

5-Мавзу. Муниципал, идоравий ва мақсадли фойдаланиладиган коммунал уй-жой фонди турар-жойларидан фойдаланиш

Р Е Ж А

Кириш

1. Хизмат турар жойлари ва уларнинг турлари
- 2.Муниципал, идоравий ва мақсадли фойдаланиладиган коммунал уй-жой фонди турар-жойларидан фойдаланиш бўйича ижара шартномаси
3. Махсус уйлар ва улардан фойдаланиш

Хулоса

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

КИРИШ

Давлат уй-жой фонди даги турар жой биноларидан фойдаланиш энг аввало ваколатли давлат органи ва фуқаролар ўртасидаги шартномага асосланади. Бундай шартнома ижара шартномаси ҳисобланади.

Давлат уй-жой фонди давлат функцияларини, шу жумладан, аниқ мақсадли ижтимоий-социал вазифаларни бажаришга хизмат қилади.

Давлат уй-жой фонди таркибига қуйидагилар киради:

а) муниципал уй-жой фонди туман, шаҳар ҳокимликлари тасарруфидаги уй-жойлар бўлиб, бундан асосан кам таъминланган оилалар, ёлғиз қариялар фойдаланадилар;

б) идоравий уй-жой фонди муайян корхона, ташкилот, муассасага қарашли уй-жойлар бўлиб, ушбу идоралар хизматчилари, ходимлари фойдаланадилар;

в) аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди коммунал хизмат соҳаси ходимлари томонидан фойдаланиладиган уй-жойлар ҳисобланади.

Давлат уй-жой фондининг уйларидаги турар жойни ижарага бериш шартномасига асосан бир тараф турар жойнинг мулкдори ёки у ваколат берган шахс (ижара берувчи) бошқа тараф (ижарага олувчи)га турар жойда яшаш учун ҳақ эвазига эгалик қилиш ва фойдаланишга топшириш мажбуриятини олади. Одатда, бундай уй-жойлар хусусийлаштирилишга йўл қўйилмайди. Ижара шартномасида ижарага берувчининг ва ижарага олувчининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари ҳамда фуқаролик қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа шартлар белгилаб қўйилади. Ижара шартномасида ижарага олувчи билан доимий яшаётган фуқаролар кўрсатилган бўлиши керак. Агар фуқаро илгари ижарага олувчи билан доимий бирга яшамаган бўлса ҳам лекин унинг оила аъзоси бўлса (эри ёки хотини, вояга етмаган фарзандлари) ҳеч қандай монеликсиз ижара шартномасига биноан турар жойда яшовчи сифатида киритилиши мумкин.

Шартномада ижарага олувчи билан доимий равишда яшовчи шахслар кўрсатилмаган бўлса, бундай шахсларни кўчириб киритиш ФКнинг 608-моддаси ва Уй-жой кодексининг 51-моддасида назарда тутилган қоидаларга мувофиқ амалга оширилади.

Қонун турар жойни ижарага олувчилар манфаатини таъминлаб ижарага бериладиган уй-жойларга нисбатан аниқ ва қатъий талаблар қўяди. Муниципал идоравий уй-жой фондининг ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги яшаш учун яроқли бўлган алоҳида турар жой (уй, квартира) турар жойни ижарага бериш шартномаси объекти бўлади.

Доимий яшаш учун яроқли бўлган уй-жой йилнинг барча фаслида истиқомат қилиниши мумкин бўлиши, инсоннинг энг минимал эҳтиёжлари (ёруғлик, ҳаво алмашиш, намлик-қуруқлик ва шу каби хусусиятлари бўйича) қаноатлантириш, яъни санитария, гигиена, қурилиш-меъморчилик стандартларига жавоб бериши лозим бўлади.

Ижарага берилаётган турар жой яшаш учун яроқли бўлишидан ташқари алоҳида турар жой талабларига ҳам жавоб бериш талаб этилади. Хонанинг бир қисми ёки битта умумий кириш жойи орқали бошқа хона билан боғланган хона (туташ хоналар) шунингдек, ёрдамчи хоналар (ошхона, йўлак, хужра, балкон ва шу кабилар) ижара шартномасининг предмети бўла олмайди. Акс ҳолда фуқароларни қонунларда кафолатланган турар жой дахлсизлиги, хусусий ҳаёт дахлсизлиги каби ҳуқуқларини рўёбга чиқариш мумкин бўлмай қолур эди.

1. Давлат уй-жой фонди биноларидаги турар жойни ижарага олиш шартномасининг тушунчаси ва мазмуни

Маълумки, кўп квартирали уйлар улардан нормал фойдаланишни, кулайликларни таъминловчи таркибий тузилмаларга эга. Ушбу таркибий тузилмалардан фойдаланиш орқали ижарага олувчи ва унинг оила аъзолари ижарага олинган кўп квартирали уйдан, турар жойдан нормал фойдалана оладилар. Шу сабабли ҳам, қонунда ижарага олувчилар ва уларнинг доимий бирга яшовчи оила аъзоларининг қуйидаги ҳуқуқи мустахкамлаб қўйилган:

Кўп квартирали уйдаги турар жойни ижарага олувчи турар жойдан фойдаланиш билан бир қаторда, шу уйнинг умумий фойдаланишидаги мол-мулкдан (яъни, уйнинг умумий жойлари, таянч ва тўсиқ конструкциялар, квартиралар оралиғидаги ихоталанган (ўралма) пиллапоялар, зинапоялар, лифтлар, лифтнинг шахталари ва бошқа шахталар, даҳлизлар, техник саватлар, 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 қурилмалар, шу уйга туташ, ободонлаштириш элементлари бўлган ер участкаси, шунингдек, кўп квартирали уйдаги кўчмас мулкнинг ягона мажмуига хизмат кўрсатиш учун мўлжалланган объектлардан) белгиланган тартибда фойдаланиш ҳуқуқига эгадир. Ушбу объектлардан фойдаланиш тартиб қоидалари:

а) кўп квартирали уйда истиқомат қилувчи барча фуқароларни ушбу объектлардан эркин фойдаланишини таъминлаш:

б) ушбу объектлар сақланиши, таъмирланиши, яхшиланишини таъминлашга хизмат қилиш лозим.

Муниципал турар жой фондига қарашли уй-жойларни ижарага бериш шартномаси туман, шаҳар ҳокимлиги ёхуд улар ваколат берган органлар билан турар жойни олаётган фуқаро ўртасида ёзма шаклда, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда тузилади.

Идоравий уй-жой фондига қарашли турар жойни ижарага бериш шартномаси уларга тегишли бўлган давлат корхоналари, муассасалари, ташкилотлари билан турар жойни олаётган фуқаро ўртасида ёзма шаклда, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда тузилади.

Битим (шартнома)ларнинг ёзма шаклда ФКнинг 107-моддада белгилаб қўйилган. Унга кўра ёзма шаклда тузилган битимни, агар иш муомаласи одатларидан бошқача тартиб келиб чиқмаса, тарафлар ёки уларнинг вакиллари имзолаши керак.

Агар қонун ҳужжатларига ёки иштирокчилардан бирининг талабларига зид бўлмаса, битим тузиш чоғида имзодан факсимиле усулида нусха кўчириш воситаларидан фойдаланилишига йўл қўйилади.

Икки тарафлама битимлар ҳар бирини бераётган тараф имзолайдиган ҳужжатларни ўзаро айирбошлаш йўли билан тузилиши мумкин.

Хатлар, телеграммалар, телефонограммалар, телетайпограммалар, факслар ёки субъектларни ва улар хоҳиш-иродасининг мазмунини ифодалайдиган бошқа ҳужжатларни ўзаро айирбошлаш, агар қонун ҳужжатларида ёки тарафларнинг келишувида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ёзма шаклда тузилган битимга тенглаштирилади.

Қонун ҳужжатларида ва тарафларнинг келишувида битим шакли мос келиши шарт бўлган қўшимча талаблар (муайян шаклдаги бланкада тузилиши, муҳр босиб тасдиқланиши ва бошқалар) белгилаб қўйилиши ва бу талабларга риоя этмаслик оқибатлари назарда тутилиши мумкин.

Агар фуқаро жисмоний камчилиги, касаллиги ёки саводсизлиги туфайли битимни шахсан ўзи имзолай олмаса, унинг илтимосига биноан битимни бошқа фуқаро имзолаши мумкин. Бошқа фуқаронинг имзоси нотариус ёки бундай нотариал ҳаракатни амалга ошириш ҳуқуқига эга бўлган бошқа мансабдор шахс томонидан гувоҳлантирилиб, битим тузувчи уни шахсан ўзи имзолай олмаслигининг сабаблари кўрсатилиши шарт.

Ёзма шаклда тузилган битимни бажарган тараф иккинчи тарафдан ижрони тасдиқловчи ҳужжат талаб қилишга ҳақли. Оғзаки тадбиркорлик битимини бажарган тараф ҳам ана шундай ҳуқуққа эга, тузилган вақтнинг ўзидаёқ бажариладиган битимлар бундан мустасно.

Турар жой ижараси шартномаси ёзма шаклда эмас, оғзаки шаклда тузилган бўлса у ҳақиқий ҳисобланмайди. ФКнинг 115-моддага кўра, бундай битим ҳақиқий эмас деб топилади. ФКнинг 114-моддага кўра, бундай битимлар тарафлар ундан кутган оқибатларни вужудга келтирмайди.

Ижара шартномаси бўйича эгаллаб турилган турар жойга бўлган мулк ҳуқуқи турли асосларга кўра (корхона, муассаса ташкилотларни қайта ташкил этиш, хусусийлаштириш, шаҳар, туман ҳудудларини ўзгартирилиши ва ҳ.к.) бошқа субъектларга ўтиши мумкин. Бироқ, бундай ҳолат ижара шартномасини ўз ўзидан бекор бўлиши ёхуд шартномаларни ўзгаришига олиб келмайди. Бунда турар жойни янги мулкдори илгари тузилган уй-жойни ижарага бериш шартномаси шартлари асосида ижарага берувчи бўлиб қолади (ижара шартномаси муддати тамом бўлгунга қадар).

Давлатга қарашли бўлган барча турдаги уй-жой фондларини ижарага бериш шартномаси мазмуни қонун ҳужжатларида белгилаб қўйилади. Муниципиал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли комунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойни ижарага беришнинг Намунавий шартномаси тўғрисидаги Низомлар Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан тасдиқланади. Бинобарин, амалиётда қўлланиладиган шартномалар мазмуни ва шартлари тегишли намунавий шартномаларга тўла мувофиқ бўлиши лозим.

Уй-жой шартномасининг муддати мол-мулк ижарасининг бошқа турлари бўйича муддатлардан кескин фарқ қилади. Масалан, кўп ҳолларда мол-мулк ижараси номуайян муддатга ёхуд 49 ёхуд 99 йиллик муддатга тузилиши мумкин. Бироқ, муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли комунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойни ижарага

бериш шартномаси беш йилдан ортиқ бўлмаган муддатга тузилади. Агар шартномада муддати кўрсатилмаган бўлса, у номуайян муддатга тузилган бўлиб эмас, балки беш йил муддатга тузилган ҳисобланади.

Бир йилгача муддатга тузилган турар жойни ижарага бериш (қисқача муддатли ижара) шартномасига нисбатан ФКнинг 612-модда, 2-қисмида белгиланган қоидалар қўлланилади. Бунга кўра қисқа муддатли ижара кўйидаги хусусиятларга эга:

а) унга нисбатан ФКнинг 606-модда, 2 ва 3-қисмлари қўлланмайди, яъни, шартномада уй-жойда ижарага олувчи билан бирга доимий яшайдиган фуқаролар кўрсатилиши шарт эмас ва бундай фуқаролар бўлган тақдирда, улар ижарага олувчи билан тенг ҳуқуқлар асосида турар жойдан фойдаланиш ҳуқуқидан фойдалана олмайдилар;

б) унга нисбатан ФКнинг 609-моддаси қўлланмайди, яъни, ижарага олувчи ва унинг билан бирга доимий яшовчи оила аъзолари вақтинча яшовчиларни бепул яшаб туришига рухсат бериш ҳуқуқга эга эмаслар;

в) унга нисбатан ФКнинг 612-модда 3-қисми қўлланилмайди, яъни ижарага олувчи янги муддатга шартнома тузишда имтиёзли ҳуқуқга эга эмас;

г) унга нисбатан 613-модда қўлланилмайди, яъни иккиламчи ижарага беришга ҳақли эмас;

д) унга нисбатан ФКнинг 614-модда қўлланилмайди, яъни, уй-жойни иккиламчи ижарага беришга йўл қўйилмайди, яъни ижарага олувчини унинг бошқа оила аъзолари билан алмаштиришга йўл қўйилмайди.

Бир йилдан кўпроқ муддатга тузилган ижара шартномаси тузишда ижарага олувчи имтиёзли ҳуқуқга эга бўлади. Ушбу имтиёзли ҳуқуқ бир хил шартлар асосида ижара шартномасини тузишда бошқа талабгорларга нисбатан аввалги ижарага олувчини афзаллигини англатади.

Ижарага берувчи томонидан эътироз бўлмаган тақдирда, (шу жумладан, сукут сақланган ҳолда ҳам) ижарага олувчи шартнома муддати тугаганидан кейин ҳам турар жойдан фойдаланишни давом эттирса, шартнома аввалги шартларда (шу жумладан, тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари, ижара ҳақи миқдори, тўлаш тартиби, ижара муддати ва бошқа барча шартлар бўйича) қайта тузилган ҳисобланади.

Муниципиал уй-жой фонди ва идоравий уй-жой фонди уйларидаги турар жойларни ижарага берувчилар, агар турар-жойни ижарага бермасликга қарор қилган бўлса, бу ҳолда ижарага олувчини камида бир йил олдин хабардор қилиб янги муддатга шартнома тузишдан воз кечиши мумкин.

Ижарага берувчи бунда қонун ҳужжатларида белгиланган асослар бўйича қарор қабул қилиш шарт. Маълумки, давлатга қарашли уй-жой фонди фуқароларга қонун ҳужжатларида белгиланган асослар бўйича ижарага берилади. Масалан, муниципал уй-жой фонди кам таъминланган оилаларга, ёлғиз қарияларга ижарага берилади. Идоравий уй-жой фондига мансуб уйлар эса корхона, муассаса, ташкилот томонидан ўзи билан меҳнат муносабатларида бўлган ходимларга берилади. Бинобарин, ижарага олувчи фуқарони моддий-мулкӣ аҳволи кескин яхшиланиши, ходимни меҳнат

муносабатларини бекор бўлиши турар жой ижараси шартномасини бекор бўлишига сабаб бўлувчи асослар сифатида қаралиши мумкин.

Ижарага берувчи ижарага олувчини шартномани узайтириш нияти йўқлиги ҳақида бир йил олдин ёзма шаклда огоҳлантириш лозим. Агар ижарага олувчи бундан норози бўлса маъмурий ва суд тартибида шикоят қилишга ҳақли.

Юқоридаги тартиб корхоналарнинг аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондига қарашли уйларни ижарага бериш шартномасига тааллуқли эмас.

Турар жойни ижарага бериш шартномаси кишиларни турар-жойларга нисбатан эҳтиёжларини қаноатлантиришнинг ҳуқуқий шаклларида бири бўлиб ҳисобланади. Қонун ижарага олувчи фуқаро ва унинг оила аъзоларини ижарага олинган турар жойда нормал ва эркин истиқомат қилишни кафолатлайди. ФКда, Уй-жой кодексида, бошқа қонун ҳужжатларида турар жойни ижарага бериш шартномаси бўйича ижарага олувчининг ҳуқуқлари ва манфаатларини таъминловчи нормалар белгилаб қўйилган. Турар жойни ижарага бериш шартномасининг олувчининг ҳолатини қонун ҳужжатларида назарда тутилганига нисбатан ёмонлаштирувчи шартлари ҳақиқий эмас.

Одатда турар жой ижараси шартномаси шартларини белгилашда тарафлар қонун ҳужжатларига риоя қилишлари лозим. Агар қонун ҳужжатларида диспозитив кўрсатмаси бўлса, тарафлар ё қонун ҳужжатларидаги кўрсатмани ёхуд ўзаро келишув асосидаги қонидани шартномага киритишга ҳақлидирлар. Агар қонун ҳужжатида қатъий императив кўрсатма бўлса, ушбу кўрсатма шартнома шарти сифатида тарафларнинг ҳоҳишидан қатъий киритилади. Ижарага берувчининг ҳолатини қонун ҳужжатларида белгиловчи нормалар худди шундай диспозитив ёки қатъий нормаларда бўлиши мумкин.

Турар жойни ижарага бериш шартномасининг ижарага олувчи ҳолатини қонун ҳужжатларида назарда тутилганига нисбатан ёмонлаштирувчи шартлар қуйидагиларда намоён бўлади:

а) қонун ҳужжатларида ижара берувчи учун белгилаб қўйилган ҳуқуқларни истисно этувчи, чекловчи, олганда фойдаланиш имкониятидан маҳрум этувчи шартлар (масалан, ФК нинг 608-моддага зид равишда ижара шартномасида ижарага олувчи оила аъзоларини кўчириб киритиш ҳуқуқни тақиқлаш);

б) қонун ҳужжатларида ижарага берувчи зиммасига юклатилган мажбуриятларни истисно этувчи ёхуд уни амалга оширишни ижарага олувчи томонидан талаб қилинишини қийинлаштирувчи шартлар (масалан, ижарага берувчи ФКнинг 602-моддасига кўра доимий яшаш учун яроқли алоҳида уйни ижарага бериш керак, шартномада алоҳида эмас, туташ хонани ижарага бериш шарти белгиланган бўлса, бу ижарага олувчи ҳолатини ёмонлаштиради);

в) ижарага олувчи зиммасига қонун ҳужжатларида назарда тутилмаган, турар жойдан нормал фойдаланишга ҳалақит берувчи, тўсқинлик қилувчи

қўшимча мажбуриятлар киритиш (масалан, электр энергиясидан фойланмаслик ва ҳ.к)

Ижарага олувчининг ҳолатини ёмонлаштирувчи бундай шартлар шартномага ижарага олувчи розилиги билан ёзма равишда киритилган бўлса ҳам ҳақиқий ҳисобланмайди.

Юқоридаги шартлар гарчи шартномада мавжуд бўлса ҳам ҳақиқий ҳисобланмайди ва уларнинг ижросини талаб қилиш мумкин эмас. Ижара шартномасининг юқоридаги шартларини ҳақиқий эмаслиги шартномани қолган қисмини ҳақиқий саналмаслигига асос бўлмайди. ФКнинг 128-моддасига кўра, битимнинг бир қисми ҳақиқий саналмаслиги битимнинг ҳақиқий саналмаган қисми қўшилмаса ҳам у тузилган бўлар эди, деб тахмин қилиш мумкин бўлса, унинг бошқа қисмларининг ҳақиқий саналмаслигига сабаб бўлмайди.

Агар турар жойни ижарага бериш шартномасининг ижарага олувчининг ҳолатини қонун ҳужжатларида назарда тутилганига нисбатан ёмонлаштирувчи шартларига риоя қилиш, бажариш оқибатида ижарага олувчи зарар кўрган, қўшимча ҳаражатлар қилган бўлса, зарар ва ҳаражатлар ижарага берувчидан ижарага олувчи фойдасига суд қарори асосида ундириб берилиши мумкин.

2. Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидаги турар жойларни бериш

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидаги турар жойларуй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож фуқароларга берилади. Фуқароларни муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондида уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож деб топиш асослари, шунингдек турар жой бериш тартиби Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади. Бундай тартиб Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан тасдиқланган “Ёрдамчи турар жой биноларни топшириш тартиби тўғрисида” ги Низомда¹, шунингдек ёрдамчи турар жой биноларини олишга ҳақли шахслар рўйхатида² ўз ифодасини топган.

Турар жой биноларига бўлган эҳтиёж қуйидагиларга қараб белгиланади:

- фуқаро ва унинг оила аъзоларида унга эга бўлиш асосларидан қатъи назар (мулкчилик ҳуқуқида ёки фойдаланиш ҳуқуқида) турар жой биноларини мавжудлиги;
- фуқаро оиласининг турар жой биносига эга бўлишга талабгор бўлган, ҳар бир оила аъзосига тўғри келадиган турар жой майдони;
- турар жой биносини белгиланган талабларга мувофиқлиги;

¹ 24-сонли 27.01.2000 йилдаги Ўзбекистон Республикаси ВМ Фармойишига 1-сонли илова

² 24-сонли 27.01.2000 йилдаги Ўзбекистон Республикаси ВМ Фармойишига 2-сонли илова

² 170-сонли 06.04.1992 йилдаги ОК Президиуми ва ЎзР ВМ Фармойишига илова

– бир неча оилаларни бир хонадонда биргаликда яшашга имконияти бўлмаган, касаллар, оғир шаклдаги касалликга дучор бўлганларни мавжудлиги.

Бир вақтда шуни қайд қилиш лозимки, юқорида келтирилган асослар бўйича мухтож деб эътироф қилинган барча фуқаролар, фақат агарда улар кам таъминланган ёки УЖК ҳолатларига мувофиқ давлат ёки муниципал уй-жой фондидан уй-жой берилиши мумкин бўлган, фуқароларнинг бошқа тоифасига киритилган бўлсалар уй жойни талаб қилишга ҳақлилар.

Ижтимоий ижара шартномаси бўйича уй-жой биносини тақдим қилинишига даъвогар бўлган фуқаро, фақат агарда унинг бир оила аъзосига бўлган уй-жой майдони ҳисоби меъёрдан кам бўлса ва аризачига қонунчилик билан тақдим қилинадиган (масалан, фуқаролик, муниципал таълим ҳудудида яшаш муддати, уй-жой шароитларининг қасддан ёмонлашуви оқибатлари ва бошқ.) барча бошқа талабларга риоя қилинган бўлса, мухтож деб эътироф қилиниши мумкин. Бунда аризачи ёки унинг оиласи аъзосидан кимдир мулкчилик ҳуқуқи ёки фойдаланиш ҳуқуқига эга бўлган, барча турар жой бинолари ҳисобга олинади.

Турар жой биноси олишга мухтож деб фуқарони эътироф этиш учун умумий жиҳатдан қуйидаги бир қанча шартлар мавжуд бўлиши керак:

- а) квартирада камида иккита оила истиқомат қилиши;
- б) оиланинг бирида оғир сурункали касаллик билан оғрийдиган бемор бўлса ва битта квартирада биргаликда яшаши мумкин бўлмаса;
- в) кўрсатилган квартирада истиқомат қилувчи ижарачилар ёки эгалари, шунингдек, уларнинг оила аъзолари ижтимоий ижара шартномаси ёки эгалик ҳуқуқи асосида бошқа турар жойга эга бўлмасалар.

Бундан ташқари, Чернобиль ҳалокати оқибатида зарар кўрган Ўзбекистон Республикасида истиқомат қилувчи фуқаролар учун қоидалар рўйхати, пул компенсациялари ва имтиёзларда яшаш шароитларини яхшилашга мухтожлиги, шунингдек алоҳида хона сифатида қўшимча турар жойга мухтож эканлиги аниқланган имтиёзга эга фуқаролар орасида турар жой майдонлари билан таъминлашда алоҳида турдаги имтиёзларни кўзда тутати.

Фуқаролар ўн саккиз ёшга тўлгач, ўн саккиз ёшга тўлмасдан никоҳ тузганлар, эмансипация қилинганлар ёки ишга кирганлар эса қонунда назарда тутилган ҳолларда - тегишли равишда никоҳ тузган, эмансипация қилинган ёхуд ишга кирган вақтидан бошлаб муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидан турар жой олиш ҳуқуқига эга бўладилар. Мазкур қоида бевосита ҳуқуқий қобиляти тўғрисидаги умумфуқаролик нормалари билан боғлиқ. Тўлиқ ҳажмда фуқаролик лаёқати балоғат ёшига етганда, яъни 18 ёшга етганда бошланади. Чунки, Ўзбекистонда бу ёш инсоннинг тўлиқ рухий тайёрланишини ифодалаш билан боғланади. Тўлиқ лаёқатлилиқ фуқаронинг мутлоқ мустақил мулкӣ жавобгарлигини ҳам билдиради. 18 ёшни фуқароларнинг асосий қисмини тўлиқ лаёқатлилиги бошланиши вақти деб олиб, ФК истисно

тариқасида, 18 ёшгача тўлиқ лаёқатлилиқ бошланиши мумкин бўлган иккита ҳолатни белгилайди:

1). агарда қонунда 18 ёшга етгунга қадар никоҳ тузиш рухсат этилса; 18 ёшга тўлмаган фуқаро никоҳ тузилган пайтдан бошлаб тўлиқ лаёқатлилиқка эришади. Бундай йўл билан эришилган тўлиқ лаёқатлилиқ 18 ёшга тўлгунча бу никоҳ бекор қилинганидан кейин ҳам сақланиб қолинди; 2). Балоғатга етмаган боланинг иккита ҳолатда эмансипация қилинганда: 16 ёшдан ошган балоғат ёшига етмаган бола меҳнат шартномаси (контракти) асосида меҳнат фаолиятини амалга оширса ёки тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланса. Балоғатга етмаган болани эмансипация қилиш учун ота-она, фарзандлиққа олган шахслар ёки васийлар розилиқ билдирсалар, бу тўғрисидаги қарор васийлик ва ҳомийлик органи томонидан, уларнинг розили бўлмаган ҳолларда эса – суд томонидан қабул қилинади.

УЖКнинг 40-моддасига кўра, аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидан турар жой олиш ҳуқуқига уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож ва турар жой олиш учун ҳисобда турган ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган, кам таъминланган фуқаролар эгадирлар. Аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидан турар жой олиш ҳуқуқига эга бўлган фуқаролар тоифалари Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

Аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидан турар жой олиш ҳуқуқи “Ўзбекистон Республикасида уй-жой фонди тўғрисида”ги Низом билан тартибга солиниб, унда бир неча тоифа фуқаролар рўйхати кўрсатилган бўлиб, коммунал уй-жой фондидан уй-жойни ижара шартномаси бўйича олаётган бўлсалар, уларнинг ўртача бир ойлик даромади энг кам ойлик иш ҳақидан кам бўлмаган тақдирда берилади.

1. Улуғ Ватан уруши қатнашчилари ва интернационалист жангчилар;
2. муддатидан илгари истеъфога чиққан ёки запасга бўшатишган офицерлар ва ҳарбий хизматчилар;
3. Ўзбекистон Республикаси Соғлиқни сақлаш вазирлиги тасдиқлаган рўйхат бўйича оғир касаллик турлари бўйича хасталанган фуқаролар;
4. 7 ва ундан ортиқ 16 ёшгача бўлган кўп болали оилалар;
5. васийлик (ҳомийлик) белгиланмаган 16 ёшга тўлган ота-онасиз қолган етим болалар;
6. ота-онасиз қолган болаларга васийлик (ҳомийлик) қилаётган оилалар;
7. боқувчисини йўқотган уч ва ундан ортиқ меҳнатга лаёқатсиз фарзандлари бўлган оилалар;
8. ишламайдиган биринчи ва иккинчи гуруҳ ногиронлари;
9. ёлғиз қария пенсионерлар;
10. ёшлиқдан ногирон 16 ёшгача бўлган болалалари бор оилалар, шунингдек ёшлиқдан биринчи ва иккинчи гуруҳ ногиронлари;

11. биринчи маротаба оила кураётган шахслар, агар уларнинг яшаш шароитлари икки тарафлама уй-жой шароитини яхшилашга муҳтож деб топилса.

Мазкур тоифада белгиланган фуқаролар аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидан бир марта турар жой олишга ҳақлидирлар.

Давлат ёки муниципал уй-жой фондига қарашли бўлган турар жойлар фуқароларга Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексига биноан ёки бошқа қонунлар билан тартибга солинган асосларда ижтимоий ижара асосида берилади (худудлар бўйича бир тоифа шахсларга, фақат кам таъминланган шахслардан ташқари). Кўрсатилган шартномани тузиш учун давлат бошқаруви органларининг ёки ўзини ўзи бошқариш органларининг турар жой бериш тўғрисидаги қарорлари асос бўлади. Уч кунлик муддат ичида қарор фуқароларга жўнатилиб, уни инобатга олинганлиги кўрсатилади. Ушбу қарорда ижтимоий ижара шартномаси қайси муддат оралиғида тузилиши лозимлиги кўрсатилади.

Турар жой ижтимоий ижара шартномасига биноан давлат ёки муниципал уй-жой фондидан ижтимоий йўналтириш учун берилади. Ҳар қандай ҳолатда ҳам ижтимоий ижара бўйича турар жойлар муниципал турар жой фондидан берилади. Ижтимоий белгиланган ушбу турар жой фонди яшаш учун бепул асосда белгиланган турар жой майдони миқдорида берилади. Бундан ташқари, кам таъминланган фуқаролардан турар жой учун ижара ҳақи олинмайди. Бироқ, улар турар жойдаги коммунал хизмат ҳақларини, таъмирлаш ишлари учун ҳақни тўлашлари шарт.

“Уй-жой майдонининг ижтимоий нормаси” тушунчаси аввалги уй-жой қонунчилигига нисбатан амалдаги Уй-жой кодексида батафсил ва аниқ ёритиб берилган.

Уй-жой ижара шартномаси бўйича уй-жой майдонининг ижтимоий нормаси бир кишига тўғри келадиган минимал квадрат метрлар миқдори сифатида белгиланади. Ҳисоб нормаси уй-жой майдонининг минимал миқдори сифатида аниқланади ва шундан келиб чиқиб, уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож фуқаролар сифатида рўйхатга олиш мақсадида уй-жой умумий майдони билан фуқароларнинг таъминланганлиги белгиланади.

Уй-жой майдонининг ижтимоий нормаси Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликлари томонидан бир киши ҳисобига ўн олти квадрат метрдан кам бўлмаган умумий майдон ҳажмида, кресло-аравада ҳаракатланадиган ногиронлар учун эса - йигирма уч квадрат метрдан кам бўлмаган ҳажмда белгиланади.

Эр-хотиндан ташқари турли жинсга мансуб шахслар бир хонага ёки бир хонали квартирага жойлаштирилишига йўл қўймаслик мақсадида муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидан уй-жой майдонининг ижтимоий нормасидан ортиқча турар жой берилиши мумкин.

Фуқароларнинг айрим тоифаларига уй-жой майдонининг ижтимоий нормасидан ортиқча қўшимча уй-жой майдони бир хона тарзида ёки ўн саккиз квадрат метрли умумий майдон миқдорида берилади. Айрим сурункали касалликларнинг оғир турлари билан касалланган фуқароларга, Ўзбекистон Республикаси Соғлиқни сақлаш вазирлиги тасдиқлаган рўйхат бўйича, шунингдек бажараётган иш шароитлари ва хусусиятига кўра қўшимча майдон зарур бўлган фуқароларга бундай майдон миқдори кўпайтирилиши мумкин.

Қўшимча уй-жой майдони олиш ҳуқуқига эга бўлган фуқаролар тоифаларининг рўйхати, қўшимча майдонни бериш тартиби ва шартлари қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

Бошқача айтганда, ҳисоблаш меъёри ижара шартномасига мувофиқ фуқаронинг талаб қилиш имкониятини ҳисобга олади.

Хизмат турар жойи бўлиб, давлат ва хусусий уй-жой фондида жойлашган, ўзларининг меҳнат муносабатларидан келиб чиқиб бевосита иш жойига яқин бўлган жойда яшашлари керак бўлган фуқаролар кўчиб кириши керак бўлган турар жойлар эътироф этилади.

Турар жойни хизмат турар жойлари жумласига мансублиги, маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг давлат уй-жой фонди ёки корхона, муассаса, акциядорлик жамиятлари ёки жамоат бирлашмаларининг тақсимоат режаси асосида қабул қилинган қарори асосида аниқланади.

Хусусий уй-жой фонди турар жойларини беришда тураржой эгаси ва иш берувчи ўртасида қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда тураржой ижараси шартномаси тузилади.

Хизмат турар жойи таркибига кирувчи турар жойлар яшаш учун яроқли бўлиши ва санитария, техник ва ёнғин хавфсизлиги талабларига жавоб бериши керак.

Хизмат турар жойлари иш берувчининг тавсиясига кўра у ёки бу ходимга берилиши мумкин. Мазкур тавсиянома меҳнат шартномасининг нусхаси ва турар жойнинг ҳуқуқий эгаллиги тўғрисидаги маълумотнома билан маҳаллий давлат ҳокимияти органларига топширилиши керак.

Маҳаллий давлат ҳокимияти органлари томонидан қабул қилинган қарор асосида фуқарога белгиланган тартибга мувофиқ, хизмат турар жойи учун ордер берилади ва бу ҳужжат фуқаронинг хизмат турар жойида ижара шартномаси асосида яшаш учун асос бўлиб хизмат қилади.

УЖКнинг 44-моддаси мувофиқ, агар муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйидан икки ва ундан ортиқ ижарага олувчи яшайдиган квартирада бошқа турар жойдан алоҳида бўлмаган ва шу турар жойга туташ хона бўшаб қолса, бу хона фойдаланиш учун туташ хонани ижарага олувчига берилиши керак.

Агар квартирадаги алоҳида хона бўшаса, у белгиланган норма бўйича уй-жой майдони билан таъминланмаган ижарага олувчига берилади. Агар квартирада белгиланган норма бўйича уй-жой майдони билан таъминланмаган бир неча ижарага олувчи бўлса, оиласи уй-жой

шароитларини яхшилашга энг кўп мухтож бўлган ижарага олувчи бўшаган хонани олишда имтиёзли ҳуқуққа эга бўлади.

Ижарага олувчи (ижарага олувчилар) бўшаган хонага жойлашишни рад этган тақдирда, у умумий тартибда берилади.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2010 йил 2 августдаги 164-сонли Қарори билан тасдиқланган “Етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болаларни турар жойлар билан таъминлаш тартиби тўғрисида” Низомга кўра, етим болаларга ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болаларга турар жойлар Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликлари томонидан мақсадли коммунал уй-жой фондидаги уйлардан ёки вақтинча фойдаланилмаётган, давлат мулки бўлган ётоқхоналардаги, уй-жойлардаги ҳамда кўп квартирали уйлардаги бўш турган квартиралардан берилади.

Бунда агар ётоқхоналар, уй-жойлар ва кўп квартирали уйлардаги бўш турган квартиралар сўнгги олти ой мобайнида белгиланган тартибда эгалланмаган бўлса, ёхуд тегишли асосларсиз бошқа мақсадларда фойдаланилаётган бўлса вақтинча фойдаланилмаётган уйлар деб эътироф этилади, мазкур турар жойлар қонун ҳужжатларида назарда тутилган тартибда сақлаб турилган ҳоллар бундан мустасно.

Вазирликлар, давлат қўмиталари, идоралар ва давлат бошқа ташкилотлари фойдаланилмаётган ётоқхоналар, уй-жойлар ва кўп квартирали уйлардаги бўш турган квартираларнинг улар негизида етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болалар учун оилавий ётоқхоналар ва квартиралар ташкил этиш мақсадида маҳаллий давлат ҳокимияти органларига фойдаланиш учун берилишини ёки уларнинг балансига ўтказилишини белгиланган тартибда таъминлайдилар.

Хўжалик бошқаруви органлари, тадбиркорлик субъектлари, бошқа юридик ва жисмоний шахслар ихтиёрий тузиладиган бепул фойдаланиш, ҳадя қилиш шартномалари ёки бошқа шартномалар асосида маҳаллий давлат ҳокимияти органларига уй-жойларни, кейинчалик уларни етим болаларга ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болаларга бериш учун фойдаланишга бериши ёки ушбу органлар мулкига ўтказиши мумкин.

Бунда ушбу Низомга мувофиқ бепул бериладиган уй-жойлар Ўзбекистон Республикасининг Солиқ кодексига мувофиқ юридик шахсларга солинадиган фойда солиғи ва қўшилган қиймат солиғи бўйича солиқ олиш объекти ҳисобланмайди.

Маҳаллий давлат ҳокимияти органлари балансида бўлган ҳамда етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болаларга бериш учун мўлжалланган турар жойлар мақсадли коммунал уй-жой фондига киритилади ва улар бўйича алоҳида ҳисоб юритилади.

Идоравий уй-жой фондидаги фойдаланилмаётган турар жойларни бериш ташкилотлар ва маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ўртасидаги шартнома асосида амалга оширилади.

Туманлар (шаҳарлар) ҳокимликлари бўш турар жой бўлмаганда етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болаларга ижтимоий нормадан кам бўлмаган уй-жой майдони бўлган турар жойни сотиб олиш учун Ўзбекистон Республикаси Давлат бюджетидан ажратиладиган маблағлар ёки тегишли ҳокимликларнинг бюджетдан ташқари маблағлари ҳисобидан қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда мақсадли бюджет трансферти берадилар.

Етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болаларни тарбиялаш учун етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болаларга мўлжалланган муассасаларга, оилавий болалар уйларига, фарзандликка олган оилаларга, васийлар ёки ҳомийларга юборишда туман (шаҳар) ҳокимининг қарори билан унинг яшаш жойи бўйича турар жойини болада сақлаб туриш кафолати белгиланади.

Бириктирилган турар жойга эга бўлган етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болалар етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болалар учун мўлжалланган муассасаларда, бошқа таълим муассасаларида, оилавий болалар уйларида, фарзандликка олган оилаларда, васий (ҳомий) қарамоғида бўлган тўлиқ даврда, шунингдек Ўзбекистон Республикаси Қуролли Кучларида хизматни ўташ даврида ёки озодликдан маҳрум қилиш тариқасидаги жазони ижро этиш муассасаларида бўлган даврида турар жойга бўлган ҳуқуқини сақлаб қолади.

Етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болаларни тарбиялаш учун етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болаларга мўлжалланган муассасага юборишда, оилавий болалар уйига, фарзандликка олган оилага, васий ёки ҳомийга топширишда ота-оналар ёки бошқа шахслар томонидан сотиб юборилиши ёки бошқача тарзда бегоналаштирилиши натижасида болалар мавжуд турар жойдан маҳрум бўлган ҳолат аниқланган тақдирда васийлик ва ҳомийлик органлари ёки уларнинг қонуний вакиллари битимни ҳақиқий эмас деб топиш учун судга даъво аризаси билан мурожаат қилишлари шарт.

Бунда туман (шаҳар) ҳокимининг қарорида етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болалар ҳисобида турар жойнинг сақлаб турилиши уни ҳақиқатда қайтариб олиш бўйича суднинг тегишли қарори ижро этилгандан сўнг расмийлаштирилиши кўрсатилади.

Етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болаларнинг яшаш жойи бўйича васийлик ва ҳомийлик органи етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болалар ҳисобида турар жойнинг сақлаб турилиши юзасидан назоратни амалга оширади ва турар жойларнинг ноқонуний сотилганлиги ёки бошқача тарзда бегоналаштирилганлиги ҳолатлари аниқланган тақдирда, ноқонуний битимларни қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ҳақиқий эмас деб топиш чораларини кўради.

Қуйидаги ҳолатлардан бирида, етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болаларнинг улар ўз ҳисобида сақлаб турилган турар жойга қайтиб бориши мумкин эмас деб ҳисобланади:

1) бундай турар жойда ҳар қандай асосларга кўра қуйидаги шахслар яшаётганлиги:

ота-оналик ҳуқуқидан маҳрум бўлганлар;

васий ёки ҳомийлар вазифасини бажаришдан белгиланган тартибда четлаштирилганлар;

собик фарзандликка олувчилар;

сил, сурункали касалликларнинг оғир шакллари билан оғриганлар, агар бундай шахслар билан тиббий, санитария ёки бошқа кўрсатмаларга кўра бирга яшаш мумкин бўлмаса;

2) бола ҳисобида сақлаб турилган турар жой бўлган уйнинг бузиб ташланганлиги ёки турар жойнинг қулайлик, санитария, техника талабларига ва бошқа нормаларга жавоб бермаслиги, шунингдек турар жойнинг ёки унинг бир қисмининг вайрон бўлганлиги (вайрон бўлиш хавфи, авария ҳолатида бўлиши);

3) бола ҳисобида сақлаб турилган турар жойдан у етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болаларга мўлжалланган муассасада, оилавий болалар уйида, фарзандликка олган оилада, васий ёки ҳомий қарамоғида бўлган даврида сотиш ва бошқача тарзда бегоналаштириш натижасида маҳрум бўлганлиги, агар турар жойни ҳақиқатда қайтариб олиш бўйича суднинг ижро этилган қарори бўлмаса;

4) етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болаларнинг мустақил ҳаётга киришида уларнинг жамиятга ижтимоий мослашувига тўсқинлик қиладиган бошқа ҳолатларнинг мавжудлиги.

Васийлик ва ҳомийлик органи етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болаларнинг қонуний вакилининг бундай боланинг яшаш жойи бўйича ўз ҳисобида сақлаб турилган турар жойга қайтиб боришига тўсқинлик қиладиган ҳолатлар мавжудлиги тўғрисидаги илтимосномани бир ой давомида кўриб чиқади ва асослантирилган хулоса қабул қилади.

Турар жойга муҳтожлар сифатида ҳисобга қўйилган етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болаларга турар жойлар Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликларининг қарорлари асосида навбатдан ташқари берилади.

Турар жой бериш тўғрисидаги қарор бундай қарор қабул қилинган кундан эътиборан уч иш кунидан кечиктирилмасдан етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болаларга берилади ёки жўнатилади.

Турар жойлар бериш тўғрисидаги қарорга мувофиқ етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болалар етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болаларга мўлжалланган муассасада, оилавий болалар уйида, фарзандликка олган оилада, васий ёки ҳомий қарамоғида бўлиши тугаётган йилнинг 1 июнига қадар бўлган муддатда турар жойлар билан таъминланадилар.

Турар жойлар Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликлари томонидан белгиланадиган уй-жой майдонининг ижтимоий нормаси доирасида, Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодексига мувофиқ ижара шартномаси асосида берилади.

Берилаётган турар жой бўш, алоҳида, қулай ва шинам бўлиши, белгиланган санитария меъёрларига ва техник меъёрларга, қонун ҳужжатларининг бошқа талабларига жавоб бериши лозим.

Турар жой бериш тўғрисидаги қарор асосида туман (шаҳар) ҳокимлиги етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болаларга белгиланган намунадаги ордер беради, у берилган турар жойга кўчиб кириш учун асос ҳисобланади.

Ордер турар жой бериш тўғрисидаги қарорга мувофиқ, уй-жой майдонини ҳисобга олиш ва тақсимлаш бўлими ёки туман (шаҳар) ҳокими томонидан тайинладиган махсус ваколатли мансабдор шахс томонидан берилади. Ордер фақат амалда бўш турган турар жой учун берилади.

Етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болалар учун турар жойга ордер бериш, агар улар тўғрисидаги маълумотлар турар жой бериш тўғрисидаги қарорда кўрсатилган маълумотларга мувофиқ бўлмаса, туман (шаҳар) ҳокимининг қарори билан тўхтатилади.

Етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болалар учун турар жойларни ҳисобга олиш ва турар жой учун берилаётган ордерларни рўйхатдан ўтказиш тегишли туман (шаҳар) ҳокимликларида амалга оширилади.

Етим болалар ва ота-она қарамоғидан маҳрум бўлган болалар учун турар жойга берилган ордер суд тартибида ҳақиқий эмас деб эътироф этилиши мумкин.

3. Турар-жой ҳужжати (ордер). Турар-жой ҳужжатини (ордерини) ҳақиқий эмас деб эътироф этиш асослари ва тартиби

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларида турар жой олиш белгиланган тартибда бериладиган ҳужжатга асосан амалга оширилади. Бундай ҳужжат уй-жой ҳуқуқида ордер, деб аталади. Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларида турар жой бериш тўғрисидаги қарор асосида маҳаллий давлат ҳокимията органи фуқарога берилган турар жойга кўчиб кириш учун асос бўладиган ягона намунадаги ҳужжат (ордер) беради.

Ҳужжат (ордер) фақат бўш турган алоҳида турар жойга, янги қурилган уйларда эса, давлат комиссиясининг уйни фойдаланишга қабул қилиш тўғрисидаги далолатномаси тасдиқланганидан кейингина туман, шаҳар (шаҳар таркибига қирувчи туман) ҳокими қарори билан берилиши мумкин.

Ордер шакли Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

Хизмат турар жойига кўчиб киришга далолатнома жойлардаги давлат ҳокимияти органининг қарорига мувофиқ ҳолда турар жойларни ҳисобга олиш ва тақсимлаш бўлими томонидан ёки жойлардаги давлат ҳокимияти органи томонидан тайинланадиган махсус тайинланган мансабдор шахс томонидан берилади. Ордер фақатгина бўш турган хизмат турар жойларгагина берилади.

Далолатнома бевосита хизмат турар жойи берилаётган фуқарога ёки истисно ҳолларда (касаллик, хизмат сафари), белгиланган тартибда тасдиқланган ишончнома бўйича бошқа шахсга берилиши мумкин.

Далолатномани олиш пайтида яшовчи оила аъзоларининг шахсини тасдиқловчи ҳужжат (туғилганлик ҳақидига гувоҳнома) ва уни ўрнини босувчи бошқа ҳужжатлар тақдим этилиши керак.

Хизмат турар жойига далолатнома бериш оиланинг ҳақиқий таркиби тура жой бериш тўғрисидаги қарорда кўрсатилган таркибга мос келмаган тақдирда мазкур жойлардаги давлат ҳокимияти органининг қарори билан тўхтатилиши мумкин.

Агар эгаллаб турган лавозими хизмат турар жойларига кўчиб ўтиш ҳуқуқига эга бўлган фуқаролар рўйхатида бўлмаса, уларга хизмат турар жойига кўчиб ўтиш учун далолатнома берилмайди.

УЖКнинг 46-моддаси 1-қисмига кўра, фуқаролар томонидан уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтожлик тўғрисида ҳақиқатга тўғри келмайдиган маълумотлар тақдим этилганда, бошқа фуқаролар ёки юридик шахсларнинг ҳужжатда (ордерда) кўрсатилган турар жойга бўлган ҳуқуқлари бузилганда, турар жой бериш тўғрисидаги масалани ҳал этишда мансабдор, шахслар томонидан ғайриқонуний ҳаракатлар қилинганда, шунингдек турар жой бериш тартиби ва шартларининг бошқача бузилишлари содир этилган ҳолларда муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойга берилган ҳужжат (ордер) суд тартибида ҳақиқий эмас деб топилиши мумкин. Мазкур моддада белгиланган, ордерни ҳақиқий эмас деб топиш асосларининг барчаси умумий маънода ордерни бериш жараёнидаги қонун бузилиши ҳолатлари билан боғлиқдир.

Ордерни ҳақиқий эмас деб топиш асосларини қуйидагиларга ажратиш мумкин:

- фуқаролар томонидан уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтожлик тўғрисида ҳақиқатга тўғри келмайдиган маълумотларнинг тақдим этилиши;
- бошқа фуқаролар ёки юридик шахсларнинг ҳужжатда (ордерда) кўрсатилган турар жойга бўлган ҳуқуқларининг бузилиши;
- турар жой бериш тўғрисидаги масалани ҳал этишда мансабдор, шахслар томонидан ғайриқонуний ҳаракатларнинг содир этилиши;
- турар жой бериш тартиби ва шартларининг бошқача бузилишлари содир этилиши.

Мазкур ҳолатлар турар жой ҳужжати (ордер) олиш ёки беришдан манфаатдор бўлган шахсларнинг ордер олиш ёки бериш билан боғлиқ муносабатларда қонун ҳужжатларида белгиланган талабларнинг ҳар қандай кўринишда бузилиши натижасида вужудга келади ва ордерни ҳақиқий эмас деб топиш учун асос бўлади.

Ордерни ҳақиқий эмас деб топиш учун асослар мавжуд бўлганда, суд ордерни ҳақиқий эмас деб топиш тўғрисида ҳал қилув қарори чиқаради.

Уй-жой кодекси ордерни ҳақиқий эмас деб топиш тўғрисида судга мурожаат қилишга нисбатан муайян муддатни белгилайди. Бу муддат фуқаролик ҳуқуқидаги умумий даъво муддатига мос равишда уч йил қилиб белгиланган. Мазкур муддат давомида манфаатдор шахслар (муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди уйлари, бошқарувчи ташкилотлар, маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг тегишли бўлимлари, ҳуқуқи бузилган фуқаролар ва ш у кабилар) ордерни ҳақиқий эмас деб топиш тўғрисида судга мурожаат қилишмаса, ордерни ҳақиқий эмас деб топишни талаб қилиш ҳуқуқини йўқотишади.

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг турар жойига берилган ҳужжат, (ордер) ҳақиқий эмас деб топилган ҳолда ғайриқонуний ҳаракатлари оқибатида ҳужжатни (ордерни) олган шахслар улар га бошқа турар жой бермасдан кўчирилади. Агар ҳужжатда (ордерда) кўрсатилган фуқаролар илгари давлат уй-жой фондининг уйидаги турар жойдан фойдаланиб келган бўлсалар, уларга илгари эгаллаб турган турар жойи қайтарилиши ёки бошқа турар жой берилиши керак.

Агар ҳужжат (ордер) бошқа асосларга кўра ҳақиқий эмас деб топилса, ҳужжатда (ордерда) кўрсатилган фуқаролар уларга бошқа турар жой ёки илгари ўзлари эгаллаб турган турар жой берилган ҳолда кўчириладилар.

4. Муниципал, идоравий турар-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал турар-жой фондининг биноларидаги турар-жойдан фойдаланиш

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойларидан фойдаланиш ижарага бериш шартномаси асосида фойдаланилади. УЖКнинг 48-моддасида муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойлардан фойдаланишга қаратилган бўлиб, моддага кўра, ушбу ҳуқуқий режимдаги турар жойлардан фойдаланиш шакли (усули) ижара шартномаси асосида тартибга солинади.

Ижара шартномаси умумий ҳолда Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси билан тартибга солиниб, умумий қоидага кўра ижара шартномаси бўйича ижарага берувчи ижарага олувчига ҳақ эвазига мол-мулкни вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш ёки фойдаланиш учун топшириш мажбуриятини олади. Шартномада икки тараф – ижарага берувчи ва ижарага олувчи қатнашади. Шу муносабат билан шартнома икки

томонлама характерда бўлади. Яъни, тарафларнинг ҳар бирида муайян ҳуқуқ ва мажбуриятлар ётади. Бошқача айтганда, тарафлардан бирининг ҳуқуқи иккинчи тарафга мажбурият ва аксинча, иккинчисининг ҳуқуқи биринчи тарафга мажбурият бўлиб ўтади.

Фуқаролик кодексининг 603-моддасига кўра, уй-жойни ижарага бериш шартномаси ёзма шаклда тузилади.

Мазкур турдаги шартномаларда мулк ҳуқуқининг фақат битта элементи – фойдаланиш ҳуқуқи иккинчи тарафга ўтади. Мулкка, яъни ушбу ҳолда турар жойга эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқи мулкдорда, яъни ушбу уй-жой фондининг мулкдориди сақланади.

УЖКнинг 48-моддаси биринчи қисмига кўра, мазкур шартноманинг предмети – муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйлари дир. Шартноманинг тарафлари – муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди мулкдори, яъни муниципал (давлат) тузилмалар ҳамда ушбу фонд уйларидаги турар жойлардан фойдаланаётган шахслар дир. Ушбу қисмнинг мазмунига кўра, ижарага олувчи турар жойдан белгиланган мақсадда ва шартнома шартларига мувофиқ фойдаланиши шарт. Умумий қоидага кўра, ижара муносабатларида мол-мулкдан (яъни, турар жойдан) белгиланган мақсадларда фойдаланиш ҳал қилувчи аҳамият касб этади. Чунки мазкур турдаги шартноманинг моҳияти бевосита шуни талаб қилади. Ундан турли бошқа мақсадларда (тижорий, ўзга бир меҳнат фаолиятини амалга ошириш, иккиламчи ижара-агарда ижарга берувчи рози бўлмаса) фойдаланишга йўл қўйилмайди. Шартномада ижарага олувчининг шахси, ижтимоий даражаси, шунингдек шартноманинг аниқ мақсадлилиги характерли дир. Шунингдек, мазкур қисмда ижарага олувчи турар жойдан фойдаланаётганда шартнома шартларига мувофиқ фойдаланиши шартлиги ҳам белгиланган. Бу ҳаётимизда ва тилимизда машҳур бўлган “шартнома пулдан-да қиммат” деган тамойилимизга тўла мос келади. Бошқа фуқаролик-ҳуқуқий шартномаларда бўлгани каби турар жой ижараси шартномасида ҳам шартноманинг қатор шартлари: шартнома предмети, шартнома предметининг ҳолати, шартнома муддати, шартнома юзасидан тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари, турар жойни сақлаш, шартномани ўзгартириш ва бекор қилиш каби ҳолатлар назарда тутилади. Ижарага олувчи турар жойдан фойдаланётганда шу ва шу каби шартнома шартларига мувофиқ фойдаланиши шарт.

Агар ижарага олувчи ижарага берувчининг ёзма огоҳлантиришига қарамай, турар жойдан белгиланган мақсадга ва ижарага бериш шартномаси шартларига номувофиқ фойдаланса, ижарага берувчи шартномани бекор қилишни ва зарарни қоплашни талаб қилишга ҳақли дир.

Демак, унга кўра, энг аввало, ижарага берувчи ижарага олувчини турар жойдан белгиланган мақсадда ва шартнома шартларига мувофиқ фойдаланамаётганлиги хусусида ёзма равишда огоҳлантириши лозим. Ушбу огоҳлантиришга ҳам қарамай, ижарага олувчи шу тарзда турар жойдан

фойдаланверса, ундай ҳолда ижарага берувчи шартномани бекор қилиши ва зарарни қоплашни талаб қилишга ҳақли бўлади.

Ижарага берувчи ижарага олувчига муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги бўш турар жойни доимий яшаш учун яроқли ҳолатда бериши шарт. Ушбу ҳолат ижарага берувчининг шартнома юзасидан энг муҳим мажбурияти ҳисобланиб, унга биноан аввало уй-жой фондидаги турар жой:

- бўш бўлиши;
- доимий яшаш учун бериши;
- яроқли ҳолатда бўлиши шарт.

Бу уччала шарт ҳам турар жойни ижарага бериш шартномасининг табиий шартлари бўлиб, улар бир-бирини тўлдиради. Фуқаролик кодексининг 174-моддасига кўра, агар қонун ҳужжатларида ёки шартномада бошқача ҳолат назарда тутилмаган бўлса, ўзига қарашли мол-мулкни сақлаш вазифаси мулкдор зиммасида бўлади.

Уй-жой кодексининг 32-моддасига кўра, турар жой мулкдорининг оила аъзолари – у билан доимий бирга яшаётган хотини (эри) ва уларнинг фарзандлари ҳисобланади. 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 олинishi мумкин. Меҳнатга қобилиятсиз боқимандалар, шунингдек мулкдор билан доимий бирга яшаётган фуқаролар, агар улар мулкдор билан умумий хўжалик юритаётган ва унинг турар жойида рўйхатдан ўтган бўлсалар, унинг оила аъзоси деб топилиши мумкин.

Демак, шартнома шартларини бузганлик учун нафақат ижарага олувчи, балки унинг юқоридаги оила аъзолари ҳам жавобгар бўладилар. Шартнома шартларини бузганлик нима? Маълумки, Фуқаролик қонунчилигига кўра, икки ёки бир неча шахснинг фуқаролик ҳуқуқлари ва бурчларини вужудга келтириш, ўзгартириш ёки бекор қилиш ҳақидаги келишуви шартнома деб юритилади. Шартнома тузишда тарафлар эркиндирлар. Ўз-ўзидан равшанки, шартномавий муносабатга тарафлар ўз эрк-иродалари билан ва ўз манфаатларини рўёбга чиқариш мақсадида киришадилар. Шартнома шартларини бузганлик унинг предметини, яъни ушбу модда бўйича турар жойни соз ҳолда сақламаслик, муддатларига риоя қилмаслик, тўловларга риоя қилмаслик кабилар бўлиши мумкин.

УЖКнинг 53-моддасига кўра, вақтинча бўлмаганида фуқароларнинг муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойи сақланиши муддатлари ижарага олувчи ва ижарага берувчининг ўзаро келишуви билан қисқартирилиши мумкин эмас. Мазкур норма императив (қатъий) норма³ ҳисобланади. Маълумки, бундай турар жойлар давлатнинг турар жойлари ҳисобланиб, у мақсадли тарзда

³ Маълумки, фуқаролик-ҳуқуқий муносабатларда қўлланиладиган мутлоқ қўпчилик муносабатларни диспозитив, яъни ўзгарувчан, яна ҳам аниқроғи, тарафларнинг ўз эрк-иродаларига биноан ўзгартирилиши мумкин бўлган муносабатлар ташкил қилади.

фойдаланишга берилади. Фуқаронинг вақтинча бўлмаганлик факти бу ўринда жиддий юридик факт деб баҳоланмайди. Вақтинча бўлмаганлик фуқаронинг кам муддатли хизмат сафарига кетганлиги, малака оширишга ёки стажировкага жалб қилинганлиги, бетоблиги ва узрли бошқа сабаблар билан боғлиқ бўлиши мумкин.

Агар муниципал ва идоравий уй-жой фондининг уйларидаги турар жойда Ўзбекистон Республикаси Соғлиқни сақлаш вазирлиги томонидан тасдиқланган рўйхатдаги айрим сурункали касалликларнинг оғир турлари билан касалланган шахслар яшаётган бўлса, бундай турар жойни ҳам иккиламчи ижарага беришга йўл қўйилмайди. Ўзбекистон Республикаси Соғлиқни сақлаш вазирлигининг 2001 йил 19 июлдаги “Беморнинг уй-жой майдони кўпайтирилиши мумкин бўлган айрим оғир турдаги сурункали касалликларнинг рўйхатини тасдиқлаш тўғрисида”ги 322-сонли буйруғи⁴га кўра, беморнинг уй-жой майдони кўпайтирилиши мумкин бўлган оғир турдаги сурункали касалликларнинг рўйхати тасдиқланган.

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги эгаллаб турилган турар жойдан кўчиришга ушбу Кодексда белгиланган асослар бўйича йўл қўйилади.

Кўчириш суд тартибида амалга оширилади.

Турар жойларни ўзбошимчалик билан эгаллаб олган ёки авария ҳолатида деб топилган уйларда яшаётган шахслар прокурор санкцияси асосида маъмурий тартибда кўчириладилар.

Маъмурий тартибда кўчириш тўғрисидаги прокурор қарори устидан суд тартибида шикоят қилиниши мумкин.

Фуқароларга бошқа обод турар жой берган ҳолда улар муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойлардан қуйидаги ҳолларда кўчирилади:

- агар турар жой жойлашган уй бузилиши керак бўлса;
- турар жой белгиланган тартибда авария ҳолатида ёки яшаш учун яроқсиз деб топилган бўлса;
- турар жой яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказилаётган бўлса.

Турар жойлар жойлашган муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйи давлат ёки жамоат эҳтаёжлари учун ер участкаси ажратилиши муносабати билан бузилиши керак бўлса ёхуд турар жой яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказилиши лозим бўлса, ушбу турар жойдан кўчирилаётган фуқароларга бошқа обод турар жой берилади ва бу турар жой ер участкаси ажратилаётган ёки яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказилиши лозим бўлган турар жой берилаётган корхона, муассаса, ташкилотлар томонидан берилади.

Агар турар жой авария ҳолатида ёки яшаш учун яроқсиз деб топилган бўлса, ушбу турар жойдан кўчирилаётган фуқароларга маҳаллий давлат

⁴НОРМА Ахборот-ҳуқуқий тизими.//Ушбу буйруқ Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлигининг 2001 йил 10 августдаги N1060-қарори билан рўйхатга олинган ва 2001 йил 20 августдан кучга киритилган.

хокимията органи қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда бошқа обод турар жой беради.

Кўчирилиши муносабати билан фуқароларга берилаётган бошқа обод турар жой ушбу Кодекснинг 9-моддасида белгиланган турар жойларга нисбатан қўйиладиган талабларга жавоб бериши, шу аҳоли пункти чегараси доирасида бўлиши ва майдони илгари эгаллаб турилган майдондан кичик бўлмаслиги керак.

Агар ижарага олувчи алоҳида квартирани ёки биттадан ортиқ хонани эгаллаб турган бўлса, унга тегишлигича алоҳида квартира ёхуд худди шунча хонали турар жой берилиши лозим.

Агар ижарага олувчи ортиқча уй-жой майдонига эга бўлган бўлса, турар жой бир киши ҳисобига уй-жой майдонининг белгиланган ижтимоий нормасидан кам бўлмаган ҳажмда, қўшимча уй-жой майдони олиш ҳуқуқига эга бўлган ва амалда ундан фойдаланиб келган ижарага олувчига ёки унинг оила аъзоларига - қўшимча уй-жой майдони нормаси ҳисобга олинган ҳолда берилади.

Кўчирилаётган шахсга берилаётган турар жой ижарага олувчини кўчириш тўғрисидаги суд қарорида, маъмурий тартибда кўчирилаётганда эса, прокурор қарорида кўрсатилган бўлиши шарт.

Ўзбекистон Республикаси Мудофаа вазирлигига қарашли турар жойларни ҳисобга олиш, бериш, улардан фойдаланиш, уларни бронлаштириш, алмаштириш, уларга такроран кўчиб кириш УЖКга ва бошқа қонун ҳужжатларига мувофиқ амалга оширилади.

Узоқ муддат ҳарбий хизматни ўтаган ва шу вақтлар мобайнида ҳарбий хизматчилар учун ажратилган уйлардаги турар жойларда яшаган ҳарбий хизматчилар заҳирага бўшатилганда ёки истеъфога чиқарилганда ҳарбий шаҳарчадаги ўзлари яшаб турган турар жойлардан бошқа обод турар жой берилиб кўчирилади.

Шу билан бирга ҳарбий ташкилотлар билан алоқасини узган, ишдан бўшаган ёки бошқа ишга ўтган шахслар ҳам ҳарбий шаҳарчадан бошқа обод турар жой бериб кўчирилади.

Агар муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойни ижарага олувчи, унинг оила аъзолари ёки у билан доимий яшаётган фуқаролар турар жойни бузаётган ёхуд шикастлантираётган ёки ундан ўз мақсади бўйича фойдаланмаётган ёхуд турмуш қоидаларини мунтазам бузиб бошқаларнинг у билан бир квартира ёки бир уйда яшаш имконини бермаётган бўлсалар, бунда огоҳлантиришлар ва жамоат таъсир чоралари натижа бермаган бўлса, шунингдек шартномада узоқроқ муддат белгиланмагани ҳолда ижарага олувчи турар жой ҳақини олти ой тўламаган бўлса, киска муддатли ижарада эса шартномада белгиланган тўлов муддати ўтганидан сўнг икки мартадан ортиқ тўланмаган ҳолда ижарага берувчи ёки ўзга манфаатдор шахсларнинг талаби бўйича айбдорларни кўчириш бошқа турар жой бермасдан амалга оширилади. Шунингдек ота-оналик ҳуқуқидан маҳрум этилган шахслар, ота-

оналик ҳуқуқидан маҳрум бўлганликлари учун ўз фарзандлари билан бирга яшаши мумкин эмас деб топилса, улар бошқа турар жой бермасдан кўчирилишлари мумкин.

Бирга яшаш имкони бўлмаганлиги сабабли бошқа турар жой бермасдан кўчирилиши лозим бўлган шахслар ўзлари эгаллаб турган турар жойдан кўчирилиш ўрнига уни алмаштиришдан манфаатдор тараф кўрсатган бошқа турар жойга алмаштиришга суд томонидан мажбур этилишлари мумкин.

Турар жойни ўзбошимчалик билан эгаллиб олган шахслар маъмурий тартибда прокурорнинг санкцияси билан бошқа турар жой бермасдан кўчирилади.

ХУЛОСА

УЖКнинг 69-моддаси уй-жойни ижарага олиш шартномасини бекор қилиш қоидаларини белгилайди. Мазкур қоидалар ФКнинг 615-моддаси нормаларига ўхшашлигини ҳисобга олсак, турар жой ижараси шартномасини бекор қилиш қоидалари хусусий уй-жой фонди уйлари ва муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди уйлари турар жойлар учун бир хилда эканлигини кўрамиз.

Мазкур модданинг 1-қисми турар жойни ижарага бериш шартномаси бекор бўлишининг энг биринчи ва асосий қоидасини, яъни шартнома тарафларнинг келишуви билан бекор бўлишини назарда тутди. Агар тарафлар шартномани бекор қилиш тўғрисида келишувга эриша олсалар, бу ҳақда турар жойни ижарага бериш шартномасида муайян ёзув киритиш орқали шартнома бекор бўлганлиги тасдиқланади.

Бунда ижарага олувчи оила аъзолари ва ўзи билан доимий бирга яшовчи фуқароларнинг розилигини олиб ижарага берувчини 3 ой олдин огоҳлантириб турар жой ижараси шартномасини муддатидан олдин бир томонлама бекор қилишга ҳақли бўлади. Оила аъзолари ва ижарага олувчи билан доимий бирга яшовчи фуқароларнинг турар жой ижарасини бекор қилиш ҳақидаги розилиги ёзма равишда тасдиқланиши ва ижарага берувчини огоҳлантириш учун тайёрланган ҳужжат (хат) да қайд этилиши лозим. Масалан, ижарага олувчи турар жойни ижарага бериш шартномасини бекор қилиш ҳақидаги хатда ўзининг барча оила аъзолари ва доимий бирга яшовчиларнинг фамилия ва исми шарифларини ёзиб уларга имзо қўйдириш талаб қилинади. Бундай ҳаракатлар амалга оширилмасдан турар жой ижараси шартномасини ижарага олувчи ўз ташаббуси билан бекор қилмоқчи бўлса, у воз кечиш ҳақини тўлаши лозим бўлади. Бундай воз кечиш ҳақининг миқдори 3 ойлик ижара ҳақига тенглиги белгиланган. Уй-жой кодексида ижарага олувчининг ташаббуси билан уй-жойни бир томонлама бекор қилишга нисбатан бундай қонданинг белгиланиши ижара муносабатларидаги барқарорликни таъминлашга хизмат қилади. Чунки, ижарага олувчи шартномани бекор қилиш тўғрисида огоҳлантирганидан сўнг ижарага берувчи 3 ойлик муддат ичида бошқа ижарага олувчини қидириб топиш чораларини кўриши лозим. Акс ҳолда ижарага берувчига тегишли бўлган турар жой асоссиз равишда бўш туриш ҳолати вужудга келади.

Муниципал, идоравий уй-жой фонди уйлари ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди уйларидаги ижарага олинган турар жойдан ижарага олувчи, унинг оила аъзолари ва у билан доимий бирга яшаётган фуқаролар доимий яшаш учун кўчиб кетаётганларида турар жойни ижарага бериш шартномаси бекор бўлади. Бунда ижарага олувчи, унинг оила аъзолари ва у билан бирга доимий яшовчи фуқаронинг бошқа аҳоли пунктига доимий яшаш учун кетиши ёки шу аҳоли пунктидаги бошқа турар жойга кўчиб ўтиши аҳамиятли эмас. Зеро, бунда турар жойни ижарага бериш шартномаси

яшаш учун кетилган ва кўчиб ўтилган кундан бошлаб бекор бўлган ҳисобланади.

Турар жойни ижарага бериш шартномасини тарафларнинг ҳар бири бекор қилиши мумкин бўлган вазиятларни сифатида белгиланади. Бундай вазиятлар жумласига, турар жой доимий яшаш учун яроқсиз бўлиб қолиши (шунингдек у авария ҳолатида бўлиши), турар жой жойлашган уй бузилиши кераклиги, уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа ҳолларни киритиш мумкин. Мазкур ҳолатларни вазиятни жиддий ўзгариш ҳолати сифатида баҳолаш мумкин. ФКнинг 383-моддасига кўра, вазиятни тарафлар олдиндан кўра билганларида шартномани умуман тузмасликлари ёки анча фарқ қиладиган шартлар билан тузишлари мумкин бўлган даражада ўзгариши унинг жиддий ўзгариши ҳисобланади.

Агар тарафлар шартномани жиддий ўзгарган вазиятга мувофиқлаштириш ёки уни бекор қилиш ҳақида келиша олмаган бўлсалар, шартнома манфаатдор тарафнинг талаби билан суд томонидан бекор қилиниши, ушбу модданинг бешинчи қисмида назарда тутилган асосларга кўра эса - ўзгартирилиши мумкин, агар айтилган вақтда қуйидаги шартлар мавжуд бўлса:

1) шартномани тузиш пайтида тарафлар вазиятда бундай ўзгариш юз бермайди, деб ҳисоблаган бўлсалар;

2) вазиятнинг ўзгаришини келтириб чиқарган сабабларни, улар пайдо бўлганидан кейин манфаатдор тараф шартноманинг хусусиятига ва муомала шартларига кўра ўзидан талаб қилинадиган даражада виждонийлик ва эҳтиёткорлик қилган бўлишига қарамай, бу сабабларни енга олмаган бўлса;

3) шартномани унинг шартларини ўзгартирмасдан бажариш тарафлар мулкӣ манфаатларининг шартномага мос келадиган нисбатини бузса ва манфаатдор тарафга зарар етказса, натижада улар шартнома тузишда умид қилишга ҳақли бўлган нарсадан кўп даражада маҳрум бўлсалар;

4) иш муомаласи одатларидан ёки шартноманинг моҳиятидан вазиятнинг ўзгариши хавфига манфаатдор тараф учраши кераклиги аниқлашмаса.

Юқоридаги ҳолатларда турар жойни ижарага олувчи ҳам ижарага берувчи ҳам ижара шартномасини бекор қилиш талаби билан судга мурожаат қилишга ҳақли бўлади. Вазиятнинг жиддий ўзгариши оқибатида шартнома бекор қилинганида суд ҳар қандай тараф талаби билан шартномани бекор қилиш оқибатларини аниқлашда тарафларнинг ушбу шартномани бажариш билан боғлиқ харажатларини улар ўртасида адолатли тақсимлаш зарурлигига асосланади.

Турар жойни ижарага бериш шартномаси нафақат ижарага олувчининг ташаббуси билан балки, ижарага берувчининг ташаббуси билан ҳам бекор қилиниши мумкин. Зеро, ижарага берувчи турар жойни ижарага бериш шартномаси юзасидан муайян ҳуқуқларга эга бўлади ва бу ҳуқуқларнинг ижарага олувчи томонидан бузилиши шартноманинг бекор бўлишига олиб келиш мумкин. Турар жойни ижарага бериш шартномаси қуйидаги ҳолларда

ижарага берувчининг ташаббуси ва талаби билан бир томонлама бекор бўлиши мумкин:

- агар шартномада узоқроқ муддат белгиланган бўлмаса, ижарага олувчи олти ой ортиқ муддат учун турар жой ҳақини тўламаса, қисқа муддатли ижарада эса, шартномада белгиланган тўлов муддатини ўтказиб икки мартадан ортиқ тўламаса;

- ижарага олувчи ёки хатти-ҳаракатлари учун ижарага олувчи жавоб берадиган фуқаролар турар жойни бузса ёхуд шикастлантирса. Агар турар жойни ижарага олувчи ёки хатти-ҳаракатлари учун ижарага олувчи жавоб берадиган бошқа фуқаролар турар жойдан ўз мақсади бўйича фойдаланмаётган бўлса, ёхуд турмуш қоидаларини мунтазам бузаётган бўлса, ижарага берувчи ижарага олувчини огоҳлантириши мумкин ва бу талаблар бажарилмаганда турар жойни ижарага бериш шартномасини суд тартибида бекор қилишга ҳақлидир.

Биринчи вазиятда ижарага олувчи ўзининг ижара шартномаси бўйича ижара ҳақини тўлаш мажбуриятини бажармаса ижарага берувчи шартномани суд тартибида бекор қилишга ҳақли бўлади. Ижарага олувчининг ижара ҳақини тўлаш муддатини ўтказиб юбориш ҳолатлари узоқ муддатли ижара шартномасида 6 ой, қисқа муддатли ижара шартномасида кетма-кет икки мартани ташкил қилади.

Иккинчи вазиятда эса, шартнома бўйича ижарага олувчи, унинг оила аъзолари ва у билан доимий бирга яшовчи фуқаролар турар жойни яхши сақлашлари талаб қилинади. Бу мажбуриятнинг бузилиши эса, ижарага берувчидан шартномани бир томонлама бекор қилишни талаб қилиш ҳуқуқини вужудга келтиради. Шу билан бирга ижарага олувчи, унинг оила аъзолари ва у билан доимий бирга яшовчи фуқаролар ижара шартномасининг умумий қоидаларидан келиб чиқиб, шартнома предмети ҳисобланган турар жойдан тайинланиш мақсадларига кўра фойдаланишлари лозим бўлади. Шу билан бирга турар жойнинг объект сифатидаги хусусиятларидан келиб чиқиб, яшаш ва турмуш қоидаларига амал қилишлари талаб этилади. Бу мажбуриятларнинг бажарилмаслиги ҳам ижарага берувчи томонидан ижара шартномасини бир томонлама бекор қилишни талаб қилишга олиб келиш мумкин. Бунда ижарага берувчи вужудга келган вазиятларни бекор қилиш мақсадида ижарага олувчини огоҳлантиришга ҳақли ва огоҳлантирилгандан сўнг ҳам ижарага берувчининг ҳуқуқлари бузилишда давом этса ижарага берувчи ижара шартномасини бекор қилишга ҳақли.

Турар жойни ижарага бериш шартномасини бекор қилиш учун асос бўлиб хизмат қилган ҳолатларни бартараф этиш тартиби ва муддатлари қонун билан белгиланади. Бунда ижарага олувчи муайян муддат ичида ижара шартномасини бекор қилиш учун асос бўладиган вазиятларни баратараф эта олса, шартнома ўз кучида сақлаб қолиниши мумкин. Масалан, ижарага олувчи 6 ой мобайнида тўланмаган ижара ҳақини неустойкани ҳисобга олган ҳолда белгиланган муддат (бунда бир ҳафта бўлиши мумкин) ичида тўласа,

ёки турар жойни шикастлаган қисмини тузатса ижара шартномасининг амал қилиш яна давом этиши мумкин.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

I. Раҳбарий

1. Каримов И.А. Ўзбекистон ўз истиқлол ва тараққиёт йўли. –Тошкент: Ўзбекистон, 1992.-226.
2. Каримов И.А. Ўзбекистон: миллий истиқлол, иқтисод, сиёсат, мафкура. Тошкент: Ўзбекистон, 1996. Т.1. -364 б.
3. Каримов И.А. Биздан озод ва обод Ватан қолсин. – Тошкент: Ўзбекистон, 1994. Т.2. -380 б.
4. Каримов И.А. Ўзбекистон иқтисодий ислохотларни чуқурлаштириш йўлида. – Тошкент: Ўзбекистон, 1995. -269 б.
5. Каримов И.А. Янгича фикрлаш ва ишлаш – давр талаби. - Тошкент: Ўзбекистон, 1997. Т.5. -384 б.
6. Каримов И.А. Озод ва обод ватан, эркин ва фаровон ҳаёт – пировард мақсадимиз. – Тошкент: Ўзбекистон, 2000. Т.8. -528 б.
7. Каримов И.А. Ватан равнақи учун ҳар биримиз масъулмиз. - Тошкент: Ўзбекистон, 2001. Т.9. -439 б.
8. Каримов И.А. Хавфсизлик ва тинчлик учун курашмоқ керак. – Тошкент: Ўзбекистон, 2002. Т.10. -432 б.
9. Каримов И.А. Биз танлаган йўл – демократик тараққиёт ва маърифий дунё билан ҳамкорлик йўли. – Тошкент: Ўзбекистон, 2003. Т.11. -320 б.
10. Каримов И.А. Бизнинг бош мақсадимиз – жамиятни демократлаштириш ва янгилаш, мамлакатни модернизация ва ислох этишдир. Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси қонунчилик палатаси ва Сенатининг қўшма мажлисидаги маъруза. - Тошкент: Ўзбекистон, 2005. -64 б.
11. Каримов И.А. Инсон, унинг ҳуқуқлари ва эркинликлари – олий қадрият. Ўзбекистон Республикаси Конституцияси қабул қилинганлигининг 13 йиллигига бағишланган тантанали маросимда қилган маърузаси. - Тошкент: Ўзбекистон, 2005. -46 б.
12. Каримов И.А. Юксак маънавият- енгилмас куч. Тошкент: “Маънавият”, 2008. -176 б.
13. Каримов И.А. Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари.-Т.: Ўзбекистон. 2009.
14. Каримов И.А. Мамлакатимизда демократик ислохотларни янада чуқурлаштириш ва фуқаролик жамиятини ривожлантириш концепцияси. Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси Қонунчилик палатаси ва Сенатининг қўшма мажлисидаги маърузаси.// -Т.: Халқ сўзи, 2010 йил 13 ноябрь.

II. Қонун ҳужжатлари

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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