

3-Мавзу. Уй-жой фонди тушунчаси ва классификацияси

Р Е Ж А

Кириш

1. Уй-жой фонди тушунчаси
2. Уй-жой фондлари классификацияси

Хулоса

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

К И Р И Ш

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. Уйларда жойлашган савдо, маиший ва носаноат йўналишидаги ўзга эҳтиёжларга мўлжалланган, яшаш учун мўлжалланмаган жойлар уй-жой фондига кирмайди.

Уй-жой фонди хусусий ва давлат уй-жой фондларидан иборатдир. Хусусий уй-жой фондига қуйидагилар киради:

- фуқаролар мулки бўлган уй-жой фонди (якка тартибда қурилган уйлар, хусусийлаштирилган, қурилган ҳамда олинган квартиралар ва уйлар, уй-жой-қуриш ҳамда уй-жой кооперативларига қарашли уйлардаги пай бадаллари тўлиқ тўланган квартиралар, фуқаролар томонидан қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа асосларда мулк қилиб олинган квартиралар ва уйлар);

- хўжалик ширкатлари ва жамиятлари, кооперативлар, жамоат бирлашмалари, жамоат фондлари ҳамда бошқа нодавлат юридик шахсларнинг мулки бўлган ва уларнинг маблағлари ҳисобидан қурилган ёки аукционда ёхуд қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа асосларда олинган уй-жой фонди.

Давлат уй-жой фондига қуйидагилар киради:

- маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ихтиёрида бўлган, маҳаллий бюджетга тушган солиқлар, йиғимлар ва бошқа тўловлар, шунингдек қонун ҳужжатларида назарда тутилган асослар бўйича бошқа тушумлар ҳисобидан барпо этилган муниципал уй-жой фонди;

- давлат корхоналари, муассасалари ва ташкилотларининг тўла хўжалик юритишида ёки оператив бошқарувида бўлган идоравий уй-жой фонди;

- маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ихтиёрида бўлган, маҳаллий бюджет маблағлари ҳисобидан барпо этилган, шунингдек хусусий, муниципал, идоравий уй-жой фондидан олиб уларнинг балансига берилган, фуқароларнинг ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган, кам таъминланган тоифалари учун хусусийлаштариш ҳуқуқисиз ижара шартлари асосида фойдаланиш учун берилган аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди.

1. Уй-жой фонди тушунчаси

Фуқароларнинг доимий яшашига мўлжалланган, белгиланган санитария, ёнфинга 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.

Турар жойларга қуйидагилар киради:

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

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 кўриқланадиган 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 ҳокимият органларининг тегишли рухсатномаси бўлган тақдирда йўл қўйилади.

Уйлар, квартиралар, уйнинг бир қисми, квартиранинг бир қисмига 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 туман, шаҳар (шаҳар таркибига кирувчи туман) техник инвентаризация кадастр бюросида амалга оширилиб, ушбу бюро мулк ҳуқуқи, бошқа ашёвий ҳуқуқ ёки битим рўйхатга олинганлиги тўғрисида ҳужжат беради ёхуд рўйхатдан ўтказиш учун тақдим этилган ҳужжатга устхат 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.

Белгиланган тартибда ажратилган ер участкасида янги қурилаётган уйга мулк ҳуқуқи уй давлат рўйхатидан ўтказилган пайтдан бошлаб вужудга келади.

Уйнинг, квартиранинг олди-сотди ва айирбошлаш шартномаси ёзма шаклда, тарафлар имзолайдиган битта ҳужжатни тайёрлаш йўли билан тузилади ҳамда у нотариал тасдиқланиши ва давлат рўйхатидан ўтказилиши шарт.

Уйнинг, квартиранинг олди-сотди шартномаси шаклига риоя этмаслик унинг ҳақиқий эмаслигига олиб келади. Сотиб олувчи сотиб олганидан кейин қонунга мувофиқ турар жойдан фойдаланиш ҳуқуқини ўзида сақлаб қоладиган шахслар яшаб турган шу уй, квартирани олди-сотди шартномасининг муҳим шarti - бу шахсларнинг рўйхатини сотилаётган турар жойдан фойдаланиш ҳуқуқлари кўрсатилган ҳолда тузишдан иборатдир.

Умрбод таъминлаш шarti билан уйни, квартирани бошқа шахсга бериш тўғрисидаги шартнома Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг қоидаларига риоя этилган ҳолда нотариал тасдиқланиши керак.

Турар жойни алмаштиришга Уй-жой кодексда ҳамда бошқа қонун ҳужжатларида белгиланган шартлар ва тартибда йўл қўйилади.

Уйни, квартирани ҳадя қилиш шартномаси нотариал тасдиқланган бўлиши ҳамда давлат рўйхатидан ўтказилиши шарт.

Давлатга қарашли уйга, квартирага бўлган мулк ҳуқуқи қонун ҳужжатларида назарда тутилган хусусийлаштириш тартибида вужудга келади.

Кооператив уйга, квартирага бўлган мулк ҳуқуқи уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативлари аъзолари пай бадалларини тўлиқ тўлаб бўлганидан кейин вужудга келади.

Уй-жой облигацияларини олиш ва уларнинг қолган қийматини банк кредитлари ҳисобига тўлаш йўли билан қурилган ва олинган уйга, квартирага бўлган мулк ҳуқуқи кредит тўлиқ қайтарилгандан кейин вужудга келади.

Хусусий мулкдаги уйга, квартирага бўлган мулк ҳуқуқи қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда давлат мулкига ўтказилиши мумкин.

Уйга, квартирага бўлган мерос тариқасида ўтадиган мулк ҳуқуқи Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексида назарда тутилган асосларга кўра вужудга келади. Яшаш учун яроқли бўлган турар жойни яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказишга йўл қўйилмайди. Алоҳида ҳолларда, турар жойни яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказиш мулкдорнинг ёки у ваколат берган органнинг (шахснинг) аризасига кўра туманлар ва шаҳарлар ҳокимларининг қарорига биноан, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланган тартибда амалга оширилади.

Фуқаролар ва юридик шахслар кўп квартирали уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан бевосита белгиланган мақсадда фойдаланишлари шарт. Фуқаролар ва юридик шахслар яшаш учун мўлжалланмаган жойларни, қурилмаларни ҳамда инвентарни тегишли тартибда сақлашлари, зарур таъмирлаш ишларини бажаришлари, санитария ва ёнғинга қарши қоидаларга риоя этишлари, ёқилғи-энергетика ресурсларини тежаш чораларини кўришлари шарт.

Кўп квартирали уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойларга саноат ишлаб чиқаришини жойлаштиришга йўл қўйилмайди. Бундай жойларда амалга оширилиши рухсат этилган фаолият турларининг рўйхати Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади. Кўп квартирали уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойларга носаноат йўналишидаги корхона, муассаса, ташкилотларни, офисларни қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда жойлаштиришга йўл қўйилади.

Боғдорчилик ва бошқа ер участкаларида жойлашган ҳамда Уй-жой 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 туман, шаҳар (шаҳар таркибига кирувчи туман) техник инвентаризация кадастр бюросида давлат рўйхатидан ўтказилган пайтдан бошлаб уйлар деб тан олинади.

Эскирганлиги, авария ҳолатидалиги ёки бошқа асосларга кўра яшаш учун яроқсиз бўлган уйлар ва турар жойларни уй-жой фондидан чиқариш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланган тартибда амалга оширилади.

Яшаш учун яроқсиз бўлган уйлар ва турар жойлар келгусида бошқа мақсадларда фойдаланиш учун қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда қайта қурилиши мумкин ёки бундай уйлар қорақалпоғистон Республикаси

Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимларининг қарорига биноан бузиб ташланади. Турар жойлари авария ҳолатида эканлиги ёки табиий офатдан зарар кўрганлиги белгиланган тартибда тан олинган фуқароларга Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланган тартибда текинга уй-жой берилади.

Уй-жой фондини давлат йўли билан ҳисобга олиш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланган тартибда ягона тизим бўйича амалга оширилади. Уй-жой фондидан фойдаланиш ва уни сақлаш, шунингдек турар жойлардан фойдаланиш ҳамда уларни сақлашнинг норматив техник талабларга мувофиқлиги устидан давлат назорати маҳаллий давлат ҳокимията органлари ҳамда ваколатли давлат органлари томонидан амалга оширилади.

Уй-жой фондининг асосий объекти турар жой ҳисобланади. Турар жой тушунчаси инсон яшаши учун мўлжалланган жой ҳисобланади. Инсоннинг яшаши учун мўлжалланган жой бир қатор талабларга жавоб бериши лозим. Буларга энг аввало, қўшимча иморатлар яъни дам олиш жойи, шахсий хўжалик юритиш, ёрдамчи хўжалик иморатларига эга бўлиши талаб этилади. Кўп қаватли иморатларда эса дам олиш хонаси билан бирга ошхона, ванна ва бошқа ёрдамчи хоналар бўлсагина, бундай жойни турар жой деб аташ мумкин бўлади. Бундай хона инсоннинг энг минимал яшаш шароитини ўзида мужассам этиши талаб этилади.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2006 йил 5 январдаги 3706-сонли “Йирик саноат корхоналари билан касаначиликни ривожлантириш асосидаги ишлаб чиқариш ва хизматлар ўртасида кооперацияни кенгайтиришни рағбатлантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги Фармонида асосан Республика аҳолисининг бандлиги ва даромадлари барқарор ўсишини таъминлашга доир вазифаларни ҳал этишда касаначиликнинг турли шакллари кенг ривожлантириш, жумладан, унинг йирик саноат корхоналари билан кооперациясини кенгайтиришга устувор аҳамият берилмоқда. Саноат корхоналарининг касаначиларга зарур хом ашё ва материалларни етказиб бериш асосида оилавий пудратни ривожлантириш фуқароларга вақтдан унумли фойдаланиш, шу билан бирга, паст рентабелли ва кўп меҳнат сарфи талаб қилинадиган маҳсулотларнинг айрим турларини уй шароитида ишлаб чиқаришни ўзлаштириш имкониятини яратади. Бу ўз навбатида йирик корхоналар иш самарадорлигини оширишга ёрдам беради. Иш билан банд бўлмаган аҳолини ишлаб чиқаришга жалб этиш, оила бюджети даромадларини кўпайтириш, уй меҳнатидан фойдаланган ҳолда бутловчи қисмлар, тайёр маҳсулотларнинг айрим турларини ишлаб чиқариш ва баъзи бир хизматлар кўрсатишни ташкил этиш орқали йирик саноат корхоналарининг ишлаб чиқариш фаолияти самарадорлигини ошириш мақсадида қабул қилинган мазкур Фармоннинг моҳиятидан фуқаролар ўз уйларида саноат маҳсулотларини ишлаб чиқаришлари мумкин. Касаначиликда корхоналарнинг буюртмалари асосида уйда ишлаётган фуқароларга буюртмачилар томонидан хомашё, материаллар ва

яримфабрикатларни етказиб бериш ҳамда буюртма асосида ишлаб чиқарилган маҳсулотларни сотишни кафолатлашда барқарор шароитлар яратиш имконини беришлиги учун бундай уйларни нотурар жойларга айлантириш шарт эмас. Шу сабабли белгиланган тартибда касаначилик меҳнати амалга оширилаётган турар жойларни яшаш учун мўлжалланмаган жойлар тоифасига ўтказиш талаб этилмайди.

Турар жойлар ўз ичига уйларни, кўп квартирали уйлардаги квартираларни, бошқа махсус турар жойларни олади.

Уй-жой бу бир ер участкасида жойлашган, доимий яшаш, дам олиш ва шахсий хўжаликни юритишга мўлжалланган ёрдамчи-хўжалик иморатлари ва ҳовлидаги иншоотлар тегишли бўлган бир ёки бир неча турар жой иморати ҳисобланади. Бу уй-жойнинг ёрдамчи хўжалик иморатлари ҳам мавжуд.

Кўп квартирали уйлардаги квартиралар асосан кўп қаватли уйларда жойлашган турар жойлар бўлиб, уларнинг айрим жиҳозлари мазкур уйда яшовчи аҳоли учун умумий ҳисобланади. Масалан канализация, зиналар ва бошқалар. Кўп квартирали уйдаги турар жойлар ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорларига шу уйнинг умумий жойларини, таянч ва тўсиқ конструкциялар, квартиралар оралиғидаги ихоталанган (ўралма) пиллапоялар, зинапоялар, лифтлар, лифтнинг шахталари ва бошқа шахталар, даҳлизлар, техник қаватлар, ертўлалар, чердаклар ва томлар, уй ичидаги муҳандислик тармоқлари ва коммуникациялари, жойлар ташқарисида ёки ичида жойлашган ва биттадан ортиқ жойга хизмат кўрсатадиган механик, электр, санитария-техника ускуналари ва қурилмалари ҳамда бошқа ускуналар ва қурилмаларни ўз ичига олган умумий мол-мулк улушли мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлади. Кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкка ва шу уйга туташ, ободонлаштириш элементлари бўлган ер участкасига эгалик қилиш ҳамда улардан фойдаланиш турар жойларнинг ва яшаш учун мўлжалланмаган жойларнинг барча мулкдорлари келишувига кўра амалга оширилади.

Бошқа иморатлардаги яшаш учун мўлжалланган хоналар ва ўзга турар жойлар туркумига ётоқхоналар, Меҳрибонлик ва қариялар уйлари, мақсадли вақтинчалик уй-жой фонди, ногиронлар, фахрийлар, ёлғиз қариялар учун интернат-уйлар, хизмат турар жойлари киради.

Турар жой яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказилганда у уй-жой фонди таркибидан чиқарилади. УЖКнинг 15-моддаси 1-қисмига кўра, яшаш учун яроқли бўлган турар жойни яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказишга йўл қўйилмайди. Алоҳида ҳолларда, турар жойни яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказиш мулкдорнинг ёки у ваколат берган органнинг (шахснинг) аризасига кўра туманлар ва шаҳарлар ҳокимларининг қарорига биноан, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланган тартибда амалга оширилади.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2000 йил 20 январдаги 18-сонли қарори билан тасдиқланган “Турар жойларни яшаш учун

мўлжалланмаган жойларга ўтказиш тартиби тўғрисида”ги Низоми қабул қилинган.

Яшаш учун яроқли турар жойни яшаш учун мўлжалланмаган жойларга ўтказишга истисно ҳолларда Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимлари (бундан кейин жойлардаги давлат ҳокимияти органлари деб аталади) қарорига кўра йўл қўйилади. Турар жойларни яшаш учун мўлжалланмаган жойларга ўтказиш, уйнинг идоравий мансублигидан қатъий назар, жойлардаги давлат ҳокимияти органлари ҳузуридаги идоралараро комиссия томонидан кўриб чиқилади.

Жисмоний ва юридик шахсларнинг хусусий мулки бўлган хусусий турар жойларни ёки уларнинг бир қисмини яшаш учун мўлжалланмаган жойларга айлантириш мулкдорнинг аризасига кўра амалга оширилади.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2003 йил 20 августдаги 357-сон қарори билан тасдиқланган “Тадбиркорлик субъектларини давлат рўйхатидан ўтказиш, ҳисобга қўйиш ва рухсат берувчи ҳужжатларни расмийлаштириш тартиби тўғрисида”ги Низомга асосан турар жойларни (ёки уларнинг бир қисмини) нотурар жойлар тоифасига ўтказиш учун ариза берувчи тадбиркорлик субъектларини рўйхатдан ўтказиш инспекциясига ариза билан мурожаат қилади. Аризага ариза берувчининг мавжуд бинога мулквий ҳуқуқини ёки бошқа ашёвий ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжат нусхаси, техник рўйхатдан ўтказиш кадастр бюроси томонидан тайёрланган бино тархи, бинога ҳам эгалик қилувчилар ва оиланинг вояга етган аъзоларининг турар жойни нотурар жой тоифасига ўтказишга нотариал тасдиқланган ёзма равишдаги розилиги илова қилинади.

Инспекция бир кун муддатда ҳужжатларни туман (шаҳар) техник рўйхатдан ўтказиш бюроси билан келишиб олади ва уларни кўриб чиқиш учун туман (шаҳар) ҳокимлигига беради, ҳокимлик икки кун муддатда Инспекцияга туман (шаҳар) ҳокимининг тегишли қарорини беради. Ўтказишнинг рад этилиши устидан ариза берувчи томонидан қонун ҳужжатларида назарда тутилган тартибда шикоят қилиниши мумкин.

Турар жойларни нотурар жойлар тоифасига ўтказганлик ва турар жойдан нотурар жой сифатида фойдаланиш ҳуқуқини олганлик учун тўлов ундирилмайди.

Ҳокимнинг турар жойни (ёки унинг бир қисмини) нотурар жой тоифасига ўтказиш тўғрисидаги Инспекция томонидан тақдим этилган қарори асосида туман (шаҳар) кўчмас мулк кадастри хизмати томонидан бир кун мобайнида белгиланган тартибда рўйхатдан ўтказиш амалга оширилади ва тегишли гувоҳнома берилади.

Кўчмас мулк кадастри хизмати томонидан рўйхатдан ўтказганлик учун юридик шахслардан энг кам ойлик иш ҳақининг 50 фоизи, жисмоний шахслардан эса – энг кам ойлик иш ҳақининг 10 фоизи миқдорида тўлов ундирилади.

Ариза берувчи томонидан бино параметрларини ўзгартириш хоҳиши билдирилган тақдирда, Инспекция ҳокимнинг турар жойни нотурар жой

тоифасига ўтказиш тўғрисидаги қарори олинган кунда белгиланган тартибда туман (шаҳар) архитектура ва қурилиш бошқармасига (бўлимига) муҳандислик-коммуникация тармоқларига уланиш учун техник шартларни олиш юзасидан тегишли буюртма беради.

Яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказилган уйларда фаолиятнинг белгиланган тартибда рухсат этилган турларини амалга оширишга йўл қўйилади. Кўп квартирали уйда жойлашган яшаш учун мўлжалланмаган жойлар эгалари, уйнинг умумий мулк ҳисобланган жойини сақлаш ва таъмирлаш ишларида мажбурий иштирок этадилар.

Турар жой уй-жой биносининг пастки қаватида жойлашган тақдирда яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказилиши мумкин. Турар жойларни яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказишга:

а) турар жой белгиланган мақсадда фойдаланиладиган коммунал уй-жой фондида бўлса;

б) бундай ўтказиш бошқа шахсларнинг ҳуқуқларини ва қонун билан муҳофаза қилинадиган манфаатларини бузса (бузилишига олиб келса);

в) уйга алоҳида кириш жойи йўқ бўлса ёки алоҳида кириш жойи барпо қилиш имконияти бўлмаса;

г) турар жой авария ҳолатида бўлса ёки яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказишга яроқсиз бўлса;

д) турар жой судда кўриб чиқиш мавзуси бўлса - низо суд тартибида ҳал этилгунгача йўл қўйилмайди.

Архитектура, тарих ва маданият ёдгорликлари ҳисобланадиган уйлардаги турар жойни яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказиш архитектура, тарих ва маданият ёдгорликларини муҳофаза қилиш органларининг розилиги билан амалга оширилади.

Турар жойни яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказиш тўғрисидаги масалани ҳал этиш учун мулкдор (ариза берувчи), ўтказиш мақсадини, шунингдек келгусида уйдан фойдаланишнинг мўлжалланаётган шакл ва усулларини кўрсатган ҳолда, жойлардаги давлат ҳокимияти органларига ариза беради. Турар жой мулкдори ёки нотариус тасдиқлаган ишончнома асосида мулкдорнинг розилиги билан фаолият кўрсатувчи, тўлиқ хўжалик юритиш ҳуқуқига эга бўлган шахс ариза берувчи бўлиши мумкин. Аризага қуйидаги ҳужжатлар илова қилинади:

- ҳаммулкдорларнинг ва балоғат ёшига етган оила аъзоларининг нотариус тасдиқлаган розилик ҳужжати;

- турар жойга мулк эгаси ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатлар;

- тегишли архитектура органларининг техник хулосаси;

- уйнинг техник инвентаризация кадастр бюроси тайёрлаган режаси;

- шаҳар (туман)нинг санитария-эпидемиология хизмати, архитектура хизматлари ва ёнғин назорати органлари билан келишганлик тўғрисидаги ҳужжат;

- фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органларининг розилик ҳужжати.

Ариза берувчи тақдим этган ҳужжатларни кўриб чиқиш ва жойлардаги давлат ҳокимияти органи қарори лойиҳасини тайёрлаш қуйидаги таркибда тузиладиган идоралараро комиссия томонидан амалга оширилади:

- ҳоким ўринбосари комиссия раиси;
- шаҳар (туман) коммунал - фойдаланиш ташкилоти вакили;
- қурилиш ва архитектура органлари вакили;
- ёнғин назорати органлари вакили;
- давлат санитария назорати вакили;
- маҳаллий ўзини ўзи бошқариш органлари вакили;
- техник инвентаризация кадастр бюроси ёки кўчмас мулк кадастри хизмати вакили.

Кўп квартирали уйдаги турар жойни яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказиш тўғрисидаги масалани кўриб чиқишда комиссия таркибига уйга хизмат кўрсатувчи бошқарувчи ташкилот вакиллари киритиш мажбурийдир. Зарурат бўлганда комиссия таркибига бошқа вакиллар (фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари, уй-жой эгалари кенгаши, хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати вакиллари) киритилиши мумкин. Идоралараро комиссия ўз ишини қуйидаги тартибда амалга оширади:

- ариза берувчилар тақдим этган ҳужжатлар кўриб чиқилади ва зарур ҳолларда қўшимча маълумотлар сўралади;

- ариза берувчилар ёки уларнинг вакиллари комиссия мажлисига чақирилади;

- жой яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказилиши ва мазкур уйдан яшаш учун мўлжалланмаган жой сифатида фойдаланилиши муносабати билан ҳуқуқи ва қонуний манфаатларига дахл қилиниши мумкин бўлган шахслар комиссия мажлисига чақирилади;

- зарур ҳолларда комиссия (ёки унинг айрим аъзолари) уйни кўриш ва турар жойни яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказиш тўғрисидаги масалани ҳал этишда муҳим бўлган ҳақиқий аҳвол билан танишиш учун жойларга боришади.

Комиссиянинг иш натижалари баённома билан расмийлаштирилади, у комиссиянинг барча аъзолари томонидан имзоланиши керак.

Баённомада қуйидагилар кўрсатилади:

- баённома тузилган вақт ва жой;

- комиссия таркиби;

- яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказилаётган турар жойнинг тавсифи;

- сабаблар ва хулосалар кўрсатилган ҳолда ишнинг комиссия томонидан аниқланган аҳволи;

- комиссия хулосаси.

Баённомага ариза берувчи тақдим этган барча ҳужжатлар, қарор қабул қилиш учун аҳамиятли бўлган бошқа материаллар илова қилинади.

Комиссия кўрсатиб ўтилган ҳужжатлар ва қилинган ишлар асосида уйни яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказиш имконияти тўғрисидаги хулосани ва ҳокимнинг қарори лойиҳасини тайёрлайди.

Турар жойни яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказиш чоғида кўп квартирали уйдаги хонадан фойдаланиш мақсади амалдаги Уй-жой фондидан фойдаланишнинг техник қоидалари ва нормалари ҳамда "Уй-жой бинolari" 2.08.01-94 рақамли қурилиш меъёрлари ва қоидалари талабларини ҳисобга олган ҳолда белгиланиши керак. Комиссия хулосаси оддий кўпчилик овоз билан қабул қилинади. Комиссиянинг бир ёки бир нечта аъзоси қабул қилинган қарорга рози бўлмаган тақдирда, бу баённомада кўрсатилади.

Комиссия:

- турар жойни яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказиш тўғрисида;
- турар жойни яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказишни рад этиш тўғрисида қарор қабул қилиши мумкин.

Қарор ариза берувчи томонидан барча зарур ҳужжатлар тақдим этилган кундан бошлаб 30 кундан кечикмай қабул қилинади. Комиссия хулосаси асосида ҳоким турар жойни яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказиш ёки уни рад этиш тўғрисида қарор чиқаради. Турар жойни яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказишни рад этиш белгиланган сабаблар кўрсатилган ҳолда асосланган бўлиши керак. Комиссиянинг асосли рад этишида кўрсатилган сабаблар бартараф қилинган тақдирда, ариза берувчи такрорий аризанинг навбатдан ташқари кўриб чиқилишига ҳақлидир. Мазкур қарор чиққунга қадар яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мақомига ўтказилган турар жойларни қайта рўйхатдан ўтказиш юқоридаги Низомнинг барча талабларига риоя қилинган ҳолда амалга оширилади. Қайта расмийлаштириш тартиботидан ўтган яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорларига комиссиянинг турар жойни яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказиш тўғрисидаги қарори асосида белгиланган намунадаги далолатнома берилади. Далолатнома ҳокимнинг қарорига биноан берилади.

Турар жойларни ёки уларнинг бир қисмини яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказиш тўғрисидаги ҳужжатларни расмийлаштириш Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгашининг, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликларининг айна бир вақтда идоралараро комиссиялар котиблари ҳисобланадиган ваколатли ходимлари томонидан амалга оширилади. Тегишли ҳужжатлар расмийлаштирилганлиги ва турар жой ёки унинг бир қисми яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказилганлиги тўғрисидаги далолатнома берилганлиги учун ваколатли орган ариза берувчидан Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимлари қарори билан тасдиқланадиган харажатлар калькуляциясига биноан тегишли тўлов ундиради.

Ариза берувчи турар жойдан яшаш учун мўлжалланмаган жой сифатида фойдаланиш ҳуқуқини олганлик учун маҳаллий бюджетга йиғим тўлайди. Йиғимнинг чекланган миқдори юридик шахслардан энг кам ойлик иш ҳақининг 25 фоизи, жисмоний шахслардан эса 5 фоизи миқдорида

белгиланади. Уйни яшаш учун мўлжалланмаган жойдан турар жойга қайтадан ўтказиш мулкдорнинг аризаси бўйича, тегишли давлат хизматлари билан узил-кесил ҳисоб-китоб қилинган, идоралараро комиссиянинг қарори билан амалга оширилади.

Фуқаролар ва юридик шахслар кўп квартирали уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан бевосита белгиланган мақсадда фойдаланишлари лозим. Фойдаланиш тартиб қоидалари Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2000 йил 24 январдаги 22-сонли қарори билан тасдиқланган “Кўп квартирали уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан фойдаланиш тартиби тўғрисида”ги Низом билан тартибга солинади.

Яшаш учун мўлжалланмаган жойларга кўп квартирали уйлардаги фуқаролар яшаши учун мўлжалланмаган қуйидаги алоҳида жойлар тегишли бўлади:

а) уйни қуришда лойиҳаларда кўрсатилган уйнинг ёнига кейин қурилган жойлар;

б) қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда уйнинг қуйи қаватидаги турар жойдан яшаш учун мўлжалланмаган жойларга ўтказилган жойлар;

в) қайта жиҳозланган ертўла ва ярим ертўла жойлар, техник мақсадларга мўлжалланган жойлар бундан мустасно.

Яшаш учун мўлжалланмаган жойда бошқа уй-жойлардан алоҳида кириладиган эшик, табиий ёритиш ва вентиляция; Ўзбекистон Республикаси ҳудудида амал қилувчи ёнғинга қарши ҳамда қурилиш нормалари ва қоидаларининг функционал вазифаси ва талабларига мувофиқ жойнинг девори, шифти, поли қопланган, пардозланган бўлиши керак. Кўп квартирали уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан уларнинг тўғри вазифасига кўра фойдаланилиши керак. Кўп квартирали уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан фойдаланиш хизматлари ходимларининг кеча-кундузнинг исталган соатида тузатиш (аварияни бартараф этиш) учун муҳандислик-техник коммуникацияларига киришларига қафолат берилганда, шунингдек, жойни реконструкция қилишда кўтариш қобилияти ва ҳисоблаб чиқилган зилзилабардошлик сақланиб қолган тақдирда фойдаланишга йўл қўйилади. Кўп квартирали уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан фойдаланиш одамларнинг уй-жойда кеча-кундуз бўлиши имкониятини бузмаслиги ва хавфсиз ҳамда соғлом ҳаёт муҳитини таъминлаши керак.

Кўп квартирали уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойларда жойлаштиришга рухсат берилган фаолият турларига қуйидагилар киради:

1. Озиқ-овқат ва ноозиқ-овқат товарлари билан савдо қилиш (дўконлар, киоскалар, дўкончалар ва бошқалар).

2. Умумий овқатланиш (ресторанлар, кафе, кафетерийлар, музқаймоқ ва чанқовбосди ичимликлар барлари, газакхоналар ва бошқалар).

3. Маиший хизмат кўрсатиш (сартарошхоналар, пойабзал таъмирлаш, соат созлаш устахоналари, ателье ва бошқалар).

4. Банк хизматлари кўрсатиш (банкларнинг бўлимлари ва валюта алмаштириш пунктлари).

5. Алоқа хизматлари кўрсатиш (почта бўлими).

6. Қуйидагилар;

уй-жой ва таъмирлаш-фойдаланиш органларининг;

фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органларининг;

маданият, халқ таълими, ижтимоий таъминот, соғлиқни сақлаш муассасаларининг;

жисмоний тарбия ва спорт муассасаларининг;

милиция пунктларининг;

прокуратура, суд органлари ва фуқаролик ҳолатини қайд қилиш бўлимининг;

адвокатура, нотариатнинг;

тадбиркорларнинг офислари ва идораларининг;

суғурта ташкилотларининг;

рассомлар ва ҳайкалтарошлар ижодий устахоналарининг;

маъмурий-бошқарув функциялари билан боғлиқ бўлган ҳокимият ва бошқарув органлари турли ташкилотларининг фаолияти.

Уй-жойлар (аввалги квартиралар)дан белгиланган тартибда яшаш учун мўлжалланмаган жойларга ўтказилган жойларда ва қайта жиҳозланган ертўлалар ва ярим ертўлаларда улардан фойдаланиш худуднинг ва жонли муҳит ҳавосининг физик ва кимёвий ифлосланишига, уйда яшовчи шахсларнинг қаёт фаолияти нормал шароитлари бузилишига олиб келиши мумкин бўлган объектларни, шу жумладан, корхоналар ва ташкилотларнинг қуйидаги турларини жойлаштиришга йўл қўйилмайди:

а) уйни қуришда ўтириладиган жойлари сони лойиҳа ҳужжатларида назарда тутилмаган, шунингдек, соат 23.00 дан кейин ҳам ишлайдиган умумий овқатланиш корхоналари (ресторанлар, кафе, тунги клублар ва барлар, дискотекалар);

б) кимёвий товарлар, сабзавот ва балиқ маҳсулотлари дўконлари, шунингдек, портлайдиган моддалар ва материаллар бор бўлган маҳсулотларни сотувчи дўконлар;

в) ўз ишлаб чиқаришида тез алангаланадиган моддаларни қўлловчи кимёвий тозалаш хоналари;

г) пойабзал тузатиш бўйича 10 тадан ортиқ иш ўрнига эга бўлган устахоналар;

д) ҳаммомлар, сауналар;

е) АТС, шаҳарлараро алоқанинг кеча-кундуз фойдаланиладиган сўзлашув пунктлари ва телеграф;

ж) жамоат ҳожатхоналари;

з) маросимлар билан боғлиқ хизматлар кўрсатиш муассасалари;

и) саноат корхоналари.

Кўп квартирали уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан фойдаланиш мулк, аренда ёки ижарага олиш ҳуқуқи билан амалга

оширилиши мумкин. Турар жой ёки яшаш учун мўлжалланмаган жойларнинг мулкдори, ижара ёки арендага олувчи эгаллаб турган умумий фойдаланишдаги турар жойлардаги жойлардан фойдаланиш тартиби, шунингдек, уйга техник хизмат кўрсатиш ва умумий фойдаланишдаги жойларни тузатиш учун умумий харажатларни тақсимлаш улар ўртасидаги келишувга кўра белгиланади.

Яшаш учун мўлжалланмаган жойнинг мулкдори (арендага олувчи, ижарага олувчи) яшаш учун мўлжалланмаган жойдан тадбиркорлик фаолияти билан шуқулланиш ва унга носаноат хусусиятига эга бўлган корхоналар, муассасалар ва ташкилотларни жойлаштириш учун фойдаланиш ҳуқуқига, мулкдор эса фуқаролар ва юридик шахсларнинг ҳамда давлатнинг ҳуқуқлари ва қонун билан қўриқланадиган манфаатларини бузмаган ҳолда эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этиш (сотиш, алмаштириш, ижарага бериш, арендага бериш ҳамда уй-жой қонунчилигига зид бўлмаган бошқа мақсадларда фойдаланиш) ҳуқуқига эгадир.

Яшаш учун мўлжалланмаган жойнинг мулкдори (арендага олувчи, ижарага олувчи):

а) турар жойлар, жойлар ҳамда уйлар ва уй атрофидаги ҳудуднинг ободонлаштириш элементлари сақланишини таъминлашга ва ўзига тегишли жойни ўз ҳисобидан сақлашга;

б) жойга, санитария-техника асбоб-ускуналари ва бошқа асбоб-ускуналарга (сув қувури, канализация, марказий иситиш, иссиқ сув таъминоти, газ асбоб-ускуналари ва бошқаларга) эҳтиёткорлик билан муносабатда бўлишга;

в) электр ва иссиқлик энергиясини, сув, газни тежаб сарфлашга, уларнинг бекор оқиши ва хўжасизларча сарфланишига йўл қўймасликка, электр, газ ҳисоблагичларни ўрнатишга;

г) ёнғин хавфсизлиги қоидаларига, уй-жойлар ва улардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойларнинг техник фойдаланиш қоидалари ва нормаларига риоя қилишга;

д) уй-жойда хавфсиз ва соғлом ҳаёт муҳитини таъминлашга;

е) жойда, санитария-техника асбоб-ускунасида ёки бошқа асбоб-ускуналарда носозликлар аниқланганда дарҳол шикастланишларни бартараф этишнинг мумкин бўлган чора-тадбирларини кўришга ҳамда зарур ҳолларда тегишли авария-таъмирлаш хизматига маълум қилишга;

ж) авария ҳолатлари пайдо бўлганда ўзи эгаллаб турган жойга аварияларни бартараф этиш учун тегишли авария-таъмирлаш хизматлари вакилларининг киришини таъминлашга;

з) ўзига тегишли жойга техник хизмат кўрсатиш, кўп квартирали уйлардаги умумий фойдаланиладиган жойларни сақлаш ва таъмирлаш, коммунал хизматлар бўйича харажатларни шартномада ва амалдаги қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ва муддатларда тўлашга мажбурдир.

Турар жойларнинг яшаш учун мўлжалланмаган жойларини бошқариш, уларга хизмат кўрсатиш ва уларни таъмирлаш ҳамда ташқи томонини

ободонлаштириш, шунингдек уй атрофидаги ҳудудга санитария хизмати кўрсатиш ва унга қараш белгиланган стандартлар, нормалар ва қоидаларга мувофиқ амалга оширилади. Кўп квартирали уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойларнинг мулкдорлари, уларни ижарага ва арендага олувчилар ўзлари эгаллаб турган жойни зарур жорий таъмирлашни ўз ҳисобларидан амалга оширишга, мулкдор эса бундан ташқари мукамал таъмирлаш ишларини амалга оширишга мажбурдир. Алоҳида ажратилган жойни ёки бутун бир иморатни эгаллаб турган ҳамда барча жорий таъмирлашни амалга оширувчи яшаш учун мўлжалланмаган жойларнинг мулкдорлари, ижарага ва арендага олувчилар уйни сақлаш бўйича қуйидаги умумий харажатларда қатнашадилар:

а) уйга қараш билан боғлиқ харажатлар: ахлатни йиғиштириш ва чиқариб ташлаш, умумий фойдаланиладиган жойларни ёритиш, иситиш ва сақлаш харажатлари, ҳовлини ёритиш, йўлакларни, уйга кириш йўлакларини сақлаш, уй ён-атрофини кўкаламзорлаштириш ва тозалаш;

б) квартирадан ташқаридаги асбоб-ускуналар ва муҳандислик коммуникацияларини, умумий фойдаланиладиган жойларни, уйларнинг квартирадан ташқаридаги жойларини жорий таъмирлаш харажатлари;

в) авария-таъмирлаш хизматларининг маъмурий-хўжалик харажатлари.

Бошқариш, хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш хусусий уй-жой ширкатлари томонидан амалга ошириладиган кўп квартирали уйларда юқорида кўрсатилган харажатлар бевосита хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатига яшаш учун мўлжалланмаган жойларнинг мулкдорлари (ёлловчилари, ижарага олувчилари) томонидан қопланади. Яшаш учун мўлжалланмаган жойларнинг мулкдорлари (ижарага ва арендага олувчилар)дан уйнинг умумий харажатларини қоплашга йиғимлар миқдори юқорида саналган харажатларни жамлаш, ҳосил бўлган суммани ҳақ тўланадиган умумий (уй-жой ва яшаш учун мўлжалланмаган) майдонга бўлиш ва яшаш учун мўлжалланмаган жойнинг мулкдори (ижарага ва арендага олувчи) эгаллаб турган майдонга кўпайтириш йўли билан аниқланади.

Турар жойларда жойлашган яшаш учун мўлжалланмаган жойларни бошқа мақсадда қайта жиҳозлаш ва қайта жойлаштириш бинонинг конструктив схемасини ва муҳандислик коммуникацияларини бузмаган, бинонинг олд кўриниши ва ташқи қиёфасини, муҳандислик коммуникацияларини ёмонлаштирмаган ҳолда бинонинг шинамлигини ошириш мақсадидагина амалга оширилиши мумкин ҳамда бинонинг кўтариш қобилияти ва зилзилага бардошлилигини пасайтирмаслиги керак. Кўрсатиб ўтилган ишлар давлат ҳокимияти органларининг тегишли рухсатномаси мавжуд бўлган тақдирда амалга оширилиши мумкин. Яшаш учун мўлжалланмаган жойнинг бошқа мақсадлар учун мўлжалланаётган қайта қурилиши, қайта жойлаштирилиши ва мослаштирилиши лойиҳаси ёнғинга қарши муҳофаза органлари, лойиҳа ташкилоти, меъморчилик ва шаҳарсозлик

органлари ҳамда меъморчилик-шаҳарсозлик нормалари ва қоидаларига риоя қилиш устидан давлат назорати органлари билан келишилиши зарур.

Жойни ўзбошимчалик билан қайта қурган ва қайта жойлаштирган, балкон ва пешайвонларни бошқа мақсадда қайта жиҳозлаган, қайта жойлаштирган ёхуд қўшимча равишда санитария-техник қурилмалар ва бошқа қурилмаларни ўрнатган кўп квартирали уйда жойлашган яшаш учун мўлжалланмаган жойнинг мулкдори (ижарага ва арендага олувчи) ваколатли давлат органининг ёки суднинг талабига кўра етказилган зарарни қоплаган ҳолда ушбу жойни ўз ҳисобидан олдинги ҳолатига келтиришга мажбурдир. Мулкдорлар (арендага ва ижарага олувчилар)га қуйидагилар тақиқланади:

-жойлардаги давлат ҳокимияти органлари ва хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатининг тегишли рухсатномаси бўлмаган тақдирда, уйнинг ён-атрофидаги йўлакларда палаткалар, дўкончалар ўрнатиш;

-уй-жойлар ва бошқа иморатларнинг деворларига тегишли рухсатномасиз ҳар хил чўзинчоқ кўрсаткичлар, пешлавҳалар, флагштоklar, меъморчилик деталлари ва бошқа қурилмаларни маҳкамлаш;

-ушбу мақсадлар учун мўлжалланмаган уй-жойларнинг олд томонига афишалар, плакатлар, ҳар хил эълонларни ёпиштириш;

-тегишли рухсатномасиз ҳар хил иморатлар ва иншоотларни ўзбошимчалик билан қуриш;

-маиший чикиндиларни ушбу мақсадлар учун белгиланмаган жойларга тўкиш, ташлаш ва ёқиш;

-ёнғин бўлганда ўтиладиган жойлар, умумий йўлаклар, зинахоналари, қўшимча чиқиш жойлари ва уйнинг бошқа умумий жойларини буюмлар ва асбоб-ускуналар билан тирбанд қилмаслик;

-яшаш учун мўлжалланмаган жойларда, ертўлаларда, зина хоналарида, пешайвон ва балконларда тез алангаланадиган, портлайдиган, радиоактив ҳамдазаҳарли материаллар ва моддаларни сақлаш;

-яшаш учун мўлжалланмаган жойда бинони бузувчи ёки уйдаги бошқа яшовчиларнинг нормал ҳаёт шароитларини бузувчи ишларни амалга ошириш;

-яшаш учун мўлжалланмаган жойларни конструктив элементларнинг кўтариш қобилиятини ва уйнинг зилзилага бардошлилигини бузадиган қилиб бошқа мақсадда қайта жиҳозлаш ва қайта жойлаштириш ишларини ўзбошимчалик билан амалга ошириш;

-телерадио аппаратлари учун якка тартибдаги антенналарни уй-жойларнинг томларида ваколатли органларнинг рўйхатисиз ўрнатиш;

-уй-жойнинг ҳовлисида ушбу мақсадлар учун махсус ажратилган жойлардан бошқа жойда транспорт воситаларининг исталган турини сақлаш, уларни тузатиш ва ювиш, шунингдек, туташиб кетган ҳудуднинг транспорт юрадиган қисмида устунлар ва бошқа тўсиқлар ўрнатиш;

-иситиш қозонлари, радиаторларни ўзбошимчалик билан ўрнатиш ёки уларнинг иситиш майдонини кенгайтириш, уларга иссиқ сувдан фойдаланиш

учун сув олинадиган кранлар ўрнатиш, шунингдек, уларга борадиган йўлларни ёпиб қўйиш;

-элеватор узелларида уй-жойга иссиқлик беришни ўзбошимчалик билан сошлаш, шунингдек, иссиқ сув, канализация қувурлари ва бошқа тармоғлар схемаларини ўзгартириш;

-умумий фойдаланишга мўлжалланган жойларни эгаллаб олиш;

-соат 23.00 дан бошлаб соат 8.00 гача товуш даражаси 45 дБА-дан ортиқ бўлган телерадио аппаратлардан, яшовчиларнинг тинчлигини бузувчи бошқа қурилмалардан фойдаланиш;

-яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан белгиланган мақсаддан бошқа мақсадларда фойдаланиш;

-жойнинг бузилишига олиб келувчи, ёхуд қаттиқ шовқин ва тебраниш ҳосил қилувчи, ёхуд ҳавони ифлос қилувчи, фуқароларнинг нормал ҳаёт фаолиятига халақит берувчи ишларни бажариш ёки бошқа ҳаракатларни содир этиш.

Кўп квартирали уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан фойдаланиш тартиби, умумий фойдаланиладиган жойлар ва уй ён-атрофининг санитария ҳолати бузилишида, уй-жой хоналарининг ўзбошимчалик билан бошқа мақсадларда қайта жиҳозланиши ва қайта жойлаштирилишида, Уй-жой фондидан хизмат кўрсатиш ва таъмирлашнинг белгиланган стандартлари, норма ва қоидаларини бузган ҳолда ундан белгиланган вазифасидан бошқа мақсадда фойдаланишда, уни хўжасизларча сақлаш, уй-жойни, унинг жиҳозлари ва муҳандислик коммуникацияларини, ободонлаштириш объектлари ва ўтқазилган дарахтларни шикастлашда айбдор бўлган шахслар Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатларига мувофиқ жавоб берадилар. Турар жойлардан фойдаланиш қоидаларини, уй-жой фондидан хизмат кўрсатиш ва таъмирлашнинг белгиланган стандартлари, норма ва қоидаларини бузганлик учун маъмурий жавобгарлик, Маъмурий жавобгарлик тўғрисидаги кодексининг 159-моддасига асосан белгиланади.

Уй-жойларга ва уларнинг хоналарига, муҳандислик асбоб-ускуналарига, ободонлаштириш объектларига ҳамда уйларга туташиб кетган яшил участкалардаги ўтқазилган дарахтларга зарар етказган корхоналар, муассасалар, ташкилотлар, шунингдек, жисмоний шахслар етказилган зарарни тўлашлари шарт. Зарар миқдори ва уни қоплаш тартиби Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси нормаларига мувофиқ аниқланади.

Кўп квартирали уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан фойдаланиш тартибига риоя қилиниши устидан назорат қилиш тегишли ваколатли давлат органлари томонидан амалга оширилади. Иморат куриш ва уй ён-атрофини сақлаш қоидаларига риоя қилиш устидан жамоатчилик назорати фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари томонидан амалга оширилади. Кўп квартирали уйлардаги жойларнинг мулкдорлари, ижарага ва арендага олувчилар ўртасидаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан, умумий фойдаланиладиган жойлардан фойдаланиш тартиби, умумий

харажатларни тақсимлаш, умумий фойдаланиладиган жойларни жорий таъмирлаш ва тозалаш, шунингдек, уй-жой масалалари билан боғлиқ бошқа низолар қонунда белгиланган тартибда ҳал этилади.

Уйнинг бир неча квартираларга хизмат қиладиган умумий хоналари, хусусан устун ва тўсинлар, механик, электр, санитария-техника ва квартира ташқарисидаги ёки ичкарасидаги ўзга қурилмалари кўп квартиралли уйдаги квартира эгаларига улушли мулк ҳуқуқи тарзида тегишлидир. (ФКнинг 211-моддаси).

Кўп квартиралли уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жойга нисбатан мулк ҳуқуқига эга бўлган фуқаролар ёки юридик шахслар кўп квартиралли уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорлари бўлиши мумкин. Бу мулк ҳуқуқига эга шахсларга мулк умумий мулк асосида тегишли бўлади. Умумий мулкка эгаллик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этиш ФКнинг 216-227-моддаларида ўз ифодасини топган. Яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорлари кўп квартиралли уйдаги умумий мол-мулкка нисбатан улушли мулк иштирокчиларидир.

Агар улушли мулк иштирокчиларининг улушлари қонун асосида белгиланиши мумкин бўлмаса ҳамда унинг барча иштирокчиларининг келишуви билан белгилаб қўйилган бўлмаса, улушлар тенг деб ҳисобланади. Улушли мулк барча иштирокчиларнинг келишуви билан иштирокчилардан ҳар бирининг улушини уларнинг умумий мол-мулкни вужудга келтириш ва кўпайтиришга қўшган ҳиссасига қараб аниқлаш ва ўзгартириш тартиби белгиланиши мумкин. Умумий мол-мулкдан фойдаланишнинг белгилаб қўйилган тартибига амал қилган ҳолда ушбу мол-мулкни ўз ҳисобидан ажратиб олиш мумкин бўлмайдиган тарзда яхшилаган улушли мулк иштирокчиси умумий мулк ҳуқуқидаги ўз улушининг тегишли даражада кўпайтирилишига ҳақли бўлади. Умумий мол-мулкдаги ажратиб олиш мумкин бўладиган яхшилашлар, агар улушли мулк иштирокчиларининг келишуви билан бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, бу яхшилашларни амалга оширган иштирокчининг мулкига қўшилади.

Улушли мулкдаги мол-мулк унинг барча иштирокчиларининг келишуви билан тасарруф этилади. Улушли мулк иштирокчиси ўз хоҳишига қараб ўз улушини сотишга, ҳадя қилишга, васият қилиб қолдиришга, гаровга беришга ёки бошқача тарзда тасарруф этишга, улушни ҳақ эвазига бошқа шахсга бериш чоғида ФКнинг 224-моддасида назарда тутилган қоидаларга амал қилган ҳолда ҳақли бўлади.

Улушли мулкдаги мол-мулкка эгаллик қилиш ва ундан фойдаланиш унинг барча иштирокчиларининг келишувига мувофиқ, келишувга эришилмаган тақдирда эса – суд томонидан белгиланадиган тартибда амалга оширилади. Улушли мулк иштирокчиси умумий мол-мулкнинг иштирокчи улушига тенг бўлган қисми ўзининг эгаллигига ва фойдаланишига берилишига, бунинг иложи бўлмаган тақдирда эса – ўз улуши бўлган мол-мулкка эгаллик қиладиган ва ундан фойдаланаётган бошқа иштирокчилардан тегишли ҳақ талаб қилиш ҳуқуқига эга.

Кўп квартирали уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорлари бундай жойларнинг асралишини, тегишли техник ва санитария ҳолатини таъминлаши, жойларни ўз ҳисобидан жорий ва капитал таъмирлаш ишларини амалга ошириши, кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкни сақлаш ва таъмирлаш бўйича умумий харажатларни ўз зиммасига олиши шарт.

Яшаш учун мўлжалланмаган жой мулкдорининг кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкни сақлаш ва таъмирлаш бўйича умумий харажатлардаги иштироки улуши уйнинг умумий майдонидаги мулкдорга қарашли яшаш учун мўлжалланмаган жой майдонига мутаносиб равишда белгиланади.

Кўп квартирали уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жой мулкдори маҳаллий давлат ҳокимияти органларидан тегишли рухсатнома олмасдан ўзига қарашли жойни ўзбошимчалик билан қайта қурган ёки ўзгартирган тақдирда, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда жавобгар бўлади ҳамда бу жойни ўз ҳисобидан аввалги ҳолатига келтириши шарт.

Қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда қурилиш мақсадлари учун ажратилмаган ер участкаларида, шунингдек иморат қуриш учун зарур рухсатнома олмасдан ёки архитектура ва қурилиш нормалари ҳамда қоидаларини жиддий бузган ҳолда қурилган уй-жой, бошқа бино, иншоот ёки ўзга кўчмас мулк ўзбошимчалик билан қурилган иморат ҳисобланади.

Ўзбошимчалик билан иморат қурган шахс унга мулк ҳуқуқини ололмайди. Бу шахс қурган иморатини тасарруф этишга - сотишга, ҳадя этишга, ижарага беришга, иморатга нисбатан бошқа битимлар тузишга ҳақли эмас. Ўзбошимчалик билан иморат қуриш натижасида ҳуқуқлари бузилган шахснинг ёки тегишли давлат органининг даъвоси билан бундай иморат суднинг қарорига биноан иморатни қурган шахс томонидан ёки унинг ҳисобидан бузиб ташланиши лозим.

Шахс ўзига қарашли бўлмаган ер участкасида ўзбошимчалик билан иморат қурган бўлса, унинг бу иморатга нисбатан мулк ҳуқуқи суд томонидан қонун ҳужжатларига мувофиқ эътироф этилиши мумкин. Иморат қурилган ер участкасининг мулкдори бўлган, унга умрбод мерос сифатида эгаллик қилаётган, доимий эгаллик қилаётган ва фойдаланаётган шахснинг ҳам ўзбошимчалик билан қурилган иморатга нисбатан мулк ҳуқуқи суд томонидан эътироф этилиши мумкин. Бу ҳолда иморатга нисбатан мулк ҳуқуқи эътироф этилган шахс иморатни қурган шахснинг харажатларини суд белгиланган миқдорда қоплайди. Башарти, ўзбошимчалик билан қурилган иморатнинг сақлаб қолиниши бошқа шахсларнинг ҳуқуқлари ва қонун билан кўриқланадиган манфаатлари бузилишига сабаб бўлса, ёхуд фуқароларнинг ҳаёти ва соғлиғига хавф туғдирса, юқорида кўрсатилган шахсларнинг ўзбошимчалик билан қурилган иморатга нисбатан мулк ҳуқуқи эътироф этилиши мумкин эмас.

Боғдорчилик ва бошқа ер участкаларида жойлашган ҳамда фуқароларнинг доимий яшашига мўлжалланган, белгиланган санитария, ёнғинга қарши, техник талабларга жавоб берадиган иморатларга эга бўлган

шахслар шу иморатларни уйлар сифатида расмийлаштиришни талаб қилишга ҳақлидирлар. Бундай уйларга шийпонлар, хўжалик иморатлари, хирмондаги бинолар ва бошқалар кириши мумкин. Фақатгина бу уйлар юқорида кўрсатилган талабларга жавоб берсагина, уй деб тан олиниши мумкин бўлади ва унга нисбатан муомалада уйларга қўлланиладиган тартиб қоида қўлланилади. Шунингдек, бу уй бир жойдан иккинчисига кўчирилганда ўз хусусиятларини йўқотадиган даражада бўлиши, дастлабки фойдаланиладиган даражада эндиликда фойдаланиш имонияти бўлмайдиган бўлса, унга нисбатан уй тушунчасини қўллаб бўлмайди. Масалан, палаткалар, капалар, аравага, автомашина прицепига жойлаштирилган вақтинча яшаш мумкин бўлган объектлар. 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.

УЖКнинг 18-моддасида уйлар ва турар жойларни уй-жой фондидан чиқариш тартиби белгиланган бўлиб, унга биноан, эскирганлиги, авария ҳолатидалиги ёки бошқа асосларга кўра яшаш учун яроқсиз бўлган уйлар ва турар жойларни уй-жой фондидан чиқариш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланган тартибда амалга оширилади.

Яшаш учун яроқсиз бўлган уйлар ва турар жойлар келгусида бошқа мақсадларда фойдаланиш учун қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда қайта қурилиши мумкин ёки бундай уйлар Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимларининг қарорига биноан бузиб ташланади.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2000 йил 20 январдаги 18-сонли қарори билан тасдиқланган “Уйларни ва турар жойларни уй-жой фондидан чиқариш тартиби тўғрисида”ги Низомга асосан яшаш учун яроқсиз, эскирганлиги, авария ҳолатидалиги ёки бошқа асосларга кўра яшаш учун яроқсиз бўлган уйлар ва турар жойларни уй-жой фондидан чиқарилади.

Юқоридаги Низом талабларига асосан, уйлар ва турар жойлар мулкдорлари, уй-жойларга хизмат кўрсатиш ва уларни таъмирлаш бўйича бошқарувчи ташкилотлар мунтазам равишда режали огоҳлантирувчи ва режадан ташқари кўриклар ўтказиш йўли билан уйлар ва турар жойларнинг техник ҳолати устидан назоратни амалга оширадилар. Режадан ташқари кўриклар zilzilalar, сел тошқинлари, жалалар, довулли шамоллар, кучли қор ҳодисалар, уйлар жойлашган ҳудуддаги уйларнинг алоҳида элементларини ва уларни бутунлай шикастлаши мумкин бўлган ҳарбий ҳаракатлардан кейин, иссиқлик, сув, электр таъминоти тизимларидаги авариялардан кейин ва пойдеворлар ва элементларнинг деформацияланиши аниқланганда мажбурий тартибда ўтказилиши керак. Барча техник кўриклар натижалари далолатномалар билан расмийлаштирилади ва уйлар ёки турар жойлар мулкдори (уй-жойларга хизмат кўрсатиш ва уларни таъмирлаш бўйича бошқарувчи ташкилот)да туриши керак бўлган уй ёки турар

жойининг техник ҳолатини ҳисобга олиш ҳужжатларида ёки инвентар ҳужжатлар йиғмажилдида акс эттирилади.

Уй ёки турар жой мулкдори аризасига кўра ёки уй-жойларга хизмат кўрсатиш бўйича бошқарувчи ташкилотнинг ёзма хабарига кўра, уйнинг ёки турар жойнинг, кимга карашлигидан қатъий назар, техник ҳолатини аниқлаш учун туман, шаҳар ҳокими томонидан комиссия тузилади. Уй ёки турар жойнинг техник ҳолати аниқлаш комиссияси таркибига қуйидагилар киради:

туман, шаҳар ҳокими ўринбосари комиссия раиси;

комиссия аъзолари;

уй ёки турар жой мулкдори;

уй-жойларга хизмат кўрсатиш ва уларни таъмирлаш бўйича бошқарувчи ташкилот вакили;

Давлат санитария назорати вакили;

Давлат ёнғин назорати вакили;

ер инспекцияси вакили;

Давлат архитектура ва қурилиш қўмитасининг жойлардаги органлари вакили;

“Ўзсаноатконтехназорат” давлат қўмитаси (технология асбоб-ускуналари мавжуд объектлардаги уйлар ва турар жойлар бўйича) вакили;

Ўзбекистон Республикаси Мудофаа вазирлиги вакили ҳарбий шаҳарчалардаги уйлар ва турар жойлар бўйича;

техник инвентаризация кадастр бюроси вакили;

иссиқлик, сув, газ ва электр билан таъминловчи ташкилотлар вакиллари.

Комиссия уйни ёки турар жойни кўздан кечиргандан ва асбоблар билан текширгандан кейин:

Физик эскириши (уй ёки турар жойнинг кўрик ўтказилган пайтдаги техник ва у билан боғлиқ бўлган бошқа фойдаланиш кўрсаткичларининг ёмонлашганлик жаражасини муфассал кўрсатган ҳолда);

Режадан ташқари кўриқлар зилзилалар, сел тошқинлари, жалалар, довулли шамоллар, кучли қор ҳодисалар, уйлар жойлашган ҳудуддаги уйларнинг алоҳида элементларини ва уларни бутунлай шикастлаши мумкин бўлган ҳарбий ҳаракатлардан кейин, иссиқлик, сув, электр таъминоти тизимларидаги авариялардан кейин ва пойдеворлар ва элементларнинг деформацияланиши туфайли авария ҳолатига тушиши оқибатида яшаш учун яроқсиз ҳолга келган уйни ёки турар жойни уй-жой фондидан чиқариш тўғрисида ёзма хулоса беради. Комиссия хулосасига мувофиқ туман, шаҳар ҳокими яшаш учун яроқсиз бўлган уйлар ёки турар жойларни бошқа мақсадларда фойдаланиш учун қайта жиҳозлаш ёхуд ушбу уйлар ёки турар жойларни бузиш тўғрисидаги тавсиянома билан тегишли равишда Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгашига, вилоят, Тошкент шаҳар ҳокимига мурожаат қилади.

Туман, шаҳар ҳокими тавсияномаси асосида Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоят, Тошкент шаҳар ҳокими томонидан

яшаш учун яроқсиз бўлган уйлар ёки турар жойларни бошқа мақсадларда фойдаланиш учун қайта жиҳозлаш ёхуд ҳолатида ёки табиий офатлардан жабрланган деб эътироф этилган фуқароларга давлат томонидан текин уй-жой бериш масаласи албатта ҳал қилинган бўлиши керак. Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоят, Тошкент шаҳар ҳокимининг уйлар ва уй-жойларни бошқа мақсадларда фойдаланиш учун қайта жиҳозланиши ёки бузилиши сабабли уй-жой фондидан чиқариш тўғрисидаги қарори туман, шаҳар техник инвентаризация кадастр бюросида рўйхатдан ўтказиладива реестр дафтарига ёзувлар киритиш учун асос бўлиб хизмат қилади. Уйлар ва турар жойлар:

а) жойлардаги давлат ҳокимияти органининг тегишли қарори асосида давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан фуқаролар ёки юридик шахслар мулки бўлган уйлар (квартиралар) бузилганда;

б) турар жой Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар, Тошкент шаҳар ҳокимлари қарорига кўра яшаш учун мўлжалланмаган жойларга ўтказилган ҳолларда ҳам уй-жой фондидан чиқарилади.

Юридик шахслар уй-жой мулкдорлари, уй-жойларга хизмат кўрсатиш ва уларни таъмирлаш бўйича бошқарувчи ташкилотлар, техник инвентаризация кадастр бюроси уй-жой фондининг камайганлиги ҳақида тегишли статистик ҳисобот тузадилар ҳамда уларни Макроиктисодиёт ва статистика вазирлиги томонидан белгиланган муддатларда юқори ташкилотларга ва маҳаллий статистика органларига тақдим этадилар. Уйлар ёки турар жойларга бўлган мулкчилик шакллариининг ўзгариши уйни, турар жойни уй-жой фондидан чиқариш учун асос ҳисобланмайди.

Яшаш учун яроқсиз бўлган уйлар ва турар жойлар келгусида бошқа мақсадларда фойдаланиш учун қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда қайта қурилиши мумкин ёки бундай уйлар Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимларининг қарорига биноан бузиб ташланади.

Давлат уй-жой фонди уйларидаги уйларнинг ҳолатидан келиб чиқиб фуқароларнинг уй-жойга бўлган ҳуқуқини таъминлаш мақсадида уларга муайян шартлар ва вазиятларда текинга уй-жой беради. УЖКнинг 19-моддасига кўра, турар жойлари авария ҳолатида эканлиги ёки табиий офатдан зарар кўрганлиги белгиланган тартибда тан олинган фуқароларга Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланган тартибда текинга уй-жой берилади.

Турар жойлари авария ҳолатида эканлиги ёки табиий офатдан зарар кўрганлиги белгиланган тартибда тан олинган тақдирда, жабрдийда фуқароларни ижтимоий ҳимоя қилиш, уларни турар жой билан таъминлаш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси текинга турар жой билан таъминлаши лозим бўлади. Бунинг учун аввало уй ҳақиқатан ҳам

юқоридаги омилар натижасида яроқсиз ҳолатга келганлиги аниқланиши лозим бўлади.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 20.01.2000 йилдаги 18-сонли қарори билан тасдиқланган “Уйларни ва турар жойларни уй-жой фондидан чиқариш тартиби тўғрисида”ги Низомга асосан туман, шаҳар ҳокими тавсияномаси асосида Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоят, Тошкент шаҳар ҳокими томонидан яшаш учун яроқсиз бўлган уйлар ёки турар жойларни бошқа мақсадларда фойдаланиш учун қайта жиҳозлаш ёхуд ҳолатида ёки табиий офатлардан жабрланган деб эътироф этилган фуқароларга давлат томонидан текин уй-жой бериш масаласи албатта ҳал қилинган бўлиши керак.

Бундай ҳолатда яроқсиз уйнинг ҳолати аниқланиб, ўрганиб чиқилади. Ўрганилган далиллар асосида Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоят, Тошкент шаҳар ҳокимлигига туман, шаҳар ҳокими тавсиянома беради. Тузилган комиссия ушбу ҳолатни ўрганиб чиққандан сўнг Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоят, Тошкент шаҳар ҳокими қарори асосида уй-жой давлат уй-жой фондидан текинга берилади.

Уй-жой фондини давлат йўли билан ҳисобга олиш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланган тартибда ягона тизим бўйича амалга оширилади (УЖКнинг 20-моддаси).

Уй-жой фондини давлат йўли билан ҳисобга олиш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2000 йил 20 январдаги 18-сонли “Ўзбекистон Республикасининг уй-жой фондини давлат йўли билан ҳисобга олиш тўғрисида”ги қарори ва ушбу қарор асосида тасдиқланган “Уйлар ва турар жойларни уй-жой фондига киритиш тартиби тўғрисида”ги Низом асосида амалга оширилади.

Қурилиш тугаллангандан кейин уйлар ва турар жойларни, мулкчилик шакллари ва идоравий бўйсунушларидан қатъий назар, фойдаланишга қабул қилиб олиш туман, шаҳар ҳокими томонидан тайинланадиган қабул қилиш комиссиялари томонидан амалга оширилади. Уй ёки турар жойни қурувчи (мулкдор, ашёвий ҳуқуқ эгаси) мулкка эгаллик қилиш ҳуқуқини рўйхатдан ўтказиш ва уй ёки турар жойни кейинчалик уй-жой фондига киритиш учун туман, шаҳар техник инвентаризация кадастр бюросига:

а) жойлардаги давлат ҳокимияти органининг уй қуриш учун ер участкаси ажратиш тўғрисидаги қарорини ёки ушбу органларнинг турар жой қуришга рухсатномасини, шунингдек, қабул қилиш комиссиясининг уйни ёки турар жойни фойдаланишга қабул қилиш тўғрисидаги туман, шаҳар ҳокими томонидан тасдиқланган далолатномасини;

б) ўзбошимчалик билан тикланган иморат мажбурий тартибда давлат мулкига олиб қўйилган ҳолларда уни олиб қўйиш тўғрисида суднинг қарорини;

в) қонунда назарда тутилган ҳолларда эгасиз иморатни давлат мулкига олиб қўйиш тўғрисида суднинг қарорини;

г) уй ёки турар жойнинг қаватма-қават режасини;

д) жойлардаги давлат ҳокимияти органларининг уйга ёки турар жойга эгалик қилиш ҳуқуқини эътироф этиш тўғрисидаги қарорини;

е) уйга ёки турар жойга эгалик қилиш ҳуқуқини эътироф этиш тўғрисида суднинг қонуний кучга кирган қарорини тақдим этади.

Айрим ҳолларда туман, шаҳар техник инвентаризация кадастр бюросига қуриш учун ер участкаси ажратиш тўғрисидаги қарор ўрнига ер участкасига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқини тасдиқловчи давлат далолатномаси тақдим этилиши мумкин. Боғдорчилик ва бошқа ер участкаларида жойлашга ҳамда Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексининг 9-моддасида назарда тутилган талабларга жавоб берадиган иморатларга эга бўлган шахслар шу иморатларни уйлар сифатида расмийлаштиришни ва уларни уй-жой фондига киритишни талаб қилишга ҳақлидирлар. Ушбу талаблар улар томонидан туман, шаҳар техник инвентаризация кадастр бюросига жойлардаги давлат ҳокимияти органларининг боғдорчилик ширкатлари ва бошқа ширкатлар (кооперативлар) учун ер участкаси ажратиш тўғрисидаги қарори ҳамда туман, шаҳар ҳокимининг кўрсатиб ўтилган иморатларни уйлар сифатида расмийлаштириш тўғрисидаги қарори тақдим этилган тақдирда қондирилиши мумкин. Уй-жой фондига:

-уй-жойлардаги савдо, маиший ва носаноат тусидаги бошқа эҳтиёжлар учун мўлжалланган яшаш учун мўлжалланмаган жойлар;

-уй-жой қуриш учун ажратилган ер участкаларида тикланган, уларда фуқароларнинг қанча вақт яшашидан қатъи назар, мавсумий ва вақтинча яшаш учун мўлжалланган иморатлар ва жойлар;

-ўзбошимчалик билан қурилган уйлар ва турар жойлар;

-турар жойларга қўйиладиган талабларга жавоб бერмайдиган иморатлар ва жойлар киритилмайди.

Мулкдор томонидан тақдим этилиб кўрсатилган ҳужжатлар асосида туман, шаҳар техник инвентаризация кадастр бюроси уйга ёки турар жойга эгалик қилиш ҳуқуқини давлат рўйхатидан ўтказди ҳамда рўйхатдан ўтказилган мулкка эгалик қилиш ҳуқуқи тўғрисида ҳужжат беради, бу уй ёки турар жой уй-жой фондига киритилганлиги тўғрисида гувоҳнома бўлиб ҳисобланади. Уйлар ва турар жойларни давлат томонидан рўйхатдан ўтказиш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг "Ўзбекистон Республикасида кўчмас мулк давлат кадастрини юритиш тўғрисида"ги 1997 йил 2 июндаги 278-сон қарорига мувофиқ амалга оширилади.

Уй-жой мулкдорлари бўлган юридик шахслар, уй-жойга хизмат кўрсатиш ва уларни тузатиш бўйича бошқарувчи ташкилотлар уй-жой фондининг бошланғич ҳисобини юритадилар, уларнинг мулкида (балансида) бўлган ёки улар хизмат кўрсатадиган уй-жой фонди, конструктив қарорлар таркиби, қиймати ҳамда ободонлаштириш турлари мавжудлиги ва бошқалар тўғрисидаги бухгалтерия ва статистика ҳисоботини тузадилар ҳамда юқори турувчи ташкилотларга ва давлат статистикаси маҳаллий органларига тақдим

этадилар. Техник инвентаризация кадастр бюроси ҳам Макроиктисодиёт ва статистика вазирлиги томонидан белгиланадиган муддатларда, мулкчилик шакллари ва қайси идорага қарашликларидан қатъи назар, уй-жой фонди тўғрисида тегишли статистика ҳисоботини тузади ҳамда уларни юқори турувчи ташкилотларга ва давлат статистикаси маҳаллий ораганларига тақдим этади.

Уй-жой фондидан фойдаланиш ва уни сақлаш, шунингдек турар жойлардан фойдаланиш ҳамда уларни сақлашнинг норматив техник талабларга мувофиқлиги устидан давлат назорати маҳаллий давлат ҳокимията органлари ҳамда ваколатли давлат органлари томонидан амалга оширилади. Мазкур қоида Республикада уй-жой фонди таркибига кирувчи уй-жойлардан қай тартибда фойдаланиш, уни сақлаш тартиби ҳам назорат қилиниши лозимлигини, уни назорат қилишга ваколатли ҳисобланган маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг ваколат доирасини белгилаб беришга қаратилган. Уй-жой фондидан фойдаланиш сақлаш тартиби белгиланган техник норматив талабларга жавоб бериши лозим. Агар уй-жой техник талабларга жавоб бермаса, маълум бир оқибат келтириб чиқариши эҳтимолдан ҳоли эмас. Фуқароларнинг ва юридик шахсларнинг уй-жой фондидан фойдаланишини назорат қилиш маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ва бошқа ваколатли органлар томонидан амалга оширилади.

2. Уй-жой фондларини классификацияси

Уй-жой фондининг икки тури мавжуд. Булар хусусий ва давлат уй-жой фондларидир. Бу икки тур Республикада амал қилиб турган мулкчилик шакли билан боғлиқдир. Республикада мулкнинг икки – хусусий ва оммавий (давлат) мулки шакли мавжуд.

Хусусий мулк ҳуқуқи шахсининг қонун ҳужжатларига мувофиқ тарзда қўлга киритган мол-мулкка эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш ҳуқуқидир(ФКнинг 207-моддаси).

Республика мулки ва маъмурий-худудий тузилмалар мулкидан (муниципал мулк) иборат бўлган давлат мулки оммавий мулкдир(ФКнинг 213-моддаси).

Хусусий уй жой фонди фуқароларга ва нодавлат юридик шахсларга тегишли мулклардан таркиб топади. Мазкур субъектлар (хусусий уй жой фонди эгалари) ҳуқуқий мақомидан келиб чиқиб хусусий уй жой фонди фуқароларга тегишли ва нодавлат юридик шахсларга тегишли уй жойларга бўлинади. Хусусий уй жой фонди давлат мулкни хусусийлаштиришдан, уй жой қуришдан, уй жой сотиб олишдан ёки бошқача тарзда қўлга киритилишидан юзага келади.

Фуқаролар мулки бўлган уй-жой фонди асосан яқка тартибда қурилган уйларга нисбатан мулк ҳуқуқини амалга оширишдан, давлат уй жой

фондидаги уйларни хусусийлаштириш оқибатида, қурилган ҳамда олинган(олди сотди, ҳадя, мерос) квартиралар ва уйлар, уй-жой қуриш ҳамда уй-жой кооперативларига қарашли уйлардаги пай бадаллари тўлиқ тўланган квартиралар, фуқаролар томонидан қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа асосларда мулк қилиб олинган квартиралар ва уйлар фуқароларга тегишли хусусий уй жой фондини ташкил этади.

Нодавлат юридик шахслар балансида бўлган уй жой фонди ҳам хусусий уй жой фонди ҳисобланади. Нодавлат юридик шахсларга тегишли уй жой фондларига хўжалик ширкатлари (тўлиқ ширкат, коммандит ширкат), хўжалик жамиятлари(масъулияти чекланган жамият, қўшимча масъулиятли жамият, акциядорлик жамияти), кооперативлар, жамоат бирлашмалари (Сиёсий партиялар, оммавий ҳаракатлар, касаба уюшмалари, хотин-қизлар, ёшлар ва болалар ташкилотлари, фахрий ва ногиронлар уюшмалари, илмий-техникавий, маданий-маърифий ва бошқа кўнгилли жамиятлар, ижодий уюшмалар, юртдошлар бирлашмалари, фондлар, ассоциациялар ва фуқароларнинг бошқа бирлашмалари), жамоат фондлари (фуқаролар ёки юридик шахслар томонидан ихтиёрий мулкый бадаллар қўшиш асосида таъсис этилган, ҳайрия, ижтимоий, маданий, маърифий ёки бошқа ижтимоий-фойдали мақсадларни кўзлайдиган, аъзолари бўлмаган ташкилот ижтимоий фонд ҳисобланади. (ФКнинг 75-моддаси) ҳамда бошқа нодавлат юридик шахсларнинг мулки бўлган ва уларнинг маблағлари ҳисобидан қурилган ёки аукционда ёхуд қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа асосларда олинган уй-жой фондлари киради.

Юқорида айтиб ўтганимиздек, давлат уй жой фонди давлат мулки объектлари таркибига киради. Давлат (оммавий) мулк ўз ўрнида иккига бўлинади. Булар Республика ва маъмурий-ҳудудий (муниципал) мулклардир.

Республика мулки бўлган мол-мулкни Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси, Ўзбекистон Республикаси Президенти, Ўзбекистон Республикаси Ҳукумати ёки улар махсус вакил қилган органлар, агар қонунда бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, тасарруф қиладилар. Республика мулки бўлган мол-мулк давлат юридик шахсларига хўжалик юритиш ёки оператив бошқариш ҳуқуқи асосида бириктириб қўйилиши мумкин.

Давлат ҳокимияти маҳаллий органларининг мол-мулки, маҳаллий бюджет маблағлари, муниципал уй-жой фонди ва коммунал хўжалик, корхоналар ва бошқа мулкый комплекслар, халқ таълими, маданият, соғлиқни сақлаш муассасалари, шунингдек бошқа мол-мулк муниципал мулк бўлади. Муниципал мулк бўлган мол-мулкни, агар қонун ҳужжатларида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, давлат ҳокимияти маҳаллий органлари ёки улар вакил қилган органлар тасарруф этадилар. Муниципал мулк бўлган мол-мулк юридик шахсларга хўжалик юритиш ёки оператив бошқариш ҳуқуқи асосида бириктириб қўйилиши мумкин.

Давлат уй-жой фондига қуйидагилар киради:

-маҳаллий давлат ҳокимията органлари ихтиёрида бўлган, маҳаллий бюджетга тушган солиқлар, йиғимлар ва бошқа тўловлар, шунингдек қонун

хужжатларида назарда тутилган асослар бўйича бошқа тушумлар ҳисобидан барпо этилган муниципал уй-жой фонди;

-давлат корхоналари, муассасалари ва ташкилотларининг тўла хўжалик юритишида ёки оператив бошқарувида бўлган идоравий уй-жой фонди;

-маҳаллий давлат ҳокимията органлари ихтиёрида бўлган, маҳаллий бюджет маблағлари ҳисобидан барпо этилган, шунингдек хусусий, муниципал, идоравий уй-жой фондидан олиб уларнинг балансига берилган, фуқароларнинг ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган, кам таъминланган тоифалари учун хусусийлаштариш ҳуқуқсиз ижара шартномаси шартлари асосида фойдаланиш учун берилган аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди.

ХУЛОСА

Турар жой кўчмас мулк ҳисобланади. Демак, унга нисбатан у билан боғлиқ муносабатларда кўчмас мулк қондаси қўлланилади. Кўчмас мол-мулк тўғрисидаги қоидалар ФКнинг 83-84-моддаларида ўз ифодасини топган. ФКнинг 83-моддаси талабларига асосан, мол-мулк фуқаролик ҳуқуқлари объекти сифатида кўчмас мулкка ва кўчар мулкка бўлинади. Кўчмас мулк ер участкалари ва ер ости бойликлари, кўп йиллик дов-дарахтлар, шунингдек бинолар ва иншоотлар ҳамда мулкый комплекс сифатида корхоналардан иборатдир. Амалдаги қонун ҳужжатларида кўчмас мол-мулкка берилган легал таъриф унинг моҳиятини очиб бера олмайди. Одатда кўчмас мол-мулк доимий равишда бир жойнинг ўзида мавжуд бўлиб, ўзига хос хусусиятларга, хусусий белгиларга эга бўлади. Шу сабабли ҳам кўчмас мулк жисмий аломатлар билан белгиланадиган ашёлар тоифасига эмас, балки хусусий аломатлар билан белгиланадиган ашёлар (алоҳида фақат ўзларигагина хос белгилари, ноёб, яъни ўзига хос, ёлғиз сифатлари бўлган ашёлар) тоифасига киритилади.

Турар жой қуйидаги хусусиятлари мавжуд бўлганлиги учун ҳам кўчмас мулк ҳисобланади:

1. Турар жой ер билан узвий боғлиқликдир;
2. Турар-жойни бир жойдан иккинчи жойга кўчириш имконияти йўқ;
3. Турар жой кўчирилганда тайинланиш мақсадига кўра фойдаланиб бўлмайди;
4. Турар жой кўчирилганда шаклан ва жисман ўзгаради, турар жой, уй кўчириладиган бўлса, унинг хусусияти йўқолади, бузилиши, дарз кетиши келажакда айнан бу уйнинг шаклан ўзгаришга учрашига олиб келади. Агар бузиб, бошқа жойга қурилган тақдирда ҳам айнан ушбу материаллар билан шундай турар жой, уйни барпо этиш мумкин эмас.

Кўп квартирали уйлардаги турар жойларни саноат эҳтиёжлари учун ишлатиш, ижара ёки арендага бериш ман этилади. Чунки уй жой фондининг мақсади айнан фуқаролар яшаши учун мўлжалланиб, у алоҳида ҳисобда туради. Шу сабабли гарчи хусусий турар жой бўлса-да белгиланган тартибда уни нотурар жойга айлантиргандан сўнггина саноат мақсадида фойдаланиши мумкин. Шунингдек турар жой ижара муносабати объектига айланганда албатта айнан турар жой мақсадида фойдаланиш лозимлиги кўрсатилиши лозим. Агар арендага олувчи турар жойдан саноат мақсадида фойдаланадиган бўлса, у ҳолда шартномани бекор қилиш талаб этилади. Арендага берувчи билан арендага олувчи ўртасидаги шартнома турар жойни нотурар жой мақсадида фойдаланиш учун тузиладиган бўлса белгиланган тартибда уни нотурар жойга айлантириб сўнггина аренда шартномасини тузиш талаб этилади. Кўп квартирали уйдаги турар жойга бошқа корхоналар, муассасалар ва ташкилотларни ушбу жой яшаш учун мўлжалланмаган жойлар туркумига белгиланган тартибда ўтказилганидан кейингина жойлаштириш мумкин. Яъни, офис учун турар жой арендага бериладиган

бўлса у ҳолда айнан нотурар жойга айлантириб, сўнг шартнома предметиға айлантириш лозим бўлади.

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 "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 февралда 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.