

8-Мавзу. Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативларидан уй-жой биноларини олиш ва фойдаланиш тартиби

Р Е Ж А

Кириш

1. Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативлари ташкил этиш
2. Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативлари уйларида турар жой олиш ва улардан фойдаланиш тартиби

Хулоса

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

К И Р И Ш

Уй-жой кодексининг 96-моддасига мувофиқ, уй-жой қуриш кооперативи фуқаролар ўз маблағлари билан биргаликда қурилишда иштирок этиши йўли билан келгусида уйдан (уйлардан) фойдаланиш ва уларнинг сақланишини таъминлаш учун ташкил этилади. Уй-жой кооперативи ташкилий-ҳуқуқий шаклига кўра матлубот кооперативи ҳисобланади¹.

Таъкидлаш лозимки, уй-жой кооперативлари тўғрисидаги дастлабки ҳуқуқий ҳужжат ССРИ ХККнинг 1924 йил 19 августда қабул қилинган “Уй-жой кооперациялари тўғрисида” ги қарори ҳисобланади. Бу ҳужжат кооперациянинг қуйидаги турларини белгилар эди: уй-жой ижара кооператив ширкатлари, уй-жой қурилиши кооператив ширкатлари, умумфуқаролик уй-жой қурилиш ширкатлари. Кооперативларнинг бундай хилма-хил турлари кўп муддат амалда бўлмади. Бинобарин, 1937 йилда барча турдаги уй-жой кооперативлари мажбурий тартибда уй-жой қурилиши кооперативлари шаклида қайта ташкил этилди (ССРИнинг 1937 йил 17 октябрдаги “Турар-жой фондини сақлаш ва шаҳарларда уй-жой хўжалигини яхшилаш тўғрисида” ги Қарори²). Бироқ барча кооперативларни тўлиқ бирхиллаштиришга фақатгина 1939 йил 31 октябрдаги “Уй-жой кооперативларнинг намунавий Устави” ни тасдиқлаш орқали эришилди.

Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексига уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативларининг ҳуқуқий мақоми белгиланган (Уй-жой кодексининг 96-98-моддалари) бўлиб, унга кўра, уй-жой қуриш кооперативи фуқаролар ўз маблағлари билан биргаликда қурилишда иштирок этиши йўли билан келгусида уйдан (уйлардан) фойдаланиш ва уларнинг сақланишини таъминлаш учун ташкил этилади. Уй-жой кооперативи янги, реконструкция қилинган иморатларни сотиб олиш ва келгусида уйдан (уйлардан) фойдаланиш учун ташкил этилади. Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативлари фуқароларнинг ихтиёрий бирлашуви асосида ташкил этиладиган матлубот кооперативлари ҳисобланади.

Уй-жой кодексининг 102-моддасига кўра, агар уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи уставида бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи аъзоси ўзи эгаллаб турган турар жойга нисбатан мулк ҳуқуқига эга бўлади, пайчининг пай жамғармаси қисмига ҳуқуқи бўлган оила аъзолари эса, пай бадалининг барча суммаси тўланган кундан бошлаб умумий мулк ҳуқуқига эга бўладилар.

Фуқаролар ўзларининг уй-жой шароитларини яхшилаш учун уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативларига кириш ҳуқуқига эгадирлар. Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативлари давлат рўйхатидан ўтгандан кейин кириш бадалини ҳамда турар жойнинг қурилиш ёки харид қийматига нисбатан уставда ёхуд шартномада белгиланган ўз пай бадаллари қисmini тўлаган муассис-фуқаролар шу кооперативларнинг аъзоси деб тан олинади (Уй-жой

¹ Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодексига шарҳлар.-Тошкент: ТДЮИ, 2007.-247 б.

² СЗ СССР, 1937, №69. Ст. 314.

кодексининг 97-моддаси). Кооперативга аъзолик, пай бадалларини тўлаш ва кооперативдан турар-жой олиш каби барча ҳаракатлардан шахс фақат битта мақсадни, яъни уй-жойга мулк ҳуқуқини кўзлайди ва шу мақсадда мулкый харажатни амалга оширади, бошқача айтган белгиланган миқдордаги пай бадалларини тўлайди. Албатта пай бадаллари бир йўла ёки бўлиб-бўлиб тўланиши мумкинлиги қонунда белгиланган (Уй-жой кодекси 99-моддасининг 4-қисми) бўлса, кооперативдаги турар-жойга бўлган мулк ҳуқуқи охириги пай бадали тўлаб бўлингачгина вужудга келади.

1. Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативлари ташкил этиш

Уй-жой қуриш кооперативи фуқаролар ўз маблағлари билан биргаликда қурилишда иштирок этиши йўли билан келгусида уйдан (уйлардан) фойдаланиш ва уларнинг сақланишини таъминлаш учун ташкил этилади. Кооператив фуқароларнинг ўз маблағларини қўшиш йўли билан биргаликда ҳосил бўлган умумий мулк ҳисобидан уй-жойни қуриш ишларини амалга ошириш ва натижада келгусида қурилган уй-жойга нисбатан мулкӣ ҳуқуқларга эга бўлишини таъминлашга хизмат қилувчи юридик шахсдир. Кооператив ташкилий ҳуқуқий нуқтаи назардан матлубот кооперативи ҳисобланади. Унга нисбатан ФКнинг 73-моддаси талаблари қўлланилади. ФКнинг 73-моддасига асосан иштирокчиларнинг моддий (мулкӣ) эҳтиёжларини қондириш мақсадида фуқароларнинг аъзоликка асосланган ихтиёрий бирлашмаси матлубот кооперативи ҳисобланиб, бу бирлашув унинг аъзолари томонидан ўз мулкӣ (пай) бадалларини қўшиш йўли билан амалга оширилади.

Уй-жой кооперативи иштирокчиларнинг уй-жойга бўлган моддий эҳтиёжларини қондириш яъни янги, реконструкция қилинган иморатларни сотиб олиш ва келгусида уйдан (уйлардан) фойдаланиш учун фуқароларнинг ихтиёрий аъзолиги асосида пай бадалларини бирлаштириб ташкил қилинади.

Уй-жой кооперативи матлубот кооперативи ҳисоблангани ва юридик шахс мақомига эга бўлгани сабабли унга нисбатан юридик шахснинг умумий ва нотижорат юридик шахс учун хос бўлган қоидалари қўлланилади. Бундан ташқари Ўзбекистон Республикасининг 14.06.1991 йилги “Кооперациялар тўғрисида”ги, Ўзбекистон Республикасининг 14.04.1999 йилги “Нодавлат нотижорат ташкилотлари тўғрисида”ги, Ўзбекистон Республикасининг 03.01.2007 йилги “Нодавлат нотижорат ташкилотлари фаолиятининг кафолатлари тўғрисида”ги қонунлари ва Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 28.04.2007 йил 86-сонли қарори билан тасдиқланган “Нодавлат нотижорат ташкилотлари фаолиятини давлат томонидан қўллаб-қувватлаш тартиби тўғрисида” Низом ҳамда бошқа қонун ҳужжатлари билан тартибга солинади.

Кооператив, Ўзбекистон Республикаси қонунларида таъқиқланганларидан ташқари, фаолиятнинг ҳар қандай тури билан шуғулланишга ҳақлидир. Бунда кооперативлар ва уларнинг хўжалик уюшмалари давлат бошқаруви, контроли ва назорати, шунингдек суриштирув, тергов ва одил судлов идораларининг вазифаларини бажаришларига йўл қўйилмайди. Кооперативлар, кооперативларнинг хўжалик уюшмалари Ўзбекистон Республикаси амалдаги қонунларига ва халқаро шартномаларга мувофиқ республика ва халқаро бозорларда хўжалик фаолиятини эркин юритиш ҳуқуқига эгадирлар.

Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативлари юридик шахс мақомига эга бўлганлари сабабли уларнинг мустақил балансида ўз ифодасини топадиган асосий фондлар, оборот маблағлари, пай бадаллари, шунингдек бошқа бойликлар бўлиши мумкин. Бундай маблағлар кооператив мулки

ҳисобланади. Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативларининг мол-мулки ўз аъзоларининг пул ва моддий бадаллари, банкларнинг кредитлари, ўзи ишлаб чиқарган маҳсулотлар, бу маҳсулотни сотишдан кооператив уставда назарда тутилган ўзга хил фаолиятдан келган даромадлар ҳамда қонунларда ман этилмаган бошқа манбалар ҳисобига ҳосил бўлади. Кооперативнинг мол-мулкини шакллантиришда, мулк шаклидан қатъий назар корхоналар (ташкилотлар), шунингдек мазкур кооперативга аъзо бўлмаган, аммо унда меҳнат шартномасига (контрактига), битимига мувофиқ ишлаётган жисмоний шахслар шартнома асосларида пул ва моддий бадаллар тўлаш йўли билан иштирок этишлари мумкин.

Агар кооперативнинг барча аъзолари янги қурилган, реконструкция қилинган иморатларни сотиб олган бўлиб, ушбу турар жойларга нисбатан эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этиш ҳуқуқига эга бўлсалар ва ушбу турар жой уларнинг умумий мулки ҳисобланса улар қўп квартирали уйларда уй-жой фондини биргаликда бошқариш ҳамда уни сақлаш, асраш ва таъмирлашни таъминлаш учун ихтиёрий бирлашма сифатида хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг ташкил этиш ҳуқуқига эга бўладилар. Уй-жой мулкдорлари ширкатларининг ҳуқуқий мақоми ушбу кодекс ва Ўзбекистон Республикасининг 12.04.2006 йилги “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари тўғрисида”ги қонуни ва бошқа қонун ҳужжатларда белгиланган.

Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативлари юридик шахс мақомига эга бўлганлиги сабабли унинг номидан ҳаракат қилиш, турли битимлар тузиш учун бошқарув органлари бўлиши лозим. Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативларининг олий бошқарув органи унинг умумий йиғилиш бўлиб, улар кооператив раисини (бошқарувини), тафтиш комиссиясини (тафтишчини) сайлайди ва уларга кооперативни бошқариш бўйича ўз ваколатларини топширади. Кооперативнинг ҳар бир аъзоси, шу жумладан унинг ҳар бир жамоа аъзоси, қўшган мулккий ҳиссасининг миқдоридан қатъи назар, бир овозга эга бўлади. Кооперативда меҳнат шартномаси (контракти) бўйича ишлаётган фуқаролар умумий йиғилишда маслаҳат овози ҳуқуқи билан иштирок этадилар.

Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативининг умумий йиғилиш:

кооперативнинг уставини қабул қилади, унга белгиланган тартибда ўзгартишлар ва қўшимчалар киритади;

кооператив раисини, кооператив бошқарувини ва тафтиш комиссиясини (тафтишчисини) сайлайди (ёллайди), ва озод этади, уларнинг фаолиятларига доир ҳисоботларини эшитади;

кооператив аъзолигига қабул қилиш, аъзоликдан чиқариш масалаларини, шунингдек кооперативдан чиқиш билан боғлиқ масалаларни ҳал қилади;

кооперативнинг ички тартиб қоидаларини, кооператив мулкига етказилган зарар учун моддий жавобгарлик тўғрисидаги, меҳнатга ҳақ тўлаш тўғрисидаги қоидаларни ҳамда кооперативнинг бошқа ички ҳужжатларини қабул қилади ва уларни ўзгартиради;

кооперативга кириш, пай бадалларининг ва бошқа бадалларнинг миқдорини белгилайди;

кооператив фаолиятининг режаларини ва уларнинг ижросига доир ҳисоботларни тасдиқлайди;

фойдани (даромадни) тақсимлаш тартибини, кооператив фондлари ва резервларининг турлари, миқдори ҳамда улардан фойдаланиш йўналишларини белгилайди;

кооперативни қайта ташкил этиш ва унинг фаолиятини тўхтатиш, унинг хўжалик уюшмаларига кириши ва улардан чиқиши масалаларини ҳал қилади.

Мазкур масалалар бўйича қарорлар қабул қилиш кооператив умумий йиғилишининг мутлақ ихтиёрида бўлади. Кооператив уставига ёки умумий йиғилишнинг қарорига мувофиқ кооператив фаолиятининг бошқа ташкилий, хўжалик ва ижтимоий масалалари ҳам кооперативнинг мутлақ ихтиёрига берилиши мумкин.

Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативи бошқаруви (раиси)нинг статуси кооператив устави билан белгиланади. Тафтиш комиссияси (тафтишчи) Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативнинг молиявий ва хўжалик фаолиятини текширади ва у умумий йиғилиш олдида ҳисобдордир. Кооператив аъзоларининг умумий йиғилиши кооперативнинг (бошқарувнинг) молия-хўжалик фаолиятини текшириш учун белгиланган тартибда аудиторни ёки аудиторлик ташкилотини жалб этишга ҳақлидир.

Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативни тугатиш ёки қайтадан ташкил этиш (қўшиб юбориш, бирлаштириш, бўлиш, ажратиш, ўзгартириш) амалдаги қонун ҳужжатларига асосан амалга оширилади.

Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативлари ФКнинг 44-моддасида назарда тутилган тартибда белгиланган тартибга мувофиқ давлат рўйхатидан ўтган пайтдан бошлаб юридик шахс ҳисобланади. Унинг давлат рўйхатидан ўтказиш масалаларига УЖКнинг 98-моддасида батафсил тўхталиб ўтилган.

Кўп ҳолатларда маблағнинг камлиги ёки етарли эмаслиги, фуқароларнинг кўп қаватли уйларда яшаши уй-жой қуриш ва уни таъмирлаш борасида муаммоларни келтириб чиқаради. Бу муаммоларни бартараф этиш учун эса капиталларнинг бирлаштириш ва уни айнан ушбу эҳтиёжни қондиришга йўналтириш лозим. Фуқаролар ўзларининг қай кўринишда бўлишидан қатъи назар уй-жой шароитларини яхшилаш учун уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативларига кириш ҳуқуқига эгадирлар.

Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативлари давлат рўйхатидан ўтгандан кейин кириш бадалини ҳамда турар жойнинг қурилиш ёки харид қийматига нисбатан уставда ёхуд шартномада белгиланган ўз пай бадаллари қисмини тўлаган муассис-фуқаролар шу кооперативларнинг аъзоси деб тан олинади.

Кооператив бошқарув органининг қарорига биноан белгиланган миқдордаги кириш ҳамда пай бадалларини тўлаган Фуқаролар фаолият кўрсатаётган уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативининг аъзоси бўлишлари мумкин.

Гарчи қонунчиликда аъзо бўлиши мумкин бўлган фуқаронинг ёши аниқ белгиланмаган бўлса-да, унинг мулкӣ ҳуқуқларини амалга оширишдаги ҳуқуқ ва муомала лаёқати эътиборга олинади. ФКнинг 22-моддасига асосан фуқаронинг ўз ҳаракатлари билан фуқаролик ҳуқуқларига эга бўлиш ва уларни амалга ошириш, ўзи учун фуқаролик бурчларини вужудга келтириш ва уларни бажариш лаёқати (муомала лаёқати) у вояга етгач, яъни ўн саккиз ёшга тўлгач тўла ҳажмда вужудга келади. “Нодавлат нотижорат ташкилотлари тўғрисида”ги қонуннинг 18-моддасига асосан агар қонун ҳужжатларида бошқача қоида белгиланган бўлмаса, ўн саккиз ёшга тўлган жисмоний шахслар, шунингдек юридик шахслар нодавлат нотижорат ташкилотининг муассислари, қатнашчилари (аъзолари) бўлиши мумкин.

“Кооперациялар тўғрисида”ги қонуннинг 6-моддасида эса 16 ёшга тўлган, кооперативнинг мақсад ва вазифаларини амалга оширишда иштирок этиш истагини билдирган ва бунга қодир бўлган ҳар бир жисмоний шахс, башарти, Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатларида ўзга ҳол назарда тутилмаган бўлса, кооператив аъзоси бўлиши мумкинлиги белгиланган. Умумий қоидадан келиб чиқадиган бўлсак, тўла муомала лаёқатига эга бўлган шахс уй-жой кооперативи аъзоси бўлиши мумкин.

Кооперативнинг аъзоси меҳнат шартномаси бўйича бир нечта ишлаб чиқариш кооперативида ишлаши ёки айна бир вақтнинг ўзида уй-жой ва бошқа ижтимоий эҳтиёжларни қондириш билан шуғулланувчи бир неча кооперативнинг аъзоси бўлишга ҳақли. Кооперативга кириш ёки унда меҳнат шартномаси (контракт, битим) бўйича ишлаш учун асосий иш жойидаги корхона мулкдорининг, маъмуриятнинг (бошқарув идорасининг) розилиги талаб қилинмайди. Аъзолик муносабатларидан келиб чиққан низоли ишлар кооператив уставида белгиланган тартибда кооператив бошқарув идоралари томонидан, Ўзбекистон Республикаси қонунларида назарда тутилган ҳолларда эса - суд томонидан ҳал этилади. Кооператив аъзоси уставда назарда тутилган ҳолларда кооперативнинг умумий йиғилиши қарорига биноан кооперативдан чиқарилиши мумкин. Кооператив аъзолигидан чиқарилганлик устидан судга шикоят қилиниши мумкин.

Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативлари кооператив аъзоларининг умумий йиғилиши қабул қилган устав асосида фаолият кўрсатади. Кооперативи уставида қуйидаги маълумотлар бўлиши керак: кооператив аъзолари қўшадиган пай бадалларининг миқдори, кооператив аъзолари пай бадалларининг таркиби ва уларнинг қўшиш тартиби, бадални қўшиш мажбуриятини бузганлик учун жавобгарлик, кооперативни бошқариш органларининг таркиби ва ваколатлари, улар томонидан қарорлар қабул қилиш тартиби, шу жумладан қарорлар бир овоздан ёки овознинг кўпчилиги билан қабул қилинадиган масалалар ва шунингдек кооператив кўрган зарарларни кооператив аъзолари томонидан тўлаш тартиби тўғрисидаги масалалари кўрсатилади.

Турли хил низолар, манфаатлар тўқнашуви ёки “сенсалор”ликка йўл қўймаслик учун битта уйда иккита уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативларининг тузилишига йўл қўйилмаслиги белгиланган. Уй-жой

қуриш ва уй-жой кооперативлари фаолият муддати чекланмаган ҳолда тузилади. Лекин айрим ҳолларда кооператив аъзолари умумий йиғилиши қарори билан уставга кооператив муайян мақсадга эришиш ёки аниқ муддатли фаолиятни олиб бориши ва шу мақсад эришиши ёки муддати тугаши билан кооператив тугатилиши ҳақида банд киритиб қўйилиши ҳам мумкин. Бу ҳолатда кооперативга нисбатан “фаолият муддати чекланмаган” иборасини қўллаб бўлмайди.

Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативлари маҳаллий давлат ҳокимията органларида рўйхатдан ўтиши керак. Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативларини рўйхатдан ўтказиш учун қуйидагилар тақдим этилади:

Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативини давлат рўйхатидан ўтказишни сўраб ёзилган ариза;

умумий (таъсис) йиғилишнинг баённомаси;

уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативининг устави;

қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа ҳужжатлар.

Умумий (таъсис) йиғилишнинг баённомасида уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативини ташкил этиш тўғрисидаги, унинг уставини тасдиқлаш ҳақидаги, бошқарув органларини шакллантириш тўғрисидаги маълумотлар албатта мавжуд бўлиши лозим. Бундан ташқари рўйхатга олганлик учун йиғим тўланганлиги тўғрисидаги банк тўлов ҳужжати ҳам аризага илова қилинади.

Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативининг индивидуал номи бўлиб, унга доир мутлақ ҳуқуқ кооператив давлат рўйхатидан ўтказилган вақтда юзага келади. Кооператив тўлиқ номи билан бирга қисқартирилган номига ҳам эга бўлиши мумкин. Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативининг номида фаолиятининг асосий мақсади кўрсатилиши, шунингдек “кооператив” сўзи бўлиши керак.

Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативини рўйхатга олиш учун тақдим этилган ҳужжатлар белгиланган муддатда кўриб чиқилади. Рўйхатдан ўтказувчи орган ҳужжатларни ўрганиб чиқиб уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативини рўйхатдан ўтказиш тўғрисида қарор қабул қилади. Агар ҳужжатларда камчиликлар мавжуд бўлса тақдим этилган ҳужжатларни қонун ҳужжатлари талабларига мувофиқлаштириш муддати тўғрисида қарор қабул қилиб уни қайтаради. Айрим ҳолларда ноқонуний мақсадда бирлашиш, ёки қонун талабларига зид фаолият олиб бориш каби мақсадларни олган ҳолда ҳужжатлар тақдим этилса, уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативини тузиш тартиби ва шартлари бузилган, унинг устави қонун ҳужжатлари талабларига мувофиқ келмаган ҳолдагина уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативини рўйхатдан ўтказишни рад этиш тўғрисида қарор қабул қилади.

Лекин умумий асосда уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи тузилиши мақсадга мувофиқ эмас деган важлар билан уни рўйхатдан ўтказишни рад этишга йўл қўйилмайди. Агар рўйхатдан ўтказишни рад этиш ҳуқуқни бузиш деб ҳисобланса 30.08.1995 йилги “Фуқароларнинг ҳуқуқлари ва эркинликларини бузадиган хатти-ҳаракатлар ва қарорлар устидан судга шикоят қилиш тўғрисида”ги ва 06.05.1994 йилги “Фуқароларнинг

муружаатлари тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси қонунлари ва бошқа қонун ҳужжатларига асосан рўйхатдан ўтказувчи органнинг қарори устидан суд тартибида шикоят қилиниши мумкин.

2. Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативлари уйларида турар жой олиш ва улардан фойдаланиш тартиби

Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи аъзосининг аъзоликка киришидан мақсади квартира олишдир. Айнан шу мақсадда у кооперативга аъзо бўлиб киради ва пай бадаларини тўлайди. У тўлаётган пай бадали унга келажакда қурилган уйга нисбатан мулк ҳуқуқини беради. Унга пай бадали миқдори мувофиқ, бир ёки бир неча хонадан иборат бўлган алоҳида квартира берилади. Квартирани бериш кооператив аъзоларининг умумий йиғилиши қарорига асосан амалга оширилади.

Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативлари уйидаги квартираларга маҳаллий давлат ҳокимията органи берадиган маҳаллий давлат ҳокимияти органи фуқарога берилган турар жойга кўчиб кириш учун асос бўладиган ягона Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланган шакл ва намунадаги ҳужжат ордерга мувофиқ кўчиб кирилади. Ордер фақат бўш турган алоҳида турар жойга, янги қурилган уйларда эса, давлат комиссиясининг уйни фойдаланишга қабул қилиш тўғрисидаги далолатномаси тасдиқланганидан кейингина туман, шаҳар (шаҳар таркибига қирувчи туман) ҳокими қарори билан берилиши мумкин.

Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи аъзоси ордер беришни рад этиш устидан суд тартибида шикоят қилиниши мумкин.

Турар жойнинг қурилиш ёки харид қиймати умумий суммасига тенг бўлган кооператив аъзолари томонидан тўланган мулкый (пул) бадали уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативи пай бадали ҳисобланади. Унинг миқдори ва тўлаш муддатлари кооператив умумий йиғилиши томонидан белгиланади. Уй-жой қуриш кооперативи аъзоларига бериладиган квартираларнинг қиймати уйни қуриш учун амалда қилинган харажатлардан келиб чиққан ҳолда белгиланади.

Пай бадали уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи аъзоси томонидан бир йўла ёки бўлиб-бўлиб тўланади. Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи аъзосининг пай бадалларини бўлиб-бўлиб тўлаши ёки бирданига тўлаши кооператив умумий йиғилишининг қарори билан ёки кооператив аъзосининг талаби билан амалга оширилади. Пай бадалини бирданига ёки бўлиб-бўлиб тўлашининг тўланадиган умумий суммага таъсири йўқ. Бу ерда пай-бадалини бўлиб тўлаш кооператив аъзосининг катта миқдордаги суммани бирданига тўлаш имкони йўқлиги, унинг молиявий аҳволини ёмонлаштириб қўймаслик учун амалга оширилади.

Кооператив аъзоси талаби билан бўлиб-бўлиб тўлаш лозим бўлган пай бадалининг қолган қисмини у хоҳлаган пайтда муддатидан олдин тўлаши ҳуқуқига эга.

Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи аъзоси кооперативга аъзо бўлар экан амалдаги қонун ҳужжатлари ҳамда кооператив уставига асосан муайян ҳуқуқ ва мажбуриятларга эга бўлади.

Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативининг турар жой мулкдори бўлмаган аъзоси ўзи билан бирга яшовчи, пай жамғармасига бўлган ҳуқуқи тан олинган оила аъзоларининг, шу жумладан вақтинча бўлмаганларининг ёзма розилиги билан эгаллаб турган турар жойини уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативининг турар жой мулкдори бўлган бошқа аъзоси билан айирбошлаш шартномасини тузган ҳолда алмаштиришга ҳақлидир. Бу айирбошлашнинг бошқа турар жойларни алмаштириш шартномасидан асосий фарқи шартномавий муносабатда иштирок этувчи тарафларнинг кимлар бўлишлиги қатъий белгилаб қўйилганлигидир. Бундай айирбошлаш шартномасида тарафлар сифатида қатнашувчи турар жойини алмаштираётган шахслар кооператив аъзолигига қабул қилинган бўлиши ва у кредит ҳамда фойзаларнинг тегишли қисмини тўлаш хусусидаги кооператив уставининг талабларини бажариши керак. Тарафларнинг пай бадаллари ўртасида фарқ мавжуд бўлса, айирбошланаётган турар жой ҳажмида ҳам фарқ бўлса у ҳолда бу масала ФКнинг 479-501-моддалари талабларига асосланган ҳолда ҳал қилинади. Тузиладиган айирбошлаш шартномаси ҳам юқоридаги ФК моддалари қоидаларидан келиб чиқиб тузилади.

Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативининг аъзоси қонун ҳужжатларига мувофиқ турар жойини ижарага ёки арендага беришга ҳақлидир.

Бундан ташқари уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативлари аъзолари:

кооператив фаолиятида ва унинг ишларини бошқаришда қатнашиш, кооперативнинг бошқарув ва назорат идораларига сайлаш ҳамда сайланиш, кооператив фаолиятини яхшилаш, унинг идоралари ва мансабдор шахсларнинг ишидаги нуқсонларни бартараф этиш ҳақида таклифлар киритиш;

фойдадан (даромаддан) улуш олиш, кооператив тугатилган тақдирда эса уставда назарда тутилган тартибда қўшган меҳнат ва мулккий ҳиссасига яраша кооператив аъзолари ўртасида тақсимланиши лозим бўлган мулк улушини олиш;

пай бадалининг бутун суммасини қайтариб олган ҳолда, шунингдек ўз меҳнат ва мулккий ҳиссасига мутаносиб равишда кооператив фойдасидан (даромадидан) улуш олган ҳолда кооперативдан ихтиёрий тарзда чиқиш;

кооператив мулкидан, уставда кооператив аъзолари учун назарда тутилган имтиёзлар ва афзалликлардан фойдаланиш;

кооперативнинг мансабдор шахсларидан кооперативнинг фаолиятига доир ҳар қандай масала юзасидан ахборот олиш;

кооператив мулкидаги ўзига қарашли улушни мерос қилиб қолдириш ҳуқуқига эгадир;

ишлаб чиқариш эҳтиёжларини ва касбий тайёргарликни ҳисобга олган ҳолда кооперативдан иш олиш;

ишланмайдиган кунлар бериш орқали таъминланадиган дам олиш, шунингдек ишчи ва хизматчиларнинг тегишли тоифалари учун қонунда белгиланганидан кам бўлмаган муддатга ҳар йили ҳақ тўланадиган отпусқа олиш;

хавфсиз меҳнат шароити билан таъминланиш;

ўзини ижтимоий ва мажбурий тиббий суғурта қилдириш ҳамда ижтимоий таъминланиш;

маданий-маиший хизматдан фойдаланиш ва кооператив аъзоларининг умумий йиғилиши белгиланган тартибда бошқа эҳтиёжларни қондириш ҳуқуқига ҳам эгадирлар.

Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативларининг аъзолари:

кооператив уставига риоя этишлари ҳамда кооперативнинг умумий йиғилиши, сайлаб қўйиладиган бошқарув ва назорат идоралари қабул қилган қарорларни бажаришлари;

кооператив фаолиятида меҳнат қилиб ёки мулк қўшиб иштирок этиш билан боғлиқ кооператив олдидаги ўз мажбуриятларини бажаришлари;

кооперативга хўжалик фаолияти юритиш учун бериб қўйилган табиат ресурсларидан оқилона фойдаланишлари, уларни асраб-авайлашлари ҳамда атроф-муҳитни муҳофаза қилиш чора-тадбирларини бажаришлари шарт.

Кооператив аъзолари кооператив уставида ва қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа ҳуқуқларга ҳам эга бўладилар ҳамда уларнинг зиммасига мажбурият ҳам юклатилиши мумкин.

Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативининг аъзоси турар жойга эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этишга асос бўладиган пай бадалига бўлган ҳуқуққа ҳамда пай бадали ҳисобига ўзи тўлаган суммага бўлган мулк ҳуқуқига эгадир. Бу талаб пай бадалига бўлган кооператив аъзосининг мулкӣ ҳуқуқлари ҳисобланади, кооператив аъзоси пай бадалига нисбатан мулкдорлик ҳуқуқларига эга бўлади. Ўзбекистон Республикасининг “Мулкчилик тўғрисида”ги қонуни ва ФКнинг 164-моддасида белгиланишича, мулкдор ўзига тегишли мол-мулкка ўз ихтиёрига кўра, ўз хоҳиши ва манфаатларини кўзлаб эгалик қилади, ундан фойдаланади ва уни тасарруф этади. Шу маънода мулкдор ўз мулкига бўлган ҳуқуқларини ихтиёрий равишда, ўз хоҳишига кўра амалга оширади. Мулкдорнинг ўз хоҳиши деганда, унинг ўз эрки, иродаси билан ўз манфаатларини кўзлаб, бировнинг (учинчи шахсларнинг) тазйикисиз, ғайриҳуқуқӣ таъсирсиз ҳаракат қилиши назарда тутилади. Пай бадалига бўлган ҳуқуқ келажакда кооператив аъзосига турар жойга нисбатан мулк ҳуқуқини вужудга келтирувчи асос ҳисобланади. пай бадалларини тўлиқ тўлаган кооператив аъзоси турар жойга нисбатан мулк ҳуқуқини қўлга киритади. Кооператив уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқи кооператив аъзоси пай бадалларини батамом тўлаб бўлганидан кейин вужудга келади. Шуниси аҳамиятлики, унинг бир неча квартираларга хизмат қиладиган умумий хоналари, хусусан, устун ва тўсинлар, механик, электр, санитария-техника ва квартира ташқарисидаги ёки ичкарасидаги ўзга қурилмалари кўп квартирали уйдаги квартира эгаларига улушли мулк ҳуқуқи тарзида тегишли бўлади. Квартира эгаси уй-жой умумий мол-мулкига эгалик

хукукидаги ўз улушини тасарруфдан чиқаришга, шунингдек бу улушнинг квартирага бўлган мулк хукукидан алоҳида тарзда бошқа шахсга ўтишига олиб келувчи ўзга ҳаракатларни амалга оширишга ҳақли эмас.

Айрим ҳолларда кооператив аъзосининг пай бадали бир неча шахсга умумий мулк асосида тегишли бўлиши мумкин. Масалан, оила аъзоларига умумий биргаликдаги мулк асосида, айрим фуқароларга умумий улушли мулк асосида ва ҳ.к.

Бу ҳолатда умумий оила аъзоларига тегишли бўлган пай бадалига нисбатан мулк ҳукуқини амалга ошириш ягона шахснинг мулкка бўлган ҳуқуқларини амалга оширишидан мураккаброқдир.

ФКнинг 225-моддасига асосан агар биргаликдаги мулк иштирокчилари ўртасидаги келишув билан бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, улар умумий мулкка биргалашиб эгалик қиладилар ва ундан фойдаланадилар.

Биргаликдаги мулк бўлган мол-мулк барча иштирокчиларнинг розилиги билан тасарруф этилади, мол-мулкни тасарруф этиш хусусидаги битим иштирокчилардан қайси бири томонидан тузилаётган бўлишидан қатъи назар, бундай розилик талаб қилинади.

Бу ҳолатда пай бадалининг суммаси, уларнинг таркиби шу пай бадали умумий мулк ҳукуқи асосида тегишли бўлган мулкдорларнинг розилиги билан уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи аъзоси томонидан белгиланади.

Турар жойда яшайдиган, лекин шерик пайчи бўлмаган шахслар тегишли турар жойдан фақат фойдаланиш ҳукуқига эгадирлар. Улар турар жойга эгалик қилиш ва уни юридик тақдирини белгилайдиган тасарруф этиш ҳукуқига эга эмас. Улар фақат турар жойга нисбатан ашёвий ҳуқуққа эга бўладилар. Бундай шахслар тоифасига ижарага турар жой олган шахслар, вақтинча текинга фойдаланиб турган шахслар ва бошқалар кириши мумкин.

Турар жойга нисбатан мулк ҳукуқини вужудга келтирилиши кооператив аъзосинининг турар жойга мулкдорлик мақомига эга бўлиши билан изоҳланади. Турар жойга уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи аъзосида мулк ҳукуқини вужудга келиш асослари, тартиби, муддатлари, шартлари кооператив уставида ва амалдаги қонун ҳужжатларида белгиланган бўлади. Агар уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи уставида бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи аъзоси ўзи эгаллаб турган турар жойга нисбатан мулк ҳукуқига эга бўлади.

Кооператив аъзосининг пай бадаллари жамғармаси умумий мулк асосида бир неча шахсларга яъни унинг оила аъзоларига тегишли бўлиб, пай бадали улушларга ажралмаган ҳолда оила аъзоларининг биргаликдаги мулклари бўлса, ҳамда уларнинг розилиги билан оила аъзоларидан бири кооператив аъзоси бўлса у ҳолда ушбу пай бадалларининг қисмига ҳукуқи бўлган оила аъзолари пай бадалининг барча суммаси тўланган кундан бошлаб умумий мулк ҳукуқига эга бўладилар.

Айрим ҳолларда пай бадали умумий мулк асосида тегишли бўлган пай бадали мулкдорлари келажақда ўзларига тегишли бўлган турар жойни бўлишлари мумкин. Бу ерда бўлиш ҳар бир шахснинг қўшган улушига ёки

тарафларнинг келишуви билан бошқа омилларга қараб амалга оширилади. Агар қўшилган улушга қараб бўлиш амалга ошириладиган бўлса, у ҳолда қўшилган улуш фоизидан келиб чиқиб уй-жой бўлинади. Агар улушли мулк иштирокчиларининг улушлари қонун асосида белгиланиши мумкин бўлмаса, ҳамда унинг барча иштирокчиларининг келишуви билан белгилаб қўйилган бўлмаса, улушлар тенг деб ҳисобланади ҳамда уй жой тенг ўртада бўлинади.

Лекин турар жойни бўлиш учун сабаб бўладиган асосий омил турар жойнинг бўлиш имкониятининг бор ёки йўқлигидир. Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи уйларидаги турар жойни шерик пайчилар ўртасида бўлишга, агар уларнинг ҳар бирига алоҳида турар жой ажратиш мумкин бўлса йўл қўйилади. Агар турар жойни бўлиш имконияти бўлмаса уни бўлишга йўл қўйилмайди. Алоҳида бўлмаган турар жойларни қайта қуриш ёки ўзгартириш ҳисобига алоҳида турар жойга айлантириш мумкин бўлганда ҳам турар жойларни қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда бўлишга йўл қўйилади.

Айрим ҳолларда турар жойни бўлиш борасида тарафлар ўртасида низо келиб чиқадиган бўлса пай бадаллари ҳам мулкдорларидан бири шеригининг улушини сотиб олиши орқали турар жойга эгалик қилиши ҳам мумкин. Турар жойни бўлиш борасида тарафлар бирор қарорга келишмаса, ўртада низо келиб чиқса, турар жойни бўлиш тўғрисидаги бундай низолар суд тартибида ҳал этилади ва суднинг қарори билан турар жой бўлинади.

Айрим ҳолларда уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативининг аъзоси кооператив аъзолигидан чиқариши мумкин. Кооператив аъзолигидан чиқариш фақатгина кооператив умумий йиғилишининг қарори асосида амалга оширилади. Бошқа маъмурий ҳужжатлар кооператив аъзолигидан чиқариш учун асос ҳисобланмайди. Кооператив аъзолигидан чиқариш асослари ва тартиби кооператив устави ва амалдаги қонун ҳужжатлари асосида амалга оширилади. Кооператив аъзосининг кооперативдан чиқариш учун умумий йиғилиш қарори бўйича қуйидаги омиллар сабаб бўлади:

- ҳақиқатга тўғри келмайдиган ҳужжатлар тақдим этилиши;
- ҳақиқатга тўғри келмайдиган ҳужжатлар деганда шахсини, яшаш жойини, мулкӣ ҳолатини асословчи ҳужжатларни сохталаштирилган, қалбаки ҳужжатлар тушунилади. Бундай ҳужжатларнинг тақдим этилиши ўз-ўзидан келажақда салбий оқибатларни келтириб чиқариши, агар бу ҳужжатлар кооперативга кириш учун асос бўлган бўлса кооператив ишига фирибнинг аралашшига олиб келиши мумкин;

- турар жойни ёки умумий фойдаланишдаги объектларни мунтазам бузган ёки шикастлантирган бўлса:

турар жойга нисбатан мулк ҳуқуқини қўлга киритган шахс унга нисбатан мулк ҳуқуқини ўз хоҳиша қараб лекин қонун ҳужжатларида назарда тутилган доирада амалга оширади. Лекин кооператив аъзоси хали тўлиқ пай бадалларини тўламасдан туриб унга нисбатан тўлиқ мулкдорлик мақомини қўлга киритмайди. Шу сабабли уни соз сақлаш, шикаст етказмаслик мажбуриятига эга. Агар кооператив аъзоси бундай мажбуриятларни бажармайдиган бўлса яъни турар жойга зарар етказадиган бўлса умумий

йиғилиш қарори асосида турар жойдан фойдаланиш қоидаларига риоя этилмаганлигини сабаб қилиб кўрсатиб кооператив аъзосини кооперативдан чиқариш ҳақида қарор қабул қилиши мумкин.

Бундан ташқари кўп қаватли турар жойнинг умумий фойдаланишдаги объектлари ҳам мавжуд. Турар жойнинг бир неча квартираларига хизмат қиладиган умумий хоналари, хусусан, устун ва тусинлар, механик, электр, санитария-техника ва квартира ташқарисидаги ёки ичкарисидagi ўзга қурилмалари кўп квартирали уйдаги квартира эгаларига улушли мулк ҳуқуқи тарзида тегишли бўлади. уни бар шахс ўз хоҳиши бўйича тасаррф қилиши мумкин эмас. Ушбу қоидадан келиб чиқадиган бўлсак, кооператив аъзоси умумий фойдаланишдаги жойлардан ҳам тўғри фойдаланиши лозим. Акс ҳолда унинг нотўғри хатти-ҳаракати кооператив аъзолigidan чиқарилишига сабаб бўлиши мумкин;

-турар жой ёки умумий фойдаланишдаги объектлардан ўз мақсади бўйича фойдаланмаётган бўлса:

турар жойнинг асосий мақсади киши яшаши учун мўлжалланганидир. Турар жойдан ўз мақсадига қараб фойдаланмаса, уни нотурар жой мақсадларида яни турли фирмаларга арендага бериб, офислар очиб, дўкон, дорихона, сартарошхона, кафе-барлар ва бошқа яшаш учун мўлжалланмаган мақсадларда фойдаланса, унинг бу хатти ҳаракати умумий йиғилишнинг қарорига асосланиб кооператив аъзолigidan чиқарилиши билан жазоланиши мумкин.

Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи уставида ва қонун ҳужжатларида тегишли кооператив аъзолigidan чиқаришнинг бошқа ҳоллари ҳам назарда тутилиши мумкин.

Агар кооператив аъзоси кооператив аъзолigidan чиқарилса, уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативидан чиқарилган аъзо турар жойдан кўчирилиши керак ва уй-жой қурилиши ҳар бир квадрат метрининг қиймати қимматлашганлиги ҳисобга олинган ҳолда тегишли пай бадали унга қайтариб берилади.

ХУЛОСА

Айтиш мумкинки, айнан шу пайдан бошлаб, қонун уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативи аъзоларини иккига, яъни мулкдорлар ва мулкдор эмасларга бўлади. Бинобарин, уларни пай бадалларини тўлиқ ёки қисман тўлаганлик ҳолати ажратиб туради ва шунга мувофиқ, уларга берилган ҳуқуқлар ҳажми аниқланади. Масалан, пай бадалларини тўлиқ тўлаган уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативидаги квартира мулкдори турар-жой биносига ўз хоҳишидан келиб чиқиб эгалик қилади, ундан фойдаланади ва уни тасарруф этади, бошқача айтганда у мулк ҳуқуқига эга бўлади. Айни пайтда квартира учун пай бадалларини тўлиқ тўламаган кооператив аъзоси чекланган ҳуқуқларга эга бўлади. Бундай фуқаро турар-жойга аъзолик бадаллари асосида эгалик қилади ва фойдаланади, яъни мажбурият ҳуқуқи эгасига ҳисобланади.

Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативи аъзосидан квартирани қўлга киритган ёки уни мерос асосида олган фуқаро кооператив аъзоси сифатида эътироф этилишга ҳақлидир. Биринчи ҳолатда битим объекти бўлиб турар-жой биноси ҳисобланса, иккинчи ҳолатда тўланган пай бадаллари назарда тутилади. Бошқача айтганда уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативи аъзоси квартирани сотиш билан кооперативдаги иштирокининг мулккий асоси ҳисобланган пайга бўлган ҳуқуқини ҳам сотади.

Кооператив квартирани бегоналаштириш бўйича битимларни фақат олди-сотди шартномаси сифатида баҳолаб бўлмайди. Моҳиятан бу вазиятда олди-сотди шартномаси ва кооператив собиқ аъзоси ҳуқуқларини сотиб олувчи фойдасига воз кечиш элементларини ўзида мужассамлаштирадиган битим намоён бўлади. Мазкур фикрнинг мантикий ва ҳуқуқий асосга эгалигини эътироф этган ҳолда, кооператив аъзосининг квартирани сотиши - ҳақ эвазига талабдан бошқа шахс фойдасига воз кечиш муносабатларининг муайян элементларини, хусусан, кооператив аъзосининг ўзи тўлаган пай бадаллари эвазига кооперативдан тегишли квартирани талаб қилиш ҳуқуқидан сотиб олувчи фойдасига воз кечишини кузатиш мумкин. Албатта бундай битим “талабдан бошқа шахс фойдасига воз кечиш битими” сифатида расмийлаштирилмасада, унда ушбу муносабатнинг элементлари мавжу бўлади.

Квартирага нисбатан мулк ҳуқуқини кооперативдан уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативи аъзосига ўтиши ҳақида гапирганда, қуйидаги ҳолатларни ҳисобга олиш лозим. Умумий қоидага кўра, кўчмас мулкка нисбатан мулк ҳуқуқи давлат рўйхатидан ўтказилган пайдан бошлаб вужудга келади³. Бироқ уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативидаги квартирага нисбатан мулк ҳуқуқи давлат рўйхатидан ўтган пайдан бошлаб эмас, балки пай бадалларининг тўлиқ тўланиши асосида вужудга келади. Шу сабабли ҳам уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқини вужудга келтирувчи мазкур

³ Пискунова М.Г. Государственная регистрация прав на жилые помещения.//Жилищное право.-Москва. 2000.-№4.-С.35.

асосни дастлабки асосга киритиш мумкин. Бинобарин, кооператив аъзosi янгитдан қурилган уй-жойга нисбатан биринчи маротаба мулк ҳуқуқига эга бўлади ёхуд кооператив аъзosi сифатида тўғридан-тўғри мулк ҳуқуқини қўлга киритади.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

I.Раҳбарий

1. Каримов И.А. Ўзбекистон ўз истиқлол ва тараққиёт йўли. –Тошкент: Ўзбекистон. 1992. -22 б.
2. Каримов И.А. Ўзбекистон: миллий истиқлол, иқтисод, сиёсат, мафкура. Тошкент: Ўзбекистон, 1996. Т.1. -364 б.
3. Каримов И.А. Биздан озод ва обод Ватан қолсин. – Тошкент: Ўзбекистон, 1994. Т.2. -380 б.
4. Каримов И.А. Ўзбекистон иқтисодий ислохотларни чуқурлаштириш йўлида. – Тошкент: Ўзбекистон, 1995. -269 б.
5. Каримов И.А. Янгича фикрлаш ва ишлаш – давр талаби. - Тошкент: Ўзбекистон, 1997. Т.5. -384 б.
6. Каримов И.А. Озод ва обод ватан, эркин ва фаровон ҳаёт – пировард мақсадимиз. – Тошкент: Ўзбекистон, 2000. Т.8. -528 б.
7. Каримов И.А. Ватан равнақи учун ҳар биримиз масъулмиз. - Тошкент: Ўзбекистон, 2001. Т.9. -439 б.
8. Каримов И.А. Хавфсизлик ва тинчлик учун курашмоқ керак. – Тошкент: Ўзбекистон, 2002. Т.10. -432 б.
9. Каримов И.А. Биз танлаган йўл – демократик тараққиёт ва маърифий дунё билан ҳамкорлик йўли. – Тошкент: Ўзбекистон, 2003. Т.11. -320 б.
10. Каримов И.А. Бизнинг бош мақсадимиз – жамиятни демократлаштириш ва янгилаш, мамлакатни модернизация ва ислох этишдир. Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси қонунчилик палатаси ва Сенатининг қўшма мажлисидаги маъруза. - Тошкент: Ўзбекистон, 2005. -64 б.
11. Каримов И.А. Инсон, унинг ҳуқуқлари ва эркинликлари – олий қадрият. Ўзбекистон Республикаси Конституцияси қабул қилинганлигининг 13 йиллигига бағишланган тантанали маросимда қилган маърузаси. - Тошкент: Ўзбекистон, 2005. -46 б.
12. Каримов И.А. Юксак маънавият- енгилмас куч. Тошкент: “Маънавият”, 2008. -176 б.
13. Каримов И.А. Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари.-Т.: Ўзбекистон. 2009.
14. Каримов И.А. Мамлакатимизда демократик ислохотларни янада чуқурлаштириш ва фуқаролик жамиятини ривожлантириш концепцияси. Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси Қонунчилик палатаси ва Сенатининг қўшма мажлисидаги маърузаси.// -Т.: Халқ сўзи, 2010 йил 13 ноябрь.

II. Қонун ҳужжатлари

1. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси.
2. Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодекси

3. Ўзбекистон Республикасининг “Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдор ҳуқуқларнинг кафолатлари

4. "Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида"ги Қонун

5. ВМ 1997 йил 2 июндаги 278-сон Қарори билан тасдиқланган "Бинолар ва иншоотлар давлат кадастрини юритиш тартиби тўғрисида"ги Низом

6. ВМ 2000 йил 20 январдаги 18-сон Қарори билан тасдиқланган "Уйлар ва турлар жойларни уй-жой фондига киритиш тартиби тўғрисида"ги Низом

7. ВМ 2000 йил 20 январдаги 18-сон қарори билан тасдиқланган "Ўзбекистон Республикасида Уй-жой фондини давлат йўли билан ҳисобга олишнинг ягона тизими тўғрисида"ги Низом

8. ВМ 2003 йил 20 августдаги 357-сон Қарори билан тасдиқланган "Тадбиркорлик субъектларини давлат рўйхатидан ўтказиш, ҳисобга қўйиш ва рухсат берувчи ҳужжатларни расмийлаштириш тартиби тўғрисида"ги Низом

9. ВМ 1994 йил 28 июндаги 325-сон Қарори билан тасдиқланган "Ўзбекистон Республикаси коммунал уй-жой фонди тўғрисида"ги Низом

10. ВМ 2000 йил 24 январдаги 22-сон қарори билан тасдиқланган "Қўп квартирали уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан фойдаланиш тартиби тўғрисида"ги Низом

11. 8. ВМ 2003 йил 2 декабрдаги 538-сон қарори билан тасдиқланган "Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура ва қурилиш қўмитаси тўғрисида"ги Низом

12. ВМ 30.12.2006 й. 272-сон Қарори билан тасдиқланган "Якка тартибдаги уй-жой қурилиши тўғрисида"ги Низом

13. ВМ 1994 йил 28 июндаги 325-сон Қарори билан тасдиқланган "Турар жойларни ва уй атрофидаги ерларни сақлаш ва улардан фойдаланиш қоидалари"

14. ВМ 2006 йил 29 майдаги 97-сон Қарори билан тасдиқланган "Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан фуқароларга ва юридик шахсларга етказилган зарарларни қоплаш тартиби тўғрисида"ги Низом

15. ВМ 2003 йил 2 декабрдаги 538-сон қарори билан тасдиқланган "Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура ва қурилиш қўмитаси тўғрисида"ги Низом

16. АВ томонидан 1999 йилнинг 1 феввалида 616-сон билан рўйхатга олинган, КХКВ томонидан тасдиқланган "Уй-жой фондининг техник эксплуатацияси қоидалари ва нормалари"

17. ВМ 30.12.2006 й. 272-сон Қарори билан тасдиқланган "Якка тартибдаги уй-жой қурилиши тўғрисида"ги Низом

18. ВМ 1994 йил 28 июндаги 325-сон Қарори билан тасдиқланган "Турар жойларни ва уй атрофидаги ерларни сақлаш ва улардан фойдаланиш қоидалари"

19. ВМ 2006 йил 29 майдаги 97-сон Қарори билан тасдиқланган "Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан фуқароларга ва юридик шахсларга етказилган зарарларни қоплаш тартиби тўғрисида"ги Низом

20. АВ томонидан 1998 йил 7 январда 387-сон билан рўйхатга олинган, КХКВ, МСВ, ДАҚҚ, ДМҚ, "Ергеодезкадастр" давлат қўмитаси томонидан тасдиқланган "Бино ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби тўғрисида"ги Йўриқнома

21. АВ томонидан 1999 йилнинг 1 феввалида 616-сон билан рўйхатга олинган, КХКВ томонидан тасдиқланган "Уй-жой фондининг техник эксплуатацияси қоидалари ва нормалари"

22. АВ томонидан 1998 йил 7 январда 387-сон билан рўйхатга олинган, КХКВ, МСВ, ДАҚҚ, ДМҚ, "Ергеодезкадастр" давлат қўмитаси томонидан тасдиқланган "Бино ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби тўғрисида"ги Йўриқнома

III. Махсус адабиётлар

1. Имомов Н.Ф. Уй-жой ҳуқуқи. –Тошкент: ТДЮИ, 2012.
2. Имомов Н.Ф. Ислоҳотларни таъминлашда уй-жой ҳуқуқининг аҳамияти ва ривожланиши //ТДЮИ Ахборотномаси. 2006. -№4.
3. Уй-жой кодексиға шарҳлар. –Тошкент: ТДЮИ, 2007.