

4-Мавзу. Хусусий уй-жой фонди

Р Е Ж А

Кириш

- 1.Хусусий уй-жой фонди турар жойларига эгалик қилиш асослари
2. Турар-жой биноси, квартира сақлашни таъминлаш бўйича мулкдорнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари.
3. Фуқаролар ва юридик шахсларга тегишли бинолар, квартиралардаги турар-жойни ижарага бериш.
4. Хусусий уй-жой фондидаги турар-жой мулкдорининг ҳуқуқлари
5. Турар жой мулкдори оила аъзоларининг, ижарага ва арендага олувчиларнинг турар жойдан фойдаланиши

Хулоса

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

К И Р И Ш

Бозор муносабатлари шароитида хусусий мулк ҳукуқи объектларига нисбатан мулкдорларининг ваколатларини амалга ошириш, хусусий мулк ҳукуқи субъектларининг ҳуқуқ ва манфаатларини ҳимоя қилиш муҳим аҳамиятга эга. Хусусий мулк эгалари учун мулкни эгаллаш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш ҳамда мулк ҳуқуқига нисбатан ҳар қандай бузилишларни бартараф этишнинг ҳуқуқий кафолатлари яратилганлиги тадбиркорлик фаолияти субъектларининг ҳуқуқ ва манфаатларини ҳимоя қилишда ҳам бекиёс аҳамият касб этади. Мустақил тараққиёт йўлидан ҳеч кимдан кам бўлмаган ҳолда, дадил ривожланиш бозор муносабатларини янада чуқурлаштиришни айниқса, мулкчилик муносабатларини самарали тартибга солишни, жамиятда мулкдорларнинг мулкӣ ҳуқуқи ва манфаатларини ҳимоя қилишни тақозо этади. Маълумки, мулкдор бўлиш ҳар бир шахснинг конституциявий ҳуқуқи ҳисобланади. Мулкдор бўлиш нафақат мулкка нисбатан эҳтиёжни қондириш, балки уни ҳимоя қилишни ҳам қамраб олади. Шу муносабат билан мустақиллик йилларида Ўзбекистонда бозор иқтисодиётининг асоси ҳисобланган хусусий мулк ҳуқуқини мустаҳкамлайдиган ишончли қонунчилик базаси яратилди. Мулкдорлар синфини шакллантириш, мамлакат иқтисодиётини барқарор ривожлантириш, янги иш ўринларини яратиш ва аҳоли даромадларини оширишнинг муҳим омили ҳисобланган хусусий тадбиркорликни жадал ривожлантиришга қаратилган қулай ишбилармонлик муҳити ва ишончли ҳуқуқий кафолатлар шакллантирилди.

Айнан мазкур ҳолатлар негизда Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Мамлакатимизда демократик ислоҳотларни янада чуқурлаштириш ва фуқаролик жамиятини ривожлантириш концепцияси”да ҳам хусусий мулкнинг ҳуқуқ ва ҳимоясини мустаҳкамлаш, ҳар қайси хусусий мулкдор қонунӣ йўл билан қўлга киритган ёки яратган ўз мулкининг дахлсизлигига асло шубҳа қилмаслигини таъминлайдиган ишончли кафолатлар тизимини яратиш заруриятидан келиб чиқиб, “Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг кафолатлари тўғрисида”ги Қонунни ишлаб чиқиш ва қабул қилиш лозимлиги эътироф этилди.

Концепцияда билдириб ўтилган ана шу вазифаларни бажариш ва Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2011 йил 14 январдаги №Ф-3557 Фармойиши билан тасдиқланган мамлакатда демократик ислоҳотларни чуқурлаштириш ва фуқаролик жамиятини шакллантириш Концепциясини амалга ошириш чора-тадбирлари Дастури 1 бандининг ижроси сифатида 2012 йил 24 сентябрда Ўзбекистон Республикасининг “Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг кафолатлари тўғрисида”ги Қонуни қабул қилинди.

Айтиш лозимки, мазкур қонун хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг энг ишончли ва мустаҳкам кафолатларини назарда тутувчи кўплаб қоидаларни ўзида ифодалайди. Жумладан, ушбу

қонунда белгиланган энг муҳим ҳуқуқий кафолатларда бири хусусий мулкнинг дахлсизлиги ва давлат ҳимоясида эканлиги қоидасидир (“Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг кафолатлари тўғрисида”ги Қонун 2-моддаси 3-қисми). Хусусий мулкка нисбатан белгиланган “дахлсизлик ва давлат ҳимоясида бўлишлик” хусусий мулк ҳуқуқини ҳимоя қилиш чоралари орасида ўзига хос ўринга эга. Биринчи навбатда, “дахлсизлик” деганда, шахснинг ўзига ёки муайян ҳуқуқларига нисбатан қонунга зид бўлган хатти-ҳаракатлар билан у ёки бу даражада таъсир ўтказишни тақиқловчи қонуний чоралар мажмуи назарда тутилади. Иккинчидан, “дахлсизлик” – ҳуқуқ субъектига тегишли ва унинг ваколатлари остида ҳамда ҳўжалик ҳукмронлигидаги объектнинг ҳар қандай ҳуқуқбузарликлардан холи бўлишини қонун билан таъминланганлигини ҳам англатади. Янги қонунда белгиланган хусусий мулкнинг дахлсизлиги ҳам, мулкдорга тегишли бўлган мол-мулкка нисбатан ҳуқуқларнинг ҳар қандай бузилиши ва у билан боғлиқ манфаатларга ҳар қандай путур етказилишининг тақиқланишини ҳамда хусусий мулк ҳуқуқи у кимга тегишли бўлишидан қатъи назар фақатгина қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳоллардаги бекор қилиниши мумкинлиги қоидаси ҳам хусусий мулкнинг дахлсизлигининг мазмунини ифодалайди.

“Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг кафолатлари тўғрисида”ги Қонуннинг мазмунида хусусий мулк ҳуқуқи учун ўта муҳим аҳамиятга эга бўлган кафолатлар: хусусий мулк ҳуқуқининг муддатсизлиги, бузилган хусусий мулк ҳуқуқининг тикланиши, мулкдор ҳуқуқларининг устуворлиги мустаҳкамланган бўлиб, уларда мулкдорлар ҳуқуқларининг амалда бўлиши муайян муддат билан чекланмаслиги ва бу ҳуқуқларнинг устувор эканлигини қатъий белгиланган. Қолаверса, Қонунда хусусий мулк ҳуқуқини ҳимоя қилишда амалдаги қонунчиликда белгиланган анъанавий усуллар билан бирга, бир қатор янги усуллар ҳам назарда тутилган. Мазкур усуллар сифатида Қонунда хусусий мулк ҳуқуқи муносабатларини тартибга солишда қонун ҳужжатлари барқарорлигини таъминлаш, мол-мулкнинг айрим турларига бўлган хусусий мулк ҳуқуқининг вужудга келганлигини, ўзгарганлигини ва бекор қилинганлигини давлат рўйхатидан ўтказиш каби ҳолатлар ўз ифодасини топган.

Шу билан бирга, янги Қонун хусусий мулкдорлар ҳуқуқларининг кафолатларини белгилашда аниқ ҳолатлар ва хусусий мулк ҳуқуқига нисбатан таъсир этувчи вазиятлардан келиб чиққанлиги билан аҳамиятлидир. Бундай кафолатларнинг энг муҳимлари бўлиб, ундирувни мол-мулкка қаратиш йўли билан мол-мулк олиб қўйилаётганда мулкдор ҳуқуқларининг кафолатлари, мулкдорнинг мол-мулки национализация, мусодара ва реквизиция қилинаётганда унинг ҳуқуқлари кафолатлари, қонунга мувофиқ ўзига тегишли бўлолмайдиган мол-мулкка бўлган мулк ҳуқуқи бекор қилинганда мулкдор ҳуқуқларининг кафолатлари, мулк ҳуқуқи мулкдорнинг мол-мулкини бевосита олиб қўйишга қаратилмаган ҳолда бекор қилинганда унинг ҳуқуқлари кафолатлари ҳисобланади. Мазкур Қонуннинг 19-

моддасида назарда тутилган кафолатларда мулкдорнинг мол-мулкни олиб қўйишда унинг ҳуқуқлари бузилишини олдини олишга қаратилган чоралар белгиланган. Жумладан, мазкур модданнинг 3-қисмида “олиб қўйилаётган ер участкасидаги уйни, бошқа иморатларни, иншоотларни бузиб ташлаш ёки дов-дарахтларни қўпориб ташлашга зарарнинг ўрни бозор қиймати бўйича олдиндан ва тўла қопланмагунга қадар йўл қўйилмаслиги” нормаси мустаҳкамланган бўлиб, у бугунги кунда хусусий мулкдорларнинг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларига тўла мос келади ва демократик бозор принципларидан келиб чиқади.

1. Хусусий уй-жой фонди турар жойларига эгалик қилиш асослари

Фуқароларнинг бошқа фуқаролик ҳуқуқлари каби уларнинг турар жойга бўлган ҳуқуқлари ҳам муайян юридик фактлар орқали вужудга келади. Бундай фактлар тегишли асослар сифатида қонун ҳужжатларида назарда тутилади. Турар жойларга фуқаролар ва нодавлат юридик шахсларнинг эгалик қилиш асослари УЖКнинг 22-моддасида белгиланган. Унга кўра, фуқаролар ва юридик шахслар қуйидаги йўллар билан турар жойни хусусий мулк қилиб олиш ҳуқуқига эга:

- якка тартибда уй-жой қуриш;
- якка тартибда қурувчиларнинг ширкатлари томонидан уй-жой қуриш;
- уй-жой облигацияларини олиш;
- уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативларида иштирок этиш;
- олди-сотди, ҳадя ва айирбошлаш;
- умрбод таъминлаш шарти билан уйни (квартирани) бошқа шахсга бериш;

мерос олиш;

қонунда белгиланган тартибда хусусийлаштириш.

Мазкур асослардан биринчиси бу якка тартибда уй-жой қуриш ҳисобланади. Бунда фуқаролар ва юридик шахслар қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ер участкаси олиш асосида якка тартибда уй-жой қуришади. Якка тартибда уй-жой қуриш учун ер участкаси ким ошди савдосида сотиб олиниши ҳам мумкин. Бунда шартнома ким ошди савдосида қолиб чиққан шахс билан тузилади.

Ашёнинг мулкдори ёки мулкый ҳуқуқ эгаси ёхуд ихтисослашган ташкилот ким ошди савдосининг ташкилотчиси бўлиши мумкин. Ихтисослашган ташкилот ашёнинг мулкдори ёки мулкый ҳуқуқ эгаси билан шартнома тузиш асосида иш олиб боради ва улар номидан ёки ўз номидан ҳаракат қилади.

Фуқаролик кодексда ёки бошқа қонунда кўрсатилган ҳолларда ашёни ёки мулкый ҳуқуқни сотиш тўғрисидаги шартномалар фақат ким ошди савдоси ўтказиш йўли билан тузилиши мумкин.

Ким ошди савдоси аукцион ёки танлов шаклида ўтказилади. Ким ошди савдосининг шакли, агар қонунда бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, сотиладиган ашёнинг мулкдори ёки сотиладиган мулкый ҳуқуқнинг эгаси томонидан белгиланади. Фақат битта иштирокчи қатнашган аукцион ва танлов ўтказилмаган ҳисобланади.

Аукционлар ва танловлар очик ва ёпиқ бўлиши мумкин. Очик аукционда ва очик танловда хоҳлаган шахс қатнашиши мумкин. Ёпиқ аукцион ва ёпиқ танловда шу мақсад учун махсус таклиф этилган шахсларгина қатнашадилар. Агар қонунда бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ташкилотчи ким ошди савдоси ўтказилиши тўғрисида камида ўттиз кун олдин хабар қилиши керак. Хабарда, ҳар қандай ҳолда ҳам, ким ошди

савдосининг вақти, жойи ва шакли, ким ошди савдосига нима қўйилаётгани ва уни ўтказиш тартиби, шу жумладан ким ошди савдосида қатнашишни расмийлаштириш тўғрисидаги, шунингдек бошланғич нарх тўғрисидаги маълумотлар бўлиши керак. Агар ким ошди савдосига фақат шартнома тузиш ҳуқуқи қўйилаётган бўлса, бўлажак ким ошди савдоси тўғрисидаги хабарда бунга бериладиган муддат кўрсатилиши керак.

Агар қонунда ёки ким ошди савдоси ўтказилиши ҳақидаги хабарда бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, хабар берган ким ошди савдосининг ташкилотчиси аукцион ўтказишдан хоҳлаган вақтида, лекин у ўтказиладиган кундан камида уч кун олдин, танлов ўтказишдан эса - танлов ўтказиладиган кундан камида ўттиз кун олдин бош тортишга ҳақли. Ким ошди савдосининг ташкилотчиси уни ўтказишдан мазкур муддатларни бузиб бош тортган ҳолларда иштирокчиларнинг кўрган ҳақиқий зарарларини тўлаши шарт.

Ёпиқ аукцион ёки ёпиқ танлов ташкилотчиси хабар юборилганидан кейин айнан қанча муддатда ким ошди савдосидан бош тортганлигидан қатъи назар, ўзи таклиф этган иштирокчиларнинг реал зарарини тўлаши шарт. Ким ошди савдосининг қатнашчилари ким ошди савдоси ўтказилиши тўғрисидаги хабарда кўрсатилган миқдорда, муддатларда ва тартибда закатат пули тўлайдилар. Агар ким ошди савдоси ўтказилмаса, закатат қайтариб берилиши керак. Закатат ким ошди савдосида қатнашган, лекин унда ғолиб чиқмаган шахсларга ҳам қайтариб берилади. Ким ошди савдосида ғолиб чиққан шахс билан шартнома тузишда у тўлаган закатат суммаси тузилган шартнома бўйича мажбуриятларни бажаришда ҳисобга олинади. Ким ошди савдосида ғолиб чиққан шахс ва ким ошди савдосининг ташкилотчиси аукцион ёки танлов ўтказилган куни ким ошди савдосининг натижалари тўғрисида баённома имзолайдилар, бу баённома шартнома кучига эга бўлади. Ким ошди савдосида ғолиб чиққан шахс баённомани имзолашдан бош тортса, тўлаган закататидан маҳрум бўлади. Баённомани имзолашдан бош тортган ким ошди савдосининг ташкилотчиси закататни икки ҳисса қилиб қайтариши, шунингдек ким ошди савдосида ғолиб чиққан шахсга ким ошди савдосида қатнашиш туфайли ўзига етказилган зарарнинг закатат пулидан ортиқ бўлган қисмини тўлаши шарт.

Агар ким ошди савдосига фақат шартнома тузиш ҳуқуқи қўйилган бўлса, бундай шартномани тарафлар ким ошди савдоси тамом бўлганидан ҳамда баённома расмийлаштирилганидан кейин кечи билан йигирма кунда ёки хабарда эълон қилинган бошқа муддатда имзолашлари керак. Улардан бири шартнома тузишдан бош тортган тақдирда, иккинчи тараф судга мурожаат қилиб, шартнома тузишга мажбур этишни, шунингдек уни тузишдан бош тортиш натижасида етказилган зарарни тўлашни талаб қилишга ҳақли.

Қонунда белгиланган қоидалар бузиб ўтказилган ким ошди савдоси манфаатдор шахс талаби билан суд томонидан ҳақиқий эмас деб топилиши мумкин. Ким ошди савдосини ҳақиқий эмас деб топиш ким ошди савдосида

ғалиб чиккан шахс билан тузилган шартноманинг ҳақиқий эмаслигига сабабчи бўлади.

Турар жойга нисбатан хусусий мулк ҳуқуқининг вужудга келиши нафақат якка тартибда турар жой қуриш (фуқаролар ва юридик шахсларнинг ўзлари томонидан) балки, якка тартибда қурувчиларнинг ширкатлари томонидан уй-жой қуриш, уй-жой облигацияларини олиш, уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативларида иштирок этиш орқали ҳам амалга оширилиши мумкин. Бунда қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда турар жойларга нисбатан мулк ҳуқуқи қўлга киритилади.

ФКда назарда тутилган шартномалар ҳам турар жойга нисбатан мулк ҳуқуқини вужудга келитиради. Мазкур шартномалар жумласига Уй-жой кодекси олди-сотди, айирбошлаб ва ҳадя шартномаларини киритади. Турар жойлар кўчмас мулкни сотиш шартномаси қоидаларига мувофиқ расмийлаштирилади. ФКнинг 479-моддасига мувофиқ, кўчмас мулкнинг олди-сотди шартномасига (кўчмас мулкни сотиш шартномасига) биноан сотувчи ер участкаси, бино, иншоот, квартира ёки бошқа кўчмас мулкни сотиб олувчига мулк қилиб топширишни) ўз зиммасига олади.

Кўчмас мулкни сотиш шартномаси тарафлар имзолаган ёзма шаклдаги битта ҳужжат тарзида тузилади. Кўчмас мулкни сотиш шартномасининг шаклига риоя қилмаслик унинг ҳақиқий эмаслигига сабаб бўлади.

Кўчмас мулкни сотиш шартномасига биноан кўчмас мулкка бўлган мулк ҳуқуқининг сотиб олувчига ўтганлиги давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим.

Мулк ҳуқуқи бошқа шахсга ўтганлиги давлат рўйхатидан ўтказилгунга қадар тарафларнинг кўчмас мулкни сотиш шартномасини бажариши уларнинг учинчи шахслар билан муносабатларини ўзгартириши учун асос бўлмайди.

Агар тарафлардан бири кўчмас мулкка бўлган мулк ҳуқуқи бошқа шахсга ўтганлигини давлат рўйхатдан ўтказишдан бўйин товласа, бошқа тарафнинг талабига биноан суд мулк ҳуқуқи бошқа шахсга ўтганлигини давлат рўйхатидан ўтказиш тўғрисида қарор чиқаришга ҳақли. Мулк ҳуқуқи бошқа шахсга ўтганлигини давлат рўйхатидан ўтказишдан асоссиз равишда бўйин товлайётган тараф бошқа тарафнинг рўйхатдан ўтказиш кечикканлиги туфайли кўрган зарарини қоплаши шарт.

Кўчмас мулкни сотиш шартномасида шартнома бўйича сотиб олувчига топширилиши лозим бўлган кўчмас мулкни аниқ белгилаш имконини берадиган маълумотлар, шу жумладан кўчмас мулк тегишли ер участкасида ёки бошқа кўчмас мулкнинг таркибида қандай жойлашганлигини белгилаш имконини берадиган маълумотлар кўрсатилган бўлиши шарт.

Шартномада бундай маълумотлар бўлмаса, бошқа шахсга топширилиши лозим бўлган кўчмас мулк тўғрисидаги шартни тарафлар ўзаро келишиб олмаган, тегишли шартнома эса тузилмаган ҳисобланади.

Кўчмас мулкни сотиш шартномасида ана шу мулкнинг баҳоси назарда тутилган бўлиши лозим.

Шартномада тарафлар ёзма равишда келишган кўчмас мулкнинг баҳоси тўғрисидаги шарт бўлмаса, уни сотиш тўғрисидаги шартнома тузилмаган ҳисобланади. Бунда ушбу Кодекс 356-моддасининг тўртинчи қисмида назарда тутилган баҳо белгилаш қоидаси қўлланмайди.

Агар қонунда ёки кўчмас мулкни сотиш шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ер участкасида жойлашган бино, иншоот ёки бошқа кўчмас мулкнинг шартномада белгиланган баҳоси ана шу кўчмас мулк билан бирга топшириладиган ер участкаси тегишли қисмининг баҳосини ёки унга бўлган ҳуқуқни ўз ичига олади.

Кўчмас мулкни сотиш шартномасида кўчмас мулкнинг баҳоси унинг майдон бирлигига ёки бошқа миқдор кўрсаткичига қараб белгиланган бўлса, бундай кўчмас мулкнинг тўланиши лозим бўлган умумий баҳоси сотувчига топширилган кўчмас мулкнинг амалдаги миқдorigа асосланган ҳолда белгиланади.

Кўчмас мулкнинг сотувчи томонидан топширилиши ва сотиб олувчи томонидан қабул қилиниши тарафлар имзолайдиган топшириш далолатномаси ёки топшириш тўғрисидаги бошқа ҳужжатга биноан амалга оширилади.

Агар қонунда ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, сотувчининг кўчмас мулкни сотиб олувчига топшириш мажбурияти бу мулк сотиб олувчига топширилганидан ва топшириш тўғрисидаги тегишли ҳужжатни тарафлар имзолаганидан кейин бажарилган ҳисобланади.

Тарафлардан бирининг кўчмас мулкни шартномада назарда тутилган шартларда топшириш тўғрисидаги ҳужжатни имзолашдан бўйин товлаши, тегишли равишда сотувчининг мулкни топшириш мажбуриятини бажаришдан, сотиб олувчининг эса мулкни қабул қилиб олиш мажбуриятини бажаришдан бош тортиши деб ҳисобланади.

Сотиб олувчининг кўчмас мулкни сотиш шартномасининг шартларига мос бўлмаган кўчмас мулкни қабул қилиб олиши, шу жумладан бундай мос келмаслик хусусида кўчмас мулкни топшириш тўғрисидаги ҳужжатда айтиб ўтилган ҳолларда ҳам, сотувчини шартномани тегишли даражада бажармаганлик учун жавобгарликдан озод қилиш учун асос бўлолмайди.

Агар сотувчи сотиб олувчига кўчмас мулкни сотиш шартномасининг кўчмас мулк сифати тўғрисидаги шартларига мос бўлмаган кўчмас мулкни топширса, ушбу Кодекс 434-моддасининг қоидалари қўлланилади, сотиб олувчининг тегишли даражада сифатли бўлмаган товарни тегишли даражада сифатли бўлган бошқа товарга алмаштириб беришни талаб қилиш ҳуқуқи тўғрисидаги қоидалар бундан мустасно.

Сотувчи сотиб олганидан кейин қонунга мувофиқ уй-жой биносидан фойдаланиш ҳуқуқини ўзида сақлаб қоладиган шахслар яшаб турган уй, квартира, уйнинг ёки квартиранинг бир қисмини сотиш шартномасининг муҳим шarti - бу шахсларнинг рўйхатини сотиладиган уй-жой биносидан фойдаланиш ҳуқуқлари кўрсатилган ҳолда тузишдан иборатдир.

Уй, квартирани, уйнинг ёки квартиранинг бир қисмини сотиш шартномаси нотариал тартибда тасдиқланиши ва давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим.

Айирбошлаш шартномасига мувофиқ эса ҳар бир тараф бошқа тарафга бир турар жойни бошқа турар жойга алмаштириш йўли билан мулк қилиб топшириш мажбуриятини олади.

Айирбошлаш шартномасига нисбатан тегишинча олди-сотди тўғрисидаги қоидалар қўлланади, башарти бу ушбу боб қоидаларига ва айирбошлаш моҳиятига зид келмаса. Бунда ҳар қайси тараф алмаштириш йўли билан топшириш мажбуриятини олган товарни сотувчи ва қабул қилиш мажбуриятини олган товарни сотиб олувчи ҳисобланади.

Агар айирбошлаш шартномасидан бошқача тартиб келиб чиқмаса, айирбошланадиган турар жойлар тенг қийматли деб тахмин қилинади, уларни топшириш ва қабул қилиш харажатларини эса ҳар бир ҳолда тегишли мажбуриятларни бажарадиган тараф амалга оширади.

Айирбошлаш шартномасига мувофиқ айирбошланадиган турар жойлар тенг қийматли эмас деб тан олинган тақдирда баҳоси айирбошлашга тақдим қилинаётган турар жой баҳосидан паст бўлган турар жойни топшириши лозим бўлган тараф, агар шартномада ҳақ тўлашнинг бошқача тартиби назарда тутилган бўлмаса, турар жой ёки турар жойни тасарруф қилиш ҳужжатлари топширилгандан сўнг кечиктирмасдан баҳолардаги фарқни тўлаши лозим.

Ҳадя шартномаси асосида турар жойга нисбатан мулк ҳуқуқ вужудга келиш асослари ФКнинг 31-бобида белгиланган. Ҳадя шартномаси мувофиқ, бир тараф (ҳадя қилувчи) бошқа тараф (ҳадя олувчи)га турар жойни текинга мулк қилиб беради ёки бериш мажбуриятини олади.

Ҳадяни топшириш уни тақдим қилиш, рамзий топшириш (калит ва ҳоказоларни тақдим қилиш) ёки ҳуқуқни белгилайдиган ҳужжатларни тақдим этиш йўли билан амалга оширилади.

Турар жойларни ҳадя қилиш шартномаси ёзма тузилиши лозим.

Умрбод таъминлаш билан турар жойни бошқа шахсга бериш шартномаси бевосита турар жойга нисбатан мулк ҳуқуқини вужудга келтиришга қаратилган шартнома ҳисобланади.

Умрбод таъминлаш шarti билан уй-жой (уйнинг бир қисми)ни, квартирани бошқа шахсга бериш шартномасига мувофиқ, бир тараф (олувчи) ёши ёки соғлиғи туфайли меҳнатга лаёқатсиз бўлган бошқа тараф (бошқа шахсга берувчи)ни натура ҳолида (уй-жой бериш, овқатлантириш, парваришлаш ва зарур ёрдам кўрсатиш тарзида) умрбод моддий таъминлаш мажбуриятини олади, бошқа шахсга берувчи эса олувчига уй-жой (уйнинг бир қисми)ни, квартирани мулк қилиб бериш мажбуриятини олади.

Умрбод таъминлаш шarti билан уй-жойни (квартирани) бошқа шахсга бериш шартномасида бошқа шахсга берувчига қандай моддий таъминот турлари берилиши, уларнинг пул билан ифодаланган бир ойлик баҳоси ва уй-жой (уйнинг бир қисми), квартиранинг қиймати кўрсатилиши лозим.

Бериладиган уй-жой (уйнинг бир қисми), квартира ва моддий таъминот қиймати тарафлар келишуви билан белгиланади.

Умрбод таъминлаш шарти билан уй-жой (уйнинг бир қисми), квартирани бошқа шахсга бериш шартномаси Фуқаролик кодекс 110-моддасининг қоидаларига риоя этган ҳолда ёзма шаклда тузилиши ва нотариал тасдиқланиши лозим.

Умрбод таъминлаш шарти билан уй-жой (уйнинг бир қисми), квартирани бошқа шахсга бериш шартномасига мувофиқ, олувчи шартнома амал қилиб турган даврда бу уйни (уйнинг бир қисмини), квартирани сотиш, ҳадя қилиш, гаровга қўйишга ва уй (уйнинг бир қисми), квартирага мулк ҳуқуқини оғирлаштирадиган бошқа ҳаракатларни амалга оширишга ҳақли эмас. Бу уй (уйнинг бир қисми), квартирага олувчининг қарзлари бўйича ундириш қаратилмайди.

Умрбод таъминлаш шарти билан уй-жой (квартира)ни бошқа шахсга бериш шартномаси бўйича бошқа шахсга берувчидан олинган уй-жой (уйнинг бир қисми), квартиранинг тасодифан нобуд бўлиши олувчини шартнома бўйича ўз зиммасига олган мажбуриятлардан озод қилмайди.

Агар уй-жой (уйнинг бир қисми), квартирани олувчи умрбод таъминлаш шарти билан уй-жой (квартира)ни бошқа шахсга бериш шартномаси бўйича ўз мажбуриятларини бажармаса ёки тегишли даражада бажармаса, бошқа шахсга берувчи таъминотни вақти-вақти билан ҳақ тарзида тўлаб туришга алмаштиришни ёки шартномани бекор қилишни талаб қилиши мумкин.

Агар олувчининг моддий аҳволи ўзига боғлиқ бўлмаган сабабларга кўра бошқа шахсга берувчига шартлашилган таъминотни бера олмайдиган даражада ўзгарса ёки бошқа шахсга берувчи меҳнат қобилятини тикласа, умрбод таъминлаш шарти билан уй-жой (квартира)ни бошқа шахсга бериш шартномаси олувчининг талабига кўра бекор қилиниши мумкин.

Умрбод таъминлаш шарти билан уй-жой (квартира)ни бошқа шахсга бериш шартномаси ушбу модданинг биринчи ва иккинчи қисмларида назарда тутилган асослар бўйича бекор қилинган тақдирда уй (уйнинг бир қисми), квартира бошқа шахсга берувчига қайтарилиши лозим.

Умрбод таъминлаш шарти билан уй-жой (квартира)ни бошқа шахсга бериш шартномаси бошқа шахсга берувчининг талабига кўра бекор қилинган тақдирда олувчи шартнома амалда бўлган вақтда бошқа шахсга берувчини таъминлаш ва уйни (уйнинг бир қисмини), квартирани сақлаб туришга қилган харажатларини қоплашни талаб қилишга ҳақли.

Олувчи вафот этган тақдирда умрбод таъминлаш шарти билан уй-жой (уйнинг бир қисми), квартирани бошқа шахсга бериш шартномаси бўйича мажбуриятлар унинг ворисларига ўтади. Олувчининг ворислари бўлмаганида ёки улар умрбод таъминлаш шарти билан уй-жой (уйнинг бир қисми), квартирани бошқа шахсга бериш шартномасини бажаришдан воз кечганларида олувчига берилган уй-жой (уйнинг бир қисми), квартира уни бошқа шахсга берувчига қайтарилади.

Фуқаролар ёки юридик шахслар қонун ёки васиятнома асосида мерос олиш йўли билан турар жойга нисбатан хусусий мулк ҳуқуқини қўлга киритишлари мумкин. Бунда вафот этган шахс ўз васиятномасида ўзига хусусий мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган турар жойни кимга қолдириб кетаётганлигини ёзиб қолдириши ёки қонунда белгиланган ворислик навбати асосида фуқаролар турар жойга нисбатан мулк ҳуқуқини қўлга киритишлари мумкин.

Хусусийлаштириш ҳам турар жойга нисбатан хусусий мулк ҳуқуқини вужудга келтириш асосларидан бири ҳисобланади. Ўзбекистон Республикасининг 1991 йил 19 ноябрдаги “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида”ги ва 1993 йил 7 майдаги “Давлат уй-жой фондидини хусусийлаштириш тўғрисида”ги Қонунларида турар жойларни хусусийлаштиришнинг муҳим қоидалари белгиланган.

Давлат уй-жой фондидини хусусийлаштириш деганда, фуқароларга уларнинг ихтиёрига қараб давлат уй-жой фондидининг улар эгаллаб турган ёки янги қурилган квартираларини, уйларини (уйларининг бир қисмини) сотиш, шу жумладан имтиёзли асосда сотиш ёки текинга мулк қилиб бериш тушунилади.

Давлат уй-жой фонди маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг уй-жой фонди ҳамда давлат органлари, корхоналари, муассасалари ва ташкилотларининг тўлиқ хўжалик тасарруфида ёки оператив бошқарувидаги уй-жой фондидир.

Давлат уй-жой фондидини хусусийлаштиришга доир қонунлар ушбу Қонундан ҳамда унга мувофиқ чиқариладиган бошқа қонун ҳужжатларидан иборатдир.

Қорақалпоғистон Республикасида давлат уй-жой фондидини хусусийлаштириш Қорақалпоғистон Республикасининг қонунлари билан ҳам тартибга солинади.

Давлат уй-жой фондидини хусусийлаштиришнинг асосий қоидалари:

Ўзбекистон Республикасининг барча хусусийлаштириш субъектлари давлат уй-жой фондидини хусусийлаштиришда тенг ҳуқуқларда иштирок этиши;

хусусийлаштиришнинг ихтиёрийлик асосида бўлиши;

хусусийлаштиришнинг уй-жой муаммосини ҳал этиш билан ўзаро алоқадорлиги;

ҳақ эвазига ва текинга бериш хусусиятининг уйғунлаштирилиши;

фуқароларни ижтимоий жиҳатдан ҳимоялаш;

ошкоралик, ижтимоий адолатга риоя этилиши;

хусусийлаштиришнинг амалга оширилиши жараёни устидан давлат ва жамоатчилик назоратининг ўрнатилишидан иборатдир.

Давлат уй-жой фондидини хусусийлаштириш:

Ўзбекистон Республикасининг қонун ҳужжатларида белгиланган фуқароларнинг айрим тоифаларига квартираларни, уйларни (уйларнинг бир қисмини) текинга бериш;

давлат квартираларини, уйларини (уйларнинг бир қисмини) Ўзбекистон Республикасининг - фуқароларига ва юридик шахсларига ҳамда фуқаролиги бўлмаган шахсларга сотиш йўли билан амалга оширилади.

Давлат квартираларини, уйларини (уйларнинг бир қисмини) ҳамда хусусийлаштирилган квартираларни, уйларни (уйларнинг бир қисмини) сотиш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси белгилаган тартибда амалга оширилади.

Ўзбекистон Республикасининг хусусийлаштириш субъектларига давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш ҳукуқи фақат бир марта берилади.

Хусусийлаштирилган уйлар жойлашган ер участкаларига ва уларнинг эътидаги ҳудудга эгалик қилиш, улардан фойдаланиш ер тўғрисидаги қонунларда назарда тутилган тартиб ва шартларда амалга оширилади.

Фуқароларнинг давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкалари олиб қўйилиши муносабати билан уйлари бузилиши натижасида, агар уларга бузилган уйлари эъзига пул товони тўланмаган бўлса, давлат уй-жой фонди уйларида олган турар жойлари, шунингдек табиий офатлар оқибатида уйлари бузилиши муносабати билан олган квартиралари, бу квартиралар қачон ажратилганидан қатъи назар, уларга ёки уларнинг ворисларига текинга берилади.

Фуқароларга қарашли бўлган уй, иморат ва иншоот ушбу Қонун амалга киритилганидан кейин бузилгани тақдирда ана шу фуқароларга, улар оила аъзоларига, шунингдек ушбу уйда доимий яшаб турган ва уй рўйхатидан (пропискадан) ўтган бошқа фуқароларга ўз хоҳишига кўра ҳамда томонларнинг келишувига биноан текинга квартира олиш ёхуд тегишли корхона, муассаса, ташкилот томонидан янги жойда уй, иморат ва иншоот қурилиб, ўз мулклари қилиб берилиши ёки бузилган уй, иморат, нобуд бўлган экин ва дов-дарахтлар эъзига тоvon пули олиш ҳукуқи берилади.

Корхоналар, бирлашмалар ва ташкилотларга ўз ходимлари ҳамда пенсионерлари уқ-жой қурилиши ёки уйни хусусиялаштириш мақсадида олган қарзи ёки кредитини тўлиқ ёхуд қисман тўлаш ҳукуқи берилади.

Фуқаролар томонидан белгиланган тартибда хусусийлаштирилган турар жойлар давлат уй-жой фондидан чиқарилиб, яқка тартибдаги уй-жой фонди таркибига киритилади.

Меҳнатга қобилиятсизлар, ёлғиз қариялар, пенсионерлар ва уларнинг оила аъзоларига, агар уларнинг жон бошига тўғри келадиган ўртача ойлик даромадлари энг кам иш ҳақидан оз бўлса, шунингдек биринчи марта никоҳдан ўтган турар жойга муҳтож ёш оилаларга, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланган рўйхатга биноан фуқароларнинг ижтимоий ҳимояланмаган ва таъминоти оз бошқа тоифаларига маҳаллий давлат ҳокимият органлари ҳузурида аниқ мақсадга қаратилган ижара шартномаси талаблари асосида хусусийлаштириш ҳукуқисиз фойдаланиладиган коммунал уй-жой фонди ташкил этилади.

Хусусийлаштириш объектлари:

- фуқаролар ижара шартномаси асосида фойдаланилаётган кўп квартирали уйлардаги квартиралар ва бир квартирали уйлар (уйларнинг бир қисми);

- қайта тиклаш, таъмирланиш ишлари тугалланган-ку, аммо одамлар кўчиб кирмаган ва бўшатишган уйларнинг квартиралари, бир квартирали уйлар (уйларнинг бир қисми);

- янги қурилган уйлардаги квартиралар киради.

Янги фойдаланишга топширалаётган давлат уй-жой фондининг турар жойлари фуқароларга келгусида хусусийлаштириш ҳуқуқи билан ҳақ тўлаб яшаш учун ёки ижарага берилиши мумкин.

Уй-музейлар, меъморчилик, тарих ва маданият ёдгорликлари ҳисобланувчи квартира ва уйлар;

ёпиқ шаҳар ва объектлардаги уйларнинг квартиралари; умумий ётоқларнинг хоналари;

белгиланган тартибда яшаш учун яроқсиз деб топилган квартиралар; хизмат квартиралари, хоналари (уйлари);

икки ва ундан зиёд ижарачи яшаб турган бўлса-ю, улардан айримлари хусусийлаштиришга рози бўлмаган квартиралар хусусийлаштирилиши мумкин эмас.

Ўзбекистон Республикаси ҳудудида доимий яшаб турган (уй рўйхатидан ўтган) Ўзбекистон Республикасининг, бошқа давлатларнинг фуқаролари, фуқаролиги бўлмаган шахслар хусусийлаштириш субъектлари ҳисобланадилар.

Ўзбекистон Республикасининг вазирликлари, давлат қўмиталари, идоралари, корхоналари, муассасалари, ташкилотлари ва бошқа юридик шахслари, бошқа давлатларнинг юридик шахслари ўз ходимлари ва пенсионерларини уй-жой билан таъминлаш учун уй-жой фонди эгасидан уй-жой сотиб олишлари мумкин.

Давлат уй-жой фонди таркибидаги уйларда ижара шартномаси асосида турар жойни эгаллаб турган фуқаролар биргаликда яшаб турган барча балоғат ёшидаги оила аъзолари ва турар жой майдонида ҳақи бўлган бошқа шахсларнинг розилиги билан шу турар жойни ушбу Қонунда кўзда тутилган шартларда ўз мулки қилиб, шу жумладан биргаликда ёки улушбай асосида эгалик қилиш учун сотиб олишга ҳақлидирлар.

Хусусийлаштирилган турар жой эгасининг оила аъзолари ҳамда турар жой майдонига ҳақи бўлиб, уни хусусийлаштиришга розилик берган шахслар шу турар жой майдонидан фойдаланиш ҳуқуқини сақлаб қоладилар, хусусийлаштирилган уй-жойни сотиш ёки ижарага бериш уларнинг розилиги билан амалга оширилади.

Хусусийлаштирилган квартиранинг, уйнинг (уй бир қисмининг) эгаси:

- Ўзбекистон Республикасининг қонунларига мувофиқ жисмоний ва юридик шахсларнинг, давлатнинг ҳуқуқлари ҳамда қонун билан муҳофаза қилинадиган манфаатларига путур етказмаган ҳолда ана шу турар жойга эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш;

- коммунал хизматлар ҳақини тўлашда, кўчмас мулк учун солиқ тўлашда, суғурта бадалларини тўлашда Ўзбекистон Республикасининг амалдаги қонунларида белгиланган тартибда имтиёزلардан фойдаланиш;

- эгаллаб турган майдоннинг сатҳидан қатъи назар, бошқа квартирани, уйни (уйнинг бир қисмини) сотиб олиш;

- квартирага, уйга (уйнинг бир қисмига) турар жой майдонининг сатҳидан қатъи назар, ушбу Қонун 13-моддасининг биринчи бандида уқтирилган оила аъзоларини, бошқа шахсларни уй рўйхатидан ўтказиш;

- ўз квартирасини, уйини исталган бошқа квартирага ёки уйга, шу жумладан кооператив квартира ёки уйга уй рўйхатидан ўтказиш ва турар жойи борасида ҳеч қандай чекловларсиз айирбошлаш;

- ширкатлар ташкил этиш ҳамда турар жой ва биргаликда тасарруф этиладиган жойлардан фойдаланиш бўйича бундай ишларни амалга оширувчи ташкилотни, шу жумладан давлат уй-жойлардан фойдаланиш ва таъмирлаш-қурилиш ташкилотларини, кооперативлар, хусусий ҳамда бошқа хўжалик субъектларини мустақил белгилаш, уй-жойларга хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш учун шартномалар тузиш;

- уйлар ва уйлар олдидаги ҳудудларни ораста сақлаш борасида бажарилаётган ишлар сифатини баҳолашда бевосита ёхуд ширкатлар таркибида қатнашиш, шартнома мажбуриятларини бажармаганлик ёки белгиланган тартибда бажармаганлик учун корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга нисбатан, шунингдек айрим шахсларга нисбатан жарима чоралари қўллаш юзасидан материаллар тақдим этиш;

- хусусийлаштирилган уй-жойдан фуқароларни кўчирмасдан амалга оширилиши мумкин бўлмаган капитал таъмирлашни ўтказиш пайти учун мулк эгаларидан ёки турар жой фондини идора этишга ваколати бўлган органлардан турар жойни ижарага олиш ҳуқуқига эгадир.

Хусусийлаштирилган квартира эгаси:

- қонун талабларига ҳамда турар жой хоналари ва уйлар олдидаги ҳудудларни ораста сақлаш қоидаларига риоя этиши;

- белгиланган солиқларни ва коммунал хизматлар ҳақини ҳамда уйдан фойдаланишга кетадиган харажат пулларини ўз вақтида тўлаши;

- ўзига қарашли турар жойни ораста сақлаш ҳамда таъмирлаш юзасидан корхоналар ва хусусий шахслар билан тузилган шартнома мажбуриятларига риоя этиши шарт.

Фуқаро давлат уй-жой фондига қарашли уйдаги квартирани (уйнинг бир қисмини) ўз мулки қилиб ҳақини тўлаб сотиб олиш (ёки бепул олиш) учун ўзи истиқомат қилаётган давлат уй-жой фонди тасарруфида бўлган туман, шаҳар ҳокимига, корхона, муассаса, ташкилот маъмуриятига ариза беради. Ариза узоғи билан икки ой муддат ичида қараб чиқилади.

Ҳарбий хизматчиларга берилган давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси белгилаган тартибда амалга оширилади.

Давлат хўжаликлари ва бошқа давлатга қарашли қишлоқ хўжалик корхоналарининг уй-жой фондини хусусийлаштириш тартиби маҳаллий давлат ҳокимияти органлари билан уқтириб ўтилган уй-жой фонди эгалари томонидан биргаликда белгиланади.

Турар жойларни хусусийлаштириш давлат уй-жой фондининг эгаси ёки у ваколат берган давлат бошқаруви органи томонидан амалга оширилади.

Корхоналар, муассасалар ва ташкилотларнинг маблағи ҳисобига пайчилик шarti билан янги қурилган квартиралар ва уйларни хусусийлаштириш тартиби корхоналар, ташкилотлар ва муассасаларнинг ўзлари томонидан, давлат маблағлари ҳисобига қурилган квартиралар ва уйларни хусусийлаштириш тартиби эса Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

Фуқароларнинг алоҳида уй, квартира ва хонага бўлган эгалик ҳуқуқи турар жой қиймати тўлиқ тўланган (сотиб олинган) ва ордер олинган пайтдан бошланади.

Турар жойнинг ҳақини тўлаб ва текинга хусусийлаштирилаётган фуқароларга уй-жой эгасининг қарори асосида эгалик ҳуқуқини берувчи ягона шаклда белгиланган давлат ордери берилади. Ордер хусусийлаштирилган уй-жой учун қонуний ҳуқуқни белгиловчи ҳужжат ҳисобланиб, техника инвентаризацияси органларида рўйхатдан ўтказилиши шарт.

Хусусийлаштирилаётган турар жойни баҳолаш белгиланган тартибда давлат ихтисослаштирилган лойиҳа ташкилотлари томонидан қолдиқ баланс қиймати бўйича амалга оширилади.

Турар жойларни хусусийлаштириш фуқароларнинг шахсий жамғармалари, корхоналар ва ташкилотларнинг маблағлари, шунингдек имтиёзли шартларда бериладиган кредитлар, ссудалар эвазига ҳамда бўлиб-бўлиб тўлаш шarti билан Ўзбекистон Республикаси қонунларида белгиланган тартибда амалга оширилади.

Давлат уй-жой фондини хусусийлаштиришдан тушган маблағлар маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг, корхоналар, муассасалар ва ташкилотларнинг махсус ташкил этилган бюджетдан ташқари хусусийлаштириш уй-жой счётига ўтказилади ҳамда турар жой хўжалигини сақлаш ва ривожлантириш учун фойдаланилади.

Хусусийлаштирилган турар жойларга хизмат кўрсатиш ва уларни таъмирлаш уй-жой фондидан фойдаланиш ҳамда уни таъмирлашнинг ягона қоида ва меъёрларига албатта риоя қилинган ҳолда Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси белгиланган тартибда амалга оширилади.

Хусусийлаштирилган квартираларга, уйларга (уйларнинг бир қисмига) хизмат кўрсатиш ва уларни таъмирлаш борасида имтиёзларга эга бўлган шахслар тоифасини Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси белгилайди.

Хусусийлаштирилган турар жойлардан фойдаланиш ва уларни таъмирлаш шартнома асосида амалга оширилади. Тўлиқ

хусусийлаштирилган уйдаги турар жой эгалари уйдан фойдаланиш ширкати тузишлари мумкин. Бу ширкат уйга хизмат кўрсатувчи ва уни таъмирловчи ташкилотни мустақил танлайди.

Қисман хусусийлаштирилган уйлардаги фуқароларнинг мулкига айланган турар жой хоналарига хизмат кўрсатиш ва уларни таъмирлаш шу уйларга хусусийлаштиришга қадар хизмат кўрсатган уй-жойлардан фойдаланиш ва уларни таъмирлаш-қурилиш ташкилотлари томонидан амалга оширилади.

Хусусийлаштирилган турар жойларнинг эгалари унинг инженерлик ускуналарига, умумий фойдаланиладиган жойларига хизмат кўрсатиш ва уларни таъмирлаш ҳамда унинг теvarак-атрофига қараш билан боғлиқ харажатлар ҳақини ўзлари эгаллаб турган умумий майдонга мутаносиб равишда тўлайдилар.

Хусусийлаштирилган квартиралар эгаларининг тузилган шартномалар бўйича уйга қараш ва коммунал хизматлар ҳақини тўлаш билан боғлиқ қарзлари белгиланган тартибда ундириб олинади.

Давлат уй-жой фонди квартираларини, уйларини (уйнинг бир қисмини) хусусийлаштиришда юзага келадиган низолар суд ёки хўжалик суди томонидан ҳал қилинади.

Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш қандай бораётганлигини назорат қилиш мазкур уй-жой фондининг эгаси ёки у ваколат берган давлат бошқарув органи томонидан амалга оширилади.

Қонун фуқаролар ва юридик шахслар юқорида санаб ўтилганидан бошқа асосларда турар жойга нисбатан хусусий мулк ҳуқуқи вужудга келиши мумкинлиги беглиша орқали бу рўйхатни чеклаб қўймайди. Зеро, фуқаролар ва юридик шахслар қонунга зид бўлмаган ҳар қандай асосларда турар жойга нисбатан хусусий мулк ҳуқуқини қўлга киритишлари мумкин.

2. Турар-жой биноси, квартира сақлашни таъминлаш бўйича мулкдорнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари

Умумий қоидаги кўра, фуқаро турар жойга нисбатан хусусий мулк ҳуқуқини қўлга киритганидан сўнг ундан ўзи ва оила аъзолари яшаши учун фойдаланади. Бунда у ўзига тегишли турар жойга ўзининг оила аъзоси бўлмаган фуқаронинг кўчиб киришига ва яшаши рухсат беришга ҳақли. Шу билан бирга ўзига тегишли турар жойни қонун ҳужжатларида кўзда тутилган шартлар ва тартиб асосида ижарага беришга ҳуқуқига ҳам эга. Бу вазиятда турар жой мулкдори ва ижарачи ўртасида уй-жой ижараси шартномаси тузилади. ФКнинг 600-моддасига мувофиқ, Уй-жойни ижарага бериш шартномасига биноан бир тараф-уй-жойнинг мулкдори ёки у ваколат берган шахс (ижарага берувчи)-бошқа тараф (ижарага олувчи)га уй-жойда яшаш учун уни ҳақ эвазига эгалик қилиш ва фойдаланишга топшириш мажбуриятини олади.

Уй-жой юридик шахсларга ижара шартномаси ёки бошқа шартнома асосида эгалик қилиш ва (ёки) фойдаланиш учун топширилиши мумкин. Юридик шахс уй-жойдан фақат фуқароларнинг яшаши учун фойдаланиши мумкин.

УЖКнинг 23-моддаси 2-қисмида турар жой мулкдорининг ўзига тегишли турар жойдан яшаш учун фойдаланишдан бошқа мақсадларида фойдаланишига нисбатан қоидалар белгиланган. Бунда уй-жой мудкори уй-жойдан яшаш учун фойдаланишдан бошқа мақсадларда фойдаланаётганда учинчи шахсларнинг ҳуқуқларини бузмасликлари лозим бўлади.

Шу билан бирга турар жой мулкдори ўзига тегишли турар жойдан фойдаланаётганда атроф табиий муҳитга зарар етказмаслиги, ўзининг устунлик мавқеидан фойдаланиб бошқа шахсларни камситадиган ҳаракатларни амалга оширмаслиги лозим бўлади.

Юридик шахслар ўзларига тегишли уйни, квартирани ижарага, арендага бериш билан бирга ундан қонун ҳужжатларига зид келмайдиган бошқа мақсадларда фойдаланишлари мумкин бўлади.

УЖКнинг 24-моддасига кўра, уйнинг, квартиранинг мулкдори уй-жой фондини бошқаришда иштирок этиш, уйнинг техник ҳолати, таъмирлаш-тиклаш ишлари масалаларида давлат ҳокимияти ва бошқарув органларига мурожаат этиш, таъмирлаш-фойдаланиш корхоналари ҳамда бошқа корхоналарни танлаш ҳуқуқига эгадир.

Уйнинг, квартиранинг мулкдори уларнинг сақланишини таъминлаши, ўз ҳисобидан жорий ва капитал таъмирлаш ишларини амалга ошириши, уй ён атрофини тегишли ҳолатда сақлаши шарт.

Кўп квартирали уйдаги квартиранинг мулкдори авария ҳолатлари юзага келган ҳолларда аварияни бартараф этиш учун тегишли таъмирлаш-фойдаланиш ташкилотларининг вакиллари у эгаллаб турган турар жойга киришларини таъминлаши шарт, квартира мулкдори бўлмаган тақдирда унга кириш ички ишлар органлари ва фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органларининг вакиллари иштирокида тегишли таъмирлаш-фойдаланиш ташкилотлари томонидан амалга оширилади.

Кўп квартирали уйдаги квартиранинг мулкдори тегишли рухсатнома олмай яшаш хонаси ёки ёрдамчи хонани ўзбошимчалик билан қайта қурган ёхуд ўзгартирган тақдирда қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда жавобгар бўлади ва ушбу хонани ўз ҳисобидан аввалги ҳолатига келтириши шарт.

3. Фуқаролар ва юридик шахсларга тегишли бинолар, квартиралардаги турар-жойни ижарага бериш

Маълумки, мулк ҳуқуқи конституциявий ҳуқуқ ҳисобланиб, унга кўра ар бир шахс мулкдор бўлишга ҳақлидир. Фуқаролик қонунчилигига биноан мулк ҳуқуқи шахснинг ўзига қарашли мол-мулкка ўз хоҳиши билан ва ўз манфаатларини кўзлаб эгалик қилиши, ундан фойдаланиши ва уни тасарруф

этиши, шунингдек ўзининг мулк ҳуқуқини, ким томонидан бўлмасин, ҳар қандай бузилишни бартараф этишни талаб қилиш ҳуқуқидан иборатдир. Қоида тариқасида, мулк ҳуқуқининг амал қилиши муддатсиз ҳисобланади. Шу маънода, уй, квартира мулкдори ўзи билан бирга яшаётган вояга етган оила аъзоларининг розилиги билан уйни, квартирани ёхуд уларнинг бир қисмини ўзга (учинчи шахсларга) фуқароларга ва юридик шахсларга ижарага ёки арендага беришга ҳақлидир. Бу ерда уй-жой мулкдори билан бирга яшаётган вояга етган оила аъзоларининг розилиги ҳақида сўз кетмокда. Дарҳақиқат, бу ҳолат юқоридаги ҳол, яъни мулкдорнинг ўз мулк ҳуқуқини амалга оширишида қолган шерик мулкдорларнинг ҳам розилиги талаб қилиниши билан изоҳланади. Умумий қоидага кўра, мамлакатимизда тўла муомала лаёқати шахс вояга етгач, яъни ўн саккиз ёшга тўлгач тўла ҳажмда вужудга келади. Бу ҳол муомала лаёқати, яъни фуқаронинг ўз ҳаракатлари билан фуқаролик ҳуқуқларига эга бўлиш ва уларни амалга ошириш, ўзи учун фуқаролик бурчларини вужудга келтириш ва уларни бажариш лаёқати ҳисобланади.

УЖКда шунингдек, уй, квартирани ёки уларнинг бир қисмини юридик шахснинг ваколатли органи қарорига биноан учинчи шахсларга ижарага ёки арендага бериши мумкинлиги ҳақидаги норма (УЖКнинг 25-моддаси) ҳам ётибди. Қоида тариқасида юридик шахс ўзининг таъсис ҳужжатларида назарда тутилган фаолияти мақсадларига мувофиқ фуқаролик ҳуқуқ лаёқатига эга бўлади. Юридик шахс қонунларга ва таъсис ҳужжатларига мувофиқ иш олиб борадиган ўз органлари орқали фуқаролик ҳуқуқларига эга бўлади ва ўз зиммасига фуқаролик бурчларини олади. Юридик шахс балансидаги мол-мулкнинг, шу жумладан уй-жойни бошқа фуқароларга ва юридик шахсларга ижарага ёки арендага бериш фақат юридик шахснинг ваколатли органи қарорига биноан амалга оширилади. Турли ташкилий-ҳуқуқий шаклдаги юридик шахсларда ваколатли органлар турлича номланади.

УЖКнинг 25-моддаси 2-қисмига кўра, тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари, ижара ёки аренда шартномаси тузилаётган муддат, тўлов ҳақи миқдори ва бошқа шартлар, агар қонун ҳужжатларида бошқача тартиб белгиланмаган бўлса, тарафларнинг келишувига биноан белгиланади. Бундан уй, квартира мулкдори билан ижарага ёки арендага олувчи ўртасидаги муносабатлар, агар қонун ҳужжатларида бошқача тартиб белгиланмаган бўлса, шартнома орқали амалга оширилиши англашилади. Зеро, бугунги бозор муносабатларига ўтиш шароитида шартнома тарафларнинг ўзаро ҳуқуқ ва бурчларини вужудга келтириш, ўзгартириш ёки бекор қилиш соҳасидаги энг муҳим ҳуқуқий қурилма саналади. Шартноманинг мазмунини тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари, шартноманинг амал қилиш муддати, тўлов ҳақи миқдори ва тарафларнинг эрк-иродаларидан келиб чиқадиган бошқа шартлар ташкил қилади.

Қонун турар жой ижараси ёки арендаси шартномаси ёзма шаклда тузилади ҳамда қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ҳисобга олиниши

(рўйхатдан ўтказилиши) лозимлигини белгилайди. Бу ҳол ушбу шартнома предмети – уй, квартиранинг кўчмас мулк эканлиги билан изоҳланади. Фуқаролик қонунчилигига кўра, битимнинг қонун талаб қиладиган шаклига риоя этмаслик қонунда тўғридан-тўғри кўрсатилган ҳолдагина унинг ҳақиқий эмаслигига сабаб бўлади.

Хусусий уй-жой фондидаги турар-жой мулкдори турар жойни алмаштириш ҳуқуқига ҳам эга. Мулкида уйи, квартираси бўлган фуқаролар барча вояга етган оила аъзоларининг, шу жумладан вақтинча бўлмаган оила аъзоларининг ёзма розилигига биноан ўзлари эгаллаб турган турар жойни бошқа турар жой мулкдори ёки уй-жой қуриш ёхуд уй-жой кооперативининг аъзоси билан, шу жумладан бошқа аҳоли пунктида яшаётганлар билан алмаштиришга ҳақлидирлар. Бунда оиланинг вояга етмаган аъзолари розилиги ота-оналар томонидан, улар бўлмаган тақдирда эса – васийлик ва ҳомийлик органлари томонидан тасдиқланади.

Мулкида уйи, квартираси бўлган юридик шахслар уни бошқа турар жой мулкдори ёки уй-жой қуриш ёхуд уй-жой кооперативи аъзоси билан алмаштиришга ҳақлидирлар.

Оила қонунчилигида белгиланишича, ота-оналар ва вояга етмаган болалар ўртасида мулкӣ чегаралар ўрнатилган. Шу билан биргаликда, бола ота-онаси тириклиги вақтида унинг мулкига нисбатан мулкдор бўла олмаслиги ва ўз навбатида ота-она боланинг мулкига нисбатан ҳам мулкдор бўла олмасликлари белгилаб қўйилган. Лекин оиланинг бошқа аъзолари (ака-укалар, опа-сингиллар ва бошқалар) билан муносабатлари белгиланмаган. Ота-оналар ва болалар ўртасида бир-бирларининг мулкига эгалик қилиши ва фойдаланиши уларнинг ўзаро розилиги билан амалга оширилади. Бунда оиланинг вояга етмаган аъзолари розилиги ота-оналар томонидан, улар бўлмаган тақдирда эса – васийлик ва ҳомийлик органлари томонидан тасдиқланади. Васийлик ва ҳомийлик органлари – халқ таълими, ижтимоий таъминот, соғлиқни сақлаш бўлимлари ва фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органларидир.

4. Хусусий уй-жой фондидаги турар-жой мулкдорининг ҳуқуқлари

Хусусий уй-жой фондидаги турар-жой мулкдорининг ҳуқуқларидан энг муҳими ва асосийси турар жой дахлсизлиги ҳуқуқи ҳисобланади. Шу сабабли амалдаг қонунчиликда ер участкалари давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан фуқаролар мулкида бўлган уйлар (квартиралар) бузилган тақдирда уларнинг ҳуқуқлари масаласи УЖКда ўз ифодаси топган. УЖКнинг 27-моддаси 1-қисмига кўра, ер участкалари давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан фуқаролар мулкида бўлган уйлар (квартиралар) бузилган тақдирда мазкур фуқароларга, уларнинг оила аъзоларига, шунингдек ушбу уйларда (квартираларда) доимий яшаётган фуқароларга уларнинг хоҳишига биноан ва тарафлар келишувига кўра барча қулайликлари бўлган аввалгисига тенг

қийматли уй-жой майдонининг ижтимоий нормасидан кам бўлмаган сахндаги бошқа турар жой мулк қилиб берилади ҳамда дов-дарахтларнинг қиймати тўланади ёхуд бузилаётган уй, бошқа иморатлар, иншоотлар ва дов-дарахтларнинг қиймати тўланади. Бузилаётган уйнинг (квартиранинг) қиймати берилаётган турар жойнинг қийматидан ортиқ бўлган ҳолда бу фарқ мулкдорга компенсация қилиниши лозим.

Эътироф этиш керакки, баъзи-баъзида зарурат юзасидан давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун ер участкалари олиб қўйилади. Бундай ҳолларда катта манфаатлар кичик манфаатлардан устун кўрилади. Шу муносабат билан олиб қўйилган ер участкаларида жойлашган фуқаролар мулкида бўлган уй (квартира) бузилган тақдирда, мазкур фуқароларга, уларнинг оила аъзоларига, шунингдек ушбу уйларда (квартираларда) доимий яшаётган фуқароларга уларнинг хоҳишига биноан ва тарафлар келишувига кўра барча қулайликлари бўлган аввалгисига тенг қийматли уй-жой майдонининг ижтимоий нормасидан кам бўлмаган сахндаги бошқа турар жой мулк қилиб берилади ҳамда дов-дарахтларнинг қиймати тўланади ёхуд бузилаётган уй, бошқа иморатлар, иншоотлар ва дов-дарахтларнинг қиймати тўланади. Бу ерда муҳим мезонлар – ушбу уйларда (квартираларда) доимий яшаётган фуқароларга уларнинг хоҳишига биноан ва тарафлар келишуви, қулайликларнинг мавжудлиги, аввалгисига тенг қийматлилиги, уй-жой майдонининг ижтимоий нормасидан кам бўлмаган сахнда эканлигидир. Шунингдек, бунда дов-дарахтларнинг қиймати ёхуд бузилаётган уй, бошқа иморатлар, иншоотлар ва дов-дарахтларнинг қиймати ҳам тўланади.

Бузилаётган уйнинг (квартиранинг) қиймати берилаётган турар жойнинг қийматидан ортиқ бўлган ҳолда бу фарқ (қиймат кўпинча табиий равишда фарқ қилади) мулкдорга компенсация қилиниши (пул шаклида) лозим.

Бузилаётган уйлар ўрнига турар жойни мулк қилиб бериш ва уйлар, бошқа иморатлар, иншоотлар ҳамда дов-дарахтлар қийматини тўлаш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланган тартибда амалга оширилади.

Таъкидлаш лозимки, мулкка бўлган ҳуқуқ муқаддас бўлиб, у муддатсиз асосда мулкдорга тегишли бўлади. Хеч бир асоссиз мулкдорнинг мулкка бўлган ҳуқуқидан маҳрум қилиниши мумкин эмас. ФКнинг 199-моддаси талабларига асосан, мол-мулкни мулкдордан олиб қўйишга қонунларда назарда тутилган ҳолларда ва тартибда мулкдорнинг мажбуриятлари бўйича ундирув ана шу мол-мулкка қаратилган тақдирда йўл қўйилади. Шунингдек:

ФКнинг 202-моддасида белгиланган тартибда национализация қилиш(фуқароларга ҳамда юридик шахсларга қарашли национализация қилинаётган мол-мулкка нисбатан мулк ҳуқуқини ҳақ тўлаш асосида қонун ҳужжатларига мувофиқ давлат ихтиёрига ўтказиш);

ФКнинг 203-моддасида назарда тутилган тартибдаги реквизиция қилиш (табиий офатлар, авариялар, эпидемиялар, эпизоотиялар юз берган тақдирда ва ғавқулдда тусдаги бошқа вазиятларда мол-мулк жамият

манфаатларини кўзлаб, давлат ҳокимияти органи қарорига мувофиқ мулкдордан унга мол-мулкнинг қийматини тўлаган ҳолда қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ва шартлар асосида олиб қўйилиши);

ФКнинг 204-моддасида белгиланганидек мусодара қилиш (қонунда назарда тутилган ҳолларда мол-мулк суднинг қарорига мувофиқ жиноят ёки ўзга ҳуқуқбузарлик қилганлик учун ҳақ тўламасдан мулкдордан олиб қўйилиши) тартибда ҳам йўл қўйилади.

Фуқароларнинг ва юридик шахсларга тегишли бўлган ер участкалари давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши мумкин. Бундай ҳолатлар масалан, кенг кўчалар, кўприklar, темир йўллар, янги боғлар, маданий-маиший, спорт, иншоотларини барпо қилиш, аҳолига турли қулайликлар яратиш мақсадида амалга оширилиши мумкин. Бундай ҳолларда олиб қўйилаётган ер участкаси, дов-дарахтлар мулкдорларининг ҳуқуқларини ҳимоя қилиш мақсадида қонун ҳужжатларида уларга олиб қўйилаётган мол-мулк қийматида турли тўловлар тўлаш назарда тутилган. Ўзбошимчалик билан барпо этилган уйлар, ишлаб чиқариш иморатлари ва бошқа иморатлар ва иншоотлар қиймати тўланмайди. Фуқароларнинг ва юридик шахсларга тегишли бўлган ер участкалари давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан фуқароларнинг мулкида бўлган уйлар (квартиралар) бузилганда мазкур фуқароларга, уларнинг оила аъзоларига, шунингдек ушбу уйларда (квартираларда) доимий яшаётган фуқароларга уларнинг хоҳишига кўра яқка тартибда уй-жой қилиш учун белгиланган норма доирасида ер участкаси берилади.

Ер участкаси ёки унинг бир қисмини олиб қўйиш тартибини, шунингдек ер участкалари давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан бузилаётган уйлар, ишлаб чиқариш иморатлари ва бошқа иморатлар, иншоотлар ва кўчириб ташланган дов-дарахтлар учун фуқароларга ва юридик шахсларга тўлов миқдорини ҳисоблаб чиқиш тартибини белгилаш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 29 май 2006 йилдаги 97-сонли қарори билан тасдиқланган “Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан фуқароларга ва юридик шахсларга етказилган зарарларни қоплаш тартиби тўғрисида” Низом қабул қилинган. Низом талабларига мувофиқ, ер участкаси ёки унинг бир қисмини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш ер эгасининг розилиги билан ёки ердан фойдаланувчи ва ижарага олувчи билан келишув бўйича - тегишли равишда туман, шаҳар ҳокими, Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликларининг қарори бўйича ёхуд Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг қарорига кўра амалга оширилади. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси, Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимларининг қарори асосида тегишли туманлар (шаҳарлар) ҳокимлари ер участкасини олиб қўйиш ҳамда уйлар, ишлаб чиқариш иморатлари ва бошқа

иморатлар, иншоотларни бузиш ва дов-дарахтларни кўчириб ташлаш тўғрисида ўз қарорини чиқарадилар.

Агар ер эгаси бўлган мулкдор, ердан фойдаланувчи ва ижарага олувчи ер участкасини олиб қўйиш тўғрисида тегишли туман, шаҳар, вилоят ҳокимининг қарорига ёхуд Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг қарорига рози бўлмаган тақдирда ҳамда бу қарор унинг ҳуқуқ ва манфаатларига путур етказмоқда деб ҳисоблайдиган бўлса ушбу қарор устидан судга шикоят қилиниши мумкин.

Ер участкасини олиб қўйиш ва уйлар, ишлаб чиқариш иморатлари ва бошқа иморатлар, иншоотларни бузиш ва дов-дарахтларни кўчириб ташлаш тўғрисидаги қарор бош режаларга, шунингдек шаҳарлар ва посёлкаларнинг турар жой туманлари ва микротуманларини муфассал режалаштириш ва иморат куриш лойиҳаларига мувофиқ қабул қилинади. Олиб қўйилаётган ер участкаларида уйлар, ишлаб чиқариш иморатлари ва бошқа иморатлар, иншоотларнинг асоссиз бузилишига ва дов-дарахтларнинг кўчириб ташланишига йўл қўйилмайди. Тегишли туманлар (шаҳарлар) ҳокимликлари Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимларининг ер участкасини олиб қўйиш, ер участкасида жойлашган уйлар, ишлаб чиқариш иморатлари ва бошқа иморатларни, иншоотларни бузиш ва дов-дарахтларни кўчириб ташлаш тўғрисидаги тегишли қарорлари нусхаларини билдиришномага илова қилган ҳолда, бузиш бошлангунгача 6 ойдан кечикмай, имзо қўйдириб уйлар, ишлаб чиқариш иморатлари ва бошқа иморатлар, иншоотлар ва дов-дарахтлар мулкдорларини қабул қилинган қарор тўғрисида ёзма равишда хабардор қилиши шарт. Туманлар (шаҳарлар) ҳокимлари томонидан ер участкаси олиб қўйилиши ва ер участкасида жойлашган уйлар, ишлаб чиқариш иморатлари ва бошқа иморатлар, иншоотларни бузиш ва дов-дарахтларни кўчириш тўғрисидаги қарори қабул қилингандан кейин юқорида кўрсатиб ўтилган уйлар (квартиралар), иморатлар, иншоотлар ва дов-дарахтлар бошқа шахсларга берилиши мумкин эмас.

Тегишли туманлар (шаҳарлар) ҳокимларининг уйлар, ишлаб чиқариш иморатлари ва бошқа иморатлар, иншоотларни бузиш ва дов-дарахтларни кўчириш ҳамда уларнинг қийматини тасдиқлаш тўғрисидаги қарори юзасидан Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгашига, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликларига, шунингдек суд тартибида шикоят қилиниши мумкин.

Ер участкалари давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан фуқароларнинг мулкида бўлган уйлар (квартиралар) бузилганда мазкур фуқароларга, уларнинг оила аъзоларига, шунингдек ушбу уйларда (квартираларда) доимий яшаётган фуқароларга уларнинг хоҳишига кўра яқка тартибда уй-жой куриш учун белгиланган норма доирасида ер участкаси берилади. Бунда ер участкасини ўзлаштириш даврига икки йилгача муддат билан ижара шартномаси асосида вақтинча уй-жой берилиб, бузилаётган уйлар (квартиралар), иморатлар, иншоотлар ва дов-

дарахтларнинг қиймати тўлалигича қопланади. Якка тартибда уй-жой қуриш учун компенсация сифатида ер участкаси бериш ва бузилаётган уйлар (квартиралар) мулкдорига товон тўлаш тегишли туманлар (шаҳарлар) ҳокимликлари томонидан чорак якуни бўйича прогноздан ортиқча тушган маҳаллий бюджетларнинг даромад қисми маблағлари, Қорақалпоғистон Республикаси, вилоятлар ва Тошкент шаҳар бюджетларининг захира жамғармаси маблағлари ва (ёки) Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликларининг тегишли ҳисоб рақамларига давлат мулкани давлат тасарруфидан чиқариш, хусусийлаштиришдан тушадиган тақсимланадиган маблағларнинг бир қисми ҳисобига амалга оширилади. Олиб қўйилаётган ер участкалари корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга берилган тақдирда якка тартибда уй-жой қуриш учун компенсация сифатида ер участкаси бериш ва бузилаётган уйлар (квартиралар) мулкдорига товон тўлаш ушбу корхоналар, муассасалар ва ташкилотлар маблағлари ҳисобига амалга оширилади.

Бузилаётган уй (квартира) мулкдори ер участкаси олиш учун бўлажак бузиш тўғрисида билдиришнома олингандан кейин бир ой муддатда тегишли туманлар (шаҳарлар) ҳокимликларига якка тартибда уй-жой қуриш учун унга ер участкаси ажратиш тўғрисида ариза бериши керак. Аризада оиланинг таркиби, доимий яшаётганлар сони ва ижара шартномаси асосида вақтинча турар жойга бўлган эҳтиёж кўрсатилиши керак. Комиссиянинг компенсация миқдори ва тури ҳақидаги қарори тегишли туманлар (шаҳарлар) ҳокимликлари томонидан тасдиқлангандан кейин мулкдор ҳокимликка бузилиши лозим бўлган уйни (квартирани) тегишли туманлар (шаҳарлар) ҳокимликлари томонидан белгиланган муддатда бўшатиб қўйиш тўғрисида қафолат хати тақдим этади. Уй (квартира) якка тартибда уй-жой қуриш учун мулкдорга ер участкаси ажратилгандан, шунингдек ер участкасини ўзлаштириш даврига икки йилгача муддат билан ижара шартномаси асосида вақтинча уй-жой берилгандан кейин бузилиши мумкин.

Олиб қўйилаётган ер участкалари корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга ажратиб берилган тақдирда уй-жой қийматини тўлаш, уйлар (квартиралар) бериш ва вақтинчалик турар жой бериш, шунингдек янги жойга кўчиш билан боғлиқ барча харажатларни қоплаш тегишли туманлар (шаҳарлар) ҳокимлари қарорига кўра ушбу корхоналар, муассасалар ва ташкилотлар томонидан амалга оширилади. Ер участкасини ўзлаштириш даврига икки йилгача муддат билан ижара шартномаси асосида вақтинча уй-жой берилиб, бузилаётган уйлар (квартиралар), иморатлар, иншоотлар ва дов-дарахтларнинг қиймати тўлиқ қопланади. Ер участкаларини олиб қўйиш компенсациянинг қуйидаги турлари берилиши шарти билан амалга оширилади:

-фуқароларга уй-жой майдонининг ижтимоий нормасидан кам бўлмаган бошқа тенг қийматли обод турар жойни мулк қилиб бериш ва дов-дарахтлар қийматини тўлаш;

-бузилаётган уйлар, бошқа иморатлар, иншоотлар ва дов-дарахтлар қийматини фуқароларга тўлаш;

-ер участкасини ўзлаштириш даврига икки йилгача муддат билан ижара шартномаси асосида вақтинча уй-жой берилиб, бузилаётган уйлар (квартиралар), иморатлар, иншоотлар ва дов-дарахтларнинг қиймати тўлиқ тўланган ҳолда фуқароларга якка тартибда уй-жой қуриш учун белгиланган норма доирасида ер участкаси бериш;

-юримдик шахсларга аввалгисига тенг қийматли мол-мулк бериш ва давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаси олиб қўйилиши оқибатида етказилган бошқа зарарларни қоплаш;

-ер участкаси давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши оқибатида етказилган зарарларни тўлалигича қоплаш;

-фуқароларга ва юримдик шахсларга тегишли бўлган бузилиши керак уйлар, иморатлар ва иншоотларни қўчириш ва янги жойда тиклаш;

-янги жойда уйлар, иморатлар қуриш ҳамда уларни фуқаролар ва юримдик шахсларга мулк қилиб бериш.

Бузиладиган уйлар (квартиралар), иморатлар, иншоотлар, қўчириладиган дарахтлар учун тўлов миқдорини белгилаш учун тегишли туманлар (шаҳарлар) ҳокимликлари туман (шаҳар) ҳокимининг ўринбосари бошчилигида ҳокимликларнинг молия ва бошқа бошқармалари (бўлимлари) вакиллари, ерлардан фойдаланиш ва қўриқлашни назорат қилиш бўйича давлат инспектори, фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органи, ер участкаси олиб қўйилаётган ер эгаси (ердан фойдаланувчи, ижарачи), ўзига ер участкаси ажратиб берилаётган корхона, муассаса ёки ташкилот вакилидан ҳамда ҳокимликлар хоҳишига кўра бошқа ваколатли органлар вакиллари, иборат таркибда тўлов миқдорини ва компенсация турини белгилаш бўйича комиссиялар ташкил қиладилар. Уйлар (квартиралар), иморатлар ва иншоотларнинг техник ҳолатини, қийматини баҳолаш, шунингдек олиб қўйилаётган ер участкаларидаги дов-дарахтлар қийматини белгилаш туманлар (шаҳарлар) ер ресурслари ва давлат кадастри бўлимлари томонидан ариза берувчининг маблағлари ҳисобига амалга оширилади. Туманлар (шаҳарлар) ер ресурслари ва давлат кадастри бўлимлари томонидан амалга оширилган баҳога норози бўлинган тақдирда мулкдор мулкни баҳолаш учун тегишли лицензияга эга бўлган мустақил баҳоловчиларга мурожаат қилиш ҳуқуқига эга. Мустақил баҳоловчилар хизматига ҳақ тўлаш ариза берувчининг маблағлари ҳисобига амалга оширилади. Баҳолаш материаллари комиссияга берилади.

Фуқаролар томонидан умрбод эгалик қилиш учун мерос қилиб қолдириш ҳуқуқи билан фойдаланиладиган, кимосди савдоси асосида сотиб олинган ер участкалари олиб қўйилган тақдирда уларга умрбод эгалик қилиш учун мерос қилиб қолдириш ҳуқуқи билан тенг қийматли янги ер участкаси берилади. Фуқароларга тегишли бўлган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи билан мерос қилиб қолдирилган ер участкасининг олиб қўйилаётган вақтдаги қийматини баҳолаш туманлар (шаҳарлар) ер ресурслари ва давлат кадастри

бўлимларининг баҳолаш фаолиятини амалга оширишга тегишли рухсатномага эга бўлган баҳоловчилари томонидан, баҳолаш вақтидаги жорий нархлар бўйича ариза берувчининг маблағлари ҳисобига амалга оширилади.

Бузилаётган уйлар (квартиралар)ни, олиб қўйилаётган участкадаги бошқа иморатлар ва иншоотларни (ўзбошимчалик билан қурилганлардан ташқари) бузишдан олинган барча материаллар қурувчининг ёки тўловни мулкдорга тўлиқ тўлаётган бошқа ер эгаси (ердан фойдаланувчи, ижарачи) ихтиёрида қолади.

Айрим ҳолларда, бузилаётган уй (квартира), иморатлар, иншоотлар ва қўчирилаётган дов-дарахтлар эгасининг хоҳишига кўра, уй-жойни бузишдан олинган материаллар тегишли туманлар (шаҳарлар) ҳокимлари қарорига биноан мулкдорга берилиши мумкин. Бу ҳолда комиссия мулкдорга бериладиган бузишдан олинган материаллар қийматини бузиш вақтида амалда бўлган бозор нархлари бўйича уларнинг эскирганлигини ҳисобга олган ҳолда белгилаши керак.

Пул компенсацияларини тўлашнинг аниқ муддатлари ва тартиби Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимлари қарори билан, бузиш бошлангунгача пул компенсациясини тўлаган ҳолда белгиланади.

Иқтисодиётда хусусий мулкчиликни янада кенгайтириш ва унинг ролини ошириш, бизнесни ривожлантириш учун қулай шарт-шароитлар яратиш ҳамда хусусий тадбиркорликнинг ҳуқуқий кафолатларини мустаҳкамлаш, хусусийлаштирилган корхоналар билан банд бўлган ер участкаларидан мақсадли ва самарали фойдаланишни таъминлаш, шунингдек уй-жой бозори ва ипотекани ривожлантириш учун кучли рағбатлантирувчи омилларни вужудга келтириш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Президентининг 24 июль 2006 йилда ПФ3780-сонли “Юридик шахслар ва фуқароларнинг бинолари ҳамда иншоотлари билан банд бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида”ги Фармони қабул қилиниб, юридик шахсларнинг ер участкаларига бўлган хусусий мулкчилиги ўрнатилди ҳамда улар мулкрий ҳуқуқ асосида ўзларига қарашли ёки улар томонидан хусусийлаштириладиган бино ва иншоотлар, ишлаб чиқариш инфратузилмаси объектлари жойлашган ер участкаларини, шунингдек мазкур объектларга туташ ер участкаларини қўлланиладиган технология жараёнлари, шаҳар қурилиши норма ва қоидаларини ҳисобга олган ҳолда, ишлаб чиқариш фаолиятини амалга ошириш учун зарур бўлган миқдорда хусусийлаштириш ҳуқуқига эга бўладилар. Бу ўз навбатида ўз мулклари – ер участкаларига, унда жойлашган бино, иншоот ва бошқа кўчмас мол-мулкларга нисбатан мулкрий ҳуқуқни эркин ўз хоҳишлари асосида амалга ошириш, уларга бўладиган турли тайзиклардан ҳимояланиш каби ҳуқуқлари амалда мустаҳкамланди.

Юридик шахсга мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган уй, бошқа иморатлар, иншоотлар, дов-дарахтлар жойлашган ер участкаси олиб

қўйилган ҳолда унга аввалгисига тенг қийматли мол-мулк берилади ва етказилган бошқа зарарлар ўрни қопланади ёхуд давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаси олиб қўйилиши оқибатида етказилган зарар тўлалигича қопланади.

Юридик шахсга мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган уй, ишлаб чиқариш иморатлари, бошқа иморатлар, иншоотлар, дов-дарахтлар жойлашган ер участкаси олиб қўйилган ҳолда унга аввалгисига тенг қийматли мол-мулк берилади ва ер участкаси давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши оқибатида етказилган зарар тўлалигича қопланади.

Ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ижарачилар, ер участкалари мулкдорларига зарарларни ҳамда қишлоқ хўжалиги ва ўрмон хўжалиги ишлаб чиқариши кўрган зарарни қоплаш Ўзбекистон Республикасининг Ер кодексига мувофиқ амалга оширилади. Ер кодексининг 86-моддасига мувофиқ, ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ер участкалари ижарачиларига ва мулкдорларига етказилган зарарнинг ўрни (шу жумладан бой берилган фойда) қуйидаги ҳолларда тўла ҳажмда қопланиши керак:

ерлар олиб қўйилган, қайта сотиб олинган ёки вақтинча эгаллаб турилганда;

давлат қўриқхоналари, заказниклар, миллий табиат боғлари, табиат ёдгорликлари, маданий-тарихий ёдгорликлар, сув ҳавзалари, сув таъминоти манбалари, курортлар теварагида, дарёлар, каналлар, сув ташламалари, йўллар, трубопроводлар, алоқа линиялари ва электр узатиш линиялари бўйлаб муҳофаза, санитария ва ихота зоналари белгиланиши муносабати билан уларнинг ҳуқуқлари чекланганда;

сув ҳавзалари, каналлар, коллекторлар, шунингдек қишлоқ хўжалиги экинлари ва дов-дарахтлар учун зарарли моддалар чиқарадиган бошқа объектлар қуриш ва улардан фойдаланишнинг таъсири ҳамда юридик ва жисмоний шахсларнинг ҳосил камайишига ва қишлоқ хўжалиги маҳсулотининг сифати ёмонлашувига олиб борадиган бошқа хатти-ҳаракатлари оқибатида ерларнинг сифати ёмонлашган тақдирда.

Зарарнинг ўрни олиб қўйилаётган ер участкалари ажратиб бериладиган корхоналар, муассасалар ва ташкилотлар томонидан, шунингдек фаолияти ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ер участкалари ижарачилари ва мулкдорларининг ҳуқуқлари чекланишига ёки яқин атрофдаги ерларнинг сифати ёмонлашувига олиб борган корхоналар, муассасалар ва ташкилотлар томонидан қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда қопланади.

Ер участкаси олиб қўйилиши оқибатида юридик шахслар кўрган зарар учун компенсация тўлаш тегишли туманлар (шаҳарлар) ҳокимликлари томонидан белгиланган маблағлар ҳисобига амалга оширилади. Олиб қўйилаётган ер участкалари корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга берилган тақдирда товон тўлаш, турар жой бериш, вақтинча турар жой бериш ва мол-мулкни янги жойга ташиш тегишли туманлар (шаҳарлар) ҳокимларининг қарорларига кўра корхоналар, муассасалар ва ташкилотлар томонидан амалга оширилади. Ер участкаси олиб қўйилиши муносабати

билан кўрилган зарар компенсациясини олиш учун юридик шахс бўлажак бузиш тўғрисида билдиришнома олингандан кейин бир ой муддатда тегишли туманлар (шаҳарлар) ҳокимликларига компенсациянинг танланган турини кўрсатган ҳолда ариза бериши керак. Комиссиянинг қарори тегишли туманлар (шаҳарлар) ҳокимликлари томонидан тасдиқлангандан кейин юридик шахс ҳокимликка бузилиши лозим бўлган уйни, бошқа иморатлар ва иншоотларни тегишли туманлар (шаҳарлар) ҳокимликлари томонидан белгиланган муддатда бўшатиб қўйиш тўғрисида қафолат хати тақдим этади.

Юридик шахсга тегишли бўлган уй, ишлаб чиқариш иморатлари, бошқа иморатлар ва иншоотлар компенсация тури, тўлов миқдори ва муддати юридик шахс билан келишилгандан кейин бузилиши мумкин.

Фуқаролар ва юридик шахсларга мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган бузилиши лозим бўлган уйлар, ишлаб чиқариш иморатлари, бошқа иморатлар ва иншоотлар уларнинг хоҳишига кўра кўчирилиши ва янги жойда тикланиши мумкин. Бунда уйлар, иморатлар ва иншоотларнинг қиймати пул билан қопланмайди. Фуқаролар ва юридик шахсларга мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган, бузилиши лозим бўлган уйлар, ишлаб чиқариш иморатлари, иморатлар ва иншоотларни кўчириш ва янги жойда тиклаш тегишли туманлар (шаҳарлар) ҳокимликларининг қарорига кўра маҳаллий бюджетларнинг йил чораги яқунлари бўйича прогноздан ортиқча тушадиган даромад қисми маблағлари, Қорақалпоғистон Республикаси, вилоятлар ва Тошкент шаҳар бюджетларининг захира фонди маблағлари, ва (ёки) давлат мулкани давлат тасарруфидан чиқариш, хусусийлаштиришдан олинадиган тақсимланадиган, Қорақалпоғистон Республикаси, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликларининг, олиб қўйиладиган ер участкалари ажратиладиган корхоналар, муассасалар ва ташкилотларнинг тегишли ҳисоб рақамларига тушадиган маблағларнинг бир қисми ҳисобига амалга оширилади. Бунда турар жой мулкдорлари бўлган фуқаролар ва юридик шахсларга турар жойни кўчириш ва тиклаш даврига ҳокимликлар томонидан икки йилгача муддат билан ер участкасини ўзлаштириш даврига ижара шартномаси асосида вақтинча уй-жой берилади.

Кўчириш ва тиклаш мазкур жой (аҳоли пункти) доирасида белгиланган нормалар бўйича ажратиладиган ер участкаларида ва фақат уйлар, иморатлар ва иншоотларнинг техник ҳолати уларни кўчириш имконини бериши шартларида амалга оширилиши керак, яъни конструкциялар ва элементларнинг ҳолати қисмларга ажратиш, ташиш ва янги жойда йиғиш имконини бериши керак. Уйлар, иморатлар ва иншоотларни кўчириш имконияти олиб қўйиладиган ер участкаси ажратилган иморат қурувчининг маблағлари ҳисобига ихтисослаштирилган лойиҳа ташкилотлари томонидан ишлаб чиқилган тегишли техник-иқтисодий асослаш ва лойиҳа-смета ҳужжатлари мавжуд бўлган тақдирда комиссиялар томонидан аниқланади.

Уйлар, иморатлар ва иншоотларни кўчириш ва янги жойда тиклаш тегишли туманлар (шаҳарлар)нинг ҳокимликлари томонидан белгиланадиган

муддатларда, бироқ бир йилдан кеч бўлмаган муддатда амалга оширилиши керак.

Уйлар, ишлаб чиқариш иморатлари, бошқа иморатлар ва иншоотларни кўчириш ва янги жойда тиклаш, уй-жойни вақтинча ижарага олиш, фуқаролар ёки юридик шахсларнинг мол-мулкани вақтинча ижарага олинган уй-жойга, шунингдек вақтинча ижарага олинган уй-жойдан янги жойда тикланган уйга, иморатга ва иншоотга ташиш бўйича барча харажатлар тегишли туманлар (шаҳарлар) ҳокимликларининг қарори бўйича иморат қурувчи ёки олиб қўйилаётган ер участкаси ажратилган бошқа ер эгаси (ердан фойдаланувчи, ижарачи) ҳисобига амалга оширилади. Юридик шахсга мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган аввалгисига тенг қийматли уйлар, ишлаб чиқариш иморатлари ва бошқа иморатлар ва иншоотлар янги жойга фақат компенсация тури, тўлов миқдори ва муддати юридик шахс билан келишилгандан кейин кўчирилади.

Уйлари (квартиралари) бузилиши лозим бўлган фуқаролар ва юридик шахслар учун уларнинг хоҳишига кўра янги жойда уйлар, иморатлар барпо этилади ҳамда уларга мулк қилиб берилади. Бунда бузилаётган уйлар (квартиралар), иморатларнинг қиймати пул билан қопланмайди. Уйлари (квартиралари) бузилиши лозим бўлган фуқаролар ва юридик шахслар учун янги жойда уйлар, иморатлар қуриш ҳамда уларга мулк қилиб бериш тегишли туманлар (шаҳарлар) ҳокимликлари томонидан чорак якуни бўйича прогноздан ортиқча тушган маҳаллий бюджетларнинг даромад қисми маблағлари, Қорақалпоғистон Республикаси, вилоятлар ва Тошкент шаҳар бюджетларининг захира жамғармаси маблағлари ва (ёки) Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликларининг тегишли ҳисоб рақамларига давлат мулкани давлат тасарруфидан чиқариш, хусусийлаштиришдан тушадиган тақсимланадиган маблағларнинг бир қисми ҳисобига амалга оширилади.

Ер участкалари корхоналар, муассасалар ёки ташкилотларга берилган тақдирда уйлари (квартиралари) бузилиши лозим бўлган фуқаролар ва юридик шахсларга янги жойда уйлар, иморатлар қуриш ва уларга мулк қилиб бериш ушбу корхоналар, муассасалар ёки ташкилотларнинг маблағлари ҳисобига амалга оширилади. Уйлари (квартиралари) бузилиши лозим бўлган фуқаролар ва юридик шахслар учун янги жойда уй қуриш мазкур жой (аҳоли пункти) доирасида амалга оширилади. Бунда уйлари (квартиралари) бузилиши лозим бўлган фуқаролар ва юридик шахсларга янги жойда уй, иморат қуриш даврига тегишли туманлар (шаҳарлар) ҳокимликлари томонидан ижара шартномаси асосида вақтинча уй-жой берилади.

Турар жойни вақтинча ижарага олиш, фуқаролар ва юридик шахсларнинг мол-мулкани вақтинча берилган турар жойга ва вақтинча берилган турар жойдан янги жойда қурилган уйга ташиш бўйича барча харажатлар тегишли туманлар (шаҳарлар) ҳокимликларининг қарорига кўра иморат қурувчи ёки ер участкаси ажратилган бошқа ер эгаси (ердан фойдаланувчи, ижарага олувчи)нинг ҳисобига амалга оширилади. Уйлари

(квартиралари) бузилиши лозим бўлган фуқаролар ва юридик шахслар бузиладиган уйлар (квартиралар) ўрнига янги жойда қурилган уйни, иморатни олиш учун бузиш тўғрисидаги билдиришнома олингандан кейин бир ой муддатда тегишли туманлар (шаҳарлар) ҳокимликларига ариза беришлари керак. Аризада оиланинг таркиби, доимий яшовчилар сони ҳамда турар жой билан таъминлаш бўйича улардаги мавжуд имтиёзлар кўрсатилиши керак.

5. Турар жой мулкдори оила аъзоларининг, ижарага ва арендага олувчиларнинг турар жойдан фойдаланиши

Уй-жой ҳуқуқида турар жой мулкдори ва у билан бирга шу турар жойда яшайдиган оила аъзолари ёхуд ижарага ва арендага олувчиларнинг турар жойдан фойдаланиш бўйича ҳуқуқлари ўзига хос тарзда белгиланган. Бундай ҳуқуқлар турар жойнинг тайинланиш мақсадларидан келиб чиқади ва мулкдорининг оила аъзоларига, ижарага ва арендага олувчиларга бир қатор имкониятларни тақдим этади. Ё, квартира мулкдорининг оила аъзолари, шунингдек у билан доимий яшаётган фуқаролар, агар уларни кўчириб келган пайтда ёзма равишда бошқа ҳол қайд этилган бўлмаса, уйдаги, квартирадаги хоналардан мулкдор билан тенг фойдаланишга ҳақлидирлар (УЖКнинг 32-моддаси 1-қисми). Уй мулкдорининг оила аъзолари, шунингдек мулкдор билан бирга доимий яшаётган фуқароларнинг турар жойдан фойдаланишга доир ҳуқуқлари улар кўчиб келган пайтда ёзма равишда белгиланиши лозим, акс ҳолда улар ҳам турар жойдан мулкдор каби фойдалани имкониятига эга бўладилар. Оила аъзолари, мулкдор билан доимий яшаётган фуқаролар кўчиб келганда турар жойдан фойдаланиш қоидалари белгиланган бўлса, улар турар жойдан ана шу қоидага мувофиқ фойдаланишлари лозим. Улар мулкдор берган турар жойга ўзларининг вояга етмаган фарзандларини кўчириб киритишга ҳақлидирлар, оиланинг бошқа аъзоларини эса, уй, квартира мулкдорининг розилиги билангина кўчириб киритишлари мумкин.

Бу шахслар уй, квартиранинг, мулкдори билан оилавий муносабатларни тугатган тақдирда ҳам уларда турар жойдан фойдаланиш ҳуқуқи сақланиб қолади. Масалан, эр-хотидан ажрашганидан сўнг ҳам хотин турар жойдан фойдаланиш ҳуқуқи сақлаб қолади ва уни мазкур турар жойдан чиқариб юборишга ҳеч ким ҳақли бўлмайди. Албатта, бунда уй, квартиранинг мулкдори билан унинг собиқ оила аъзолари, шунингдек у билан доимий яшаётган фуқаролар ўртасида турар жойдан фойдаланиш тартиби тарафлар келишуви билан белгилаб қўйилиш мумкин.

Уй-жой ҳуқуқида турар жой мулкдорининг оила аъзолари таркиби ва доирасини белгилаб олиш муҳим аҳамиятга эга. Чунки, оила аъзолари турар жойдан мулкдор каби фойдаланиш ҳуқуқига эга ҳисобланади. УЖКнинг 32-моддаси 2-қисмига биноан, турар жой мулкдорининг оила аъзолари деб у билан доимий бирга яшаётган хотини (эри) ва уларнинг фарзандлари тан олинади. Эр-хотиннинг ота-онаси, шунингдек мулкдор билан доимий

яшаётган оилали фарзандлари, агар илгари бу ҳуқуққа эга бўлмаган бўлсалар, фақат ўзаро келишувга биноан мулкдорнинг оила аъзоси деб тан олинашлари мумкин.

Шу билан бирга, меҳнатга лаёқатсиз боқимандалар (доимий тирикчилик манбаига эга бўлмаган шахслар вояга етмаган болалар, вояга етган болалар, вояга етган ногиронлар, 55 ёшдан ошган аёллар, 60 ёшда ошган эркеклар), шунингдек мулкдор билан доимий бирга яшаётган фуқаролар, агар улар мулкдор билан умумий хўжалик юритаётган (умумий ягона рўзғор – овқатланиши, томорқада ишлаш, ўз моддий маблағлари, сабъ-ҳаракатлари билан умумий эҳтиёжларини таъминлашда иштирок этиш, ўз талабларини қаноатлантириш, бир-бирлари тўғрисида ғамхўрлик қилиш ва ҳ.к) бўлсалар ва унинг турар жойда доимий яшашга рўйхатдан (пропискадан) ўтган бўлсалар, унинг оила аъзоси деб топилишлари мумкин (масалан, суд томонидан).

Мулкдор билан бирга яшаётган яқин қариндошининг вояга етмаган боласи унинг оила аъзоси деб ҳисобланган ҳолларда уларнинг турар жойга нисбатан ҳуқуқларини ҳимояси ҳам уй-жой ҳуқуқида эътибордан четда қолдирилмаган. Бунда мулкдорнинг вояга етмаган оила аъзолари яшаётган турар жойни, уларнинг ота-онаси бўлмаган тақдирда, васийлик ва ҳомийлик органининг розилиги билан бошқа шахсга бериш мумкин. Бунда биринчи галда вояга етмаган болалар манфаатларини таъминлаш талаб этилади.

Хусусийлаштирилган квартира ёки уй мулкдорининг вояга етмаган оила аъзолари ва уй-жойни хусусийлаштирилишига розилик берган шахслар (улар уй-жой хусусийлаштирилаётган вақтда доимий истиқомат қилишга рўйхатда бўлсалар) ҳам уларнинг умумий мулки бўлмиш хусусийлаштирилган квартира ёки уйга нисбатан қонунда белгиланган тартибда тенг ҳуқуқларга эга бўладилар ва тенг мажбуриятларни бажарадилар (гарчи хусусийлаштирилган уй-жой мулкдор номига расмийлаштирилган бўлса ҳам). Бундай уй-жойдан фойдаланиш ФК нинг умумий мулкдан фойдаланиш қоидалари асосида амалга оширилади.

Хусусийлаштирилган квартира ёки уйни ҳар қандай тарзда бегоналаштириш (сотиш, айирибошлаш, ҳадя қилиш), ижарага бериш учун квартира ёки уй мулкдорининг вояга етган аъзолари ва квартира ёки уйнинг хусусийлаштирилишига розилик берган шахслар (шерик мулкдорлар)нинг розилиги олинаши керак. Ушбу тартибга риоя қилмасдан тузилган шартнома ва битимлар ҳақиқий ҳисобланмайди.

Юқоридаги ҳолатларда хусусийлаштирилган уй-жой мулкдорининг вояга етмаган оила аъзолари манфаатларини уларнинг ота-онаси, улар бўлмаган тақдирда эса васийлик ва ҳомийлик органи ҳимоя қилади. Демак, юқоридаги ҳаракатларини содир этишда уларнинг розилиги (ёзма шаклда) олинаши керак.

Хусусийлаштирилган квартира ёки уйда турар жой мулкдорлари биргаликда яшай олмайдиган ҳолда (турар жой торлиги ёхуд рухий-психологик жихатдан чиқиша олмаслик ёхуд бир хонада турли жинсдаги

кишиларни бирга яшашга мажбурлиги), суднинг қарорига биноан мулкдорлардан бири кўчирилиб, бошқасининг зиммасига квартира ёки уйнинг тегишли қисми учун кўчирилган мулкдорга суд ишни кўриб чиққан кундаги бозор баҳосида пулини тўлаш ёки умумий мулкдаги улушга мос келадиган бошқа турар жойни сотиб олиб бериш мажбурияти юкланиши мумкин.

Уй ёки квартиранинг мулкдори, унинг оила аъзолари, у билан доимий яшаётган фуқаролар ва собиқ оила аъзолари ўртасида турар жойдан фойдаланиш ҳамда қилинган ҳаражатлар (коммунал тўловлар, солиқлар тўлаш ва ҳ.к) даги улуш миқдори ҳақидаги низолар тегишли тарафлардан бирининг даъвосига кўра суд тартибида ҳал этилади.

Фуқароларга тегишли турар жой ижарага ёки арендага берилганда ижарага, арендага олувчиларнинг турар жойдан фойдаланишга бўлган ҳуқуқларини ҳам уй-жой ҳуқуқи нормалари билан тартибга солинади. Ушбу шахслар ўртасидаги ижара ёки аренда шартномаси, мазкур шартномалардани келиб чиқадиган ҳуқуқ ва мажбуриятлар фуқаролик ҳуқуқи нормалари билан белгиланса, шартнома асосида турар жойдан фойдаланишга бўлган муносабатларни УЖКнинг 33-моддасида белгиланган, бўлиб унга мувофиқ фуқарога мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган уйдан, квартирадан турар жойни ижарага, арендага олувчи ўзи ижарага, арендага олган хонага уй, квартира мулкдорининг розилигидан қатъи назар, вояга етмаган фарзандларини, агар у алоҳида хонани эгаллаётган бўлса ва ижарага ёки арендага бериш шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, шунингдек эри(хотини) ва меҳнатга қобилиятсиз вояга етган фарзандлари ҳамда ота-онасини кўчириб киритиш ҳуқуқига эга. Фуқарога мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган уй, квартирадаги турар жойни ижарага, арендага олувчи билан бирга яшаётган оила аъзолари ижарага ёки арендага бериш шартномасидан келиб чиқадиган ҳуқуқ ва мажбуриятларга ижарага, арендага олувчининг ўзи билан тенг равишда эга бўладилар.

Юқоридаги тоифаларга мансуб бўлмаган бошқа фуқаролар (масалан, ижарага олувчининг бобоси-бувиси, холаси-тоғаси, жияни ва бошқа қариндош-уруғлари ва бошқаларни) фақат уй мулкдорининг розилиги билангина кўчириб киритиши мумкин.

Ижарага, арендага олувчи томонидан ўз оила аъзоси сифатида кўчириб киритилган ушбу фуқаролар, агар кўчириб киритишда ижарага берувчи, ижарага олувчи ва кўчириб киритилаётган шахс ўртасида бошқача келишув бўлмаган бўлса, (яъни, уни уйдан фойланиш ҳуқуқлари чеклаб қўйилмаган, зиммасига қўшимча, алоҳида мажбуриятлар юклатилмаган бўлса) ижарага, арендага олувчи ҳамда унинг бошқа оила аъзолари билан турар жойдан фойланишда тенг ҳуқуқга эга бўладилар.

ФКнинг 608-моддасига кўра, уй-жойни ижарага олувчидан ташқари унинг оила аъзолари бошқа фуқароларни оила аъзоси сифатида уй-жойни ижарага олиш шартномасига киритишни талаб қилишга ҳақли (масалан, ижарага берувчи ўғлининг хотини (эри) ёхуд фарзандлари худди шундай

асосга кўра янги оила аъзоси сифатида уй-жойдан фойдаланиш ҳуқуқини олиши мумкин).

Ижарага, арендага олувчи ижарага, арендага берувчининг (мулкдорнинг) розилиги билан эгаллаб турган жойини алмаштиришга ҳақлидир. Уй-жойларни алмаштиришни ФКнинг 30-бобида белгилаб қўйилган айрибошлаш шартномаси билан чалкаштирмаслик лозим.

Уй-жойлар шартномаси шартномавий муносабатларида алмаштириш орқали ўзлари хоҳлаган ҳудудда ўзлари учун қулай ва мақбул уй-жойлардан ижара асосида фойдаланиш имкниятларига эга бўладилар. Масалан, Сирғали туманида 2 хонали квартирани унинг мулкдори бўлган фуқародан ижарага олган шахс Юнус-Обод туманидан худди шундай 2 хонали квартирани мулкдор фуқародан ижарага олган шахс билан келишган ҳолда (ижарага берувчилар розилиги билан) алмаштириши мумкин. Бу ҳолда ҳар иккала ижара шартномаси шартлари ўзгармаган ҳолда фақат ижарага олувчилар ўзгаради.

Алмаштиришда ижарага берувчи ёзма розилик бериши лозим. Агар ижарага берувчи фуқаро (жисмоний шахс) бўлса ва у алмаштириш бўйича таклифни рад этса, рад жавоби устидан низолашишга (шикоят қилиш) йўл қўйилмайди. Агар ижарага олувчи юридик шахс бўлса (унинг хусусий мулкка ёхуд оммавий мулкка мансублигидан қатъи назар) ушбу рад жавоби устидан судга шикоят қилиши мумкин. Агар суд ижарага берувчи юридик шахсни алмаштиришни рад этиш тўғрисида жавобини ноқонуний ва асоссиз деб топса, алмаштиришни мажбурий тартибда амалга ошириши тўғрисида ҳал қилув қарори чиқариши мумкин.

Фуқарога мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган турар жойни ижарага бериш, арендага бериш ҳақи тарафлар келишувига биноан шартномада белгилаб қўйилади.

Юридик шахслар ўзларига мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган турар жойни ижарага, арендага бериш шартномаси бўйича ҳақ белгилашда маҳаллий давлат ҳокимияти ва бошқарув органлари белгиланган тарифларни қўллайдилар.

Фуқарога мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган тарар жойни ижарага, арендага бериш ҳақи фуқаронинг даромадлари таркибига киради ва солиқ органларига тақдим этиладиган Декларацияда у кўрсатилиши лозим. Фуқарога мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган турар жойни ижарага, арендага бериш ҳақини тўлаш тартиби, шартлари, муддатлари, миқдори ёзма шартномада кўрсатилиши ёки шартнома таркибий қисми бўлган баённомада (шартнома иловаси сифатида) белгилаб қўйилади. Ижара ҳақини белгилашда тарафлар ФКнинг 544-моддаси (мол-мулкдан фойланганлик учун ҳақ тўлаш) ва 611-модда (уй-жой учун тўланадиган ҳақ) қоидаларига амал қилишлари лозим. ФКнинг 544-моддасига асосан ижарага олувчи мол-мулкдан фойдаланганлик учун ҳақни ўз вақтида тўлаб туриши шарт.

Мол-мулкдан фойдаланганлик учун ҳақ тўлаш тартиби, шартлари ва муддатлари мулк ижараси шартномаси билан белгиланади. Булар

шартномада белгиланмаган ҳолларда одатда худди шундай мол-мулкни ўхшаш ҳолатларда ижарага беришда қўлланиладиган тартиб, шартлар ва муддатлар белгиланган деб ҳисобланади.

Мол-мулкдан фойдаланганлик учун ҳақ ижарага олинган барча мол-мулк учун яхлит ҳолда ёки унинг ҳар бир таркибий қисми учун алоҳида-алоҳида ҳолда қуйидаги кўринишларда белгиланади:

- вақти-вақти билан ёки бир йўла тўланадиган қатъий суммада белгиланган тўловлар тариқасида;

- ижарага олинган мол-мулкдан фойдаланиш натижасида олинган маҳсулот, мевалар ёки даромадларнинг белгиланган улуши тариқасида;

- ижарага олувчи томонидан кўрсатиладиган маълум хизматлар тариқасида;

- ижарага олувчи томонидан ижарага берувчига шартномада келишилган ашёни мулк қилиб ёки ижарага топшириш тариқасида;

- ижарага олинган мол-мулкни яхшилаш бўйича шартномада келишилган ҳаражатларни ижарага олувчи зиммасига юклаш тариқасида.

ХУЛОСА

Фуқаролик ҳуқуқида мулк ҳуқуқининг вужудга келиш асослари ўзига хос юридик факт ҳисобланади ва алоҳида ҳуқуқий категория ва фуқаролик-ҳуқуқий муносабатлар сифатида ўрганилади. Шу билан бирга мулк ҳуқуқининг алоҳида олинган объектга нисбатан вужудга келишини таҳлил этиш ҳам назарий ва амалий аҳамиятга эгаллигини эътироф этиш лозим. Уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқини вужудга келиши - белгиланган тартибда уй-жой (турар жой, квартира) деб ҳисобланадиган объектга нисбатан қонун ҳужжатларига мувофиқ асосларда эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этиш ҳуқуқининг шахсда вужудга келиши сифатида баҳоланади. Бунда уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқининг вужудга келиш асослари фуқаролик ҳуқуқининг бошқа объектларига нисбатан мулк ҳуқуқининг вужудга келиш асосларидан фарқланишини ҳам эътироф этиш лозим. Бинобарин, уй-жой ўзига хос ҳуқуқий тартибга эга бўлган мол-мулк сифатида ҳар доим давлатнинг ҳуқуқий назорати ва тартиботи остида бўлади. Хусусан, одатдаги кўчар ашёлардан фарқли равишда уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқининг вужудга келиш тегишли расмийлаштириш амалга оширилгандан сўнг вужудга келади. Шу билан бирга уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқининг вужудга келишида нафақат мулкдорнинг эрк-иродаси балки учинчи шахслар: мулкдорнинг оила аъзолари, уй-жойда рўйхатдан ўтган фуқароларнинг истаклари ҳам инобатга олинади, уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқининг вужудга келишидаги ўзига хосликларни англади. Уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқининг вужудга келиш асослари учун хос бўлган яна бир хусусият уй-жойга мулк ҳуқуқини қўлга киритиш мақсадининг белгиланганлиги ҳисобланади. Зеро, қонун ҳужжатларида уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқи ундан яшаш учун фойдаланиш мақсадида қўлга киритилиши лозимлиги белгиланган. Масалан, ФКнинг 600-моддаси 2-қисмига кўра, уй-жой юридик шахсларга ижара шартномаси ёки бошқа шартнома асосида эгалик қилиш ва (ёки) фойдаланиш учун топширилиши мумкин. Юридик шахс уй-жойдан фақат фуқароларнинг яшаши учун фойдаланиши мумкин.

Уй-жойга нисбатан хусусий мулк бугунги кунда ўзининг мазмун-моҳияти нуқтаи назаридан тубдан ўзгарганлигини эътироф этиш зарур. Зеро,

Фуқароларнинг бошқа фуқаролик ҳуқуқлари каби уларнинг турар жойга бўлган ҳуқуқлари ҳам муайян юридик фактлар орқали вужудга келади. Бундай фактлар тегишли асослар сифатида қонун ҳужжатларида назарда тутилади. Турар жойларга фуқаролар ва нодавлат юридик шахсларнинг эгалик қилиш асослари УЖКнинг 22-моддасида белгиланган. Унга кўра, фуқаролар ва юридик шахслар қуйидаги йўллар билан турар жойни хусусий мулк қилиб олиш ҳуқуқига эга:

якка тартибда уй-жой қуриш;

якка тартибда қурувчиларнинг ширкатлари томонидан уй-жой қуриш;

уй-жой облигацияларини олиш;

уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативларида иштирок этиш;

олди-сотди, ҳадя ва айирбошлаш;
умрбод таъминлаш шарти билан уйни (квартирани) бошқа шахсга бериш;
мерос олиш;
қонунда белгиланган тартибда хусусийлаштириш.

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 ислоҳ 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 "Қўп квартирали уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан фойдаланиш тартиби тўғрисида"ги Низом

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

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

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

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

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

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

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

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

19. ВМ 2006 йил 29 майдаги 97-сон Қарори билан тасдиқланган "Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати

билан фуқароларга ва юридик шахсларга етказилган зарарларни қоплаш тартиби тўғрисида"ги Низом

20. АВ томонидан 1998 йил 7 январда 387-сон билан рўйхатга олинган, КХКВ, МСВ, ДАҚҚ, ДМК, "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, ДМК, "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.