

1-мавзу: Уй-жой ҳуқуқининг тушунчаси ва предмети

Р Е Ж А

Кириш

1. Ўзбекистон Республикаси уй-жой ҳуқуқи тушунчаси ва тизими
2. Уй-жой ҳуқуқининг объектлари
3. Уй-жойларга нисбатан мулк шакллари

Хулоса

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

Кириш

Кишиларнинг моддий ва маънавий эҳтиёжлари орасида турар-жойга бўлган эҳтиёж энг биринчи ва асосий эҳтиёжлардан бири ҳисобланади. Зеро, турар-жойга нисбатан эҳтиёжи қондирилмасдан туриб инсон хотиржам ҳаёт кечириш ва ўзини эркин ҳис қилиш имкониятига эга бўлмайди. Фуқароларнинг турар-жойга бўлган эҳтиёжларини қондириш билан боғлиқ ижтимоий муносабатлар ҳозирги бозор иқтисодиёти шароитида янгича кўриниш ва мазмун касб этганлигини таъкидлаб ўтиш жоиз. Зеро, бозор муносабатлари шароитига келиб кишилардаги боқимандалик туйғуси барҳам топа бошлаши билан биргаликда, давлатга тегишли бўлган турар-жой биноларнинг катта қисми хусусийлаштирилди. Шу билан бирга хусусий мулкчиликка кенг эътибор берилиши муносабати билан турар-жойларни хусусийлаштириш, якка тартибда уй-жой қуриш, давлатга тегишли бўлмаган турли ташкилотларнинг турар-жойларни қуриши ва уларни сотиши турар-жой ҳуқуқи фанининг тушунчаси, мақсади ва вазифаларини тубдан ўзгаришига олиб келди. Шу билан бирга бозор муносабатлари шароитидаги турар-жой муносабатларини тартибга солувчи янги қонунчилик тизимининг шаклланиши ҳам турар-жой ҳуқуқи фанининг тушунчаси, предмети ва мақсадини аниқлаш заруриятини қўймоқда.

Таъкидлаш лозимки, Республикамиз мустақилликни қўлга киритганидан сўнг ўтган 20 йил ичида бошқа ҳуқуқ соҳалари каби уй-жой ҳуқуқи соҳаси ҳам бозор қонуниятлари, давлатнинг шу соҳадаги сиёсати, ҳамда аҳолини ижтимоий ҳимоялаш анъаналаридан келиб чиқиб ривожланиб борди.

Мустақиллик қўлга киритилган даврларда амалда бўлган уй-жой қонунчилиги совет даврида мавжуд бўлган давлат мулкининг гегимонлигидан келиб чиқиб уй-жой муносабатларини тартибга солишга қаратилган эди. Хусусий мулкчиликнинг қатъиян тақиқланганлиги мамлакатда мавжуд уй-жойларнинг асосий қисми давлат мулки эканлиги ўша даврларда амалда бўлган Уй-жой кодекси ва бошқа қонун ҳужжатлари билан таъминланган эди.

Шу билан бирга совет давридаги қонун ҳужжатларида ҳар бир фуқаронинг уй-жойга бўлган дахлсизлик ҳуқуқи белгиланган бўлсада, амалда бундай дахлсизлик мавжуд бўлмасдан, давлат ҳокимияти органлари қонуний рухсатсиз исталган пайтда уй-жойда тинтув ўтказишлари ва шахсни уй-жойдан маҳрум этишлари мумкин эди. Шу билан бирга совет давридаги уй-жой ҳуқуқи учун хос бўлган яна бир жиҳат бу бир шахснинг фақатгина битта уй-жойга эга бўлиши лозимлиги қонуннинг мавжудлиги бўлиб, агар шахс бир вақтнинг ўзида икки ёки ундан ортиқ турар-жойга эга бўлиб, қолса бир йил ичида ушбу турар-жойлардан биттасини ўзининг хоҳишига кўра ўзида қолдириши ва қолганларини ўзидан бегоналаштириш лозим эди.

1990 йил 31 октябрда “Ўзбекистон Республикасида мулкчилик тўғрисида” ги ва 1991 йил 19 ноябрда “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида”ги Қонунларнинг қабул қилиниши иқтисодий

ислохотларнинг дастлабки босқичида ҳуқуқий асос сифатида уй-жой муносабатларини бозор қонуниятлари асосида ислоҳ қилишда ҳам асосий ва бирламчи ҳуқуқий қадам бўлди. Ушбу қонун ҳужжатларининг амалга киритилиши натижасида хусусий мулкчиликка кенг йўл очиб берилиши ва давлатга тегишли уй-жойларни шу уй-жойларда истиқомат қилувчи фуқароларга хусусийлаштириб берилиши натижасида илгари мавжуд бўлган ягона уй-жой фондининг арзимас қисмини ташкил этган хусусий уй-жой фондининг ҳажми ва миқдори ортиши билан бирга, янги мулкдорлар синфи, яъни “хусусий уй-жой мулкдорлари” вужудга келди.

Шу билан бирга, уй-жой муносабатлари соҳасидаги давлат мулкчилиги ва давлат уй-жой фонди уйлариининг ҳуқуқий мақоми, улардан фойдаланиш ва уларни бошқаришнинг янгиланган тизими вужудга келиши, хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатлари вужудга келиши уй-жой ҳуқуқи соҳасида янги қонунчиликнинг юзага келишига замин яратди. Бундан ташқари, мустақиллик йилларида уй-жой ҳуқуқи соҳасида бутунлай янги қонунчилик тизими вужудга келиши ва мазкур соҳада ҳуқуқни қўллаш амалиётининг юзага келганлиги ушбу қонунчилик ва уларни амал қилишнинг тизимли ўрганиш ва тушунишни талаб қилди.

1. Ўзбекистон Республикаси уй-жой ҳуқуқи тушунчаси ва тизими

Уй жой ҳуқуқи деганда, ҳуқуқ субъектларининг турар-жойларга нисбатан мулк ҳуқуқи, фуқароларнинг турар-жойларда истиқомат қилишлари ва давлат органларининг турар-жой соҳасидаги ваколатлари билан боғлиқ муносабатларни тартибга солувчи ҳуқуқ нормалари йиғиндиси тушунилади.

Уй-жой ҳуқуқининг вазифалари қуйидаги мақсадлардан келиб чиқиб, уй-жой муносабатларини тартибга солиш ҳисобланади:

- фуқароларнинг уй-жойга бўлган ҳуқуқини таъминлаш;
- уй-жой фондини сақлаш ва яхшилаш;
- уй-жой муносабатлари соҳасидаги қонунчилик ва ҳуқуқий тартибот.

Ўзбекистон Республикасининг уй-жой ҳуқуқини уч жиҳатдан келиб чиқиб талқин этиш мумкин:

- 1) ҳуқуқ тизимининг бир қисми сифатида;
- 2) ўқув фани сифатида;
- 3) илм-фаннинг бир йўналиши сифатида.

Эътироф этиш ўринлики, мутахассислар орасида уй-жой ҳуқуқининг ҳуқуқий табиати хусусида яқдил фикрлар мавжуд эмас. Айрим мутахассислар уй-жой ҳуқуқининг мустақил роли мавжуд эмас, шу сабабли у фуқаролик ҳуқуқининг кичик соҳаси, деб ҳисоблашади. Бироқ уй-жой ҳуқуқининг Ўзбекистон Республикаси ҳуқуқ тизимидаги мустақил комплекс ҳуқуқ соҳаси сифатида эътироф этиш мақсадга мувофиқдир¹.

Ҳуқуқ соҳаси нормаларининг йиғинидиси ва унинг мустақил аҳамиятининг эътирофи нима билан белгиланади? Ҳар қандай ҳуқуқ соҳаси ўзининг мустақил тартибга солиш предметига эга ва бошқа ҳуқуқ соҳасидан фарқ қилувчи индивидуал усуллар ва манбаларига эга. Уй-жой ҳуқуқи мазкур барча белгиларга эга ҳуқуқ соҳасидир.

Шу жиҳатдан айтиш мумкинки, уй-жой ҳуқуқи *ҳуқуқ соҳаси сифатида* фуқароларнинг уй-жойга бўлган ҳуқуқларини таъминлаш соҳасидаги муносабатларни тартибга солувчи ҳуқуқий нормалар ва институтлар тизими ҳисобланади.

Ўқув фани сифатида уй-жой ҳуқуқи асосан “Фуқаролик ҳуқуқи” фани доирасида ўрганиладиган ҳуқуқ нормалари ва умум қабул қилинган илмий концепциялар йиғиндисидир.

Илм-фаннинг бир йўналиши сифатида уй-жой ҳуқуқи тегишли ҳуқуқий муносабатлар, амалдаги ҳуқуқ нормалари ва амалиёт, шунингдек улар ривожланиши анъаналарининг қонунийлиги бўйича қарашлар, ғоялар, назарияларнинг тизимини ифодалайди.

Уй-жой ҳуқуқини тушунишни мазкур уч усулнинг ўзаро фарқларини аниқ билиб олиш муҳимдир. Ушбу усулларнинг барчаси учун ҳам **уй-жой қонунчилиги**, яъни мазкур соҳадаги муносабатларни тартибга солувчи норматив ҳуқуқий ҳужжатлар йиғиндиси асос ҳисобланади.

¹ Раҳмонкулов Ҳ. Ҳуқуқ тизими.-Тошкент: ТДЮИ, 2000.

Уй-жой ҳуқуқини ҳуқуқ соҳаси сифатида талқин этишда ушбу ҳуқуқий ҳужжатларнинг барчасини нисбатан йирик бўлган тизим – хусусий ҳуқуқнинг бир қисми ҳисобланган тизимга бирлаштириш лозим.

Ҳуқуқ соҳаси сифатида *уй-жой ҳуқуқининг предмети* бўлиб, уй-жой муносабатлари, яъни фуқароларнинг уй-жойга бўлган ҳуқуқларини таъминлаш билан боғлиқ бўлган ижтимоий муносабатлар ҳисобланади. Таъкидлаш лозимки, уй-жойларнинг хусусий мулкка ўтиши билан (хусусийлаштирилганда ёки бошқача усулда давлатнинг мулк ҳуқуқидан бегоналаштирилганда) уй-жой муносабатлари эмас, балки уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқи – унга эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этиш ҳал қилувчи аҳамиятга эга бўлади. Шу сабабли, фуқароларнинг мулки бўлган уй-жой, амалда тўлиқ уй-жой ҳуқуқининг ҳаракат доирасидан четга чиқади ва фуқаролик ҳуқуқий тартибга солиш объектига айланади.

Уй-жой ҳуқуқини ҳуқуқ соҳаси сифатида кўриб чиқишда асосан ҳуқуқий нормаларнинг расмий шарҳидан фойдаланилади. Расмий шарҳ норматив (қонун ҳужжатини уни қабул қилган ваколатли органнинг шарҳлаши) ва казуаль (муайян бир аниқ ҳолат учун мажбурий бўлган) бўлиши мумкин.

Уй-жой ҳуқуқи фанининг предмети эса, унинг номидан келиб чиқиб, тегишли муносабатларни амалда уй-жой қонунчилигини қўллаш орқали тартибга солишни, шунингдек унинг тарихи ва ривожланиш анъаналарини ўрганиш ҳисобланади. Фанда уй-жой ҳуқуқи нормаларини шарҳлаш олимлар томонидан амалга ошириладиган доктринал, яъни илмий шарҳлаш ҳисобланади. Уй-жой ҳуқуқи фани умумилмий (диалектик, тарихий) ва хусусий илмий (қиёсий-ҳуқуқий, тизимли таҳлили, социологик тадқиқот ва бошқа) методлардан фойдаланади.

Ҳуқуқ соҳаси сифатида уй-жой ҳуқуқи нормаларини турли асослардан келиб чиқиб, тизимлаштириш мумкин. Бунда тизимлаштиришнинг энг мақбул усули бўлиб, муносабатларни амалдаги Уй-жой кодекси (УЖК) да белгиланган асосда тартибга солиш ҳисобланади.

1. *Умумий қоидалар.* Мазкур бўлимда асосий қоидалар, уй жой тўғрисидаги қонун ҳужжатлари, уй жой тўғрисидаги қонун ҳужжатлари билан тартибга солинадиган муносабатлар, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг, маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг, уй-жой муносабатларини тартибга солиш соҳасидаги ваколатлари ва фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органларининг уй-жой муносабатларини тартибга солиш соҳасидаги иштироки ўз ифодасини топган. Шунингдек, ушбу бўлимда уй-жой фонди тушунчаси, уй-жой фонди турлари, турар жой, ундан фойдаланиш турлари, турар жойларнинг турлари, турар жойга бўлган мулк ҳуқуқи, турар жойга мулкчилик, эгалик қилиш муносабатларининг ўзгариши, турар жойга бўлган мулк ҳуқуқини, бошқа ашёвий ҳуқуқларни ҳамда турар жойга оид битимлар давлат рўйхатидан ўтказиш, турар жойга бўлган мулк ҳуқуқи вужудга келиши, бошқа шахсларга ўтишининг хусусиятлари, турар жойни яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказиш, кўп квартирали уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан

фойдаланиш, кўп квартирали уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорлари, боғдорчилик ва бошқа ер участкаларида жойлашган иморатларни уйлар деб тан олиш, уйлар ва турар жойларни уй-жой фондидан чиқариш, давлат томонидан текинга уй-жой бериш, уй-жой фондини давлат йўли билан хисобга олиш, уй-жой фондидан фойдаланиш ва уни сақлаш устидан давлат назорати каби ҳолатлар белгиланган.

2. *Хусусий уй-жой фонди.* Мазкур бўлимда фуқаролар ва юридик шахсларнинг турар жойни хусусий мулк қилиб олиши асослари, фуқароларга ва юридик шахсларга хусусий мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган турар жойлардан фойдаланиш ҳуқуқи, уйни, квартира мулкдорининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари, фуқаролар ва юридик шахсларга тегишли уйлар, квартирадаги турар жойларни ижарага, арендага бериш асослари ва тартиби, турар жойни алмаштириш, ер участкалари давлат ёки жамоат эҳтиёжлар учун олиб қўйилиш муносабати билан уйи (квартираси) бузилиши лозим бўлган фуқароларни турар жой билан таъминлаш, ер участкалари давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан фуқароларга мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган уйлар (квартиралар) бузилганда якка тартибда уй-жой қуриш учун ер участкаси бериш, ер участкалари давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан етказилган зарарни юридик шахсларга қоплаш, бузилиши лозим бўлган уйлар, иморатлар ва иншоотларнинг кўчирилиши, уйлар (квартиралар) бузилиши лозим бўлган фуқаролар ва юридик шахслар учун янги жойда уйлар, иморатлар барпо этиш, мулкдор оила аъзоларининг, шунингдек у билан доимий яшаётган фуқароларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари, фуқарога мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган турар жойни ижарага, арендага бериш шартномаси бўйича ижарага, арендага олувчининг ҳуқуқлари, турар жойни ижарага, арендага бериш ҳақи каби жиҳатлар ёритилган.

3. *Давлат уй-жой фонди.* Бу бўлимда давлат уй-жой фондининг уйларидаги турар жойни ижарага бериш шартномаси, турар жойни ижарага бериш шартномасининг муддати, турар жойни ижарага бериш шартномасининг ҳақиқий эмаслиги, муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидаги турар жойларни бериш ва улардан фойдаланиш масалалари ёритилган.

4. *Хизмат ва махсус турар жойларни бериш, улардан фойдаланиш.* Бунда хизмат турар жойлари, ижара шартномасини тузиш, хизмат турар жойларидан фойдаланиш, ижара шартносини бекор қилиш, бошқа турар жой бермасдан хизмат турар жойларидан кўчириш, бошқа турар жой берган ҳолда хизмат турар жойларидан кўчириш, махсус уйлар, ётоқхоналар бериш ва улардан фойдаланиш, вақтинчалик уй-жой фонди турар жойларини бериш ва улардан фойдаланиш, махсус мақсадли уйлардан турар жойлар бериш, махсус уйлардан кўчириш тартиби белгиланган.

5. *Турар жой арендаси.* Ушбу бўлимда турар жой арендаси шартномаси, турар жойни арендага бериш, арендага олинган турар жойни тасарруф этиш, турар жойни кейинчалик сотиб олиш шарти билан арендага бериш, турар

жойнинг аренда ҳақи, арендага берилган турар жойда яшаш шaroитларини яхшилаш, арендага берувчи ўзгарган тақдирда турар жой арендаси шартномасининг сақланиб қолиши, турар жой арендаси шартномасининг ўзгариши ёки бекор қилиниши асослари, аренда шартномаси муддатидан илгари бекор қилинганда турар жойни иккинламчи арендага (ижарага) бериш шартномасининг бекор бўлиши, турар жой арендаси шартномасини қайта тиклаш каби масалалар ўз ифодасини топган.

6. *Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативларининг уйларидаги турар жойлар.* Мазкур бўлимда уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативлари, уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативларига кириш ҳуқуқи, уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативларини рўйхатдан ўтказиш, уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативлари уйларида турар-жой олиш ва улардан фойдаланиш ҳуқуқини амалга ошириш шартлари ҳамда тартиби, уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативи аъзосининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари, уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи аъзосининг пайга бўлган ҳуқуқи, уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи аъзосида турар жойга бўлган мулк ҳуқуқининг вужудга келиши, уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи уйларидаги турар жойни бўлиш, уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи аъзолигидан чиқариш масалалари белгиланган.

7. *Турар жойдан фойдаланиш ҳуқуқи.* Ушбу бўлимда турар жойни алмаштириш ва айирбошлаш, муниципал, идоровий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидаги турар жойни бронлаштириш, турар жойлардан умрбод фойдаланиш ҳуқуқи мустаҳкамланган.

8. *Кўп квартирали уйдаги турар жойлар ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорларининг умумий мол-мулки.* Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкати. Мазкур бўлимда турар жойлар ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорларининг кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкка бўлган ҳуқуқи, кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкка бўлган мулк ҳуқуқидаги улушларни аниқлаш, кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкни сақлаш бўйича умумий харажатларда иштирок этиш, кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкка бўлган мулк ҳуқуқини амалга ошириш, хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатларининг ҳуқуқий мақоми ёритилган.

9. *Турар жойлар ҳақини, уй-жойни сақлаш харажатларини ва коммунал хизматлар ҳақини тўлаш.* Бу бўлимда муниципал, идоровий уй-жой фонди уйларидаги турар жойлар ҳақини ижарага бериш шартномаси бўйича тўлаш, аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидаги турар жойлар ҳақини тўлаш, ётоқхоналарда яшаганлиги учун ҳақ олиш тартиби, кўп квартирали уйдаги турар жойларни ва умумий мол-мулкни сақлаш харажатлари, коммунал хизматлар учун мажбурий тўловлар, кўп квартирали уйдаги мол-мулкни сақлаш харажатларини ва коммунал хизматлар учун мажбурий тўловларни тўлаш муддатлари, уй-жойни сақлаш ва коммунал хизматлар ҳақини тўлаш харажатларини қоплаш, турар жойлар ва коммунал хизматлар ҳақини тўлашда аҳолининг ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган ва кам таъминланган

тоифаларини қўллаб-қувватлаш масалаларини тартибга солувчи нормалар белгиланган.

10. *Уй-жой фондини сақлаш.* Ушбу бўлимда уй-жой фондини сақлаш фаолияти, уй-жой фондини бошқариш, унга хизмат кўрсатиш ва уни таъмирлаш шартномалари ўз ифодасини топган.

11. *Яқунловчи қоидалар.* Унда уй-жойга оид низоларни ҳал этиш, уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатларини бузганлик учун жавобгарлик ҳолатлари белгиланган.

Ижтимоий муносабатларни тартибга солишнинг ***уй-жой-ҳуқуқий методи*** уй-жой муносабатларини тартибга солувчи юридик воситалар, усуллар йиғиндисидир. Фуқаролик ҳуқуқидаги қатъий тусда бўлган диспозитивлик методидан фарқли равишда уй-жой ҳуқуқида императив ва диспозитив методларнинг уйғунлигидан фойдаланилади.

Императив метод бажарилиш мажбурий бўлган кўрсатмалар, мажбуриятлар, тақиқларга риоя қилишга асосланади. Бинобарин, императив метод – бу давлат томонидан белгиланган субъектнинг мажбурий ҳуқ-атворни таъминлашга қаратилган методдир.

Агар муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонднинг уйидан икки ва ундан ортиқ ижарага олувчи яшайдиган квартирада бошқа турар жойдан алоҳида бўлмаган ва шу турар жойга туташ хона бўшаб қолса, бу хона фойдаланиш учун туташ хонани ижарага олувчига берилиши керак. Агар квартирадаги алоҳида хона бўшаса, у белгиланган норма бўйича уй-жой майдони билан таъминланмаган ижарага олувчига берилади. Агар квартирада белгиланган норма бўйича уй-жой майдони билан таъминланмаган бир неча ижарага олувчи бўлса, оиласи уй-жой шароитларини яхшилашга энг кўп муҳтож бўлган ижарага олувчи бўшаган хонани олишда имтиёзли ҳуқуққа эга бўлади. Ижарага олувчи (ижарага олувчилар) бўшаган хонага жойлашишни рад этган тақдирда, у умумий тартибда берилади (УЖКнинг 44-моддаси).

Диспозитивлик – бу субъектларга мухторият, рухсат, ташаббус бериш методидир. Хусусан, УЖКнинг 106-моддаси 4-қисмига биноан, турар жойларни алмаштириш айнан бир уйдаги ёки турли уйлардаги турар жойларда, шу жумладан турли аҳоли пунктларида жойлашган турар жойларда яшаётган фуқаролар ўртасида ҳам амалга оширилиши мумкин. Айнан шундай қоида УЖКнинг 66-моддасида ҳам белгиланган бўлиб, унга мувофиқ, муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонднинг уйларидаги турар жойни ижарага бериш шартномаси фақат ижарага олувчи, унинг вояга етган оила аъзолари, у билан доимий яшаётган фуқаролар ҳамда ижарага берувчининг розилиги билан ўзгартирилиши мумкин.

Ижарага олувчи, унинг вояга етган оила аъзолари ва у билан доимий яшаётган фуқароларнинг талаби бўйича шартнома вояга етган оила аъзоларидан бири билан тузилиши мумкин. Ижарага олувчи турар жойдан

кўчиб кетган ёки у вафот этган тақдирда шартнома ушбу турар жойда яшаётган вояга етган оила аъзоларидан бири билан тузилади.

Оила аъзосининг ижарага олувчи деб тан олиниши муносабати билан юзага келадиган низолар суд тартибида ҳал этилади.

Уй-жой ҳуқуқи ўзининг асосий тамойилларига эга. Уй-жой ҳуқуқининг тамойиллари деганда, уй-жой ҳуқуқий тартибга солишнинг асосий қоидалари тушунилади ва уларга қуйидагилар киради:

- 1) турар-жойнинг дахлсизлиги;
- 2) турар-жойдан ўзбошимчалик билан маҳрум қилишга йўл қўйилмаслиги;
- 3) турар-жой танлаш ҳуқуқининг эркинлиги;
- 4) уй-жой фондидан фойдаланишга рухсат этилиши;
- 5) уй-жой фондидан мақсадли фойдаланиш.

Турар-жойнинг дахлсизлиги – бу конституциявий тамойил бўлиб, кейинчалик бошқа қонунчиликда ҳам ўз ифодасини топган. Жумладан, Конституциянинг 27-моддасига кўра, ҳар ким ўз шаъни ва обрўсига қилинган тажовузлардан, шахсий ҳаётига аралашидан ҳимояланиш ва турар жой дахлсизлиги ҳуқуқига эга. Шунингдек, бу қоида мулк ҳуқуқи ва хусусий мулк ҳуқуқининг дахлсизлиги қонунларидан ҳам келиб чиқади. Турар жойнинг дахлсизлиги ҳуқуқидан нафақат уй-жой мулкдори балки, ундан фойдаланувчилар (масалан, ижарага олувчилар) ҳам фойдаланишлари мумкин. Мазкур тамойилни қўллашда турар-жой бир мунча кенгроқ маънода тушунилади. Унинг мазмунида фуқароларнинг доимий яшашлари учун мўлжалланган уй-жойлар ва бошқа бинолар билан бирга, уларнинг вақтинча яшаш жойлари (масалан, меҳмонхонадаги номер) ҳам ифодаланади. Бу тамойил турар-жойни нафақат жиноий унсурлардан ҳимоя қилади, балки, давлат ҳокимияти органлари ва ҳуқуқни муҳофаза қилувчи органлар мансабдор шахсларининг ўзбошимчалик билан киришларидан ҳам ҳимоялайди. Бироқ бу тамойил мутлақ ҳисобланмайди ва ҳуқуқни муҳофаза қилувчи органлар ходимлари томонидан квартирага кирган жиноятчи таъқиб қилинганда, шунингдек улар томонидан квартирада жиноят ёки бахтсиз ҳодиса рўй берган, деб ҳисоблаш учун асос бўлганда чекланади. Бироқ, бу иккала ҳолатда турар-жойга кириш 24 соат ичида прокурорга маълум қилиниши керак (Масалан, ЖПКнинг 161-моддасига биноан, тинтув суриштирувчи ёки терговчининг асослантирилган қарорига биноан, прокурорнинг санкцияси билан ўтказилади. Кечиктириб бўлмайдиган ҳолларда тинтув прокурорнинг санкциясиз ўтказилиши мумкин, лекин бундай ҳолда кейинчалик шу ўтказилган тинтув ҳақида йигирма тўрт соат ичида прокурорга хабар қилинади. Кечиктириб бўлмайдиган ҳолатлар суриштирувчи ёки терговчининг прокурорга юборган хабарномасида асослантирилиши лозим. Хабарноманинг нусхаси ишга қўшиб қўйилади).

Турар-жойдан ўзбошимчалик билан маҳрум қилишга йўл қўйилмаслиги, қонун чиқарувчи томонидан уй-жойдан чиқариш асосларининг қатъий белгиланганлиги билан тавсифланади. УЖКнинг 11-моддаси 5-6-қисмларига

кўра, хусусий мулк бўлган уйлар, квартиралар олиб қўйилиши, мулкдор эса уйга, квартирага мулк ҳуқуқидан маҳрум этилиши мумкин эмас, қонунда белгиланган ҳоллар бундан мустасно.

Турар жой фақат қонунда белгиланган ҳолларда ва тартибда суднинг қарорига асосан мажбурий тарзда олиб қўйилиши мумкин.

Турар-жойни танлашнинг эркинлиги – Ўзбекистон Республикасида яшаш ҳуқуқига эга бўлган ҳар қандай фуқаронинг ўзи учун доимий ва вақтинча яшаш жойини танлаш, эркин кўчиб юриш эркинлигини англатади. Бу тамойил ҳам Конституциядан келиб чиқади. Ўзбекистон Республикаси Конституциянинг 28-моддасига мувофиқ, Ўзбекистон Республикаси фуқароси республика ҳудудида бир жойдан иккинчи жойга кўчиш, Ўзбекистон Республикасига келиш ва ундан чиқиб кетиш ҳуқуқига эга. Бироқ мазкур тамойил ҳам ўзига хос чеклашларга эга. Жумладан, Ўзбекистон Республикасининг 2011 йил 14 сентябрдаги “Тошкент шаҳри ва Тошкент вилоятида доимий прописка қилиниши лозим бўлган шахслар - Ўзбекистон Республикаси фуқаролари тоифаларининг рўйхати тўғрисида”ги №ЎРҚ-296 Қонуни қабул қилинди ва мазкур Қонунга “Тошкент шаҳри ва Тошкент вилоятида доимий прописка қилиниши лозим бўлган шахслар – Ўзбекистон Республикаси фуқаролари тоифаларининг Рўйхати” илова қилинди. Ушбу рўйхатга кўра, фақат муайян тоифадаги шахслар Тошкент шаҳри ва Тошкент вилоятига доимий прописка қилинадилар. Бу рўйхатдан келтирилмаган фуқаролар – тоифалари, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибга мувофиқ Тошкент вилояти ва Тошкент шаҳрида доимий пропискадан ўтишлари мумкин бўлади.

Уй-жой фондидан фойдаланишга рухсат этилиши – энг муаммоли тамойил ҳисобланади. Моҳиятига кўра, мазкур тамойил ҳар бир шахс фойдаланиш учун уй-жой олиш ҳуқуқига эгаллигини кўрсатади. Бироқ турар-жой баҳосининг юқорилиги ушбу ҳуқуқдан фойдаланиш имкониятини ҳар доим ҳам мавжуд бўлишини таъминламайди. Шу сабабли ҳам давлат томонидан имтиёзли ипотека кредитлари асосида уй-жойни сотиб олиш ҳамда якка тартибда уй-жой қуриш учун шарт-шароит яратишга алоҳида эътибор қаратилмоқда ва ушбу тамойилнинг таъминланишига бир қадар эришилмоқда.

Турар-жойдан мақсадли фойдаланиш деганда, фуқаролар ва ташкилотлар томонидан фақат иморатлардан тайинланиш мақсадига кўра – фуқароларнинг яшаши учун фойдаланишлари лозим. УЖКнинг 9-моддасига биноан, фуқароларнинг доимий яшашига мўлжалланган, белгиланган санитария, ёнғинга қарши, техник талабларга жавоб берадиган, шунингдек белгиланган тартибда махсус уйлар (ётоқхоналар, вақтинчалик уй-жой фонди уйлари, ногиронлар, фахрийлар, ёлғиз қариялар учун интернат-уйлар, шунингдек болалар уйлари ва бошқа махсус мақсадли уйлар) сифатида фойдаланишга мўлжалланган жойлар турар жой деб ҳисобланади.

Турар жой кўчмас мулк ҳисобланади.

Кўп квартирали уйлардаги турар жойларни саноат эҳтиёжлари учун ишлатиш, ижара ёки арендага бериш ман этилади. Кўп квартирали уйдаги турар жойга бошқа корхоналар, муассасалар ва ташкилотларни ушбу жой яшаш учун мўлжалланмаган жойлар туркумига белгиланган тартибда ўтказилганидан кейингина жойлаштириш мумкин.

Уй-жой ҳуқуқи комплекс ҳуқуқи соҳаси бўлганлиги сабабли ҳам бир қатор ҳуқуқ соҳалари билан ўзаро боғлиқдир. Уй-жой ҳуқуқига нисбатан яқин ҳуқуқ соҳалари *фуқаролик ҳуқуқи* ва *маъмурий ҳуқуқ* соҳаларидир.

Фуқаролик-ҳуқуқий диспозитивлик методи уй-жой ҳуқуқининг методларидан бир ҳисобланади. Шунингдек, фуқаролик ҳуқуқи турар-жойлар билан боғлиқ муносабатларни тартибга солади. Бироқ, бунда фуқаролик ҳуқуқи фақат муайян доирадаги муносабатларга қўлланилади, холос. Фуқаролик кодекси турар-жойга нисбатан мулк ҳуқуқини қўлга киритиш, уй-жой ижараси шартномасининг умумий қоидалари бўйича муносабатларни тартибга солади, яъни фуқаролик ҳуқуқи турар-жойларни фақат иқтисодий муомала объекти сифатида фойдаланишга рухсат беради.

Бундан ташқари, уй-жой ҳуқуқи маъмурий ҳуқуқий тусдаги императив методдан, бошқариш-бўйсунтиш методидан ҳам фойдаланади. Маъмурий ҳуқуқ давлат ва муниципал органларнинг ваколатларини, давлат ва уй-жойни бошқариш органлари (хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари)нинг ўзаро муносабатларини, турар-жойни тақсимлаш ва уй-жой фондини бошқариш бўйича муносабатларни белгилайди. Маъмурий ҳуқуқ жамоат бирлашмаларининг фаолияти асосий қоидаларини ҳам мустаҳкамлайди.

Конституциявий ҳуқуқ уй-жойга нисбатан ҳуқуқларнинг асосларини, турар-жой дахлсизлиги ҳуқуқини, эркин кўчиб юриш ҳуқуқини, мулк шаклларининг турли хиллигини белгилайди. Бироқ Конституцияда аниқ ҳуқуқий муносабатлар эмас, балки умумий тусда бўлган ва энг муҳим ҳолатлар тартибга солинади. У олий юридик кучга эга ва бошқа қонун ҳужжатлари унга зид келиши мумкин эмас. Конституция нормалари бевосита ҳаракатда бўлади. Агар уй-жой қонунчилиги муайян ҳуқуқий муносабатни эътибордан четда қолдирса ёки Конституцияга зид бўлса, унда Конституция нормалари қўлланилади.

Уй-жой муносабатларининг айрим элементларини бошқа ҳуқуқ соҳалари ҳам тартибга солади. Хусусан, *жиноят ҳуқуқи* турар-жойга ноқонуний кирганлик учун жавобгарликни белгилайди. *Молия ҳуқуқи* уй-жой соҳасидаги, қурилиш, турар-жой биноларини бошқариш ва уларни таъмирлашни молиялаш ва моддий-техник таъминлаш манабаларини белгилайди. Уйни қуриш бўйича муносабатлар уй-жой ҳуқуқи нормалари ва қурилиш пудратига оид фуқаролик-ҳуқуқий нормалар

2. Уй-жой ҳуқуқининг объектлари

Ҳар қандай ҳуқуқ соҳасининг объектини атрофдаги мавжуд аниқ элементлар ташкил қилади. Бунда ҳар бир ҳуқуқ соҳаси ўзининг тартибга солиш, фойдаланиш ва муҳофаза қилиш йўналишига эга бўлади.

Уй-жой соҳасидаги кўчмас мол-мулк ёки унинг бир қисмига мулк ҳуқуқи хусусий, давлат, муниципал, жамоа мулк кўринишида мавжуд бўлиши мумкин. УЖК томонидан тартибга солинадиган муносабатлар турар-жой биноларини (квартира, хона) ашёвий ва мажбурият ҳуқуқи объектлари сифатида мулкӣ муомалада иштирок этиши учун асосни мустаҳкамлади.

Кўчмас мулк деганда, ер билан узвий боғлиқ бўлган ва шу сабабли ҳам бир жойдан иккинчи жойга тайинланиш мақсадига жиддий шикаст етказмасдан кўчиришнинг имкони бўлмаган объектлар: ер участкалари ва ер ости бойликлари, кўп йиллик дов-дарахтлар, шунингдек бинолар ва иншоотлар тушунилади. Ер билан узвий боғлиқлиги сабабли ҳам ушбу объектлар юқори моддий қийматга эгаллиги билан тавсифланади.

Уй-жой ҳуқуқидаги кўчмас мол-мулкка қуйидагилар киради: эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этиш ҳуқуқлари мол-мулк доирасида белгиланган кўчмас мол-мулк: ер участкаси ва у билан узвий боғлиқ бўлган турар-жой ва нотурар-жой бинолари, ёрдамчи хўжаликлар, кўп йиллик дов-дарахтлар билан бирга уй-ҳовлилар, уй-жойлар, квартиралар, уй-жойлар ва бошқа иморатлардаги доимий ёки вақтинча яшаш учун яроқли бўлган бошқа турар-жойлар, уй-жой соҳасидаги иншоотлар ва инженерлик инфратузилмасидан бошқа элементлар.

Уй-жой ҳуқуқининг асосий объекти бўлиб, уй-жой ва унинг турли шакллари ҳисобланади. Уй-жой кодекси уй-жой фондлари билан боғлиқ муносабатларни умумий ва бир бутунликда, шунингдек уйлар ва турар-жой биноларни (квартира, хоналар). Турар-жой бинолари доимий яшаш учун яроқли бўлиши керак. Шу сабабли Ўзбекистон Республикаси Олий суди уй-жой фонди таркибига кирмайдиган бинолар (ишлаб чиқариш бинолари, йиғма иншоотлар, вагончалар ва бошқалар) боғлиқ низолар судлар томонидан мулкӣ ижарани тартибга солувчи фуқаролик қонунчилиги нормаларини қўллаш орқали ҳал этилиши лозимлиги белгиланган.

Бугунги кунда қонунчиликда уй-жой фонди тушунчасига Уй-жой кодексининг 7-моддасида таъриф берилган бўлиб, унга кўра, уй-жой фонди - инсон яшаши учун яроқли бўлган турар жойдан, шу жумладан уйлар, квартиралар, хизмат турар жойлари, махсус уйлардан (ётоқхоналар, вақтинчалик уй-жой фонди уйлари, ногиронлар, фахрийлар, ёлғиз қариялар учун интернат-уйлар, шунингдек болалар уйлари ва бошқа. махсус мақсадли уйлардан) иборат бўлган фонд.

Бироқ бу таъриф “уй-жой фонди” атамасининг тушунчасини тўлиқ ифодаламайди, аксинча унинг таркибига кирувчи элементларни санаб кўрсатади, холос. Шу сабабли уй-жой фонди тушунчасини аниқлашда қуйидаги илмий таърифдан фойдаланиш лозим: **“Уй-жой фонди** деганда, турар-жой ёки бошқа иморатларда жойлашган доимий яшаш учун яроқли бўлган, мулкчилик шакли, фойдаланиш характери, бошқа омилларига кўра

алоҳида ҳуқуқий тартибга бўйсундирилган ва фуқароларнинг доимий ёки вақтинча яшашига бўлган эҳтиёжини қондирадиган уй-жой бинолари тушунилади”.

Амалдаги қонунчилик “уй-жой” тушунчасининг таърифини белгиламайди. Шу сабабли одатда бу тушунчаларни аниқлашда илмий таърифлардан фойдаланилади. Унга кўра, “**Уй-жой**” муайян хоналардан ташкил топадиган муайян бино, шунингдек бундай бинода яшаш билан боғлиқ бўлган фуқароларнинг маиший-хўжалик ва бошқа эҳтиёжларини қондиришга мўлжалланган ёрдамчи фойдаланишдаги бинолар мажмуасидир. Ўз ўрнида эсадан чиқармаслик керакки, бино тушунчасининг таърифи Ўзбекистон Республикасининг Шаҳарсозлик кодексида² белгиланган бўлиб, унга биноан “**бино** - функционал мақсадига қараб одамлар яшаши ёки бўлишига ва ҳар хил турдаги ишлаб чиқариш жараёнларини бажаришга мўлжалланган, ёпиқ ҳажмни ташкил этувчи таянч, тўсма ёки ҳар иккала мақсадга хизмат қилувчи конструкциялардан иборат қурилиш тизими”дир. Албатта, уй-жой тушунчасига битта бинога бирлаштирилган турар жой бинолари сифатида таъриф бериш ҳам мумкин, бироқ кейинги пайтларда турар-жой биноларининг биринчи қаватини нотурар жойларга ўтказиш ва улардан савдо дўкони, фирмаларнинг офиси, шунингдек бошқа тижорат мақсадларида фойдаланиш ҳолатлари қайд этилмоқда.

Шу билан бирга, уй-жой иморати (қурилиш объекти) тушунчасини ҳам аниқлаш зарурдир. **Турар-жой иморати** –майдони ва ҳажмининг ярмидан кўпи яшаш учун мўлжалланган ёки фуқароларнинг яшаши учун мўлжалланган бинога хизмат қиладиган иморатдир. Ўз навбатида нотурар жой иморати деганда, турар-жой биноси ва унга хизмат қилувчи бинолар умумий майдоннинг ярмидан камини ташкил этган иморат тушунилади.

Турар жой тушунчаси ҳам уй-жой муносабатларидаги асосий тушунчалардан бири ҳисобланади. Одатда турар-жой деганда, кишиларнинг доимий яшаши учун мўлжалланган бинолар тушунилади.

Турар жойларга квартиралар, ётоқхонлардаги хоналар ва коммунал квартиралар, хизмат турар жой бинолари ва яшаши учун яроқли бошқа иморатлардаги турар жойлар киради.

УЖКда турар жой тушунчасига қуйидагича таъриф берилган: фуқароларнинг доимий яшашига мўлжалланган, белгиланган санитария, ёнғинга қарши, техник талабларга жавоб берадиган, шунингдек белгиланган тартибда махсус уйлар (ётоқхоналар, вақтинчалик уй-жой фонди уйлари, ногиронлар, фахрийлар, ёлғиз қариялар учун интернат-уйлар, шунингдек болалар уйлари ва бошқа махсус мақсадли уйлар) сифатида фойдаланишга мўлжалланган жойлар турар жой деб ҳисобланади (УЖКнинг 9-моддаси 1-қисми). Турар жой биноси бўлиб, бошқа хона билан умумий йўлак (ичма-ич

² Ўзбекистон Республикасининг Шаҳарсозлик кодекси / Ўзбекистон Республикасининг 04.04.2002 й. 353-II-сон қонуни билан тасдиқланган, Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг 04.04.2002 й. 354-II-сон қарорига мувофиқ амалга киритилган.

хоналар) хона ёки хонанинг бир қисми, ёрдамчи хоналар (ошхона, йўлак ва шу кабилар) ҳисобланмайди.

УЖКнинг 10-моддасига кўра, турар жойларга қуйидагилар киради:

- уйлар;
- кўп квартирали уйлардаги квартиралар;
- бошқа иморатлардаги яшаш учун мўлжалланган хоналар ва ўзга турар жойлар.

Масалан, УЖКнинг 17-моддасига мувофиқ, боғдорчилик ва бошқа ер участкаларида жойлашган ҳамда ушбу Кодекснинг 9-моддасида назарда тутилган талабларга жавоб берадиган иморатларга эга бўлган шахслар шу иморатларни уйлар сифатида расмийлаштиришни талаб қилишга ҳақлидирлар. Бу иморатлар қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва унга доир битимларни рўйхатдан ўтказувчи органда давлат рўйхатидан ўтказилган пайтдан бошлаб уйлар деб тан олинади.

Яшаш хонаси деганда, квартиранинг бевосита яшаш учун мўлжалланган конструктив жиҳатдан асослантирилган қисми тушунилади. Унинг майдони квартиранинг яшаш майдонини белгилашда ҳисобга олинади.

Квартира уй-жой ҳуқуқи объекти сифатида алоҳида мақомга эга. Амалдаги қонунчиликда квартира тушунчасининг таърифи берилмайди. Одатда квартира бир ёки бир неча хоналардан, шунингдек фуқароларнинг квартирада яшаши билан боғлиқ маиший-хўжалик ва бошқа эҳтиёжларини қаноатлантириш учун мўлжалланган ёрдамчи жойлардан иборат бўлган кўпквартирали уйдаги муайян жой ҳисобланади. Шу ҳолатдан келиб чиқиб, квартира тушунчасига қуйидагича таъриф бериш мумкин: **квартира** деганда, фуқароларнинг доимий яшаши учун мўлжалланган ва маъмурий тартибда яшаш учун яроқли деб топилган, кўчага ёки умумий фойдаланиш майдончасига алоҳида чиқиш имконияти мавжуд бўлган ва ўз ҳудудида бошқа квартира (умумий фойдаланишдаги жой)нинг функционал қисми (майдон, ҳажм)га эга бўлмаган, яшашга мўлжалланган иморат ёки турар жой биноси мавжуд бўлган яшашга мўлжалланмаган иморатнинг конструктив асослантирилган мураккаб функционал қисми тушунилади.

Турар жой уй-жой қонунчилигида белгиланган талабларга жавоб бериши лозим. Фуқароларнинг яшаши учун бериладиган турар жойлар тегишли аҳоли пункти шароитларига мос қулайликларга эга бўлиши, белгиланган санитария ва техник талабларга жавоб бериши лозим. УЖК фуқароларга бериладиган жой доирасида турар жой нормасини белгилайди. Масалан, УЖКнинг 42-моддаси 2-қисига биноан, уй-жой майдонининг ижтимоий нормаси Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликлари томонидан бир киши ҳисобига ўн олти квадрат метр дан кам бўлмаган умумий майдон ҳажмида, кресло-аравачада ҳаракатланадиган ногиронлар учун эса - йигирма уч квадрат метрдан кам бўлмаган ҳажмда белгиланади.

Кўчмас мулк фондига уйлардаги нотурар жой бинолари, шунингдек, Ўзбекистон Республикаси, маҳаллий давлат ҳокимияти органлари, фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органларининг мулки ҳисобланган бино ва иншоотлар киради. Бу ҳолатда нотурар жой бинолари уй-жойларнинг бир қисми сифатида кўрилади ва мазкур бинолар ва иншоотлар учун умумий битта бирлаштирувчи мезон инсоннинг яшаши учун эмас, балки бошқа мақсадлар учун фойдаланганлик ҳисобланади. Айни пайтда нотурар жойларга яшаш учун мўлжалланмаган бино ва иншоотнинг функционал қисмини ташкил этадиган жойларни ҳам киритиш мумкин.

Уй-жой ҳуқуқи объектлари таркибида кондоминиумни алоҳида ажратиб кўрсатиш мумкин. **Кондоминиум** – бу белгиланган чегарага эга ер участкаси ва унда жойлашган алоҳида қисмлари яшаш учун ёки бошқа мақсадлар учун мўлжалланган турар жой биноси (кўчмас мулкнинг бошқа объектлари)ни қамраб оладиган, фуқаролар ва юридик шахсларнинг, давлатнинг мулки ҳисобланган ва хусусий, давлат, муниципал ва мулкчиликнинг бошқа шаклида бўлган ҳамда айрим қисмлари умумий улушли мулк ҳуқуқи асосида бўлган кўчмас мулкнинг ягона комплексиدير.

Кондоминиум мол-мулкдан фойдаланиш учун **хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатлари** ташкил этилади. Амалдаги УЖКда хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатларига алоҳида модда ажратилган ва 2006 йил 12 апрелда “Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатлари тўғрисида”ги Қонун қабул қилинган. УЖКнинг 128-моддаси 1-қисми ва Қонуннинг 3-моддаси 1-қисмига мувофиқ, хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкати кўп квартирали битта ёки яқин, зич жойлашган, ободонлаштириш элементлари бўлган умумий ер участкаси билан қамраб олинган бир нечта уйдаги хусусий турар жойлар мулкдорларининг бирлашмасидир. Ҳар бир турар жой мулкдори умумий мулкда муайян улушга эга ҳисобланади ва унинг улуши мулкдоридан келиб чиқиб турар жой мулкдорининг умумий тўловлардаги ҳиссаси ҳам аниқланади. Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатлари фуқароларнинг эркин шаклдаги бирлашмаси ҳисобланади ва бундай ширкатлар мажбурий равишда тузишга йўл қўйилмайди.

Кондоминиумга уйдаги барча жойлар киради, балки турли уй эгалари (камида иккита уй)га тегишли бўлган жойлар, тегишли чегарадаги ер участкалари, пиёда ва транспорт воситалари учун йўллар, бассейнлар, ҳовузлар, кўп йиллик дов-дарахтлар ва шунга мос бошқа объектлар; бир нечта мақбул жойлашган бино ёки иншоотлар – бир оилали, боғли ёки ҳовлили, томорқали ёки томорқасиз уйлар, гаражлар ва умумий ер участкаси ва инфратузилма элементлари киради. Кондоминиум бинонинг бошқа қисмларидан кириш ва квартиралараро зинали-лифтли тармоқ билан ажратилган битта блок-секцияли бинонинг қисми билан ҳам чегараланиши мумкин.

3. Уй-жойларга нисбатан мулк шакллари

Мулк ижтимоий муносабат ҳисобланади. Бошқа шахсларнинг мулкдорга тегишли ашёга нисбатан муносабатларисиз мулкдор ўз ашёсига нисбатан ўзиники сифатидаги муносабати ҳам бўлмас эди. Мулкнинг ижтимоий муносабат сифатидаги мазмуни мулкдорнинг бошқа шахслар билан моддий неъматларни ишлаб чиқариш, тақсимлаш, айирбошлаш ва истеъмол қилиш жараёнидаги алоқалари ва муносабатларидан келиб чиқиб аниқланади. Мулк – бу мулкый муносабатлардир, бинобарин бир қатор мулкый муносабатларда у асосий ўринга эга бўлади.

Мулк иқтисодий категория сифатида кишилик жамиятига, инсоният ҳали табиатдан ажралмаган ва ўз эҳтиёжларини нисбатан содда усуллар: эгаллаш ва фойдаланиш орқали қаноатлантириган дастлабки босқични истисно этганда, тарихий ривожланишнинг барча босқичида тегишли бўлган. Албатта кишилик жамиятининг кўп асрлик тарихида мулк бир қатор сезиларли ўзгаришларга учради ва бундай ўзгаришлар асосан, ишлаб чиқариш кучларининг ривожланиши таъсирида, масалан, саноат инқилоби ёки бугунги кундаги илмий-техник инқилоб даврида, содир бўлди.

Мулк ҳуқуқини³ объектив ва субъектив маънода тушуниш мумкин. Объектив маънода мулк ҳуқуқи мулк билан боғлиқ муносабатларни тартибга солувчи нормалар йиғиндиси сифатида тушунилади. Субъектив маънода эса мулк ҳуқуқи деганда, бирор-бир объектни эгаллаш, фойдаланиш ва уни тасарруф этиш билан боғлиқ ваколатлар йиғинидиси тушунилади.

Эгаллаш деганда, объектни реал қўлга киритиш, уни мулкдорда реал мавжуд бўлиши тушунилади.

Фойдаланиш объектдан фойдали хусусиятларни ажратиб олишни ифода этади.

Тасарруф этиш ваколати – бу ашёнинг юридик тақдирини белгилаш, уни реализация қилиш, яъни мулк ҳуқуқини бекор қилишга қаратилган ҳаракатни содир этиш имкониятидир.

Уй-жой ҳуқуқида эгаллаш деганда, қонуний асосларга кўра, шахснинг муайян уй-жой объектини ўз таъсирида сақлаб туриш (юридик шахслар учун объектни ўз балансида қайд этиш) имконияти, уй-жой объектни унинг ихтиёрида мавжуд бўлиши тушунилади. Фойдаланиш объектни эксплуатация қилиш, унда яшаш ва яшаш учун бошқа шахсга тақдим этиш имконияти мавжудлигини англатади. Тасарруф этиш турар жой объектини ўзгартириш (қайта режалаштириш, қайта қуриш ва шу кабилар) ёки бошқа субъектга мулк қилиб бериш (ҳадя, олди-сотди, ворислик, рента ва бошқалар) имкониятини ифодалайди. Бинобарин ФК шартномаларни фақат ўзида белгиланганлари билан чекламайди. Хусусан, ФКда хусусийлаштириш шартномаси кўзда тутилмаган, бироқ ФКнинг 354-моддаси 3-4-қисмларига биноан, тарафлар ФКда назарда тутилган ёки назарда тутилмаган

³ Мулк ҳуқуқи шахснинг ўзига қарашли мол-мулкка ўз хоҳиши билан ва ўз манфаатларини кўзлаб эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш, шунингдек ўзининг мулк ҳуқуқини, ким томонидан бўлмасин, ҳар қандай бузишни бартараф этишни талаб қилиш ҳуқуқидан иборатдир // Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 164-моддаси.

шартномани ҳамда турли шартномаларнинг элементларини ўз ичига оладиган шартномани тузишлари мумкин.

Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 53-моддаси 2-қисмига кўра, хусусий мулк бошқа мулк шакллари каби дахлсиз ва давлат химоясидадир. Бу эса ўз навбатида мулк шакллари ФКнинг 167-моддасига биноан, эса, Ўзбекистон Республикасида мулк хусусий мулк ва оммавий мулк шаклларида бўлади. Мазкур ҳолат уй-жой ҳуқуқи ва УЖКда уй-жойларга нисбатан мулк шаклларини белгилашда ҳам қўлланилаган.

УЖКнинг 8-моддасига кўра, уй-жой фонди турлари қуйидагиларга бўлинади:

1) хусусий уй-жой фонди (фуқаролар ва нодавлат юридик шахсларга тегишли бўлган турар жой бинолари);

2) давлат уй-жой фонди (маҳаллий давлат ҳокимият органлари, давлат юридик шахслари, аниқ мақсадли коммунал турар жой бинолари).

Фойдаланиш мақсадига кўра, давлат уй-жой фонди аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди, хизмат турар жой фонди, махсус тура жой фонди, индивидуал турар жой фонди, тижорат мақсадларида фойдаланадиган турар жой фондига бўлиниши мумкин.

УЖКнинг 11-моддасига биноан, турар жой хусусий ёки давлат мулки бўлиши ва қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда мулкчиликнинг бир шаклидан бошқа шаклига ўтиши мумкин.

Фуқаролар, юридик шахслар ва давлат турар жойга бўлган мулк ҳуқуқининг субъектларидир.

Турар жойга бўлган мулк ҳуқуқи муддатсиз бўлиб, фуқаролар ва юридик шахсларнинг, давлатнинг ҳуқуқларини ҳамда қонун билан қўриқланадиган манфаатларини бузмаган ҳолда шахснинг ўзига тегишли турар жойга ўз хоҳиши ва манфаатларига кўра эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш, шунингдек ўзининг мулк ҳуқуқи бузилишини бартараф этишни талаб қилиш ҳуқуқидан иборатдир. Турар жойларнинг кўринишини ўзгартиришга, уларни қайта қуриш ёки бузишга маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг тегишли рухсатномаси бўлган тақдирда йўл қўйилади.

Уйлар, квартиралар, уйнинг бир қисми, квартиранинг бир қисмига (бундан буён матнда уйлар, квартиралар деб юритилади) бўлган хусусий мулк миқдор, ўлчам ва қиймат жиҳатдан чекланмайди.

Хусусий мулк бўлган уйлар, квартиралар олиб қўйилиши, мулкдор эса уйга, квартирага мулк ҳуқуқидан маҳрум этилиши мумкин эмас, қонунда белгиланган ҳоллар бундан мустасно.

Турар жой фақат қонунда белгиланган ҳолларда ва тартибда суднинг қарорига асосан мажбурий тарзда олиб қўйилиши мумкин.

Давлат корхоналари, муассасалари ва ташкилотлари мулкчиликнинг бошқа шаклига ўтганда ёки улар қайта ташкил этилганда уларнинг тўла хўжалик юритишида ёки оператив бошқарувида бўлган уй-жой фонди ушбу корхона, муассаса ва ташкилотлар ҳуқуқий ворисларига (агар улар аниқланган бўлса), бошқа юридик шахсларга мулк қилиб ёхуд уларнинг тўла

хўжалик юритишига ёки оператив бошқарувига ёхуд белгиланган тартибда фуқароларнинг барча уй-жой ҳуқуқларини, шу жумладан уй-жойни хусусийлаштириш ҳуқуқини сақлаган ҳолда маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг тасарруфига ўтказилиши лозим. Бунда уй-жойнинг янги мулкдори, эгаси илгари тузилган ижара шартномаси шартлари асосида ижарага берувчи бўлиб қолади.

Турар жойга бўлган мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар, бу ҳуқуқларнинг вужудга келиши, бошқага ўтиши, чекланиши ва бекор бўлиши давлат рўйхатидан ўтказилиши шарт.

Турар жойга бўлган мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқларни ҳамда уй жойга оид битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва унга доир битимларни рўйхатдан ўтказувчи органда амалга оширилиб, ушбу орган мулк ҳуқуқи, бошқа ашёвий ҳуқуқ ёки битим рўйхатга олинганлиги тўғрисида ҳужжат беради ёхуд рўйхатдан ўтказиш учун тақдим этилган ҳужжатга уст-хат ёзиб қўяди.

Турар жойга бўлган мулк ҳуқуқини ва бошқа ашёвий ҳуқуқларни ҳамда турар жойга оид битимларни давлат рўйхатидан ўтказишни рад этиш ёхуд рўйхатдан ўтказиш муддатлари бузилиши устидан суд тартибида шикоят қилиниши мумкин (УЖКнинг 12-13-моддалари).

Хулоса

Кишиларнинг моддий ва маънавий эҳтиёжлари орасида турар-жойга бўлган эҳтиёж энг биринчи ва асосий эҳтиёжлардан бири ҳисобланади. Зеро, турар-жойга нисбатан эҳтиёжи қондирилмасдан туриб инсон хотиржам ҳаёт кечириш ва ўзини эркин ҳис қилиш имкониятига эга бўлмайди. Фуқароларнинг турар-жойга бўлган эҳтиёжларини қондириш билан боғлиқ ижтимоий муносабатлар ҳозирги бозор иқтисодиёти шароитида янгича кўриниш ва мазмун касб этганлигини таъкидлаб ўтиш жоиз. Зеро, бозор муносабатлари шароитига келиб кишилардаги боқимандалик туйғуси барҳам топа бошлаши билан биргаликда, давлатга тегишли бўлган турар-жой биноларнинг катта қисми хусусийлаштирилди. Шу билан бирга хусусий мулкчиликка кенг эътибор берилиши муносабати билан турар-жойларни хусусийлаштириш, якка тартибда уй-жой қуриш, давлатга тегишли бўлмаган турли ташкилотларнинг турар-жойларни қуриши ва уларни сотиши турар-жой ҳуқуқи фанининг тушунчаси, мақсади ва вазифаларини тубдан ўзгаришига олиб келди. Шунингдек, бозор муносабатлари шароитидаги турар-жой муносабатларини тартибга солувчи янги қонунчилик тизимининг шаклланиши ҳам уй-жой ҳуқуқи фанининг тушунчаси, предмети ва мақсадини аниқлаш заруриятини қўймоқда.

Маълумки, турар-жойга бўлган эҳтиёж ҳуқуқ субъектлари орасидан фақат фуқароларгагина хосдир. Шу муносабат билан фуқароларгина турар-жойда истиқомат қилиш ҳуқуқига эгалар. Гарчи уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқи ҳуқуқ субъектларининг ҳар бирига тегишли бўлса-да, турар-жойлардан фойдаланиш фақатгина фуқароларнинг яшашига қаратилиши лозим.

Қолаверса, турар-жой муносабатлари тизимида фуқароларга қулайлик туғдириш учун зарур бўлган коммунал хизматлар, турар-жойларни табиий газ, электр ва иссиқлик энергияси, совуқ ва иссиқ сув билан таъминлаш каби муносабатлар мавжудки, мазкур ижтимоий, иқтисодий, ҳуқуқий муносабатлар ҳам турар-жой ҳуқуқи соҳаси учун муҳим аҳамиятга эга.

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 инқироzi, 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 "Кўп 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 кодексига шарҳлар. –Тошкент: ТДЮИ, 2007.