol-mulkka bo'lgan mulk huquqidagi ulushiga bog'liq emas.

Umumiy mol-mulkning ayrim qismlari shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi belgilagan tartibda shirkat a'zolariga yoki boshqa shaxslarga foydalanishga berilishi mumkin.

Umumiy mol-mulkning ayrim qismlaridan faqat o'z manfaatlari uchun foydalanuvchi shirkat a'zosi shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi belgilagan miqdorda shirkatga haq to'lashi shart.

Joy mulkdorining umumiy mol-mulkdagi ulushi asl holida ajratib berilishi mumkin emas.

Joy mulkdorlari umumiy mol-mulkni saqlash bo'yicha umumiy xarajatlarni birgalikda zimmalariga olishlari shart.

Umumiy xarajatlar shirkat a'zolarining umumiy mol-mulkni, shirkatning yer uchastkasini va mol-mulkini saqlash bilan bog'liq xarajatlaridir.

Joy mulkdorining umumiy xarajatlardagi ishtiroki ulushi uyning umumiy maydonidagi mulkdorga qarashli joy maydoniga mutanosib ravishda belgilanadi.

Shirkat a'zolari umumiy xarajatlarni qoplash uchun har oyda, qoida tariqasida, pul shaklida majburiy badallar to'laydilar.

Shirkat a'zolarining majburiy badallari miqdori shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi qarori bilan belgilanadi.

Ayrim hollarda shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi joy mulkdori tomonidan majburiy badallarning bir qismini to'lashning pul shaklini uning umumiy xarajatlardagi ishtiroki-ning boshqa turlariga almashtirish to'g'risida qaror qabul qilishi mumkin.

Mulkdorning o'ziga qarashli joydan foydalanmasligi yoxud umumiy mol-mulkdan foydalanishdan voz kechishi uni umumiy xarajatlarda to'liq yoki qisman ishtirok etishdan ozod qilmaydi.

Joy mulkdori o'zining umumiy xarajatlardagi ishtiroki bo'yicha majburiyatini ijara (arenda) shartnomasi asosida joyni ijara (arenda)ga oluvchiga o'tkazishi mumkin. Joy mulkdori majburiy badallar va to'lovlarni to'lash bo'yicha majburiyatlar ijara (arenda)ga oluvchiga o'tkazilganligi to'g'risida shirkatni xabardor qilishi shart.

Shirkat va uning a'zolari o'rtasidagi umumiy mol-mulkni saqlash bilan bog'liq o'zaro munosabatlar ushbu Qonun hamda shirkat a'zolari umumiy yig'ilishining qarorlari bilan tartibga solinadi.

Shirkat a'zolari o'zlariga ko'rsatilayotgan kommunal xizmatlar uchun to'laydigan har oylik to'lovlar majburiy to'lovlar hisoblanadi.

Majburiy to'lovlarni to'lash muddati va ularning miqdori qonun hujjatlarida hamda kommunal xizmatlar ko'rsatuvchi korxonalar (ijrochilar) bilan tuzilgan shartnomalar asosida belgilanadi.

Umumiy mol-mulkni saqlash umumiy mol-mulkning lozim darajadagi texnik va sanitariya holatini ta'minlashga qaratilgandir.

Umumiy mol-mulkni saqlash uni boshqarishni, texnik va sanitariya holatini saqlab turishni (xizmat ko'rsatishni), ta'mirlashni hamda bu mol-mulkni asrashga va undan foydalanish bo'yicha zarur sharoitlar yaratishga qaratilgan boshqa faoliyatni qamrab oladi.

Umumiy mol-mulkni boshqarish:

- shirkatning boshqarish organlari;
- boshqaruvchi (ijrochi direktor) – jismoniy shaxs, shu jumladan, yakka tartibdagi tadbirkor;
- boshqaruvchi tashkilot – har qanday tashkiliy-huquqiy shakldagi yuridik shaxs tomonidan amalga oshirilishi mumkin.



Boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilot umumiy mol-mulkni shirkat bilan tuzilgan shartnoma asosida berilgan vakolatlar doirasida boshqaradi.

Umumiy mol-mulkka xizmat ko'rsatish va uni ta'mirlash bo'yicha faoliyat:

- shirkat;
- joy mulkdorlari;
- pudratchilar (yuridik yoki jismoniy shaxslar) tomonidan amalga oshirilishi mumkin.

Pudratchilar umumiy mol-mulkka xizmat ko'rsatishni va uni ta'mirlashni shirkat, boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilot bilan tuzilgan shartnomalar asosida amalga oshiradi.

Yer uchastkalari shirkatga belgilangan tartibda doimiy foydalanish huquqi asosida beriladi.

Shirkatlar qayta tashkil etilganda, shuningdek, joy mulkdorlari shirkat a'zolidan chiqqanda (shirkatga a'zo bo'lib kirganda), shirkatlarning yer uchastkalari chegaralari (o'lchamlari) belgilangan tartibda o'zgaradi.

Shirkat tarkibidan uning a'zolari – joy mulkdorlarining bir qismi chiqishi bilan bog'liq bo'lmagan holda yer uchastkasining bir qismi olib qo'yilishi shirkatga yetkazilgan zararning o'rni tegishli ravishda qoplangan holda mahalliy davlat hokimiyati organlari tomonidan shirkatning roziligi bilan amalga oshiriladi.

Shirkatga taalluqli bo'lmagan obyektlarni shirkatning yer uchastkasida joylashtirish shirkat a'zolari umumiy yig'ilishining roziligi bilan mahalliy davlat hokimiyati organlari tomonidan amalga oshiriladi.

Shirkatning yangi quriladigan obyektlari uchun ajratiladigan yer uchastkalarining o'lchamlari mahalliy davlat hokimiyati organlari tomonidan shaharsozlik normalari va qoidalari talablariga muvofiq belgilanadi.

Shirkatning shirkat yer uchastkalarida joylashgan, alohida turgan obyektlar mulkdorlari bilan munosabatlari qonun hujjatlari asosida va mazkur mulkdorlar o'rtasidagi kelishuv bilan tartibga solinadi.

Shirkatning mol-mulki pul mablag'lari, binolar, inshootlar, uskunalari, asbob-anjomlar, transport vositalari hamda shirkat

mablagʻlari hisobiga va qonun hujjatlarida taqiqlanmagan boshqa usullarda olingan oʻzga mol-mulkdan, shuningdek, shirkatning yer uchastkasidagi koʻkalamzorlashtirish va obodonlashtirish elementlaridan iborat boʻladi.

Shirkatning pul mablagʻlari quyidagilardan tarkib topadi:

- shirkat aʼzolarining majburiy badallari;
- shirkat aʼzolarining ixtiyoriy badallari;
- yuridik va jismoniy shaxslarning ixtiyoriy hayriyalari;
- tadbirkorlik faoliyatidan olingan daromadlar (foyda);
- qonun hujjatlarida taqiqlanmagan boshqa daromadlar va tushumlar.

Alohida koʻp kvartirali uydagi joy mulkdorlari shirkat aʼzolidan chiqqan taqdirda, bu koʻp kvartirali uyni kapital taʼmirlash uchun joy mulkdorlari tomonidan mablagʻlarni maqsadli jamgʻarish hisobiga toʻplangan shirkat pul mablagʻlarining bir qismi yangi tuzilayotgan shirkatga belgilangan tartibda oʻtkazilishi kerak.

### **10.3. Shirkatning huquqlari va majburiyatlari**

Shirkat quyidagi huquqlarga ega:

- umumiy mol-mulkni, shirkatning yer uchastkasini va mol-mulkini saqlash usulini belgilash;
- shirkatning yillik daromadlar va xarajatlar smetasini belgilash;
- shirkat aʼzolarining majburiy badallari miqdorlarini belgilash;
- umumiy mol-mulkni va shirkatning mol-mulkini boshqarish, ularga xizmat koʻrsatish hamda ularni taʼmirlash, shuningdek, kommunal va boshqa xizmatlar koʻrsatish uchun yuridik hamda jismoniy shaxslar bilan tanlov asosida qonun hujjatlariga muvofiq shartnomalar tuzish;
- umumiy mol-mulkdan, shirkatning yer uchastkasidan va mol-mulkdan foydalanish qoidalarini ustavda nazarda tutilgan tartibda belgilash;
- banklarning kreditlaridan qonun hujjatlarida nazarda tutilgan tartibda va shartlarda foydalanish;
- oʻz mol-mulkini, shu jumladan, aylanma mablagʻlarini qonun hujjatlariga muvofiq mustaqil tasarruf etish;

– yer uchastkalarini doimiy foydalanish uchun belgilangan tartibda olish;

– yer uchastkasida shaharsozlik normalari va qoidalariga muvofiq xo‘jalik binolari va boshqa imoratlar qurish;

– mulkdorning joyi ichidagi umumiy mol-mulkning holatini nazorat qilish, unga xizmat ko‘rsatish va uni ta‘mirlash maqsadida mulkdorni oldindan xabardor qilgach, mulkdorning joyiga uning borligida kirish yoki avariya yuz bergan taqdirda belgilangan tartibda darhol kirish;

– qonun hujjatlarida belgilangan tartibda mol-mulk olish, shirkatning mol-mulkini sotish, topshirish, ayirboshlash, ijaraga berish, balansdan chegirib tashlash;

– shirkat a‘zolariga ishlarni bajarish va xizmatlar ko‘rsatish;

– qonun hujjatlariga muvofiq o‘z ustav maqsadlariga mos keladigan doiralarda tadbirkorlik faoliyati bilan shug‘ullanish;

– mablag‘lari shirkat ustavida nazarda tutilgan maqsadlarga sarflanadigan maxsus fondlarni tashkil etish.

Shirkat umumiy mol-mulkni asrashni ta‘minlash maqsadida mulkdorlarning joylarini belgilangan tartibda qayta qurish, o‘zgartirish, qayta jihozlashni kelishib olishni amalga oshiradi.

Shirkat qonun hujjatlariga va shirkatning ustaviga muvofiq boshqa huquqlarga ham ega bo‘lishi mumkin.

Shirkat:

– umumiy mol-mulk, shirkatning yer uchastkasi va mol-mulki belgilangan qoidalar, normalar hamda standartlarga muvofiq asralishi va saqlanishini ta‘minlashi;

– shirkat a‘zolari umumiy yig‘ilishining va joy mulkdorlari yig‘ilishlarining qarorlari bajarilishini ta‘minlashi;

– majburiy badallar va to‘lovlar o‘z vaqtida kelib tushishini ta‘minlashi;

– har yili umumiy mol-mulkni saqlash ishlari rejasini, shu jumladan, ko‘p kvartirali har bir uy uchun shunday rejani belgilashi va uning ijrosiga doir hisobot tuzishi;

– har yili shirkatning daromadlar va xarajatlar smetasi hamda uning ijrosiga doir hisobot tuzishi, shu jumladan, ko‘p kvartirali har bir uy bo‘yicha shunday smeta va hisobot tuzishi;

– umumiy mol-mulkdan foydalanish shartlari va tartibi belgilanayotganda barcha shirkat a'zolarining huquqlari hamda qonuniy manfaatlariga rioya etilishini ta'minlashi;

– qonun hujjatlarida va shirkat ustavida nazarda tutilgan hollarda, uchinchi shaxslar bilan umumiy mol-mulknini saqlash, unga egalik qilish hamda undan foydalanish, kommunal xizmatlar ko'rsatish bilan bog'liq munosabatlarda shirkat a'zolarining manfaatlarini ifodalashi shart.

Shirkatning zimmasida qonun hujjatlariga va shirkat ustaviga muvofiq boshqa majburiyatlar ham bo'lishi mumkin.

#### **10.4. Shirkat boshqaruvi, uning organlari va vakolatlari**

Shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi va shirkat boshqaruvi shirkatning boshqarish organlaridir.

Shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi shirkatning oliy organidir. Boshqaruv shirkatning ijro etuvchi organi bo'lib, shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishiga hisobdordir.

Shirkat a'zolari umumiy yig'ilishining vakolatlariga quyidagilar kiradi:

– shirkat ustavini tasdiqlash hamda unga o'zgartish va qo'shimchalar kiritish;

– shirkatning boshqaruvini, boshqaruv raisini va taftish komissiyasini saylash hamda ularning vakolatlarini muddatidan ilgari tugatish;

– umumiy mol-mulknini va shirkat mol-mulknini boshqarish, ularga xizmat ko'rsatish va ularni ta'mirlash usulini tanlash;

– umumiy mol-mulknini, shirkatning yer uchastkasini va mol-mulknini saqlash ishlarining yillik rejasini hamda uning ijrosi to'g'risidagi hisobotni tasdiqlash;

– shirkatning yillik daromadlar va xarajatlar smetasini hamda uning ijrosi to'g'risidagi hisobotni tasdiqlash;

– shirkat a'zolari majburiy badallarining miqdorini tasdiqlash; boshqaruvchilikka (ijrochi direktorlikka) nomzodni yoki boshqaruvchi tashkilotni tasdiqlash;

– shirkat boshqaruvi raisiga, a'zolariga va taftish komissiyasi a'zolariga to'lanadigan haq miqdorini belgilash;

– shirkat xodimlarining, shu jumladan, boshqaruvchi (ijrochi direktori)ning ish haqi miqdorini va ularni taqdirlash to'g'risidagi nizomni tasdiqlash;

– shirkatning maxsus fondlarini tuzish va ulardan mablag'lar sarflash tartibini belgilash;

– umumiy mol-mulkdan, shirkatning yer uchastkasidan va mol-mulkidan foydalanish qoidalarini belgilash;

– shirkat a'zolarining shirkat boshqaruvi raisi, a'zolari hamda taftish komissiyasi faoliyatiga taalluqli ariza va shikoyatlarini ko'rib chiqish;

– ko'p kvartirali uydagi joylarni qayta qurish, o'zgartirish va qayta jihozlashni kelishib olish tartibini belgilash;

– umumiy mol-mulkni ijaraga berish to'g'risida qarorlar qabul qilish;

– xo'jalik binolari va boshqa binolarni qurish to'g'risida qarorlar qabul qilish;

– qarz mablag'lari olish, shu jumladan, bank kreditlari olish, shuningdek bitta uydagi joy mulkdorlarining mablag'larini shirkatdagi boshqa uyning ehtiyojlari uchun olib turish (qayta taqsimlash) to'g'risida qaror qabul qilish;

– shirkatning tadbirkorlik faoliyatidan olingan daromaddan (foydadan) foydalanish yo'nalishlarini belgilash;

– shirkatlarning uyushmalariga (ittifoqlariga) va boshqa birlashmalarga kirish hamda ulardan chiqish to'g'risida qarorlar qabul qilish;

– shirkatni qayta tashkil etish va tugatish to'g'risida qarorlar qabul qilish;

– boshqaruv raisi va boshqaruvchi (ijrochi direktor) shirkat a'zolarining huquqlari va qonuniy manfaatlariga rioya etmagan taqdirda, mahalliy davlat hokimiyati organining boshqaruv raisini chaqirib olish hamda boshqaruvchini (ijrochi direktori) lavozimidan ozod qilish to'g'risidagi takliflarini, shuningdek ana shu lavozimlarga nomzodlar bo'yicha tavsiyalarini ko'rib chiqish.

Shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi vakolatiga qonun hujjatlariga va shirkat ustaviga muvofiq boshqa masalalar ham kiritilishi mumkin.

Shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi yiliga kamida bir marta shirkat ustavida belgilangan tartibda chaqiriladi.

Shirkat a'zolarining har yilgi umumiy yig'ilishi moliya yili tugaganidan keyin oltmish kundan kechiktirmay chaqiriladi.

Shirkat a'zolarining navbatdan tashqari umumiy yig'ilishi boshqaruvning, shirkatda kamida o'n foiz ovozga ega bo'lgan shirkat a'zolarining tashabbusiga, shuningdek taftish komissiyasining talabiga binoan chaqirilishi mumkin.

Shirkat qonun hujjatlarining buzilishiga yo'l qo'ygan taqdirda shirkat a'zolarining navbatdan tashqari umumiy yig'ilishi mahalliy davlat hokimiyati organlari tomonidan chaqirilishi mumkin.

Shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi o'tkaziladigan joy, sana, vaqt, yig'ilish kun tartibi haqida shirkat a'zolarini xabardor qilish shirkat ustavida belgilangan tartibda amalga oshiriladi.

Agar shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi kun tartibiga umumiy mol-mulkni saqlash ishlarining rejalarini, daromadlar va xarajatlar smetalarini, ularning ijrosi to'g'risidagi hisobotlarni, majburiy badallar miqdorlarini ko'rib chiqish hamda tasdiqlash kiritilgan bo'lsa, shirkat boshqaruvi umumiy yig'ilish o'tkazilguniga qadar shirkat a'zolariga mazkur hujjatlarning loyihalari bilan tanishib chiqish imkoniyatini ta'minlashi shart. Bunday tanishish tartibi shirkatning ustavida belgilanadi.

Shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi, agar yig'ilishda shirkat a'zolarining yoki ular vakillarining ellik foizidan ko'prog'i hozir bo'lsa, vakolatli hisoblanadi. Bittadan ortiq uydagi joy mulkdorlarini birlashtirgan shirkatlardagi yig'ilishda ko'p kvartirali har bir uydagi joy mulkdorlarining yoki ular vakillarining kamida ellik foizi hozir bo'lishi kerak.

Shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishini oddiy ko'pchilik ovoz bilan saylanadigan yig'ilish raisi olib boradi.

Shirkatning har bir a'zosi umumiy yig'ilishda bir ovozga ega bo'ladi. Shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi bayonnoma bilan rasmiylashtiriladi. Bayonnoma yig'ilish raisi va kotibi tomonidan imzolanadi.

Joy mulkdorining oddiy yozma shakldagi ishonchnomasiga ega bo'lgan shaxs shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishida shirkat a'zosining vakili bo'lishi mumkin.

Shirkat a'zosining — jismoniy shaxsning ishonchnomasida uning pasportidagi ma'lumotlar ko'rsatiladi va shaxsiy imzosi bilan tasdiqlanadi. Shirkat a'zosining — yuridik shaxsning ishonchnomasi rahbarning imzosi va muhr bilan tasdiqlanadi.

Ishonchnoma shirkat a'zosining vakiliga shirkat a'zolarining bitta umumiy yig'ilishida yoki ishonchnomada ko'rsatilgan vaqt davomida barcha yig'ilishlarida shirkat a'zosining nomidan va uning manfaatlarini ko'zlab so'zga chiqish hamda bitta yig'ilish kun tartibidagi masalalar yuzasidan yoxud barcha hollarda ovoz berish vakolatini berishi mumkin.

Agar bir shaxs joy mulkdorlaridan bir nechtasining vakili bo'lsa, u shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishida manfaatlarini ifodalayotgan har bir shirkat a'zosining nomidan alohida-alohida ovoz beradi.

Shirkat a'zolari umumiy yig'ilishining vakolatiga kiritilgan masalalar bo'yicha qaror, agar shirkat a'zolarining ellik foizidan ko'pi uni yoqlab ovoz bergan bo'lsa, qabul qilingan hisoblanadi.

Qaror qabul qilinayotganda yig'ilish kun tartibidagi masalalar bo'yicha shirkat a'zosining qarori ko'rsatilgan va imzosi qo'yilgan holda yig'ilishga yozma shaklda berilgan shirkat a'zolarining ovozlari hisobga olinishi shirkat ustavida belgilab qo'yilishi mumkin.

Shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishida qabul qilingan qaror shirkatning barcha a'zolari uchun majburiydir.

Shirkat a'zolarining har yilgi umumiy yig'ilishi o'tkazilguniga qadar shirkatdagi har bir uyning joy mulkdorlari yig'ilishlari o'tkazilishi shart.

Shirkatdagi har bir uyning joy mulkdorlari yig'ilishi quyidagilarni tasdiqlash to'g'risida qarorlar qabul qiladi:

— umumiy mol-mulkni, shirkatning yer uchastkasini va mol-mulkini saqlash ishlari rejasining bir qismi sifatida har bir uydagi umumiy mol-mulkni saqlash ishlari rejasini;

— shirkatning daromadlar va xarajatlar smetasining bir qismi sifatida har bir uydagi umumiy mol-mulkni saqlash bilan bog'liq daromadlar va xarajatlar smetasini;

— umumiy mol-mulkni saqlash ishlari rejalarining hamda daromadlar va xarajatlar smetalarining ijrosiga doir hisobotni.

Joy mulkdorlarining yig'ilishi qabul qilgan qaror mazkur uydagi barcha joy mulkdorlari uchun majburiydir.

Shirkat boshqaruvi shirkatning joriy faoliyatiga rahbarlikni amalga oshiradi.

Shirkat boshqaruvi shirkat a'zolari orasidan shirkat ustavida belgilangan tarkibda va muddatga umumiy yig'ilish tomonidan saylanadi.

Shirkat boshqaruvi shirkat boshqaruvi raisi tomonidan shirkat ustavida belgilangan muddatlarda, lekin oyiga kamida bir marta chaqiriladi.

Shirkat boshqaruvining majlisi unda boshqaruv a'zolarining kamida uchdan ikki qismi ishtirok etgan taqdirda vakolatli deb topiladi.

Shirkat boshqaruvining a'zosi boshqaruv majlisida bir ovozga ega bo'ladi.

Shirkat boshqaruvining qarorlari boshqaruv a'zolarining ko'pchilik ovozi bilan qabul qilinadi.

Shirkat boshqaruvining majlisi bayonnoma bilan rasmiylashtiriladi.

Shirkat a'zolari shirkat boshqaruvining majlislarida maslahat ovozi huquqi bilan ishtirok etishlari mumkin.

Shirkat boshqaruvi shirkat faoliyatining barcha masalalari yuzasidan qarorlar qabul qilishga haqli, shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi vakolatiga kiritilgan masalalar bundan mustasno.

Shirkat boshqaruvining vakolatlariga quyidagilar kiradi:

- shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishini hamda joy mulkdorlari yig'ilishini chaqirish va ularning o'tkazilishini tashkil etish;
- umumiy mol-mulkni, shirkatning yer uchastkasini va mol-mulkini saqlash ishlari rejasining loyihasini hamda uning ijrosi to'g'risidagi hisobotni tuzish;
- shirkatning yillik daromadlar va xarajatlar smetasi loyihasini hamda uning ijrosi to'g'risidagi hisobotni tuzish;
- shirkat ustavi talablarining va shirkat a'zolari umumiy yig'ilishi qarorlarining bajarilishini ta'minlash;
- boshqaruvchilikka (ijrochi direktorlikka) nomzodlarning yoki boshqaruvchi tashkilotning tanlov asosida tanlab olinishini tashkil etish;



– pudratchilarni tanlov asosida tanlagan holda umumiy mol-mulkka, shirkatning mol-mulkiga xizmat ko‘rsatish hamda ularni ta‘mirlash uchun buyurtmachi vazifalarini bajarish;

– tanlov g‘olibi bilan umumiy mol-mulkni va shirkat mol-mulkini boshqarish, ularga xizmat ko‘rsatish hamda ularni ta‘mirlash uchun shartnomalar tuzish;

– umumiy mol-mulk, shirkatning yer uchastkasi va mol-mulki asralishi va saqlanishi ustidan nazorat qilish;

– uskunalar, asbob-anjomlar va boshqa moddiy boyliklarni qonun hujjatlarida belgilangan tartibda olish, ularni sotish, topshirish, ayirboshlash, ijaraga berish, shuningdek ularni shirkatning balansidan chegirib tashlash to‘g‘risida qarorlar qabul qilish;

– ichki mehnat tartibi qoidalarini tasdiqlash;

– shirkat a‘zolarining ariza va shikoyatlarini ko‘rib chiqish;

– ish yuritish, buxgalteriya hisobi va hisobotini, mablag‘lar tushumi hamda ularni sarflash hisobini shirkatdagi ko‘p kvartirali har bir uy bo‘yicha alohida-alohida yuritish;

– shirkat a‘zolari belgilangan majburiy badallar va to‘lovlarni o‘z vaqtida to‘lashlari ustidan nazorat qilish hamda qarzdorlikni tugatish choralarini ko‘rish;

– shirkatning mablag‘larini shirkat a‘zolarining umumiy yig‘ilishi tasdiqlagan shirkat daromadlari va xarajatlari smetasiga muvofiq tasarruf etish.

Shirkat boshqaruvi qonun hujjatlariga va shirkat ustaviga muvofiq boshqa vakolatlarga ham ega bo‘lishi mumkin.

Shirkat a‘zolari umumiy yig‘ilishining qaroriga ko‘ra shirkat boshqaruvining ayrim vakolatlari shartnomaga binoan boshqaruvchiga (ijrochi direktorga) yoki boshqaruvchi tashkilotga o‘tkazilishi mumkin. Ushbu modda ikkinchi qismining ikkinchi, oltinchi, sakkizinchi, to‘qqizinchi, o‘ninchi va o‘n beshinchi xatboshilarida nazarda tutilgan vakolatlar boshqa shaxsga o‘tkazilishi mumkin emas.

Shirkat boshqaruvi:

– uy-joy fondiga xizmat ko‘rsatish va uni ta‘mirlash ishlari tanlov asosida tuzilgan shartnomalarga muvofiq tashkil etilishi;

– muhandislik tarmoqlari va boshqa umumiy mol-mulkka talab darajasida xizmat ko‘rsatilishi ta‘minlanishi;

- ta'mirlash ishlarining belgilangan normalar va talablarga muvofiq sifatli bo'lishi hamda o'z vaqtida bajarilishi;
- shirkatning mablag'laridan uy-joy fondini saqlash va ta'mirlash uchun maqsadli foydalanilishi;
- yer uchastkasining sanitariya holati talab darajasida bo'lishi, obodonlashtirilishi va sug'orish tarmog'ining saqlanishi uchun shirkat a'zolari oldida javobgardir.

Shirkat boshqaruvi umumiy mol-mulkni saqlash ishlari rejalarining bajarilishi, amalga oshirilgan hamda rejalashtirilayotgan xarajatlar, majburiy badallar va to'lovlarning yig'imi, tadbirkorlik faoliyatidan olingan daromadlar (foyda) haqida shirkat a'zolari oldida muntazam ravishda, uch oyda kamida bir marta hisobot beradi. Hisobot taqdim etish shakli shirkatning barcha a'zolari uchun hisobotdan foydalanish erkinligini ta'minlashi kerak va u shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi qarori bilan belgilanadi.

Shirkat boshqaruvi raisi umumiy yig'ilish tomonidan shirkat a'zolari orasidan shirkat ustavida belgilangan muddatga saylanadi.

Shirkat boshqaruvi raisi:

- shirkat boshqaruvi faoliyatiga rahbarlik qiladi;
- shirkatning manfaatlarini ifodalaydi;
- shirkat a'zolari umumiy yig'ilishining va shirkat boshqaruvining qarorlari bajarilishini ta'minlaydi;
- shirkat a'zolari umumiy yig'ilishining yoki shirkat boshqaruvining qarorlariga muvofiq moliyaviy hujjatlarni, shartnomalarni imzolaydi;
- umumiy mol-mulkni va shirkatning mol-mulkini boshqarish, ularga xizmat ko'rsatish hamda ularni ta'mirlash usullari bo'yicha, boshqaruvchilikka (ijrochi direktorlikka) nomzod yoki boshqaruvchi tashkilot bo'yicha boshqaruv tomonidan tayyorlangan takliflarni shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi muhokamasiga kiritadi;
- shirkat xodimlarining ish haqi miqdori va ularni taqdirlash to'g'risidagi nizom, shirkatning boshqa nizomlari va qoidalari yuzasidan takliflarni shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi muhokamasiga kiritadi;
- qonun hujjatlariga va ichki mehnat tartibi qoidalariga muvofiq shirkat xodimlari bilan mehnat shartnomalari tuzadi hamda ularni bekor qiladi.

Shirkat boshqaruvi raisining ushbu modda ikkinchi qismining to'rtinchi, yettinchi va sakkizinchi xatboshilarida nazarda tutilgan vakolatlari boshqaruvchi (ijrochi direktor)ga yoki boshqaruvchi tashkilotga shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi qaroriga binoan shartnoma bo'yicha o'tkazilishi mumkin.

Shirkat taftish komissiyasi shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi tomonidan shirkat a'zolari orasidan kamida uch kishidan iborat tarkibda ko'pi bilan ikki yil muddatga saylanadi.

Shirkat taftish komissiyasi a'zolari bir vaqtning o'zida shirkat boshqaruvining a'zolari bo'lishi mumkin emas.

Shirkat taftish komissiyasi shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishiga hisobdordir.

Shirkat taftish komissiyasi shirkatning moliya-xo'jalik faoliyatini tekshiradi.

Shirkat taftish komissiyasi shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishiga shirkatning moliya-xo'jalik faoliyatini tekshirish natijalari to'g'risida har yili hisobot taqdim etishi shart.

Shirkat taftish komissiyasining shirkatning moliya-xo'jalik faoliyatini tekshirish natijalari to'g'risidagi hisoboti shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishida ko'rib chiqilguniga qadar uchinchi shaxslarga berilishi mumkin emas.

Shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi shirkatning moliya-xo'jalik faoliyatini tekshirish uchun belgilangan tartibda auditorlik tashkilotini jalb etishga haqlidir.

### ***Nazorat savollari***

- 1. Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkati tushunchasi va uning o'ziga xos xususiyatlarini tafsiflang.*
- 2. Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatini tashkil etish va ro'yxatdan o'tkazish tartibi qanday?*
- 3. Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatining ustavini izohlang.*
- 4. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatining huquq va majburiyatlari nimalardan iborat?*
- 5. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatiga a'zolik tartibi qanday?*
- 6. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatining mol-mulki maqomini ochib bering.*
- 7. Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkat mol-mulkini boshqarish tartibi qanday?*

# XI BOB

## TURARJOYLAR HAQINI, UY-JOYNI SAQLASH XARAJATLARINI VA KOMMUNAL XIZMATLAR HAQINI TO'LASH

---

### 11.1. Turarjoylar haqini to'lash

Munitsipal, idoraviy uy-joy fondi uylaridagi turarjoyga to'lanadigan haq miqdori turarjoyni ijaraga beruvchi va ijaraga oluvchi o'rtasida tuziladigan ijaraga berish shartnomasida belgilab qo'yiladi. FKning 611-moddasiga ko'ra, uy-joy ijarasi shartnomasi bo'yicha ijaraga oluvchi tomonidan to'lanadigan ijara haqi shartnomaning muhim shartlaridan hisoblanadi. Munitsipal, idoraviy uy-joy fondi uylaridagi turarjoyga to'lanadigan ijara haqi miqdori turarjoyni ijaraga beruvchi va ijaraga oluvchi o'rtasida tuziladigan ijaraga berish shartnomasida belgilab qo'yiladi. Binobarin, ijaraga beruvchi ijara haqini shartnomaviy munosabatlar doirasidan tashqari bir tomonlama ravishda belgilashga haqli emas. Ijara haqi miqdori to'g'risidagi shart ijara shartnomasida albatta belgilab qo'yilishi shart.

Ijara haqi miqdori muayyan mezonlar asosida belgilanishi lozim. Shu sababli ham qonunda munitsipal, idoraviy uy-joy fondi uylaridagi turarjoyni ijaraga berish shartnomasi bo'yicha to'lanadigan haq miqdori uyni saqlash, saqlash harakatlarini umumiy foydalanishdagi mol-mulkni (lift, podyezdlar, tom, shaxtalar, yerto'lalar, cherdak va h.k.) saqlash xarajatlarining o'rnini qoplashni ta'minlaydigan, ijaraga beruvchi tomonidan turarjoy umumiy maydonining bir kvadrat metri hisobida belgilangan stavkalardan kelib chiqib belgilanadi.

Ma'lumki, uy-joylar vaqt o'tishi bilan foydalanish jarayonida eskiradi, nuraydi. Shu sababli ham mulkdor uni tiklash (amortizatsiya) xarajatlarini qilishga majbur. Aks holda, uy-joy, bino muayyan vaqt o'tgach mutlaqo yaroqsiz holga kelib qolishi mumkin. Tiklash xarajatlari doimiy ravishda ajratilib va to'planib borishi bunga yo'l qo'ymaydi, ushbu mablag'lar hisobidan uy-joylar kapital ta'mirlanadi.

Munitsipal va idoraviy uy-joy fondining mulkdorlari o'zlariga qarashli turarjoylarni ijaraga berishdan muayyan foydalanishni ham nazarda tutadilar.

Bozor munosabatlari shartida uy-joy fondini tiklash (amortizatsiya) ajratmalari hamda ijaraga beruvchining normativ foydasi zaruriy qismlar sifatida turarjoy ijara haqi tarkibiga kiradi.

Davlatga qarashli uy-joy fondining xizmat turarjoyini ijaraga oluvchi undan xizmat turarjoyining maqsadiga va shartnoma shartlariga muvofiq foydalanishi, turarjoyga va kommunal xizmatlarga to'lovlarni har oyda, o'tgan oydan keyingi oyning o'ninchi kunidan kechiktirmay to'lashi lozim. To'lov muddati kechiktirilgan har bir kun uchun 0,1 foiz miqdorda, biroq, to'lovning kechiktirilgan summasidan 50 foizdan ortiq bo'lmagan penya undiriladi.

Turarjoy va kommunal xizmatlar uchun to'lovlar tijorat banki muassasalari yoki to'lov qabul qilish kassalari orqali amalga oshiriladi. (O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 27.01.2000-yildagi 24-sonli qaroriga 1-ilova «Xizmat joylari berish tartibi to'g'risidagi nizomning 15-bandi»).

Aniq maqsadli kommunal uy-joy turarjoylari uchun tashlanadigan haq miqdorining tarkibiga quyidagi xarajatlar kiradi:

- a) uyga qarash xarajatlari;
- b) uyga xizmat ko'rsatish xarajatlari;
- d) uyni ta'mirlash xarajatlari.

Munitsipal, idoraviy uy-joy fondi uylaridagi turarjoyini ijara berish shartnomasi bo'yicha to'lanadigan haq miqdorlarini tashkil etuvchi tarkibiy qismlardan farqli ravishda bunda ijaraga beruvchi ijara shartnomasidan foyda (daromad) olish nazarda tutilmagan.

Turarjoyini ijaraga oluvchi turarjoy ijara haqini har oyda yashalgan keyingi oyning o'ninchi kunidan kechiktirmay to'lash shart (masalan, ijarachi yanvar oyi uchun ijara haqini 10 fevralgacha to'lashi lozim). Ijara haqini to'lash muddatlariga rioya qilmaslik (kechiktirish) uchun kechiktirilgan muddat bo'yicha penya to'lanadi. Penya miqdori tegishli qonun hujjatlarida belgilab qo'yildi.

Aniq maqsadli kommunal uy-joy fondining turarjoyi uchun haq O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Maxkamasi tomonidan belgilangan tartibda olinadi. Binobarin, ijaraga beruvchi ijara haqini olish tartibini belgilashga haqli emas.

Yotoqxonalarda yashaganlik uchun haq O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilangan tartibda olinadi.

Yotoqxonalarda yashaganlik uchun to'lanishi lozim bo'lgan haqning miqdori O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilanadi.

## **11.2. Uy-joyni saqlash xarajatlarini to'lash tartibi**

Ko'p kvartirali uylar mol-mulkning o'ziga xos shakli bo'lib umumiy mulk hisoblanadi. Odatda, ko'p kvartirali uylarda yashovchi fuqarolar o'zlariga tegishli turarjoyga nisbatan xususiy mulk huquqini noto'g'ri tushunadilar va faqatgina o'zining kvartirasiga tegishli masalalar uchun javob berishlarini ta'kidlaydilar.

Biroq, ko'p kvartirali uylardagi kvartiralarning har biri umumiy va yagona kontruksiya asosida qurilishi jihatidan bir-biri bilan bog'liq bo'lib, kvartira egalari mol-mulkining mavjud bo'lishini undagi umumiy to'sinlar, yo'laklar, zinapoyalar, devorlar, ko'p kvartirali uyning fundamenti va tomisiz tasavvur qilish qiyin. Shu ma'noda ko'p kvartirali uydagi turarjoy mulkdori mana shu turarjoyi va qolaversa, ko'p kvartirali uyni saqlash majburiyatini o'z zimmasiga olishi lozim.

Odatda, saqlash majburiyati deganda muayyan mol-mulkning normal eskirish holatini ta'minlaydigan, uni tayinlangan maqsadi uchun foydalanish imkoniyatini yaratadigan o'ziga xos ta'mirlash, tuzatish, tozalash ishlari tushuriladi:

Ko'p kvartirali turarjoy mulkdorining o'zi yashayotgan kvartirani tegishli texnik va sanitariya holatida saqlash uchun o'z hisobidan xarajat qilishi lozim. Ya'ni, bunda ko'p kvartirali turarjoy mulkdori o'zining kvartirasidagi barcha texnik asbob-uskunalar, elektr hisoblagich va elektr simlari, gaz, issiq suv quvurlari va

hisoblagichlarning doimo ishlashi va xavfsizlik talablariga javob berishi tegishli texnik holat hisoblanadi.

Tegishli sanitariya holatida saqlash deganda esa kvartirani toza tutishi, uni ifloslantirib yubormasligi lozim bo'ladi. Zero, umumiy qolip, devor, to'sin bo'lgan bitta yaxlit imoratning bir qismi ifloslanishi natijasida ko'p kvartirali uydagi barcha turarjoylarda turli zararkunandalar (tarakanlar, chivinlar va boshqa hasharotlar) ko'payib ketishi va natijada turli yuqumli kasalliklar vujudga kelishi mumkin. Shu munosabat bilan ko'p kvartirali turarjoy mulkdori o'ziga tegishli kvartirani tegishli sanitar holatida saqlashni o'z hisobidan ta'minlashi lozim bo'ladi.

Ko'p kvartirali turarjoy mulkdori o'ziga tegishli kvartira bilan birga umumiy mulk (umumiy devorlar, yo'laklar, zinapoyalar, to'sinlar, podval va tom)ni va shu uyga tutash bo'lgan obodonlashtirish elementlari bo'lgan yer uchastkasini saqlashning umumiy xarajatlarini o'z zimmasiga oladi. Ya'ni, bunda umumiy mulk va obodonlashtirish elementlari bo'lgan yer uchastkasini saqlash majburiyati ko'p kvartirali uy-joyda yashovchi barcha mulkdorlarning umumiy mulkdagi ulushi bo'yicha taqsimlanadi.

Ko'p kvartirali uy turarjoy mulkdorlarining umumiy mulkni saqlash xarajatlari stixiyali tarzda, muayyan ishni bajarish kerak bo'lganda borini berish shaklida emas, qoida tariqasida majburiyat badal shaklida to'lanishi va to'plab borilishi lozim. Bu badallar xususiy turarjoy mulkdorlari shirkatlarining hisob raqamida yoki davlat uy-joy fondi uylarini boshqarish organlarining hisob raqamida saqlanishi lozim.

Umumiy mulkni saqlash xarajatlari sifatida kodeks quyidagilarni nazarda tutadi:

- ko'p kvartirali uydagi umumiy mol-mulkni boshqarish;
- unga xizmat ko'rsatish, uni joriy va kapital ta'mirlash;
- ko'p kvartirali uyga tutash, obodonlashtirish elementlari bo'lgan yer uchastkasini saqlash.

Ko'p kvartirali uydagi umumiy mol-mulkni boshqarish deganda, odatda, uyning tegishli texnik, sanitariya holatini nazorat qilib turish, xususiy turarjoy mulkdorlari shirkati bo'lgan uy joyning umumiy ta'minoti (masalan, yo'lak va zinapoyalarni yoritish, yo'laklarga kirish eshiklari sozligini ta'minlash, uy atrofi

tozaligini ta'minlash) va shirkat bilan boshqa tashkilotlar o'rtasidagi huquqiy (shartnomaviy) aloqalarni vujudga kelitirish va ko'p kvartirali uy manfaatlarini hirajoa qilish kabi keng qamrovli masalalar tushuniladi. Albatta mazkur holatlarning barchasi tekinga yoki jamoatchilik asosida amalga oshirilishi mumkin emas. Shu sababli boshqaruvni amalga oshirish uchun to'langan badallar hisobidan boshqaruvehiga (hozirgi kunda xususiy turarjoy mulkdorlari shirkati raisi yoki davlat uy-joy fondida boshqarish tashkiloti) muayyan haq to'lanishi va u qilgan xarajatlar qoplanishi lozim.

Ta'kidlash lozimki, turarjoy munosabatlari tizimida fuqarolarga qulaylik tug'dirish uchun zarur bo'lgan kommunal xizmatlar, turarjoylarni tabiiy gaz, elektr va issiqlik energiyasi, sovuq va issiq suv bilan ta'minlash, suvni chiqarib tashlash (kanalizatsiya), qattiq va suyuq maishiy chiqindilarni olib chiqish kabi munosabatlar mavjudki, mazkur ijtimoiy, iqtisodiy, huquqiy munosabatlar xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari uchun muhim ahamiyatga ega.

Zero, aynan mazkur turdagi xizmatlarning sifatli va o'z vaqtida bajarilishi, ko'p kvartirali uylardagi mulkdorlarning ehtiyoji uchun eng zaruriy omillar sanaladi.

Mazkur xizmatlar nafaqat alohida holda bitta kvartiraga balki, umumiy mulk bo'lgan ko'p kvartirali uydagi umumiy mulkka ham qaratilishi mumkin.

Masalan, ko'cha va yo'lak chiroqlari yoritish uchun haq aynan kvartira egalari tomonidan to'lanadigan badal hisobidan qoplanadi.

Joriy va kapital ta'mirlash esa yo'laklar (podyezd) va zinalari, umumiy devorlar va to'sinlar, uyning tashqi bezagi, umumiy quvurlar va elektr tarmoqlarining sozligini ta'minlash uchun amalga oshiriladi.

Ko'p kvartirali uy atrofidagi yer uchastkasini tozalash, u yerni ko'kalamzorlashtirish va saqlab turish xarajatlari ham turarjoy egalari badallari hisobidan qoplanadi.

Ko'p kvartirali turarjoyi saqlashning umumiy xarajatlari va shu uyga tutash, obodonlashtirish elementlari bo'lgan yer uchastkasini saqlash xarajatlari turarjoy egalari umumiy yig'ilishida



ko'pchilik ovoz bilan belgilanadi. Bu holat esa umumiy yig'ilish bayonnomasida qayd etiladi.

Shirkat tashkil etilmagan ko'p kvartirali uylarda noturarjoy mulkdorlari ham faoliyat yuritishadi va ular uyning umumiy xarajatlarni qoplash bo'yicha umumiy yig'ilish bilan majburiy shartnoma tuzadilar. Shartnomada yashash uchun mo'ljallanmagan joylar mulkdorlari ko'p kvartirali uydagi umumiy mol-mulkni va shu uyga tutash, obodonlashtirish elementlari bo'lgan yer uchastkasini saqlash bo'yicha umumiy xarajatlarning turlari, yashash uchun mo'ljallanmagan joylar mulkdorlarining xarajatlarni qoplashdagi ulushi, badallarni to'lash muddatlari, umumiy hashar va obodonlashtirish ishlarida ishtirok etish majburiyati kabi masalalar o'z ifodasini topishi lozim.

Ko'p kvartirali uydagi turarjoy mulkdori o'ziga tegishli kvartiradan foydalanmasligi ham mumkin. Shu bilan birga u uydagi umumiy mulkdan foydalanishdan voz kechishi mumkin. Bu holatlar turarjoy mulkdorini ko'p kvartirali uydagi umumiy mol-mulkni va shu uyga tutash, obodonlashtirish elementlari bo'lgan yer uchastkasini saqlash bo'yicha umumiy xarajatlar uchun badallarni to'lashdan ozod qilmaydi.

Zero, yuqorida ta'kidlanganidek, ko'p kvartirali uyda joylashgan turarjoylarning mavjudligi va xavfsizligi ularning har biriga va qolaversa, umumiy konstruksiya, devorlar, to'sinlarga bog'liqdir.

Turarjoy mulkdori o'ziga tegishli turarjoyi arendaga, ijaraga bergan bo'lsa, umumiy mulkdagi umumiy xarajatlarni qoplash majburiyatini ijaraga oluvchiga yoki arendaga oluvchiga o'tkazishi mumkin. Albatta umumiy mol-mulkni saqlash xarajatlarini ijaraga oluvchiga o'tkazish yoki o'tkazmaslik turarjoy mulkdori va ijaraga oluvchi o'rtasidagi o'zaro kelishuvga ko'ra amalga oshiriladi va bunda umumiy xarajatlarni qoplash majburiyati turarjoy ijaraga berilganda turarjoy mulkdorining o'zida ham saqlanib qolishi mumkin.

Ko'p kvartirali uydagi turarjoyi saqlashning umumiy xarajatlarini qoplash majburiyati ijaraga oluvchiga o'tkazilganda ham turarjoy mulkdori ijaraga oluvchining umumiy xarajatlarni o'z vaqtida to'lamasligi uchun mas'ul hisoblanadi. Ya'ni, turarjoy

mulkdori ijaraga oluvchi umumiy xarajatlarni to'lamasa yoki to'lashni kechiktirsa buning uchun javobgar bo'ladi.

Umumiy mol-mulknini va shu uyga tutash, obodonlashtirish elementlari bo'lgan yer uchastkasini saqlash bo'yicha umumiy xarajatlarni to'lashga doir majburiyatlar joyini ijaraga, arendaga oluvchiga o'tkazilganligini xabardor qilish tartibi va xabardor qilinishi lozim bo'lgan shaxslar ro'yxati qonunchilikda belgilangan. Unga ko'ra umumiy mol-mulknini saqlash majburiyatlari ijaraga, arendaga oluvchiga o'tkazilganda ko'p kvartirali uydagi turarjoy mulkdori quyidagi shaxslar xabardor qilishini kerak:

- shirkat;
- boshqaruvchi (ijrochi direktor);
- boshqaruvchi tashkilot;
- turarjoylar mulkdorlari tomonidan vakil qilingan shaxs.

Umumiy mol-mulknini saqlash majburiyatlari ijaraga, arendaga oluvchiga o'tkazilganligini o'z vaqtida ogohlantirilmaslik, turarjoy mulkdorini ushbu xarajatlarni to'lashdan ozod qilmaydi.

### **11.3. Kommunal xizmatlarning tariflari**

Uy-joy huquqiga ko'ra, turarjoydan foydalanuvchilarga kommunal xizmatlar uchun to'lovlarni amalga oshirish majburiyati yuklanadi. Moddada kommunal xizmatlar turlari sanab o'tilgan – sovuq va issiq suv ta'minoti, suvni chiqarib yuborish (kanalizatsiya), elektr ta'minoti, gaz ta'minoti, isitish (issiqlik ta'minoti), qattiq va suyuq maishiy chiqindilarni olib chiqish. O'z.R Adliya vazirligi tomonidan 20.02.1999-y. da 648-son bilan davlat ro'yxatidan o'tkazilgan «O'zbekiston Respublikasida aholiga kommunal xizmatlar ko'rsatish qoidalari»ning 1.3-bandiga asosan xizmatlar iste'molchisi kommunal xizmatlar ko'rsatuvchi korxonalar (ijrochi)lar bilan tuzilgan shartnoma asosida maishiy ehtiyojlari uchun kommunal xizmatlardan foydalanuvchi jismoniy shaxs hisoblanadi. Ijrochilarga quyidagilar kiradi:

– mulki, to'liq xo'jalik yuritishida yoki operativ boshqaruvida bo'lgan uy-joy fondi va injener infratuzilmasi obyektlari va majburiyatlariga iste'molchiga kommunal xizmatlar ko'rsatish kiruvchi korxonalar yoki muassasalar;

– uy-joy fondi mulkdori tomonidan ijrochining vazifalarini bajarish yuklangan korxonalar va muassasalar – davlat uy-joy fondida (idoraviy, munitsipal va kommunal) yashovchi iste'molchilar uchun;

– xususiy uy-joy fondida yashovchi iste'molchilar uchun – iste'molchilarga kommunal xizmatlar ko'rsatuvchi korxonalar;

– ko'p kvartirali uyni boshqarish huquqi berilgan, xizmat ko'rsatish bo'yicha shartnomalar tuzish, shuningdek kommunal xizmatlarni ta'minlash kiruvchi shirkat va boshqa uy-joy mulkdorlari birlashmalari – xususiy (ulushli) mulk bo'lgan uy-joy fondida yashovchi iste'molchilar uchun (1.2-band).

Ko'p kvartirali uylarda kommunal xizmatlar iste'molchisi nomidan shartnoma uy-joy fondidan foydalanishni amalga oshirayotgan yuridik shaxs (xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati, uy-joylardan foydalanish tashkiloti va boshqalar) bilan tuziladi (1.3-band). Kommunalar xizmatlari uchun to'lovlar naqd pullar bilan yoki naqd pulsiz shaklda amalga oshiriladi.

O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2000-yil 21-sentabrdagi 364-son Qaroriga muvofiq gaz va elektr bilan ta'minlash xizmatlarining tariflari O'zbekiston Respublikasi Moliya vazirligi tomonidan, suv, kanalizatsiya, issiqlik va issiq suv bilan ta'minlash xizmatlari tariflari – Qoraqalpog'iston Respublikasi Moliya vazirligi, viloyatlar hokimliklarining moliya boshqarmalari va Toshkent shahrining Bosh moliya boshqarmasi tomonidan belgilanadi.

Ko'rsatiladigan kommunal xizmatlarning normativlari «Kommunal xizmatlardan foydalanish normativlarini aniqlash usulikasi» (Vazirlar Mahkamasining 30.07.1996-y. 271-son Qaroriga 1-ilo-va)ga asosan belgilanadi. Unda suv ta'minoti va suvni chiqarib yuborish (kanalizatsiya), issiqlik ta'minoti, gaz ta'minoti, elektr ta'minotidan foydalanish normativlari ishlab chiqilgan.

Ushbu usulika tavsiyaviy tusda bo'lib, aholi tomonidan kommunal xizmatlardan foydalanish normativlarining ishlab chiqilishi uchun asos hisoblanadi.

Normativlar – hayot faoliyatini ta'minlash uchun aholi tomonidan xizmatlardan foydalanishning eng kam darajasi turlicha qulaylikdagi va tipdagi uy-joy fondi uchun ishlab chiqiladi. Bular

uy-joyning umumiy maydoni doirasida aholi uchun zarur bo'lgan kommunal xizmatlardan foydalanishning joriy davrdagi eng kam hajmini tavsiflovchi ko'rsatkichlar guruhi bo'lib, aholi tomonidan o'z mablag'lari hisobidan hamda kompensatsiyalar hisobidan to'lanadi.

Normativlar darajasi o'zgaruvchan miqdor bo'lib, ijtimoiy-iqtisodiy vaziyatga, demografik tuzdagi o'zgarishlarga bog'liq bo'ladi va vaqti-vaqti bilan, biroq har chorakda ko'pi bilan bir marta qayta ko'rib chiqilishi kerak.

Normativlar miqdori Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimliklari tomonidan ishlab chiqiladi va tasdiqlanadi.

Ko'p kvartirali uydagi turarjoylar mulkdorlari umumiy mol-mulkni saqlash xarajatlarini o'tgan oydan keyingi oyning o'ninchi kunidan kechiktirmay to'laydi.

Davlat uy-joy fondining ko'p kvartirali uyidagi joylarni ijaraga, arendaga oluvchilar shu uydagi umumiy foydalanishdagi mol-mulkni saqlash haqini ijaraga, arendaga berish shartnomasi shartlariga muvofiq, biroq o'tgan oydan keyingi oyning o'ninchi kunidan kechiktirmay to'laydi.

Davlat va xususiy uy-joy fondlarida ko'rsatiladigan kommunal xizmatlar uchun majburiy to'lovlar to'lash o'tgan oydan keyingi oyning o'ninchi kunidan kechiktirmay har oyda amalga oshirilishi kerak.

Ko'rsatiladigan kommunal xizmatlar uchun majburiy to'lovlar ushbu moddaning uchinchi qismida belgilangan muddatda to'lanmagan taqdirda, davlat va xususiy uy-joy fondlaridagi joylarning mulkdorlari, ijaraga, arendaga oluvchilari kechiktirilgan har bir kunga yuridik shaxslar uchun 0,4 foiz, jismoniy shaxslar uchun 0,1 foiz miqdorida, biroq kechiktirilgan to'lov summasining 50 foizidan ko'p bo'lmagan miqdorda penya to'laydi.

Agar shirkat, boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilot ko'p kvartirali uyning kommunal xizmatlar buyurtmachisi bo'lsa, ularga penya miqdorlari bo'yicha ushbu moddaning to'rtinchi qismida jismoniy shaxslar uchun belgilangan norma qo'llaniladi.

Davlat va xususiy uy-joy fondlaridagi joylarning mulkdorlariga, ijaraga, arendaga oluvchilariga kommunal xizmatlar ko'rsatish majburiy to'lovlar uch oydan ortiq to'lanmagan taqdirda qonun hujjatlarida belgilangan tartibda, to'xtatib turiladi.

«O'z kommuna xizmat» O'zbek agentligining 2002-yil 12-avgustdagi 68-sonli buyrug'i bilan tasdiqlangan «O'zbekiston Respublikasi shaharlari va aholi yashaydigan punktlarida uy-joy fondini saqlash va ta'mirlash hamda kommunal xizmatlarni ko'rsatish bilan bog'liq bo'lgan xarajatlarni to'lash to'g'risida nizom» ning 16-bandiga asosan O'zbekiston Respublikasi hududida joylashgan uylar uchun, ushbu uylarning mulkdorlari hisoblangan vaqtinchalik yo'q bo'lgan xorijiy fuqarolar, jumladan MDH davlatlarining fuqarolari va fuqaroligi bo'lmagan shaxslar tomonidan kommunal xizmatlar va foydalanish xarajatlari haqini uzoq muddat to'lamaslik (12 oydan ko'p) holatlarida, Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyat va Toshkent shahar hokimliklarining taqdimotiga ko'ra kommunal xizmatlar va foydalanish xarajatlari uchun haq to'lash bo'yicha mavjud qarzlarni undirish to'g'risidagi masalani hal qilish uchun mazkur uy belgilangan tartibda xatlanadi.

UJKning 135-moddasiga binoan, fuqarolarning ayrim toifalariga uy-joyni saqlash va kommunal xizmatlar haqini to'lash xarajatlari qonun hujjatlarida belgilangan tartibda qoplanadi. Mazkur norma respublikada istiqomat qiluvchi ayrim toifa aholi qatlamlarining egaligida bo'lgan turarjoyini saqlash va uning kommunal xizmat haqini to'lash xarajatlarini qoplash bilan bog'liq masalarni huquqiy tartibga soladi.

Bu moddada nazarda tutilgan fuqarolarning ayrim toifalari qonun hujjatlari bilan belgilanadi.

Masalan, O'zbekiston Respublikasi Moliya vazirligi, Mehnat va aholini ijtimoiy muhofaza qilish vazirligining 2003-yil 3-apreldagi 49, 45-son qarori bilan tasdiqlangan «Uy-joy-kommunal xizmatlar haqini to'lash bo'yicha kompensatsiya pul to'lovlarining mexanizmi to'g'risida»gi Nizomga asosan kompensatsiya to'lovlari budjet tashkilotlarida:

– xodimlar sirasidan kamida 10 yillik pedagogik va ilmiy-pedagogik ish stajiga ega bo'lgan pensionerlar;

– barcha turdagi umumta'lim maktablarining pedagogik ma'lumotga ega bo'lgan o'qituvchilari, direktoriari, direktorlarning o'quv va ma'naviy-ma'rifiy ishlar bo'yicha o'rinbosarlari, tarbiyachilari, konsertmeysterlari;

– akademik liseylar, kasb-hunar kollejlari va o'rta maxsus o'quv yurtlarining o'qituvchilari, direktorlari, direktorlarning o'quv va ma'naviy-ma'rifiy ishlar bo'yicha o'rinbosarlari, ishlab chiqarish ta'limi ustalari, psixologlari, uslubchilari, tarbiyachilari, konsertmeysterlari;

– «Mehribonlik uylari»ning pedagogik ma'lumotga ega bo'lgan tarbiyachilari, direktorlari, direktorlarning o'quv va ma'naviy-ma'rifiy ishlar bo'yicha o'rinbosarlari, psixologlari;

– bolalar maktabgacha tarbiya muassasalari va maktab-bolalar bog'chalarining pedagogik ma'lumotga ega bo'lgan tarbiyachilari, o'qituvchilari, mudirlari, direktorlari, direktorlarning o'quv va ma'naviy-ma'rifiy ishlar bo'yicha o'rinbosarlari, psixologlari;

– maktabdan tashqari muassasalarning pedagogik ma'lumotga yoki murabbiylik ish stajiga ega bo'lgan o'qituvchilari, tarbiyachilari, murabbiy-o'qituvchilari, direktorlari, direktorlarning o'quv va ma'naviy-ma'rifiy ishlar bo'yicha o'rinbosarlari, uslubchilari, konsertmeysterlari;

– oliy o'quv yurtlarining professor-o'qituvchilar tarkibi, rektorlari, o'quv, ilmiy va ma'naviy-ma'rifiy ishlar bo'yicha prorektorlari, filiallarning direktorlari va direktorlarning o'quv, ilmiy va ma'naviy-ma'rifiy ish bo'yicha o'rinbosarlari, ilmiy kotiblari, ishlab chiqarish ta'limi ustalari, hisoblash markazlarining boshliqlari, muhandislari;

– qishloq joyda va ishchilar shaharchalarida ishlagan, ushbu sohada kamida 10 yillik ish stajiga ega bo'lgan shifokorlar, provizorlar, o'rta tibbiy va farmatsevt xodimlar sirasidan bo'lgan pensionerlar;

– o'zgarar qaramog'iga muhtoj bo'lgan yolg'iz pensionerlar, shu jumladan nogironlar ham;

1941–1945-yillardagi ikkinchi jahon urushi nogironlari, qatnashchilari va ularga tenglashtirilgan shaxslar, halok bo'lgan harbiy xizmatchilarning oilalari va 1941–1945-yillardagi ikkinchi jahon urushida vafot etgan nogironlarining xotinlari.

Halok bo'lgan harbiy xizmatchining kompensatsiya pul to'lovlarini olish huquqiga ega bo'lgan oila a'zolariga boquvchisini yo'qotgan taqdirda amaldagi qonun hujjatlariga muvofiq halok bo'lgan harbiy xizmatchi uchun pensiya olish huquqiga ega bo'lgan oila a'zolari kiritiladi.

Kompensatsiya pul to'lovlari halok bo'lgan harbiy xizmatchining oila a'zolariga ular oladigan pensiya turidan va oila a'zolari birgalikda yoki alohida yashashlaridan qat'i nazar to'lanadi:

– birinchi va (yoki) ikkinchi darajali «Sog'lom avlod uchun» ordeni bilan mukofotlangan shaxslar;

– Sovet Ittifoqi Qahramonlari, Sotsialistik Mehnat Qahramonlari va Shuhrat ordenining uchala darajasi bilan mukofotlangan shaxslar, shaxsiy pensionerlar;

– fashistlar konslagerlarining sobiq voyaga yetmagan tutqunlari;

– Leningrad shahri qamali davrida shahar korxonalarini, muassasalari va tashkilotlarida ishlagan fuqarolar;

– ko'zi ojiz I guruh nogironlari;

– Chernobil halokati oqibatida ziyon ko'rgan fuqarolar;

– yadro poligonlarida va boshqa yadroviy radiatsiya obyektlarida harbiy xizmatni o'tagan pensiya yoshidagi shaxslar kabi lavozimlarda ishlayotgan, ish haqi O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2005-yil 13-apreldagi PF-3596-son Farmoniga muvofiq, o'rtacha 1,35 baravar (shu jumladan mazkur Farmonning 1-bandiga muvofiq 1,2 baravar va qolgani – bekor qilinayotgan kompensatsiya to'lovlari qoplash hisobiga) oshadigan pensionerlarga to'lanmaydi.

1941–1945-yillar ikkinchi jahon urushi davridagi mehnat fronti qatnashchilari eng kam ish haqining 45 foizi miqdorida oylik kompensatsiya pul to'lovlari oluvchilari hisoblanadi.

Qolgan xarajatlar respublika budjetidan qoplanadi.

Urush nogironlari va qatnashchilariga tenglashtirilgan shaxslar doirasi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 1994-yil 11-maydagi «O'zbekiston Respublikasining «Fuqarolarning davlat pensiya ta'minoti to'g'risida»gi qonunini amalga oshirish uchun zarur bo'lgan me'yoriy hujjatlarni tasdiqlash haqida» 249-son qarori bilan belgilangan.

Unga asosan Urush nogironlariga tenglashtiriladigan shaxslar ro'yxatida quyidagilar o'rin olgan:

– Vatan urushi va boshqa urushlar davrida harakatdagi armiya tarkibidagi harbiy qismlar, shtablar va muassasalarda xizmatni o'taganda, shuningdek, O'zbekiston Respublikasini himoya qilishda yaralanish, kontuziya olish, mayiblanish yoki kasallanish natijasida nogiron bo'lib qolgan harbiy xizmatchilar pensiya bilan ta'minlanishga haqli urush nogironlari hisoblanadilar.

Quyidagi nogironlar urush nogironlariga tenglashtiriladi:

a) sobiq SSSR va O'zbekiston Respublikasi chegaralarini qo'riqlash paytida yaralanish, kontuziya olish, mayiblanish yoki kasallanish natijasida nogiron bo'lib qolgan harbiy xizmatchilar;

b) 1941-yilning 22-iyunidan 1954-yilning 31-dekabrigacha sobiq SSSR hududida harakat qilgan, hamda qiruvchi batalyonlar, vzvodlar va xalqni himoya qiluvchi otradlarda xizmat qilgan davrda yaralanish, kontuziya olish, mayiblanish yoki kasallanish natijasida nogiron bo'lib qolgan shaxslar;

d) temir yo'lining front yaqinidagi uchastkalarida ishlagan, mudofaa inshootlari, harbiy-dengiz bazalari, aerodromlar va boshqa harbiy obyektlar qurilishi ishlarida qatnashgan hamda Vatan urushi yillarida urush bo'layotgan joylarda yaralanish, kontuziya olish, mayiblanish yoki kasallanish natijasida nogiron bo'lib qolgan xodimlar;

e) Vatan urushi va grajdanlar urushi yillarida partizan otradlari va qo'shilmalari tarkibida yoki yashirin ishlarda bo'lgan davrda yaralanish, kontuziya olish, mayiblanish yoki kasallanish natijasida nogiron bo'lib qolgan shaxslar;

f) harakatdagi armiya tarkibidagi ishlarda yaralanish, kontuziya olish, mayiblanish va kasallanish natijasida nogiron bo'lib qolgan yollangan tarkibdagi shaxslar;

g) Vatan urushi davrida fashist konslagerlarida (getto va zo'rlik bilan tutib turiladigan boshqa joylarda) bo'lgan davrda yaralanish, kontuziya olish, mayiblanish va kasallanish natijasida nogiron bo'lib qolgan shaxslar (tutqunlar, shu jumladan, bolalar);

h) tinchlik o'rnatuvchi kuchlar tarkibida qatnashish, shuningdek, harbiy harakatlar ketayotgan mamlakatlarda baynalmilal



burchlarini ado etish tufayli yaralanish, kontuziya olish, mayiblanish yoki kasallanish tufayli nogiron bo'lib qolgan harbiy xizmatchilar, ichki ishlar organlari va milliy xavfsizlik xizmatining boshliqlar va oddiy xodimlar tarkibidan bo'lgan shaxslar;

i) harbiy xizmatdagi vazifalarini (xizmat vazifalarini) bajarish paytida yaralanish, kontuziya olish, mayiblanish va kasallanish natijasida nogiron bo'lib qolgan harbiy xizmatchilar, ichki ishlar organlari va milliy xavfsizlik xizmatining boshliqlar va oddiy xodimlar tarkibidan bo'lgan shaxslar;

j) o'quv mashg'ulotlari yoki tekshirish uchun yig'inlarga chaqirilgan va shu yig'inlarda o'z xizmat burchlarini bajarayotib yaralanish, kontuziya olish, mayiblanish va kasallanish natijasida nogiron bo'lib qolgan harbiy majburiyatli shaxslar.

Vatan urushi va boshqa urushlar davrida harakatdagi armiya tarkibiga kirgan harbiy qismlar, shtablar va muassasalarda xizmatni o'tagan, shuningdek, O'zbekiston Respublikasini himoya qilishda ishtirok etgan harbiy xizmatchilar pensiyalarga ustama pul olishga haqli bo'lgan urush qatnashchilari hisoblanadi.

Quyidagilar urush qatnashchilariga tenglashtiriladi:

a) 1941-yilning 22-iyunidan 1954-yilning 31-dekabrigacha bo'lgan davrda qiruvchi batalyonlar, vzvodlar, va xalqni himoya qiluvchi otryadlar tarkibida sobiq SSSR hududida jangovar harakatlarda ishtirok etgan shaxslar;

b) Vatan urushi va grajdanlar urushi davrida partizan otryadlari va qo'shilmalarida yoki yashirin ishlarda bo'lgan shaxslar;

d) Vatan urushi yillarida harakatdagi armiya tarkibida yoki harakatlar ketayotgan joylarda xizmatni o'tagan sobiq SSSRning Ichki ishlar vazirligi organlari va Davlat xavfsizligi qo'mitasi organlarining hamda oddiy xodimlar tarkibidan bo'lgan shaxslar;

e) Vatan urushi davrida harakatdagi armiya va flotlar tarkibidagi qismlar hamda bo'linmalarda balog'at yoshiga yetgunga qadar polk o'g'illari va yungalar sifatida yurgan shaxslar;

f) front yaqinidagi temir yo'llarda, mudofaa chizig'i inshootlari qurilishida, harbiy-dengiz bazalari, aerodromlar hamda Vatan urushi davrida harbiy harakatlar ketayotgan joylardagi boshqa harbiy obyektlar qurilishida ishtirok etgan xodimlar;

g) harakatdagi armiya tarkibida ishlagan yollanma xodimlar tarkibidan bo'lgan shaxslar;

h) Vatan urushi davrida fashist konslagerlari (getto va zo'rlik bilan ushlab turiladigan joylar)da bo'lgan (tutqunlar, shu jumladan, bolalar) shaxslar;

i) Leningrad shahrining qamal davrida shaharning korxonalar, muassasa va tashkilotlarida mehnat qilgan va «Leningrad mudofaasi uchun» medali hamda «Qamaldagi Leningrad fuqarosiga» nishoni bilan taqdirlangan shaxslar;

j) 1956-yilning 24-oktyabridan 1956-yilning 10-noyabrigacha bo'lgan davrda Vengriya hududidagi jangovar harakatlar paytida harbiy qismlar, shtablar va muassasalarda xizmatni o'tagan harbiy xizmatchilar;

k) harbiy harakatlar ketayotgan mamlakatlarda o'z baynalmilal burchlarini ado etgan, tinchlik o'rnatuvchi kuchlar tarkibida ishtirok etgan harbiy xizmatchilar, ichki ishlar va milliy xavfsizlik xizmati organlarining boshliqlari va oddiy xodimlar tarkibida bo'lgan shaxslar.

Bunday alohida toifadagi shaxslarning kommunal to'lovlardagi ortiqcha summalari budjetdan qoplanadi. Bundan tashqari boshqa shaxslar ham alohida toifa shaxslar qatoriga kirishi mumkin. Uy-joy-kommunal xizmatlar haqini to'lash bo'yicha qonun bilan taqdim etiladigan imtiyozlar o'rniga beriladigan kompensatsiyalar soliq solinadigan bazaga kiritilmaydi, shuningdek jismoniy shaxslar daromadidan olinadigan soliqqa tortilmaydi.

Davlat budjetida bo'lgan va kompensatsiya to'laydigan tashkilotlar har oyda budjet tashkilotlarining xarajatlar smetasi ijrosi to'g'risida hisobot tuzib, summalar miqdori va to'langanligi bo'yicha ushbu kompensatsiyalarni o'lgan fuqarolarning sonini ko'rsatadilar.

Kompensatsiyalarni tayinlash va to'lash ustidan nazoratni O'zbekiston Respublikasi Moliya vazirligining Bosh nazorat-taftish boshqarmasi, O'zbekiston Respublikasi Mehnat va aholini ijtimoiy muhofaza qilish vazirligi hamda O'zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo'mitasi amalga oshiradi.

Respublikamizda so'nggi yillarda aholining kam ta'minlangan ijtimoiy himoyaga muhtoj qatlamini himoyalashga katta e'tibor

qaratmoqda. Aholini ijtimoiy himoyalash turli tarmoqlarda amalga oshirilmoqda.

Uy-joy bilan bog'liq munosabatlarda ham aholining ayrim qatlamini ijtimoiy muhofa qilishga asosiy talablardan biri bo'lib qolmoqda. Turarjoylar va kommunal xizmatlar haqini to'lashda aholining ijtimoiy jihatdan himoyalangan va kam ta'minlangan toifalarini qo'llab-quvvatlash qonun hujjatlarida belgilangan tartibda amalga oshiriladi.

Bozor islohotlarini chuqurlashtirish va iqtisodiyotni erkinlashtirish sharoitida aholini ijtimoiy muhofaza qilish borasidagi chora-tadbirlarning aniq yo'naltirilishini kuchaytirish maqsadida O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 27.03.2003-yilgi 3227-sonli 2003-yilning 1-apreldan boshlab uy-joy-kommunal xizmatlar haqini to'lash bo'yicha beriladigan imtiyozlar o'rniga kompensatsiya pul to'lovlarini joriy etish to'g'risidagi farmoni qabul qilingan. Unga asosan 2003-yilning 1-apreldan boshlab uy-joy-kommunal xizmatlar haqini to'lash bo'yicha qonunchilik asosida beriladigan imtiyozlar o'rniga eng kam ish haqi hisobidan tabaqalashtirilgan miqdorlarda oylik kompensatsiya pul to'lovlari joriy etildi hamda endilikda uy-joy-kommunal xizmatlar haqini to'lash bo'yicha kompensatsiya pul to'lovlarining summasi mehnat haqi fondiga qo'shilishi hamda ish haqi (pensiyalar) to'lanadigan muddatlarda to'lanishi belgilab qo'yildi.

So'nggi yillarda aholini ijtimoiy himoyalash bo'yicha bir qator dasturlar qabul qilindi. Jumladan O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 23.01.2007-yildagi 573-sonli qarori bilan tasdiqlangan Ijtimoiy himoya yili davlat dasturida ham kommunal to'lovlar borasida amalga oshiriladigan chora-tadbirlar belgilab olingan.

Unda 2007-yilning «Ijtimoiy himoya yili» deb e'lon qilinganligi munosabati bilan hamda aholini ijtimoiy himoya qilish ko'lamlarini yanada kengaytirish va kuchaytirish, aholining muhtoj toifalari va oilalarga, nogironlar va yolg'iz keksalarga aniq, tabaqalashtirilgan tarzda yordam ko'rsatish samaradorligini oshirish, aholi daromadlari darajasidagi farqlarning keskin oshishiga yo'l qo'yimaslik, jamiyatda hamjihatlik, ezgulik va mehr-shafqat muhitini qaror toptirish bo'yicha aniq maqsadga yo'naltirilgan chora-tadbirlar kompleksini

amalga oshirish maqsadida amaldagi ijtimoiy himoya tizimi samaradorligini oshirishga, aholining ijtimoiy nochor qatlamlariga yordam ko'rsatishda tabaqalashgan tarzda yondashishga qaratilgan yangi qonun hujjatlari va normativ-huquqiy hujjatlarni ishlab chiqish hamda amaldagi shunday hujjatlarga qo'shimcha va o'zgartishlar kiritish belgilangan.

### *Nazorat savollari*

- 1. Munitsipal, idoraviy uy-joy fondi uylaridagi turarjoylar haqini ijaraga berish shartnomasi bo'yicha to'lash tartibi qanday?*
- 2. Aniq maqsadli kommunal uy-joy fondidagi turarjoylar haqini to'lash tartibi qanday?*
- 3. Yotoqxonalarda yashaganligi uchun haq olish tartibini tushuntiring.*
- 4. Ko'p kvartirali uydagi turarjoylarni va umumiy mol-mulkni saqlash xarajatlari nimalardan iborat?*
- 5. Kommunal xizmatlar uchun majburiy to'lovlarga nimalar kiradi?*
- 6. Ko'p kvartirali uydagi mol-mulkni saqlash xarajatlarini va kommunal xizmatlar uchun majburiy to'lovlarni to'lash muddatlarini tushuntiring.*
- 7. Uy-joyni saqlash va kommunal xizmatlar haqini to'lash xarajatlarini qoplash tartibi qanday?*
- 8. Turarjoylar va kommunal xizmatlar haqini to'lashda aholining ijtimoiy jihatdan himoyalangan va kam ta'minlangan toifalarini qo'llab-quvvatlash shakli sifatida nimalarda ifodalanadi?*

### **12.1. Uy-joy fondini saqlash faoliyati**

Uy-joy fondini saqlash faoliyati bir qator tushunchalarni o'z ichiga oladi:

- uylarni boshqarish va ularga xizmat ko'rsatish (tegishli texnik va sanitariya holatini saqlab turishga);
- uylarni ta'mirlashga oid faoliyat;
- uylarni saqlash va ularda yashash hamda ko'p kvartirali uyga tutash, obodonlashtirish elementlari bo'lgan yer uchastkasidan foydalanish uchun zarur sharoitlar yaratishga qaratilgan boshqa faoliyatlar;

- uylarni boshqarish va ularga xizmat ko'rsatish xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari, boshqaruvchi kompaniyalar tomonidan amalga oshiriladi. Uy-joy fondini boshqarish uy-joy fondini, muhandislik uskunalarini, shu uylarga tutash, obodonlashtirish elementlari bo'lgan yer uchastkalarini lozim darajada saqlashni; ularga xizmat ko'rsatish va ularni ta'mirlashni hamda fuqarolarning yashashi uchun zarur sharoitlarni yaratishga qaratilgan boshqa faoliyatni o'z ichiga oladi.

Ular uy-joylarga xizmat ko'rsatishda uning tegishli texnik va sanitariya holatini saqlab turish vazifasini ham amalga oshiradi.

Uylarni ta'mirlashga oid faoliyat ham uy-joylarni saqlash tushunchasi tarkibiga kirib ketadi. Uy-joylarni ta'mirlash ikki asosda mulkdorlarning shaxsiy mablag'lari evaziga shaxsan o'zlari tomonidan va xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari tomonidan amalga oshiriladi. O'zbekiston Respublikasi Davlat Soliq qo'mitasi va O'zkommunxizmat Agentligining 07.06.2006-yilgi 1991-yilgacha qurilgan uy-joylarning ichki muhandislik kommunikatsiyalari va umumiy foydalanish joylarini mukammal ta'mirlash ishlarini moliyalashtirish tartibi to'g'risidagi Nizomga o'zgartirish va qo'shimchalar kiritish haqidagi qaroriga asosan O'zbekiston Respub-

likasining «Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlari to'g'risida»gi Qonuni, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining «1991-yilgacha qurilgan uy-joylarning ichki muhandislik kommunikatsiyalari va umumiy foydalanish joylarini mukammal ta'mirlashni yakuniga yetkazish bo'yicha chora-tadbirlar to'g'risida»gi 2006-yil 25-iyuldagi PQ-425-son qarori va O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining «Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatining namunaviy ustavini hamda xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati bilan ko'p kvartirali uydagi turarjoyga mo'ljallanmagan bino mulkdorlari o'rtasidagi namunaviy shartnomani tasdiqlash to'g'risida»gi 2006-yil 30-maydagi 100-son qaroriga muvofiq O'zbekiston Respublikasi Moliya vazirligi, Markaziy banki Boshqaruvi, Davlat soliq qo'mitasi, «O'zkomunxizmat» agentligining 2004-yil 20-avgustdagi 97, 258-V, 2004-53, 01-931-sonli qarori bilan tasdiqlangan «1991-yilgacha qurilgan uy-joylarning ichki muhandislik kommunikatsiyalari va umumiy foydalanish joylarini mukammal ta'mirlash ishlarini moliyalashtirish tartibi to'g'risidagi Nizom»ga bir qator o'zgartirish va qo'shimchalar kiritilgan. Unda ta'mirlash jarayoni, tartibi, moliyaviy ta'minlash, kapital ta'mirlanadigan uylarning tartibini rasmiylashtirish, nazorat qilish kabi qator masalalar o'z ifodasini topgan.

Aholiga kommunal xizmat ko'rsatish tizimini isloh qilish Dasturini bosqichma-bosqich amalga oshirish, xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlarining samarali faoliyat yuritishi uchun zarur shart-sharoitlar yaratish, mulkdorlarga tegishli turarjoy fondini saqlashda ularning rolini oshirish, 1991-yilgacha qurilgan ko'p xonadonli turarjoy binolarining umumfoydalanadigan joylari va muhandislik kommunikatsiyalari kapital ta'mirlanishini o'z vaqtida yakunlashni ta'minlash maqsadida qabul qilingan O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 25.07.2006-yilgi 425-sonli 1991-yilgacha qurilgan ko'p xonadonli turarjoy binolarining umumfoydalanadigan joylari va muhandislik kommunikatsiyalari kapital ta'mirlanishini yakunlash chora-tadbirlari to'g'risidagi qarorida belgilanishicha Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimliklari tomonidan ishlab chiqilgan, 1991-yilgacha qurilgan ko'p xonadonli turarjoy

binolarining umumfoydalanadigan joylari va muhandislik kommunikatsiyalarini 2007–2010-yillarda kapital ta'mirlash Jadvali tasdiqlangan va Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi Raisi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimlari, uy-joy fondini saqlash monitoringini o'tkazuvchi komissiyalar rahbarlari va xususiy Uy-joy mulkdorlari shirkatlarining raislari zimmasiga mazkur Jadvalning ijrosi bo'yicha shaxsiy javobgarlik yuklatilgan.

Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi va viloyat hokimliklari huzuridagi yagona buyurtmachi xizmatlari, Toshkent shahrida esa Toshkent shahar hududiy kommunal-ekspluatatsiya birlashmalari turarjoy binolarini kapital ta'mirlash ishlari bo'yicha bosh buyurtmachi, xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlari esa buyurtmachi hisoblanadi va ta'mirlash ishlari amaldagi qonun hujjatlari asosida amalga oshiriladi.

1991-yilgacha qurilgan ko'p xonadonli turarjoy binolarini kapital ta'mirlash faqat tanlov (tender) savdolari asosida shartnoma tuzish orqali, tanlov komissiyalari tarkibiga xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari va fuqarolarning mahalliy o'zini o'zi boshqarish organlari vakillarini albatta kiritgan holda amalga oshiriladi. Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari turarjoy binolarini foydalanish uchun qabul qilib olgandan so'ng uni saqlashni ta'minlash, profilaktika va ta'mirlash ishlarini olib borish, uylar atrofini yaxshi saqlash va aholiga kommunal xizmat ko'rsatishni tashkil etadilar.

Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimliklari, uy-joy fondini saqlash monitoringini o'tkazuvchi komissiyalar xususiy uy-joy mulkdorlari shirkatlari ishtirokida ko'p xonadonli uy-joy fondida tasdiqlangan loyiha hujjatlarini, jumladan resurs smetasini (uylarni kapital ta'mirlash bo'yicha ishlarning baholangan ro'yxatini) hisobga olgan holda olib borilayotgan ta'mirlash-qayta tiklash ishlari ustidan nazoratni amalga oshirishlari belgilangan.

Uylarni saqlash va ularda yashash hamda ko'p kvartirali uyga tutash, obodonlashtirish elementlari bo'lgan yer uchastkasidan foydalanish uchun zarur sharoitlar yaratiladi.

Vazirlar Mahkamasining 1994-yil 28-iyundagi 325-son qaroriga asosan turarjoylarni va uy atrofidagi yerlarni saqlash va ulardan foydalanish Qoidalari mulkchilik shakllaridan qat'i nazar,

turarjohlardan va uy atrofidagi yerlardan foydalanish hamda ularni saqlash tartibini belgilaydi.

Mulkdorlar, ijaraga oluvchilar, munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va maqsadli kommunal uy-joy fondi turarjohlarning ijaradorlari tuzatish-foydalanish korxonalari bilan turarjohlarga texnika xizmati ko'rsatish to'g'risida O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan tasdiqlanadigan Namunaviy shartnoma (kontrakt)ga muvofiq shartnomalar (kontraktlar) tuzadilar.

Oilaning voyaga yetgan a'zolari ijaraga oluvchi, ijarador, turarjoy egasi bilan birgalikda ko'rsatib o'tilgan shartnomadan kelib chiquvchi majburiyatlar bo'yicha mulkiy javobgar bo'ladilar.

Turarjohlarni ijaraga oluvchi quyidagi huquqlarga ega bo'ladi: o'zi bilan birga turadigan voyaga yetgan oila a'zolarining roziligi bilan o'zi egallab turgan turarjoyga o'zining rafiqasini, bolalari va ota-onasini belgilangan tartibda ko'chirib kiritish. Turarjoyga boshqa fuqarolar bir kishiga to'g'ri keladigan uy-joy maydonining ijtimoiy normasi haqidagi qonun hujjatlari talablariga rioya qilingan taqdirda qo'yiladi, voyaga yetmagan bolalarni va mehnatga layoqatsiz yolg'iz ota-onalarni qo'yish bundan mustasno;

– ota-onasi oldiga ularning voyaga yetmagan bolalarini, bolalar oldiga esa ularning mehnatga layoqatsiz yolg'iz ota-onasini ko'chirib kiritish uchun oila a'zolarining roziligi talab qilinmaydi;

– o'zi bilan birga yashayotgan oila a'zolarining (bunga vaqtincha uyda bo'lmaganlar ham kiradi) yozma roziligini olib, egallab turgan o'z turarjoyini boshqa ijaraga oluvchi bilan, shu jumladan, O'zbekiston Respublikasidagi boshqa aholi yashaydigan joyda yashovchi bilan belgilangan tartibda almashtirish;

– belgilangan normadan ortiqcha turarjoy maydoniga ega bo'lgan taqdirda o'z oila a'zolarining roziligi bilan tegishli hokimlik, muassasa, korxon, tashkilotdan o'zi egallab turgan turarjoyning o'rniga kichikroq turarjoy berishni talab qilish;

– oila a'zolarining roziligi bilan istagan vaqtda turarjohlarni ijaraga olish to'g'risidagi shartnomani bekor qilish.

Munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va maqsadli kommunal uy-joy fondi uylarida yashovchi ijaraga oluvchi, uning oila a'zolari yoki ijaraga oluvchi bilan doimiy ravishda birga yashovchi fuqarolar vaqtincha uyda bo'lmaganlarida turarjoy olti oy mobaynida ularning



ixtiyorida saqlanadi. Bir kvartirada yashovchi va undagi turarjohlardan alohida-alohida tuzilgan ijara shartnomalari bo'yicha foydalanuvchi fuqarolar bir oilaga birlashganlari taqdirda o'zlari egallab turgan turarjoylar uchun ulardan biri bilan ijara shartnomasi tuzishni talab qilishga haqlidirlar. Bir necha xonalardan iborat kvartira belgilangan tartibda turarjoylarga bo'lingan taqdirda har bir ijaraga oluvchi bilan mustaqil ijara shartnomasi tuziladi va ularning har qaysisiga uy joylaridan foydalanish tashkiloti shaxsiy schyot ochadi.

Uy-joy egalari, O'zbekiston Respublikasi qonun hujjatlariga muvofiq jismoniy va yuridik shaxslarning, davlatning huquqlarini buzmagani va qonun bilan himoya qilinadigan manfaatlariga ziyon yetkazmagani holda, mana shu uy-joyga egalik qilish, undan foydalanish, uni tasarruf etish huquqiga egadirlar. Uy-joylar, kvartiralarning mulkdorlari uydan foydalanishni, uning saqlanishini, umumiy mulk bo'lgan mulkning zarur sanitariya, yong'in xavfsizligi va texnik holatini ta'minlash uchun, shuningdek, boshqa maqsadlarga uy-joyga va umumiy foydalaniladigan joyga xizmat ko'rsatish uchun tashkilotni mustaqil belgilaydilar. Ko'p qavatli uydagi kvartiralarning egalari quyidagi huquqlarga egadirlar:

– xususiylashtirilgan kvartiralardan samarali foydalanishni, ularni boshqarishni ta'minlash va shirkat (birlashma) nizomida ko'zda tutilgan boshqa masalalarni hal etish, uy-joy egalarning manfaatlarini himoya qilish uchun kvartira egalari shirkati (birlashmasi)ni tashkil etish;

– voyaga yetgan oila a'zolarining roziligi bilan o'z kvartirasini yoki uning bir qismini, yozma ravishda ijara shartnomasi tuzgan holda, ijaraga berish.

Ijaraga oluvchilar, ijaradorlar va turarjoy egalari quyidagilarga majburdirlar:

– turarjoylarning saqlanishini ta'minlash, o'zlari bevosita foydalanadigan turarjoyga, shuningdek, sanitariya texnika va boshqa asbob-uskunalar (vodoprovod, kanalizatsiya markaziy isitish, suv ta'minoti, gaz jihozlari, vanna, chanoq, idish-tovoq; yuvgich va boshqalarga ehtiyotlik bilan munosabatda bo'lish;

– elektr va issiqlik energiyasini, suv va gazni tejab sarflash, ularning behuda va xo'jasizlarcha sarflanishiga yo'l qo'ymaslik;

– o‘zlari egallab turgan turarjoylarni, umumiy foydalaniladigan joylarni, shuningdek, yo‘lak, lift kabinalari va zina maydonchalarini ozoda va tartibli saqlash;

– turarjoylar, sanitariya-texnika va boshqa asbob-uskunalarda nosozliklar aniqlangan hollarda zudlik bilan ularni bartaraf qilish choralarini ko‘rish va zarur hollarda bu haqda uy-joylardan foydalanish tashkilotiga yoki tegishli avariya xizmatiga xabar qilish.

Turarjoylarning shikastlangan joylarini bartaraf qilish hamda shikastlangan sanitariya-texnika yoki boshqa asbob-uskunalarni tuzatish yoki almashtirish aybdor hisobiga amalga oshiriladi;

– elektr, gaz asboblardan va boshqa asboblardan foydalan-ganda, pechlarga va oshxona o‘choqlariga o‘t yoqqanda yong‘in xavfsizligi qoidalariga rioya qilish;

– uyda axlat o‘tkazgich bo‘lmagan taqdirda axlat va oziq-ovqat chiqindilarini qopqoq bilan zich yopilgan chelaklarga to‘plab, kvartiradan belgilangan joylarga muntazam chiqarish.

Oziq-ovqat chiqindilarini yig‘ish tashkil etilgan uylarda ularni maxsus idishlarga yig‘ish va shu maqsad uchun hovlilarda o‘rnatilgan konteyner va bochoklarga chiqarib to‘kish va boshqalar;

– qish mavsumida (agar uy markaziy isitish tarmog‘idan isitilmasa) pechlarni muntazam yoqib turish, turarjoylarda va umumiy foydalaniladigan joylar oshxonalar, yo‘laklarda normal haroratni saqlab turish. Ijaraga oluvchi ijarador hamda turarjoy egasi va ularning oila a‘zolari vaqtincha uyda bo‘lmaganlarida ular uy-joyni saqlashni ta‘minlash maqsadida unda normal haroratni saqlab turish majburiyatidan ozod qilinmaydilar;

– bir va ikki qavatli uylarda istiqomat qiluvchilarning soniga muvofiq jadval bo‘yicha zina maydonchalarini, yo‘laklarni va umumiy foydalanish joylarini muntazam tozalab turish;

– ijarador yoki ijaraga oluvchi turarjoydan butun oilasi bilan boshqa doimiy yashash joyiga chiqib ketganda turarjoyni bo‘shatish va uy-joylardan foydalanish tashkiloti, ijaraga beruvchi (korxonalar, muassasa, tashkilotga turarjoy va uning jihozlarini soz holatda dalolatnoma bo‘yicha topshirish;

– ijaraga oluvchini ko‘chirib chiqarimasdan tuzatish imkoniyati bo‘lmaganda mukammal tuzatishni amalga oshirish muddatidan o‘zlari yashayotgan joydan ijaraga beruvchi taqdim qilgan sanitariya

va texnika talablariga javob beradigan turarjoyga tuzatilayotgan turarjoyga tuzilgan shartnomani (ijara shartnomasini) bekor qilmasdan oila a'zolari bilan birga ko'chib o'tish;

– ko'rsatilgan xizmat va turarjoyni saqlash uchun to'lovlarni va kommunal xizmatlar uchun to'lovlarni keyingi oyning 10-kunidan kechiktirmay o'z vaqtida to'lash.

Ko'rsatilgan xizmat va turarjoyni saqlash hamda kommunal xizmatlar uchun belgilangan muddatga to'lanmagan to'lovlar davlat notarial idoralarining ijroiya yozuvlari bo'yicha undirib olinadi.

Bir nechta ijaraga oluvchilar, ijaradorlar va uy egalari egallagan turarjoyda kommunal xizmatlar, telefon, umumiy foydalaniladigan joylarni tuzatish uchun sarflangan umumiy xarajatlarni taqsimlash ular o'rtasidagi kelishuvga ko'ra amalga oshiriladi.

Bunday kelishuv bo'yicha ko'rsatilgan xarajatlar quyidagicha taqsimlanadi:

– turarjoy xonalarida elektr energiyasi sarfi uchun haq to'lash, hisoblagich umumiy bo'lgan taqdirda, har bir ijaraga oluvchidagi yoritish nuqtalari va maishiy elektr asboblarning quvvatiga mutanosib ravishda;

– turarjoy xonalari umumiy pech bilan isitilganda isitiladigan xonalarning maydoniga muvofiq haq to'lanadi;

– umumiy foydalaniladigan joylarni tuzatish va yoritish, suv, kanalizatsiya, tabiiy gaz va gazgolder qurilmalaridan olinadigan suyultirilgan gaz uchun to'lov belgilangan tarif bo'yicha;

– umumiy telefon uchun haq – telefondan foydalanadigan turarjoyda yashovchilarning soniga qarab, gaplashuvlarning sonidan qat'i nazar, to'lanadi. Shaharlararo telefon so'zlashuvlari uchun haq gaplashgan shaxs tomonidan to'lanadi.

Kommunal xizmatlar, joriy tuzatish o'tkazilishi, umumiy foydalaniladigan joylarni tozalash haqi bo'yicha umumiy xarajatlarni taqsimlash hamda turarjoylardan foydalanishga oid boshqa masalalar bo'yicha turarjoyda yashovchilar o'rtasidagi nizolar joylardagi tegishli hokimiyat va o'zini o'zi boshqarish organlari tomonidan, tomonlar rozi bo'lmagan hollarda esa sud tomonidan ko'rib chiqiladi.

Turarjoydagi ayrim yashovchilar bir oydan ortiq vaqt mobaynida turarjoyda bo'lmaganlari taqdirda ular bo'lmagan davr uchun

**kommunal xizmatlar haqi to'lanmaydi. Turarjoyda ma'lum muddat bo'lmagan yashovchilar telefon va xonalarni isitish uchun to'lanadigan haqidan ozod qilinmaydilar.**

Turarjoy egalari, ijaraga oluvchilar, ijaradorlar va ular bilan birga yashovchi barcha shaxslarga quyidagilar taqiqlanadi:

– balkon, lodjiya, dahliz, yo'lak, zina maydonchalari va ehtiyot chiqish joylarini narsalar bilan uyib tashlash, ularda hayvonlar, qushlar, asalari saqlash, ekranlaridan yuqorida kir yoyish, gilamlar osish;

– radiatorlarning montaj boshqaruvlarini buzish va markazlashtirilgan isitish tizimidan issiq suv olish, radiatorlar, gaz jihozlari, elektr o'tkazgichlarni o'rnini uy-joylardan foydalanish tashkilotining ruxsatisiz o'zgartirish;

– unitaz va rakovinalarni oshxona chiqindilari, lattalar va boshqa narsalar bilan iflos qilish;

– o't o'chirish narvonlari, buyumlari va jihozlariga yaqinlashish yo'llarini narsalar bilan qo'yib tashlash;

– kvartira, yo'lak, cherdak va yerto'lalarda xonaga shikast yetkazuvchi va istiqomat qiluvchilarning tinchligi va normal turmush sharoitlarini buzuvchi ishlarni qilish;

– uy-joylardan foydalanish tashkilotining ruxsatisiz uylarning tomlarida radiopriyemnik va televizorlarning antennalarini o'rnatish;

– yong'in nazorati organlarining ruxsatisiz vaqtinchalik pechlarni o'rnatish hamda nosoz pechlardan foydalanish.

Bir nechta oila egallab turgan turarjoylarda yashovchilar tomonidan kvartira bo'yicha mas'ul shaxs saylanadi. Uning mazkur qoidalarni bajarish bilan bog'liq ko'rsatmalari kvartirada yashovchilarning barchasi uchun majburiy hisoblanadi. Ijaraga oluvchilar, turarjoy egalari va ijaradorlar o'zlari egallab turgan xonalarning texnikaviy va sanitariya holatini kuzatish hamda zarur tuzatish ishlarini o'tkazish uchun uy-joylardan foydalanish tashkilotining xodimlarini belgilangan namunadagi shaxsiy guvohnomalarini ko'rsatganlaridan keyin qo'yishga majburdirlar. Uy-joy mulkdori bo'lmagan paytda uyga kirish ichki ishlar organlari va fuqarolarning o'zini o'zi boshqarish organlari vakillari ishtirokida tegishli tuzatish-foydalanish tashkilotlari tomonidan amalga oshiriladi.

Kvartiralarda osoyishtalik saqlanishi kerak. Proigrivatellar, magnitofonlar va televizorlar hamda har xil baland tovush chiqaruvchilardan foydalanishga soat 23.00 dan boshlab ertalab soat 7.00 gacha qo'shnilarning osoyishtaligini buzmaydigan darajada past tovushda qo'yish sharti bilan yo'l qo'yiladi.

Turarjoyda yashovchilar turarjoydan chiqib ketayotib radiopriyomniklar, tovushni balandlatgichlar, televizorlar, elektr va gaz asboblari (sovutkichlardan tashqari)ni o'chirishlari hamda suv va gaz keladigan jo'mraklarni berkitishlari kerak.

Bir nechta oila egallab turgan turarjoyda umumiy foydalani-ladigan joylardan foydalanish tartibi va tozalash bo'yicha navbat-chilik turarjoydagi barcha ijaraga oluvchilarning o'zaro kelishuviga ko'ra belgilanadi.

Turarjoyni ijaraga oluvchilar, ijaradorlar kvartiradagi o'zlari egallab turgan joylarni va qo'shimcha xonalarni muntazam rayishda (har 45 yilda) o'z hisoblaridan joriy tuzatishlari kerak kvartiradagi turarjoylar va qo'shimcha xonalarni o'z hisobidan joriy tuzatishga quyidagilar kiradi:

- shiftlarni oqlash yoki bo'yash;
- devorlarni oqlash, bo'yash yoki ularga gulqog'oz yopish-tirish;
- tashqi romlarni ichki tomondan va derazalarning oraliq romlarini bo'yash;
- oyna qo'yish;
- tirqishlarni zamazkalar bilan to'ldirish yoki shtapiklar qoqish;
- kvartiradagi turarjoylar va yordamchi xonalarning pollari va eshiklarini bo'yash;
- parket pollarni pardozlash, ishqalash yoki loklash;
- radiatorlar, markaziy isitish, suv ta'minoti quvurlarini va kvartira ichidagi boshqa quvurlarni hamda pechlarning metall g'illoflarini bo'yash;
- elektr o'tkazgichlarni, shu jumladan, o'rnatish armaturalari, (vkluchatellar, shtepsel rozetkalari, patronlar va hokazolarni tuza-tish hamda agar suvoqlarga shikast yetkazilmasa, kvartiraga kiradigan simlarni almashtirish;
- sanitariya-texnika jihozlari va asboblari (suv taqsimlash kranlari, aralashtirgichlar, unitazlar, suv to'kish bochoklari, osh-

xona yuvuvchisi, betqo'l yuvgich, gaz plitalari, suv isitish koloniylari va hokazolarni almashtirish;

— agar tuzatish ehtiyoji normativ eskirish oqibatida paydo bo'lmagan bo'lsa, ayrim tatalarni va linoleum qoplamalarning bir qismini almashtirgan holda eshik va derazalarni, pollarni tuzatish;

— derazalar va eshiklarning asboblarini almashtirish;

— har yili isitish mavsumi boshlanguncha o'zi yashab turgan joyning derazalari, kirish va balkon eshiklarini sovuq o'tmaydigan qilish;

— qayd etib o'tilgan tuzatish ijaraga oluvchi, ijarador, turarjoy egasining xohishiga ko'ra belgilangan tartibda tasdiqlangan narxlar bo'yicha haq to'langan holda uy-joylardan foydalanish yoki tuzatish-qurilish tashkilotlari tomonidan amalga oshirilishi mumkin.

Turarjoy egasining mablag'lari hisobiga uy-joyni; mukammal tuzatish bo'yicha ishlar O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilangan tartibda bajariladi.

Kommunal uy-joy fondiga qarashli turarjoylarning kvartira ichki joriy tuzatish, bunday tuzatish turarjoyning ayrim konstruktiv qismlari (poydevori, devori, tomi va boshqalar) yoki undagi muhandislik jihozlari (isitish pechlari, oshxona plitalari, markaziy isitish, vodoprovod, kanalizatsiya, issiq suv ta'minoti, shamollatish, lift xo'jaligi, asosiy elektr o'tkazish (agar uni almashtirish suvoqning buzilishini talab qilsa) nosozligi munosabati bilan paydo bo'lgan hollardagina ijaraga beruvchi hisobidan amalga oshiriladi, konstruktiv qismlar va muhandislik asbob-uskunalarining ijaraga oluvchi va u bilan birga yashovchi shaxslarning aybi bilan ishdan chiqishi hollari bundan mustasnodir.

Gaz asbob-uskunolari va tarmoqlarini joriy tuzatish gaz ta'minoti tashkiloti hisobidan amalga oshiriladi. Har bir kvartira bo'yicha zarur kvartira ichki joriy tuzatish uy-joylardan foydalanish tashkiloti (ijaraga beruvchi) tomonidan turarjoylarni ijara oluvchilar bilan birgalikda uni bajarish muddati albatta ko'rsatilgan holda tuzilgan ro'yxat bo'yicha belgilanadi. Uy-joylardan foydalanish tashkilotining vakili va ijaraga oluvchi tomonidan imzolangan talab qilinadigan joriy tuzatishning ro'yxati ham uy-

joylardan foydalanish tashkiloti, ham turarjoylarni ijaraga oluvchi tomonidan bajarilishi zarur bo'lgan majburiyat hisoblanadi.

Agar uy-joylardan foydalanish tashkiloti kvartira ichki tuzatish va uy jihozlarini tuzatish bo'yicha o'z majburiyatlarini bajarmasa, ijaraga oluvchi bu tuzatishni o'zi bajarishga, agar tuzatishni o'tkazish talabi mazkur qoidalarining 26-moddasida ko'zda tutilgan tartibda belgilangan bo'lsa, smeta qiymati bo'yicha barcha xarajatlarni uy-joydan foydalanish tashkilotining zimmasiga yuklashga haqlidir.

Ijaraga oluvchi kvartirani ichki tuzatish bo'yicha o'z majburiyatlarini bajarmasa, uy-joylardan foydalanish tashkiloti bu tuzatishni o'zi bajarishi va xarajatlarning smeta qiymati bo'yicha amaldagi narxlarda undan undirib olishi mumkin.

Ijara oluvchi tomonidan o'z hisobiga bajarilgan kvartira ichki tuzatish ishlari tamom bo'lganidan keyin o'n kun muddatdan kechiktirmasdan uy-joylardan foydalanish tashkiloti tomonidan tekshiriladi va qabul qilish vaqtida aniqlangan chala ishlar kelishilgan muddatlarda, lekin ikki oydan kechikmay to'la bajarilishi kerak. Ishlar bajarilganda kvartiraning obodonchiligi va uning pardozi buzilmasligi shart.

Uy-joylardan foydalanish tashkilotining majburiyatlari:

- ijaraga oluvchiga turarjoyni soz holatda taqdim etish;
- uy-joy fondidan texnikaviy foydalanish qoidalari va normalariga muvofiq uylar va turarjoylarni tekshirish, natijalarini tegishli dalolatnomalarda qayd qilish va ular asosida turarjoylarni ijaraga oluvchilar, ijaradorlar va uy-joy egalari bilan ularning zimmalariga yuklangan turarjoylarni joriy tuzatish vazifalarining bajarilishini talab qilish va qayd etilgan qoidalar bilan uy-joylardan foydalanish tashkilotlarining zimmalariga yuklatilgan tuzatishni amalga oshirish;
- har yili uy-joylar va ularning asbob-uskunalarini qish mavsumida ishlashga o'z vaqtida tayyorlash ishlarini amalga oshirish;
- uy-joylar va turarjoylarning muhandislik asbob-uskunalari uzluksiz ishlashini, uylarning kirish va boshqa umumiy foydalaniladigan joylari mos ravishda saqlanishini ta'minlash;

– uylarni mukammal tuzatishni qoidalarda nazarda tutilgan muddatlarda yoki uy-joylarni ijaraga oluvchilar, ijaradorlar, uy-joy egalari bilan kelishilgan muddatlarda, shuningdek, kechiktirib bo‘lmaydigan zarur hollarda amalga oshirish;

– sanitariya-texnika asbob-uskunalari, eshiklar, derazalar, pollarni ularning normativ eskirishi sababli almashtirish va uy tashqarisidagi obodonchilik obyektlarini soz va tartibli saqlash;

– barcha turarjoy xonalari hamda umumiy foydalaniladigan joylar, tashqi va hovli obodonchiligi obyektlari va uy xo‘jaligi boshqa obyektlarining shikastlanishi hamda boshqa kamchiliklarini o‘z vaqtida bartaraf etish maqsadida muntazam tekshirish o‘tkazib turish.

Quyidagilarga yo‘l qo‘yilmaydi:

– agar tegishli hokimlikning ruxsati bo‘lmasa, uy atrofidagi yerlarning yo‘lkalarida palatkalar, do‘konchalar o‘rnatish;

– uylarning old tomonida, devorlar va buning uchun mo‘ljallanmagan boshqa joylarda afishalar, plakatlar, har xil e‘lonlarni osib qo‘yish;

– kirlar, kiyim-kechak va boshqa uy buyumlarini bo‘sh yer maydonlari yoki hovlining ko‘chaga chiqadigan ochiq joylarida osib qo‘yish;

– o‘zboshimchalik bilan tegishli ruxsatsiz hovlida har xil qurilmalar (garaj, saroy, devorlar va hokazolar)ni qurish;

– hovli ichini metall chiqindilari, qurilish axlati, boshqa chiqindilar bilan uyib tashlash, o‘t o‘chirish yo‘laklarini saqlab qolish va turarjoy derazalarini qorong‘ilashtirmaslik sharti bilan binokorlik materiallari va o‘tin tahlab qo‘yish bunga kirmaydi;

– hovliga maishiy chiqindilarni to‘kish, chiqarib tashlash, ko‘mish yoki kuydirish;

– uylar va boshqa imoratlarning devorlariga tegishli ruxsatsiz qar xil cho‘zgichlar, ko‘rsatish belgilari, lavhalar, bayroq o‘rnatgichlar, me‘morchilik qismlari va boshqa moslamalarni o‘rnatish;

– ko‘kalamzorlashtirish ishlariga mutasaddi bo‘lgan kommunal xizmat ko‘rsatish organlarining ruxsatsiz daraxt va ko‘chatlarni o‘tqazish, joydan joyga ko‘chirish yoki kesib tashlash;



– uy-joylardan foydalanish tashkilotining ruxsatisiz uy atrofidagi yerlarni kovlash;

– ko‘p kvartirali uy-joylarning uylarida mol, shuningdek, odamlar sog‘ligi uchun xavfli hayvonlarni saqlash;

– uylar, binolar, inshootlarni o‘zboshimchalik bilan qayta qurish, qayta rejalashtirish, shuningdek, ko‘p qavatli uylar, binolar va inshootlarga tutashib ketgan yer uchastkalarida o‘zboshimchalik bilan imorat qurish yoxud ularning ko‘rinishini foydalanish ko‘rsatkichlarini va binolarning zilzilaga chidamliligini pasaytiruvchi hamda boshqa shaxslarning yashashi yoki faoliyati uchun noqulaylik yaratuvchi tarzda boshqacha o‘zgartirish.

Uy atrofidagi yerlarda qazish ishlarini amalga oshiruvchi tashkilotlar yoki shaxslar ishlar tamom bo‘lgandan keyin uy-joylardan foydalanish tashkilotidan obodonchilik bo‘yicha bajarilgan ishlarga uning da‘vosi yo‘qligini yozma ravishda tasdiqlatib olishlari kerak. Uy atrofidagi yerlarni har xil g‘ovlar bilan o‘rab olish, poliz ekinlari ekish, bog‘, avtomashinalar va boshqa transport vositalarini yuvish joyini barpo etish, benzin va moy to‘kish, signallar, tormozlar va dvigatellarni sozlash taqiqlanadi. Ijaraga beruvchi, ijaraga qo‘yuvchi va uy-joyning egasi uy atrofidagi yerlarni tegishli sanitariya tartibida saqlashlari shart.

Uy atrofidagi yerlarni supirib-sidirish va tozalash hokimlik belgilagan soatlarda amalga oshirilishi kerak. Uy atrofidagi yerlarga shu uyga tutashib ketgan umumiy foydalaniladigan yerlar kiradi. Tashqi obodonlashtirish qismlaridan foydalanish va ularni tuzatish texnika xizmati ko‘rsatish va uy-joylarni saqlash to‘g‘risida shart-noma tuzilgan uy-joylardan foydalanish tashkilotlari tomonidan amalga oshiriladi. Uy atrofidagi yerlarda bo‘sh maydonlar bo‘lsa, ular quyidagilar uchun jihozlanishi kerak:

– kir quritish uchun xo‘jalik maydonchasi, kiyimlar va boshqa uy buyumlarini tozalash hamda uy-joylardan foydalanish tashkilotining ehtiyoji uchun maydoncha;

– futbol, basketbol, voleybol, tennis o‘ynash hamda gimnastika bilan shug‘ullanish uchun sport maydonchalari;

– qum solingan qutilar bilan ta‘minlangan, arg‘imchoqlar, tebranadigan taxtalar, ayvonchalar va boshqa moslamalar o‘rnatilgan kichik yoshdagi bolalar uchun o‘yin maydonchalari;

– qish davrida sport va bolalar maydonchalarida zarur asbob-uskunalar bilan jihozlangan sirpanadigan va yaxmalak otadigan tepaliklar;

– axlat va oziq-ovqat chiqindilari uchun konteyner va bochoklar oʻrnatiladigan maydonchalar.

Turarjoylarni ijaraga oluvchilar ijaradorlar va turarjoy egalari va ular bilan birga yashovchi shaxslar koʻchat qilingan daraxtlar, xoʻjalik, sport, bolalar maydonchalari va ularning jihozlari asrashlari, uy atrofidagi yerlarni saqlash qoidalariga rioya qilishlari va ularni iflos qilishga yoʻl qoʻymasliklari kerak. Itlarni sayr qildirish buning uchun belgilangan mahsus maydonchalarda oʻtkazilishi lozim. Uy-joylardan foydalanish tashkilotlari, fuqarolarning oʻzini oʻzi boshqarish organlari turarjoyda yashovchilarning uy atrofidagi yerlarda koʻkalamzor maydonlarni koʻpaytirishga oid tashabbuslarini har tomonlama qoʻllab-quvvatlashlari, bunda daraxtlar koʻp boʻlishiga eʼtibor berishlari kerak.

Kommunal foydalanish tashkilotlarining javobgarligi tashkilot bilan uy-joy egasi oʻrtasida turarjoylarga xizmat koʻrsatish va ularni saqlash boʻyicha tuzilgan shartnoma (kontrakt) bilan belgilanadi. Turarjoylardan foydalanish, umumiy foydalaniladigan joylar, zina maydonlari, liftlar, kirish joylari, uy atrofidagi yerlarni sanitariya holatida saqlash qoidalarini buzishda, uy-joyni va turarjoylarni oʻzboshimchalik bilan qayta jihozlash va qayta rejalashda hamda ulardan maqsadga muvofiq boʻlmagan tarzda foydalanishda, uy-joylardan foydalanish qoidalari va normalariga zid ravishda xoʻjasizlarcha saqlashda, uy-joylar, turarjoylar, ularning asbob-uskunalarini, obodonchilik obyektlarini, daraxtzorlarni buzishda aybdor boʻlgan shaxslar Oʻzbekiston Respublikasi qonun hujjatlariga muvofiq belgilangan javobgarlikka tortiladilar. Uy-joylar, turarjoylar, muhandislik asbob-uskunalari, obodonchilik obyektlari, uylarga tutashib ketgan yer uchastkalaridagi daraxtlarga ziyon yetkazgan korxonalar, muassasalar, tashkilotlar hamda jismoniy shaxslar turarjoy egasiga yetkazilgan zararning oʻrnini qoplashlari shart. Ularning aybi bilan korxonalar, muassasa va tashkilot zararning oʻrnini qoplash bilan bogʻliq xarajat qilganligi uchun mansabdor shaxslar va boshqa xodimlar belgilangan tartibda moddiy javobgarlikka tortiladilar. Yetkazilgan zararni qoplash miqdori va

tartibi O'zbekiston Respublikasi fuqarolik qonunchiligiga muvofiq belgilanadi.

Turarjohlardan foydalanish, uy-joy va uy atrofidagi yerlarni saqlash qoidalarini buzgan, zimmalariga yuklangan kvartira ichki joriy tuzatishini o'z vaqtida amalga oshirmaydigan, xizmat ko'rsatish, turarjohlarni saqlash va kommunal xizmatlar uchun to'lovlarni o'z vaqtida to'lamaydigan, maishiy axlatlar va chiqindilarni belgilanmagan joylarga muntazam chiqarib tashlaydigan turarjohlarni ijaraga oluvchilar, uy egalari, ijaradorlar va ular bilan birga yashaydigan shaxslar fuqarolarning o'zini o'zi boshqarish organlari orqali ta'sir ostiga ham olinadilar. Agar ijaraga oluvchi, ijarador, uy-joy egasi va ular bilan birga yashovchi shaxslar turarjohlarni muntazam ravishda buzsalar yoki ulardan belgilangan maqsadda foydalanmasalar, o'zlari bilan bir kvartirada yoki bir uyda yashovchilarning yashashiga imkoniyat bermasalar, ogohlantirish va ta'sir ko'rsatish choralari natijasiz qolsa, ijaraga beruvchi, ijaraga oluvchi va boshqa manfaatdor shaxslarning talablari bo'yicha aybdorlarni ko'chirib chiqarish boshqa turarjoy xonasi berilmasdan sud qarori bilan amalga oshiriladi.

Uy-joy fondini saqlash va undan to'g'ri foydalanish vazifasi tomonlar o'z zimmalariga olgan shartnoma majburiyatlarini bajarishlarini va ularning haqiqatda bajarilishini muntazam tekshirishni talab etadi. Shu maqsadda uy-joylardan foydalanish tashkiloti bir yilda kamida bir marta shartnoma (kontraktlarning bajarilishini tekshirishni tashkil qilishi va bu tekshirishni uy-joy fondini bahorgi navbatdagi ko'rik vaqtiga to'g'rilashi kerak. Turarjohlardan foydalanish va ularni saqlash qoidalariga rioya qilinishini tekshirish albatta fuqarolarning o'zini o'zi boshqarish organlari, uy-joy egalari shirkati ishtirokida o'tkaziladi. Tekshirish natijalari shartnoma (kontrakt)larga ilova qilinadigan turarjoy pasportida belgilangan tartibda qayd qilinadi. Turarjoy xonalariga xizmat ko'rsatish va ularni saqlash bo'yicha shartnoma (kontrakt) shartlarini bajarmagan tomonlarga mazkur qoidalarning 8-bo'limida ko'rsatilgan choralar qo'llaniladi. Turarjoy (uy kvartira)ning pasporti uy-joy egasining arizasi bo'yicha joylardagi texnik ro'yxatga olish organlari tomonidan beriladi.

Uy-joy fondiga xizmat ko'rsatish va uni ta'mirlash belgilangan standartlar, normalar va qoidalarga muvofiq amalga oshiriladi.

Xususiy uy-joy fondini saqlash xarajatlarini moliyalashtirish mulkdorlarning mablag'lari hisobidan amalga oshiriladi.

Munitsipal uy-joy fondini va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondini saqlash xarajatlarini moliyalashtirish mahalliy budjet mablag'lari hisobidan belgilangan tartibda amalga oshiriladi.

Idoraviy uy-joy fondini saqlash xarajatlarini moliyalashtirish uy-joy fondi o'z tasarrufida hamda balansida turgan davlat korxonalari, muassasalari va tashkilotlarining mablag'lari hisobidan amalga oshiriladi.

Favqulodda vaziyatlar oqibatida vayron bo'lgan uy-joy fondini tiklash xarajatlarini moliyalashtirish O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining qarori asosida amalga oshiriladi.

Ko'p kvartirali uylarni joriy va kapital ta'mirlash uchun mablag'larni jamlash (yig'ish) tartibi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilanadi.

Xususiy uy-joy mulkdorlari shirkati bilan ko'p kvartirali uydagi turarjoyga mo'ljallanmagan bino mulkdori o'rtasida ko'p kvartirali uyni saqlash yuzasidan shartnoma tuziladi. Shartnomaning namunaviy ko'rinishi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2006-yil 30-maydagi 100-sonli qarori bilan tasdiqlangan. Shartnomaga asosan mulkdor ko'p kvartirali uyning umumiy mulkidagi Mulkdor binosining uyning umumiy maydoniga proporsional bo'lgan ulushni to'lash majburiyatini, Shirkat esa uni belgilangan me'yorlar, standartlar va qoidalarga, shuningdek Shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi, ko'p kvartirali uydagi turarjoy mulkdorlari yig'ilishi qarorlariga muvofiq saqlash majburiyatini qabul qiladi.

Shartnomaga asosan shirkat quyidagi huquqlarga ega:

– umumiy mulkni saqlash bo'yicha ishlarni bajarish usullarini mustaqil belgilash;

– mulkdor tomonidan shartnoma bo'yicha majburiyatlarning bajarilishi ustidan nazoratni amalga oshirish;

– mulkdorni oldindan xabardor qilgan holda va mulkdor yoki uning vakili ishtirokida shirkat va ixtisoslashtirilgan tashkilotlar vakillari tomonidan umumiy mulkning Mulkdor binosi chega-

rasidagi qismlarini ko'zdan kechirish, profilaktik, joriy va mukammal ta'mirlash uchun mulkdor binosiga kirish;

– boshqa mulkdorlarning mulkiga va/yoki umumiy mulkka zarar yetkazishi mumkin bo'lgan avariyaning bartaraf etish uchun mulkdor binosiga darhol kirish (shu jumladan, belgilangan tartibda, mulkdor yo'qligida va avariya paytida uni xabardor qilish imkonini bo'lmaganda);

– ko'p kvartirali uydagi umumiy mulkning saqlanishini ta'minlash maqsadida mulkdor tomonidan belgilangan tartibda ruxsat olinganda binoni rekonstruksiya qilish, tarxini qayta tuzish, qayta jihozlash ishlari bo'yicha kelishuvga erishish;

– umumiy mulk va yer uchastkasidan va Shirkat mulkidan foydalanish qoidalarini belgilash;

– mulkdor umumiy xarajatlarda ishtirok etishdan bosh tortsa va shartnoma shartlarini boshqacha tarzda buzsa, qonun hujjatlarida va ushbu shartnomada belgilangan tartibda choralar ko'rish.

Shirkat quyidagilarga majbur:

– mulkdorga boshqa mulkdorlar bilan birga Shirkat ustavida ko'zda tutilgan tartibda umumiy mulkni saqlash bo'yicha qarorlar qabul qilish va ularning ijrosi bo'yicha hisobotlarni ko'rib chiqishda qatnashish imkonini berish;

– agar shirkatga bittadan ortiq uydagi turarjoy mulkdorlari birlashgan bo'lsa – uydagi turarjoy mulkdorlari yig'ilishida muhokama qilish va shirkat a'zolari umumiy yig'ilishida qarorlar qabul qilish orqali umumiy mulk va uy oldidagi yer uchastkasidan birgalikda foydalanish bo'yicha, mulkdor manfaatlarining boshqa mulkdorlar manfaatlari bilan muvofiqlashtirilishini ta'minlash;

– umumiy xarajatlar va umumiy xarajatlardagi mulkdorning har oylik majburiy va maqsadli badallari miqdorini asoslash;

– mulkdorning shaxsiy hisob raqamini yuritish va to'lovnomalarni rasmiylashtirish;

– umumiy mulk bo'yicha texnik, buxgalteriya va boshqa hujjatlarni yuritish;

– mulkdorni ko'zdan kechirishlar, profilaktika ishlari, shuningdek, mulkdorga tegishli bino chegarasida bo'lgan umumiy mulkning

qismlari ta'mirlanishi haqida o'z vaqtida, kamida bir kun avval xabardor qilish;

– mulkdorni umumiy xarajatlarda ishtirok etish bo'yicha majburiy badallar miqdorining o'zgarishi haqida o'z vaqtida, kamida bir oy avval xabardor qilish;

– mulkdorga umumiy mulkning texnik holati, uni saqlash rejalari va ushbu maqsad uchun qilinadigan xarajatlar haqida shirkatning umumiy yig'ilishi qarorida belgilangan tartibda axborot berish;

– mulkdorga shirkatning uy-joy fondini saqlash, umumiy mulki va yer uchastkasidan, mulkidan foydalanish qoidalari, shirkat a'zolari umumiy yig'ilishi qarorlari haqida axborot berish.

Mulkdor quyidagi huquqlarga ega:

– mustaqil ravishda, shirkat bilan kelishmagan holda o'ziga mulkchilik huquqi asosida tegishli bo'lgan binoga maqsadli tarzda, uydagi boshqa binolar mulkdorlari huquq va manfaatlarini buzmaganda egalik qilish, undan foydalanish va tasarruf etish;

– uydagi turarjoylar mulkdorlari yig'ilishida va umumiy mulkni saqlash bo'yicha birgalikda qaror qabul qilishda, shuningdek shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishida maslahat ovozi bilan ishtirok etish;

– uydagi umumiy mulkdan (uydagi boshqa turarjoy mulkdorlari tasarrufida bo'lgan qismlaridan tashqari), uy atrofidagi yer uchastkasidan (shirkatning yer uchastkasidan) va unda joylashgan obodonlashtirish va ko'kalamzorlashtirish elementlaridan shirkat tomonidan belgilangan qoidalarga rioya qilgan holda foydalanish;

– shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi qarori asosida shirkat umumiy mulkning ayrim qismlarini va yer uchastkasini shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi qarorida belgilangan tartibda va shartlarda olish;

– shirkat Ustavi bilan tanishish.

Mulkdor quyidagilarga majbur:

– ko'p kvartirali uydagi umumiy mulkni, unda joylashgan obodonlashtirish va ko'kalamzorlashtirish elementlarini saqlash bo'yicha umumiy xarajatlarda mulkdorning umumiy mulkka nisbatan umumiy ulushbay mulk huquqiga muvofiq ishtirok etish;

– o‘z vaqtida, mazkur shartnomada belgilangan muddatlarda har oylik majburiy badallarni shirkat a‘zolarining umumiy yig‘ilishi, agar shirkatga bir uydan ortiq turarjoylar mulkdorlari birlashgan bo‘lsa, uydagi turarjoy mulkdorlari yig‘ilishi tasdiqlagan xarajatlar smetasi asosida to‘lash, shuningdek umumiy mulk qismlari va yer uchastkasidan istisno tarzida foydalanganlik uchun shirkat a‘zolarining umumiy yig‘ilishi qarori bilan tasdiqlangan to‘lovni to‘lash;

– umumiy mulk, yer uchastkasidan va unda joylashgan obodonchilik va ko‘kalamzorlashtirish elementlaridan faqat belgilangan maqsadlarda foydalanish hamda boshqa mulkdorlarning ulardan foydalanish bo‘yicha huquq va manfaatlariga zarar yetkazmaslik;

– o‘ziga tegishli bo‘lgan bino hududidagi umumiy mulkning saqlanishini ta‘minlash;

– shirkat tomonidan belgilangan umumiy mulkdan foydalanish qoidalariga rioya qilish;

– o‘ziga tegishli binodan maqsadli tarzda, texnik jihatdan soz, sanitariya talablariga muvofiq tarzda foydalanish, uni mukammal va joriy ta‘mirlash ishlarini o‘z hisobidan bajarish;

– oldindan xabardor qilib, o‘zi ishtirok etgan holda yoki o‘z vakili ishtirokida o‘ziga tegishli binoda shirkat va ixtisoslashtirilgan tashkilotlar vakillari tomonidan umumiy mulkning bino chegarasidagi qismlarini ko‘zdan kechirish, profilaktik, joriy va mukammal ta‘mirlash, shuningdek avariya holatlarini bartaraf etish uchun darhol kirishga ruxsat berish;

– shirkat bilan o‘ziga tegishli binoni rekonstruksiya qilish, tarxini qayta tuzish, qayta jihozlash ishlari bo‘yicha kelishish;

– haqiqiy turgan joyi o‘zgargani va bog‘lanish haqidagi ma‘lumotlarni berish;

– binoning ijaraga berilgani, shuningdek ijara shartnomasiga ko‘ra umumiy xarajatlarda ishtirok etish majburiyatlarini bergan-bermaganligi haqida 10 kun muddatda Shirkatni xabardor qilish;

– umumiy mulkka va/yoki boshqa mulkdorlar mulkiga, shuningdek shirkat mulkiga o‘zi, ijarachi yoki binoni ijara shartnomasiga yoxud boshqa asoslarga muvofiq egallab turgan

ijarachi yoki boshqa shaxslar tomonidan yetkazilgan zararni o'z hisobidan bartaraf etish;

— mulk huquqi asosida o'ziga tegishli bo'lgan mulkni sotish paytida qonunchilikda belgilangan hujjatlarga qo'shimcha ravishda shirkat va o'zining shirkat oldidagi majburiyatlari to'g'risidagi ma'lumotlarni xaridorga taqdim etish;

Shirkatni binoga egalik qilish huquqi boshqa shaxsga o'tayotgani haqida xabardor qilish va yangi mulkdor haqida ma'lumot berish.

Mulkdorning umumiy xarajatlar bo'yicha har oylik majburiy badali miqdori shirkat tomonidan har yili shirkat a'zolari umumiy yig'ilishi tasdiqlagan ish rejasi hamda shirkat daromadlari va xarajatlarning yillik smetasi asosida hisoblab chiqiladi. Shirkat 2 kun muddatda mulkdorni shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi tasdiqlagan har oylik majburiy badal miqdori haqida xabardor qiladi.

Mulkdorlarning har oylik majburiy badallari shirkatning hisob raqamiga joriy oyning 10-kunidan kechiktirmay, shirkat tayyorlagan to'lovnoma asosida to'lanadi. Yil davomida har oylik majburiy badallar miqdori shirkat a'zolarining umumiy yig'ilishi qaroriga ko'ra o'zgartirilishi mumkin. Shirkat shirkat a'zolari umumiy yig'ilishi qarori bilan umumiy mulkni mukammal ta'mirlash yoki umumiy mulkni saqlash bilan bog'liq boshqa maqsadlar uchun maqsadli majburiy yig'im belgilashi mumkin. Maqsadli yig'im shirkat a'zolari umumiy yig'ilishi qarorida belgilangan tartibda va muddatda to'lanadi.

Agar amalda qilingan umumiy xarajatlar umumiy mulk mulkdorlari tomonidan to'langan badallar summasidan oshib ketsa, mulkdor xarajatlarning to'lanmagan summasidagi o'z ulushini shirkat xabarnomasini olgan paytdan boshlab 10 kun mobaynida to'laydi. Agar umumiy xarajatlar bo'yicha amalda qilingan xarajatlar umumiy mulk mulkdorlari tomonidan to'langan summadan kam bo'lsa, mablag'larning foydalanilmagan qismi umumiy mulkni kelgusidagi ta'mirlash ishlariga yo'naltiriladi.

Tomonlar ushbu shartnoma bo'yicha o'z zimmasiga olgan majburiyatlarini bajarmaganlik uchun uning shartlariga ko'ra va qonun hujjatlariga muvofiq moddiy javob beradi. Barcha turdagi zararlar yoki ziyonlar shirkat yoki uning xodimlarining noto'g'ri xatti-harakati tufayli yuzaga kelmagan bo'lsa, shirkat ular uchun



javob bermaydi. Shirkat yoki ixtisoslashtirilgan tashkilot vakiliga ko'zdan kechirish va xizmat ko'rsatish, ta'mirlash ishlarini bajarish uchun kirishga yo'l qo'ymagan mulkdor buning natijasida ko'rilgan zarar uchun moddiy javobgar bo'ladi. Ushbu shartnomada ko'zda tutilgan badallarni to'lash muddati buzilgan taqdirda mulkdor har bir kechiktirilgan kun uchun to'lov muddati kechikkan summaning kelishilgan foiz miqdorida penya to'laydi.

Binodan foydalanmaslik va/yoki umumiy mulkdan (yoki uning qismlaridan) foydalanishdan bosh tortish mulkdorni shartnoma bo'yicha majburiyatlarini bajarishdan ozod etmaydi. Tomonlar bartaraf etib bo'lmaydigan vaziyatlar (fors-major) oqibatida ushbu shartnoma bo'yicha majburiyatlarni qisman yoki to'liq bajarmaganlik uchun javobgarlikdan ozod etiladi.

## 12.2. Uy-joy fondini boshqarish

Uy-joy fondini boshqarish uy-joy fondini, muhandislik uskunalari, shu uylarga tutash, obodonlashtirish elementlari bo'lgan yer uchastkalarini lozim darajada saqlashni; ularga xizmat ko'rsatish va ularni ta'mirlashni hamda fuqarolarning yashashi uchun zarur sharoitlarni yaratishga qaratilgan boshqa faoliyatni o'z ichiga oladi.

Daylat uy-joy fondini boshqarish uy-joy fondining mulkdori bilan boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilot o'rtasida tuziladigan shartnomaga binoan amalga oshirilishi mumkin.

Bu borada professional boshqaruv kompaniyalarining o'zni katta bo'ladi. Boshqaruv kompaniyasi faoliyatining asosiy maqsadi uy-joy sohasida ko'chmas mulk mulkdorlariga yoki mulkdorlar tomonidan vakolat berilgan organlar, uy-joy mulkdorlari shirkatiga, ko'p kvartirali uylardagi turarjoy va noturarjoy mulkdorlariga va boshqa tashkilotlar yoki shaxslarga ko'chmas mulkni boshqarish sohasida xizmat ko'rsatish orqali daromad olishdan iborat.

Boshqaruv kompaniyasi faoliyati predmeti quyidagi turdagi xizmatlarni ko'rsatishdan iborat:

a) ko'chmas mulkka xizmat ko'rsatilishini boshqarish bo'yicha, jumladan:

- inventarizatsiya o'tkazish;
  - texnik holatni ko'rikdan o'tkazish;
  - xizmat ko'rsatish va ta'mirlash bo'yicha bajariladigan ishlarning ustuvorligini baholash;
  - xizmat ko'rsatish, ta'mirlash, rekonstruksiya qilish, mulkning ayrim obyektlari (qismlari)ni modernizatsiya qilish ishlarini amalga oshirish uchun zarur bo'lgan nuqsonlar dalolatnomasi va boshqa turdagi texnik hujjatlarni tuzish;
  - mulkni saqlash bo'yicha yillik va istiqbolli rejalar loyihasini ishlab chiqish;
  - texnik va sanitariya xizmatlarini ko'rsatish hamda ta'mirlash bo'yicha ishlar rejalari va jadvallarini tayyorlash;
  - yangi jihozlar va muhandislik tizimlarini o'rnatish, mulkni rekonstruksiya va modernizatsiya qilish bo'yicha takliflarni ishlab chiqish;
  - mulkka avariya-dispetcherlik xizmati ko'rsatilishini uyushtirish;
- b) moliyaviy boshqaruv bo'yicha, jumladan:
- mulkni saqlash rejalari amalga oshirish uchun moliyaviy resurslarga bo'lgan ehtiyojni baholash;
  - ayrim ish turlari, ta'mirlash bo'yicha smetalarni ishlab chiqish;
  - daromadlar va xarajatlar smetalari loyihasini ishlab chiqish;
  - uy-joy mulkdorlari (uy-joy mulkdorlari shirkati a'zolari)ning mulkni saqlash xarajatlarini qoplash bo'yicha to'lovlari (badallari) miqdorini hisoblab chiqish;
  - daromadlar smetasi moddalariga mos holda to'lovlar (badallar) tushumi hisobini yuritish va nazorat qilish;
  - uy-joy mulkdorlari shirkatlari, mulkdorlar va ular tomonidan vakolat berilgan organlar, tashkilotlar va shaxslar uchun daromadlar va xarajatlar smetasining ijrosi bo'yicha hisobotlarni tayyorlash;
  - xizmat ko'rsatish va ta'mirlash bo'yicha bajarilgan ishlar uchun to'lovlarni tasdiqlash bo'yicha chiqim hujjatlarini tekshirish;
  - uy-joy mulkdorlari shirkatlarining buxgalterlik hisobini va hisobotini yuritish;
  - uy-joy mulkdorlari va uy-joy mulkdorlari shirkatlari uchun soliqlar, yig'imlar va majburiy to'lovlarni hisob-kitob qilish;

– auditorlik tekshiruvlarini tashkil etish;

d) ma'muriy boshqaruv bo'yicha, jumladan:

– davlat organlari va boshqa organlarda mulkdorlar, uy-joy mulkdorlari shirkatlari nomidan ish yuritish;

– xizmat ko'rsatish va ta'mirlash bo'yicha malakali ijrochilar, pudratchilarni izlash;

– mulkdorlar yoki ular tomonidan vakolat berilgan organlar, tashkilotlar yoki shaxslarga ishlarni bajarish (xizmat ko'rsatish) bo'yicha tanlovlar (tenderlar) o'tkazish uchun tanlov hujjatlari to'plamini ishlab chiqish yoki bu borada yordam berish;

– uy-joy mulkdorlari shirkatlari va boshqa mijozlar uchun lavozim yo'riqnomalarini va ishlarni bajarish bo'yicha topshiriqlarni ishlab chiqish;

– mulkdorlar yoki ular tomonidan vakolat berilgan organlar, tashkilotlar yoki shaxslar uchun ishlarni bajarish (xizmat ko'rsatish) bo'yicha shartnomalar loyihalarini ishlab chiqish;

– ijrochilar, pudratchilar tomonidan shartnomalarning bajarilishini nazorat qilish, bajarilgan ishlar hajmi va sifatini baholash;

– uy-joy mulkdorlari shirkatida mulkdorlarning to'lovi (badal-lari) yig'imini tashkil etish;

– muddati o'tgan to'lovlar va qarzlar tushumini ta'minlash;

– uy-joy mulkdorlari shirkatlari va har bir mulkdor uchun mulkni saqlash hamda daromadlar va xarajatlar smetasi ijrosi to'g'risidagi hisobotni tayyorlash;

– aholi va tashkilotlardan avariya holatlarini bartaraf etish va ta'mirlash-tiklash ishlarini bajarish bo'yicha buyurtmalar olinishini ta'minlash.

e) maxsus xizmatlar ko'rsatish, jumladan:

– mulkni rekonstruksiya va modernizatsiya qilish bo'yicha, xususan, resurslarni tejash va mulkni saqlash xarajatlarini kamaytirish yuzasidan takliflarni tayyorlash;

– ko'p kvartirali uylarda xonalarni qayta rejalashtirish, qayta jihozlash va rekonstruksiya qilish bo'yicha ekspert xulosalarini tayyorlash;

– mulkdan foydalanishda qo'shimcha daromad olish uchun takliflar ishlab chiqish;

– mulkdorlar yoki ular tomonidan vakolat berilgan organlar, tashkilotlar yoki shaxslar topshirig‘iga ko‘ra ijarachilarni (arendatorlar) izlash, ijara (arenda) shartnomalarini tayyorlash va ularning ijrosi ustidan nazorat o‘rnatish;

– moliyaviy mablag‘larni saqlash va qo‘shimcha daromad olish uchun bank depozitlarida joylashtirish bo‘yicha takliflarni ishlab chiqish;

– xonalar mulkdorlari va UMSHga kapital ta‘mirlash, rekonstruksiya va modernizatsiya ishlari uchun banklardan va boshqa kredit tashkilotlaridan kreditlar olish uchun hujjatlarni rasmiylashtirishga ko‘maklashish;

– sudlarda xonalar mulkdorlari, ijarachilar, yollovchilarga nisbatan uy-joy mulkdorlari shirkati nomidan ish yuritish.

Xususiy uy-joy fondini boshqarish bevosita turarjoylar mulkdorlari, shirkat, boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilot tomonidan yoxud qonun hujjatlariga muvofiq boshqacha usulda amalga oshirilishi mumkin. Ko‘p kvartirali uyni boshqarish usuli shu uydagi turarjoylar mulkdorlari umumiy yig‘ilishining qarori bilan belgilanadi, ko‘p kvartirali uydagi turarjoylar mulkdorlarining umumiy yig‘ilishi to‘g‘risidagi nizom O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan tasdiqlanadi. Ko‘p kvartirali uy turarjoylar mulkdorlari tomonidan bevosita boshqarilganda shu uydagi umumiy mol-mulkni saqlash yoki uni ta‘mirlash ishlarini bajarish bo‘yicha xizmatlar ko‘rsatish shartnomalari turarjoylar mulkdorlari umumiy yig‘ilishining qarorlari asosida tuziladi.

Bunda uchinchi shaxslar bilan munosabatlarda turarjoylar mulkdorlari nomidan turarjoylar mulkdorlarining umumiy yig‘ilishi tomonidan vakil qilingan turarjoylar mulkdorlaridan biri yoki bir nechtasi ish ko‘rishga haqlidir.

Shirkat tashkil etilgan ko‘p kvartirali uyni boshqarish «Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlari to‘g‘risida»gi O‘zbekiston Respublikasi Qonunida belgilangan tartibda shirkatning boshqarish organlari, boshqaruvchi (ijrochi direktor) – jismoniy shaxs, shu jumladan, yakka tartibdagi tadbirkor, boshqaruvchi tashkilot – har qanday tashkiliy-huquqiy shakldagi yuridik shaxs tomonidan amalga oshirilishi mumkin.

Shirkat tashkil etilmagan ko'p kvartirali uyni boshqarish boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilot tomonidan ko'p kvartirali uydagi turarjoylar mulkdorlari umumiy yig'ilishining qarori asosida tuziladigan shartnomaga muvofiq amalga oshirilishi mumkin. Uy-joy fondini boshqarishga doir shartnomalarning namunaviy shakllari O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan tasdiqlanadi.

### **12.3. Uy-joy fondini boshqarish, unga xizmat ko'rsatish va uni ta'mirlash shartnomalari**

Uy-joy fondini boshqarish, unga xizmat ko'rsatish va uni ta'mirlash shartnoma asosida amalga oshiriladi. Tuziladigan shartnoma yozma shaklda amaldagi qonun hujjatlariga asoslanib tuziladi. Tuziladigan shartnomaning predmeti uy-joy fondini boshqarish, unga xizmat ko'rsatish va uni ta'mirlash hisoblanadi. Shartnoma taraflari sifatida boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilot bir tomondan, va uy-joy fondi mulkdori yoki shirkat, agar shirkat tashkil etilmagan bo'lsa, ko'p kvartirali uydagi turarjoylar mulkdorlari ikkinchi tomondan ishtirok etadilar.

Uy-joy fondini boshqarish shartnomasining majburiy shartlari quyidagilardan iborat:

– boshqaruv amalga oshiriladigan ko'p kvartirali uydagi joylar mulkdorlarining umumiy mol-mulki tarkibi hamda uyning manzili;

– ko'p kvartirali uydagi joylar mulkdorlarining umumiy mol-mulkini, shu uyga tutash, obodonlashtirish elementlari bo'lgan yer uchastkasi saqlanishini ta'minlash bo'yicha boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilotning majburiyatlari;

– boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilot xizmatlariga haq to'lash tartibi va miqdori;

– ko'p kvartirali uyning texnik hujjatlarini topshirish shartlari;

– shartnoma bo'yicha majburiyatlarning boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilot tomonidan bajarilishi ustidan nazoratni amalga oshirish tartibi.

Uy-joy fondini boshqarish shartnomasi shartlari ko'p kvartirali uydagi joylarning barcha mulkdorlari uchun bir xil belgilanadi va

ular uchun bir xil yuridik kuchga ega bo'ladi. Agar uy-joy fondini boshqarish shartnomasida boshqacha tartib nazarda tutilmagan bo'lsa, boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilot ko'p kvartirali uydagi joylar mulkdorlariga har yili uy-joy fondini boshqarish shartnomasining o'tgan yilgi bajarilishi to'g'risida joriy yilning birinchi choragi ichida hisobot taqdim etadi. Bu beriladigan hisobot qilingan ishlarni sarhisob qilish, shartnomani yana uzaytirish masalasini hal qilishda, shartnoma shartlariga o'zgartirish va qo'shimchalar kiritish masalalarini hal qilishda katta ahamiyatga ega.

Uy-joy fondining mulkdori yoki u vakolat bergan organ, shirkat, boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoxud boshqaruvchi tashkilot uy-joy fondiga xizmat ko'rsatish va uni ta'mirlash uchun tegishli xizmat ko'rsatuvchi va ta'mirlovchi tashkilotlar bilan ishlarni bajarishga (xizmatlar ko'rsatishga) doir shartnomalar tuzishga haqlidir.

#### **12.4. Turarjoy to'g'risidagi qonun hujjatlarini buzganlik uchun javobgarlik**

O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasining 44-moddasiga asosan har bir shaxsga o'z huquq va erkinliklarini sud orqali himoya qilish, davlat organlari, mansabdor shaxslar, jamoat birlashmalarining g'ayriqonuniy xatti-harakatlari ustidan sudga shikoyat qilish huquqi kafolatlanadi.

Sud hokimiyati davlatning muhim vazifasini — odil sudlovni amalga oshiradi. Binobarin, sud faqat fuqarolik ishlarini yuritish tartibidagina, ya'ni o'zining protsessual faoliyatini amalga oshirish jarayonida shaxslar (fuqarolar, tashkilotlar)ning buzilgan huquqlarini yoxud qonun bilan qo'riqlanadigan manfaatlarini himoya qiladi.

Uy-joy munosabatlarida mansabdor shaxslar davlat organlari fuqarolarning qonuniy manfaatlarini buzsa, u holda fuqaro O'zbekiston Respublikasining Fuqarolarning huquqlari va erkinliklarini buzadigan xatti-harakatlar va qarorlar ustidan sudga shikoyat qilish to'g'risidagi (30.08.1995-y.) qonuniga asosan sudga murojaat qilishi mumkin. Mazkur qonunga asosan har bir fuqaro

davlat organlari, korxonalar, muassasalar, tashkilotlar, jamoat birlashmalari, fuqarolarning o'zini-o'zi boshqarish organlari yoki mansabdor shaxslarning g'ayriqonuniy xatti-harakatlari (qarorlari) bilan o'z huquqlari yoki erkinliklari buzilgan deb hisoblasa, shikoyat bilan sudga murojaat qilish huquqiga ega.

Davlat organlari, korxonalar, muassasalar, tashkilotlar, jamoat birlashmalari, fuqarolarning o'zini-o'zi boshqarish organlari va mansabdor shaxslarning sudga shikoyat qilishga loyiq kollegial yoki yakka tartibdagi xatti-harakatlari (qarorlari) jumlasiga:

- fuqaroning huquqlari va erkinliklarini buzgan;
- fuqaroning o'z huquqlari va erkinliklarini ro'yobga chiqarishiga monelik tug'dirgan;
- fuqaro zimmasiga qonunga xilof ravishda qandaydir majburiyat yuklatilishiga sabab bo'lgan xatti-harakatlar (qarorlar) kiradi.

Sudlar fuqarolarning huquqlari yoki erkinliklarini buzadigan har qanday xatti-harakatlar (qarorlar) ustidan berilgan shikoyatlarni ko'rib chiqadilar.

Fuqaro o'z huquqlari va erkinliklarini buzadigan xatti-harakatlar (qarorlar) ustidan shikoyat bilan bevosita sudga yoki tobelik tartibida yuqori turuvchi organga yoxud mansabdor shaxsga murojaat qilish huquqiga ega. Tobelik tartibida yuqori turuvchi organ, mansabdor shaxs shikoyatni bir oylik muddatda ko'rib chiqishlari shart. Agar fuqaroning shikoyatini qanoatlantirish rad qilingan bo'lsa yoki u shikoyat bergan kundan boshlab bir oy mobaynida javob olmagan bo'lsa, sudga shikoyat bilan murojaat qilishga haqli. Shikoyatning huquqlari, erkinliklari buzilgan fuqaro yoki uning vakili, shuningdek fuqaroning iltimosiga ko'ra jamoat birlashmasining, mehnat jamoasining vakolat berilgan vakili berishi mumkin. Shikoyat fuqaroning xohishiga qarab yo u yashaydigan joydagi sudga yoki organ joylashgan yerdagi yoxud xatti-harakatlari (qarorlari) ustidan shikoyat qilinayotgan mansabdor shaxsning ish joyidagi sudga beriladi. Harbiy xizmatchi o'zining huquqlari va erkinliklarini buzayotgan harbiy boshqaruv organlari va harbiy mansabdor shaxslarning xatti-harakatlari (qarorlari) ustidan shikoyat bilan harbiy sudga, shuningdek yuqori turuvchi mansabdor shaxslarga ushbu moddada ko'zda tutilgan tartibda murojaat qilishga haqli.

Sud shikoyatni ko'rib chiqishga qabul qilgach tegishli organlar va mansabdor shaxslardan zarur materiallarni talab qilib oladi hamda fuqaroning iltimosiga ko'ra yoki o'z tashabbusi bilan shikoyat qilinishiga sabab bo'lgan xatti-harakat (qaror)ning ijrosini to'xtatib turish masalasini hal qiladi.

Sudga shikoyat bilan murojaat qilish uchun quyidagi muddatlar belgilanadi:

– fuqaro o'z huquqlari va erkinliklari buzilganligidan xabar topgan kundan boshlab uch oy;

– fuqaro yuqori turuvchi organ, mansabdor shaxsning shikoyatni qanoatlantirishni rad etish haqidagi yozma bildirishini olgan kundan boshlab bir oy;

– agar fuqaro o'z shikoyatiga yozma javob olmagan bo'lsa, shikoyat berganidan keyin bir oy muddat o'tgan kundan boshlab bir oy.

Shikoyat berishning uzrli sabablarga ko'ra o'tkazib yuborilgan muddati sud tomonidan tiklanishi mumkin.

Shikoyatni ko'rib chiqish natijalari bo'yicha sud qaror chiqaradi. Sud shikoyatning asosligini aniqlagach, ustidan shikoyat berilgan xatti-harakat (qaror)ni qonunsiz deb topadi, fuqaroning talablarini qanoatlantirish majburiyatini yuklaydi yoki uning buzilgan huquqlari va erkinliklarini o'zgacha yo'l bilan tiklaydi.

Agar ustidan shikoyat berilgan xatti-harakat (qaror)ni sud fuqaroning huquqlari va erkinliklarini buzmaydigan qonuniy xatti-harakat (qaror) deb topsa, u shikoyatni qanoatlantirishni rad etadi.

Sudning qarori ustidan qonun hujjatlarida belgilangan tartibda yuqori sudga shikoyat berilishi mumkin.

Sudning qonuniy kuchga kirgan qarori barcha davlat organlari, korxonalar, muassasalar, tashkilotlar, jamoat birlashmalari, fuqarolarning o'zini o'zi boshqarish organlari, mansabdor shaxslar, fuqarolar uchun majburiy va uni bajarish shart.

Sudning qarori xatti-harakat (qaror)lari ustidan shikoyat berilgan organ yoki mansabdor shaxsга, shuningdek fuqaroga qaror qonuniy kuchga kirgach kechi bilan o'n kun ichida yuboriladi.

Qaror bajarilganligi haqida sudga va fuqaroga sud qarori olingan kundan boshlab kechi bilan bir oy ichida xabar qilinishi shart.



Qaror bajarilmagan taqdirda sud qonun hujjatlarida belgilab qo'yilgan chora-tadbirlarni ko'radi.

Uy-joy bo'yicha qonun talablarining buzilishi bir qator javobgarliklarni keltirib chiqaradi. Bu javobgarliklar uning tarkibi, javobgar shaxsning g'ayriqonuniy xatti-harakati, ayblilik darajasiga bog'liq.

Fuqarolik huquqiy javobgarligi moddiy xarakterga ega bo'lib, unda huquqbuzarlik jabrlanuvchi ko'rgan real zarar, boy berilgan foyda va ma'naviy zararni qoplash orqali javobgarlikka tortiladi. Bundan tashqari, mansabdor shaxsning sud tartibida qarorini haqiqiy emas deb topishi va yetkazilgan zararni qoplashi ham fuqarolik huquqiy javobgarlik ko'rinishi sifatida baholanadi. Mulkdor (bo'lajak mulkdor) yoki ashyoviy huquq egasi (ijarachi) o'z mulkiy huquqlarini himoya qilgan holda sudga murojaat etib, mol-mulkni boshqa shaxsning qonunsiz egaligidan talab qilib olish (vindikatsiya) (FKning 228-moddasi), mulkdorning huquqlarini egalik qilishdan mahrum etish bilan bogliq bo'lmagan huquqbuzarliklardan himoya qilish (negator da'vo) (FKning 231-moddasi) talablarini qo'yishi mumkin.

O'zbekiston Respublikasining Ma'muriy javobgarlik to'g'risidagi kodeksida alohida 12-bob fuqarolarning turarjoy huquqlariga taalluqli, kommunal xizmat va obodonlashtirish sohasidagi huquqbuzarliklar uchun ma'muriy javobgarlik masalalariga bag'ishlangan.

Unga asosan:

– turarjoy sharoitini yaxshilashga muhtoj fuqarolarni hisobga olish, hisobdan chiqarish va fuqarolarga turarjoy berish tartibini buzish, uylarga va turarjoylarga ko'chib kirishning belgilangan muddatlariga rioya qilmaslik (157-modda);

– davlat uy-joy fondini xususiylashtirish qoidalarini buzish (158-modda);

– turarjoylarni saqlash va ulardan foydalanish, umum foydalanadigan joylarni sanitariya holatida saqlash qoidalarini buzish, uy-joy fondidan texnik foydalanish qoidalari va normalarini buzish, ko'p kvartirali uylardagi turarjoylarda chorva mollarni, shuningdek, odamlarning salomatligiga xavf soluvchi hayvonlarni boqish (159-modda);

– fuqarolarning uy-joylarni, xo‘jalik va ro‘zg‘or binolarini qurish qoidalarini buzishi (160-modda);

– shaharlar va boshqa aholi punktlarining hududlarini obodonlashtirish qoidalarini buzish, shuningdek tozalik va sanitariya tartibini ta‘minlash qoidalariga rioya qilmaslik (161-modda);

– ayrim joylarda imorat qurayotganda shu yerda o‘sib turgan dov-daraxtlarga shikast yetkazish, ularni o‘zboshimchalik bilan kesib tashlash yoki boshqa joyga ko‘chirish, shuningdek fuqarolar va mansabdor shaxslarning o‘z ixtiyorlaridagi dov-daraxtlarni muhofaza qilish choralari ko‘rmasligi(162-modda);

– vodoprovod tarmoqlariga o‘zboshimchalik bilan ulanish hamda vodoprovoddan foydalanish qoidalarini boshqacha tarzda buzish, yer ishlari va boshqa ishlarni bajarayotganda vodoprovod tarmoqlarini muhofaza qilish qoidalarini buzish, basharti bu hol ularning shikastlanishiga sabab bo‘lsa yoxud sovuq yoki issiq suvni hisobga olish asboblari qasddan shikast yetkazish, shuningdek bunday hisobga olish asboblarining ko‘rsatkichlarini o‘zgartirish maqsadida ularga tashqaridan aralashish(163-modda);

– uy-joylarni, jamoat, ishlab chiqarish obyektlari va boshqa obyektlarni, shuningdek yer uchastkalarini kanalizatsiya tarmoqlariga o‘zboshimchalik bilan ulab olish, tarkibidagi ifloslantiruvchi moddalar yo‘l qo‘yiladigan darajadan ortiq bo‘lgan oqova suvlarni kanalizatsiyaga oqizish hamda kanalizatsiyadan foydalanish qoidalarini boshqacha tarzda buzish, yer ishlari va boshqa ishlarni bajarayotganda kanalizatsiya tarmoqlarini muhofaza qilish qoidalarini buzish (1631-modda) ma‘muriy huquqbuzarlik sifatida baholanadi va ma‘muriy sanksiya qo‘llanilishiga sabab bo‘ladi.

Sodir etilayotgan uy-joy munosabatidagi huquqbuzarlikning ijtimoiy xavflilik darajasi yuqori bo‘lsa, u holda bunday huquqbuzarlik jinoiy javobgarlikka tortilish bilan yakunlanadi.

Masalan JKning 1852-moddasiga asosan gaz yoki vodoprovod tarmoqlariga o‘zboshimchalik bilan ulanish yoxud elektr, issiqlik energiyasi, tabiiy gaz, sovuq yoxud issiq suvni hisobga olish asboblari qasddan shikast yetkazish yoki bunday hisobga olish asboblarining ko‘rsatkichlarini o‘zgartirish maqsadida ularga tashqaridan aralashish, shunday harakatlar uchun ma‘muriy jazo

qo'llanilganidan keyin ancha miqdorda zarar yetkazgan holda sodir etilgan bo'lsa;

— eng kam oylik ish haqining ellik baravarigacha miqdorda jarima yoki bir yilgacha axloq tuzatish ishlari bilan jazolanadi.

— o'sha qilmishlar ko'p miqdorda zarar yetkazgan holda sodir etilgan bo'lsa;

— eng kam oylik ish haqining ellik baravaridan yetmish besh baravarigacha miqdorda jarima yoki ikki yilgacha axloq tuzatish ishlari bilan jazolanadi.

O'sha qilmishlar juda ko'p miqdorda zarar yetkazgan holda sodir etilgan bo'lsa, eng kam oylik ish haqining etmish besh baravaridan yuz baravarigacha miqdorda jarima yoki uch yilgacha axloq tuzatish ishlari yoxud uch oygacha qamoq bilan jazolanadi.

JKning 2291-moddasiga muvofiq esa yer uchastkalarini o'zboshimchalik bilan egallab olish, agar xuddi shunday harakatlar uchun ma'muriy jazo qo'llanilganidan keyin sodir etilgan bo'lsa, yeng kam oylik ish haqining ellik baravaridan yuz baravarigacha miqdorda jarima yoki uch yilgacha axloq tuzatish ishlari yoki olti oygacha qamoq bilan jazolanadi.

Uy-joy qonunchiligini buzganlar boshqa qonun hujjatlarida nazarda tutilgan tartibda ham javobgar bo'lishlari mumkin.

### ***Nazorat savollari***

- 1. Uy-joy fondini saqlash faoliyatiga nimalar kiradi?*
- 2. Uy-joy fondini boshqarishning mazmuni nimadan iborat?*
- 3. Uy-joy fondini boshqarish, unga xizmat ko'rsatish va uni ta'mirlash shartnomalari va ularning yuridik tabiati qanday?*
- 4. Uy-joy to'g'risidagi qonun hujjatlarini buzganlik uchun javobgarlikni tavsiflang.*

## FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR

1. *I.A. Karimov*. Mamlakatimizda demokratik islohotlarni yanada chuqurlashtirish va fuqarolik jamiyatini rivojlantirish konsepsiyasi. O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisi qonunchilik palatasi va Senatining qo'shma majlisidagi ma'ruzasi // Xalq so'zi. 2010-yil 13-noyabr.

2. *I.A. Karimov*. Zamonaviy uy-joy qurilishi – qishloq joylarini kompleks rivojlantirish va qiyofasini o'zgartirish hamda aholi hayotining sifatini yaxshilash omili / Xalq so'zi, 2013-yil 18-aprel. №74 (5748).

### Normativ-huquqiy hujjatlar:

3. O'zbekiston Respublikasining Konstitutsiyasi. – Toshkent: O'zbekiston, 2012.

4. O'zbekiston Respublikasining Uy-joy kodeksi. – Toshkent: Adolat, 2007. –160-b.

5. O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi. – Toshkent: Adolat, 2011.

6. O'zbekiston Respublikasining «Davlat uy-joy fondini xususiylashtirish to'g'risida»gi qonuni.

7. O'zbekiston Respublikasining «Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlari to'g'risida»gi qonuni.

8. O'zbekiston Respublikasining «O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisi qonunchilik palatasi deputatining va Senati a'zosining maqomi to'g'risida»gi qonuni.

9. O'zbekiston Respublikasining «Toshkent shahri va Toshkent viloyatida doimiy propiska qilinishi lozim bo'lgan shaxslar – O'zbekiston Respublikasi fuqarolari toifalarining ro'yxati to'g'risida»gi qonuni.

10. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2009-yil 27-yanvardagi PQ-1049-son «Qishloq-qurilish loyiha» mas'uliyati cheklangan jamiyat loyiha-qidiruv institutini tashkil etish to'g'risida»gi qarori.

11. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2010-yil 8-sentabrdagi PQ-1403-son «Qishloq joylarda uy-joylarni loyihalashtirishni takomillashtirish va qurilishni yaxshilash borasidagi qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida»gi qarori.

12. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 1997-yil 2-iyundagi 278-son qarori bilan tasdiqlangan «Binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish tartibi to'g'risida»gi Nizomi.

13. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 1999-yil 27-fevraldagi 92-sonli «Xorijiy fuqarolar va fuqaroligi bo'lmagan shaxslar tomonidan O'zbekiston Respublikasida uy-joy sotib olinishini hamda doimiy yashash uchun Toshkent shahriga kelishni tartibga solish to'g'risida» gi qarori.

14. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2000-yil 20-yanvardagi 18-son qarori bilan tasdiqlangan «Uylar va turarjoylarni uy-joy fondiga kiritish tartibi to'g'risida»gi Nizomi.

15. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2000-yil 27-yanvardagi 24-son qarori bilan tasdiqlangan «Xizmat turarjoylari berish tartibi to'g'risida»gi Nizomi.

16. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2000-yil 27-yanvardagi 24-son qarori bilan tasdiqlangan «Xizmat turarjoylari olish huquqiga ega bo'lgan shaxslar ro'yxati».

17. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 1994-yil 28-iyundagi 325-son qarori bilan tasdiqlangan «O'zbekiston Respublikasi kommunal uy-joy fondi to'g'risida»gi Nizomi.

18. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 1997-yil 2-iyunda 278-son qarori bilan tasdiqlangan «Binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish tartibi to'g'risida»gi Nizomi.

19. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 8-sonli «Egasiz turarjoylarni aniqlash, ularni hisobga olish va davlat mulkiga o'tkazish tartibi to'g'risida»gi 2006-yil 21-yanvardagi Nizomi.

### **O'quv adabiyotlari:**

20. *Zokirov I.B.* Fuqarolik huquqi. I-qism. — Toshkent.: TDYuI, 2009. 580-b.

21. *Rahmonqulov H.* Fuqarolik huquqi obyektlari. — Toshkent: TDYuI, 2009. 170-b.

22. *Ro'zinazarov Sh.* Ipoteka munosabatlarini fuqarolik-huquqiy tartibga solishning asoslari/ Huquqiy monitoring va xavfsizlik asoslari. — T.: 2006. — B. 71.

23. *Imomov N.F.* Islohotlarni ta'minlashda uy-joy huquqining ahamiyati va rivojlanishi // TDYuI Axborotnomasi. 2006. № 4. — B. 35–37.

24. *Muxitdinova F.F.* Uy-joy xususiyashtirilganda // Hayot va qonun. 1995. -№ 5. — B. 15–17.

25. Uy-joy kodeksiga sharhlar. — Toshkent: TDYuI, 2007. 270-b.

26. *Bakayev Sh.* Davlatga qarashli turarjoylarni xususiyashtirishni fuqarolik-huquqiy muammolari: yurid. fan. nomz. dist... — Toshkent: TDYuI, 2007.

27. *Baratov M.* Ko'chmas mulkni sotish shartnomasi // TDYuI Axborotnomasi. 2006. № 1. — B. 30–32.

## M U N D A R I J A

Kirish.....	3
-------------	---

### **I bob. Uy-joy huquqining tushunchasi va predmeti Uy-joy qonunchiligi (uy-joy huquqining manbalari)**

1.1. O'zbekiston Respublikasi uy-joy huquqi tushunchasi va tizimi.....	6
1.2. Uy-joy huquqi obyektlari.....	23
1.3. Uy-joylarga nisbatan mulk shakllari.....	28
1.4. Uy-joy qonunchiligi (Uy-joy huquqining manbalari).....	31

### **II bob. Uy-joy fondi tushunchasi va klassifikatsiyasi**

2.1. Uy-joy fondi tushunchasi.....	46
2.2. Uy-joy fondlarining klassifikatsiyasi.....	78

### **III bob. Xususiy uy-joy fondi**

3.1. Xususiy uy-joy fondi turarjoylariga egalik qilish asoslari .....	81
3.2. Turarjoy binosi, kvartira saqlashni ta'minlash bo'yicha mulkdorning huquq va majburiyatlari.....	96
3.3. Fuqarolar va yuridik shaxslarga tegishli binolar, kvartiralardagi turarjoyni ijaraga berish.....	98
3.4. Xususiy uy-joy fondidagi turarjoy mulkdorining huquqlari.....	100
3.5. Turarjoy mulkdori oila a'zolarining, ijaraga va arendaga oluvchilarning turarjoydan foydalanishi.....	113

### **IV bob. Davlat uy-joy fondi turarjoylaridan foydalanish asoslari, shartlari va tartibi**

4.1. Davlat uy-joy fondi binolaridagi turarjoyni ijaraga olish shartnomasining tushunchasi va mazmuni.....	120
4.2. Munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondidagi turarjoylarni berish.....	127

4.3. Turarjoy hujjati (order). Turarjoy hujjati (orderi)ni haqiqiy emas deb e'tirof etish asoslari va tartibi.....	138
4.4. Munitsipal, idoraviy turarjoy fondi va aniq maqsadli kommunal turarjoy fondining binolaridagi turarjoydan foydalanish.....	140

### **V bob. Munitsipal, idoraviy va maqsadli foydalaniladigan kommunal uy-joy fondi turarjoylaridan foydalanish**

5.1. Xizmat turarjoylari va ularning turlari.....	175
5.2. Munitsipal, idoraviy va maqsadli foydalaniladigan kommunal uy-joy fondi turarjoylaridan foydalanish bo'yicha ijara shartnomasi.....	178
5.3. Maxsus uylar va ulardan foydalanish.....	186

### **VI bob. Turarjoy arendasi**

6.1. Turarjoy arendasi shartnomasi va uning o'ziga xos xususiyatlari.....	191
6.2. Arendaga olingan turarjoyni tasarruf etish.....	195
6.3. Turarjoy arendasi shartnomasining o'zgarishi yoki bekor qilinishi asoslari.....	201

### **VII bob. Uy-joy qurish va uy-joy kooperativlaridan uy-joy binolarini olish va foydalanish tartibi**

7.1. Uy-joy qurish va uy-joy kooperativlari tashkil etish.....	205
7.2. Uy-joy qurish va uy-joy kooperativlari uylaridan turarjoy olish hamda ulardan foydalanish tartibi.....	212

### **VIII bob. Turarjoydan foydalanish huquqi**

8.1. Turarjoyni almashtirish va ayirboshlash.....	220
8.2. Munitsipal, idoraviy uy-joy fondi va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondidagi turarjoyni bronlashtirish.....	236
8.3. Turarjoylardan umrbod foydalanish huquqi.....	240

### **IX bob. Ko'p kvartirali binolardagi ko'chmas va boshqa mol-mulkka umumiy mulk huquqi**

9.1. Uy-joy binosi mulkdorlarining umumiy foydalanishdagi obyektga bo'lgan huquqi.....	244
--	-----

9.2. Umumiy foydalanishdagi ko'p kvartirali turarjoy binosiga nisbatan mulk huquqini amalga oshirish.....	247
---	-----

### **X bob. Uy-joy mulkdorlarining shirkatlari**

10.1. Uy-joy mulkdorlarining shirkati tushunchasi va ta'sis hujjatlari.....	249
10.2. Shirkatdagi umumiy mol-mulkka egalik huquqi.....	254
10.3. Shirkatning huquqlari va majburiyatlari.....	257
10.4. Shirkat boshqaruvi, uning organlari va vakolatlari.....	259

### **XI bob. Turarjoylar haqini, uy-joyni saqlash xarajatlarini va kommunal xizmatlar haqini to'lash**

11.1. Turarjoylar haqini to'lash.....	267
11.2. Uy-joyni saqlash xarajatlarini to'lash tartibi.....	269
11.3. Kommunal xizmatlarning tariflari.....	273

### **XII bob. Uy-joy fondini saqlash**

12.1. Uy-joy fondini saqlash faoliyati.....	284
12.2. Uy-joy fondini boshqarish.....	304
12.3. Uy-joy fondini boshqarish, unga xizmat ko'rsatish va uni ta'mirlash shartnomalari.....	308
12.4. Turarjoy to'g'isidagi qonun hujjatlarini buzganlik uchun javobgarlik.....	309
Foydalanilgan adabiyotlar.....	315



**Nurillo Fayzullayevich Imomov**

## **UY-JOY HUQUQI**

*Oliy o'quv yurtlari talabalari  
uchun darslik*

*Muharrir Xudoyberdi Po'latxo'jayev  
Badiiy muharrir Yasharbek Rahimov*

*Texnik muharrir Yelena Tolochko*

*Kichik muharrir Gulbayra Yeraliyeva*

*Musahhih Umida Rajabova*

*Kompyuterda sahifalovchi Gulchehra Azizova*

Litsenziya raqami AI № 163. 09.11.2009. Bosishga 2013-yil 23-oktabrda ruxsat etildi. Bichimi 60×84<sup>1</sup>/<sub>16</sub>. Ofset qog'ozi. Tayms garniturası. Shartli bosma tabog'i 18,60. Nashr tabog'i 16,32. Adadi 500 nusxa. Shartnoma № 72—2013. Buyurtma № 68—8. Bahosi kelishilgan narxda.

O'zbekiston Matbuot va axborot agentligining Cho'lpon nomidagi nashriyot-matbaa ijodiy uyi. 100129, Toshkent, Navoiy ko'chasi, 30. Telefon: (371) 244-10-45. Faks (371) 244-58-55.

«TAFAKKUR-BO'STONI» MCHJ bosmaxonasida chop etildi. Toshkent shahar, Chilonzor ko'chasi, 1-uy.

# UY-JOY HUQUQI

N.F. IMOMOV



**Cho'lpon nomidagi  
nashriyot-matbaa ijodiy uyi**

