

## **7-Мавзу: Турар жой арендаси**

### **Р Е Ж А**

Кириш

1. Турар жой арендаси шартномаси ва унинг ўзига хос хусусиятлари
2. Арендага олинган турар жойни тасарруф этиш
3. Турар жой арендаси шартномасининг ўзгариши ёки бекор қилиниши асослари

Хулоса

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

## К И Р И Ш

Уй-жой соҳасидаги энг биринчи ислоҳот ҳисобланган давлат уй-жой фонидининг хусусийлаштирилишини ҳуқуқий жиҳатдан таъминлашда энг асосий ҳужжат сифатида Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1993 йил 1 мартдаги 114-сон қарори билан тасдиқланган “Ўзбекистон Республикасида давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида” ги Низом ва Ўзбекистон Республикасининг 1993 йил 7 майдаги “Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида” ги Қонунини кўрсатиб ўтиш лозим. Ушбу қонун ҳужжатларида уй-жой ислоҳотларининг энг муҳим жиҳати давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тушунчасига таъриф берилади. Унга кўра, давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш деганда фуқароларга уларнинг ихтиёрига қараб давлат уй-жой фондининг улар эгаллаб турган ёки янги қурилган квартираларини, уйларини (уйларининг бир қисмини) сотиш, шу жумладан имтиёзли асосда сотиш ёки текинга мулк қилиб бериш тушунилади.

Албатта мазкур қонун ҳужжатлари қабул қилинган пайтда Республикамизда амалга оширилган энг биринчи мулкий ислоҳотнинг уй-жойларга қаратилганлиги ҳам, ушбу қонун ҳужжатларининг ислоҳотларни таъминлашдаги ўрни катта аҳамиятга эга бўлганлигидан далолат беради. Фикримизча, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1993 йил 1 мартдаги 114-сон қарори билан тасдиқланган “Ўзбекистон Республикасида давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида” ги Низом ва Ўзбекистон Республикасининг 1993 йил 7 майдаги “Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида” ги Қонунини уй-жой соҳасидаги ислоҳотларни таъминлашда қуйидаги муҳим вазифаларни бажарди:

1. Ушбу қонун ҳужжатлари давлат қўлида тўпланиб қолган мол-мулкларини хусусийлаштириш ва давлат тасарруфидан чиқариш давр талаби эканлигини ва бу “тадбирни” фақатгина ҳуқуқий асосларга таянган ҳолда муайян изчил механизм асосида амалга ошириш лозимлигини кўрсатиб берди.

2. Инсон ҳаёт кечирishi учун зарур бўлган энг муҳим манбаларда бири ҳисобланган уй-жой фақатгина шахснинг хусусий мулки бўлгандагина у хотиржам яшаши ва меҳнат қилиши, энг муҳими собиқ тоталитар тузумда ҳукм сурган боқимандалик кайфиятидан халос бўлиши мумкинлиги, мазкур қонун ҳужжатлари орқали исботланди. Зеро, уй-жойни совет давридаги каби маъмурий тартибда, узоқ йиллар навбат кутиб, кимларгадир пора бериб эмас, ихтиёрийлик ва келишув асосида, уй-жой муаммосини ҳал этиш билан ўзаро алоқадорликда, ҳақ эвазига ва текинга бериш хусусиятининг уйғунлаштирилган ҳолатда амалга оширилишида, фуқароларни ижтимоий жиҳатдан ҳимоялаши асосида, ошкоралик, ижтимоий адолатга риоя этилган ҳолатда (“Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида” ги Қонуннинг 3-моддаси) олиниши кишилар ўртасидаги боқимандалик ва ишончсизлик кайфиятини барҳам топишида ўзига хос туртки бўлди.

3. Давлат бундан буён собиқ тузумдаги каби кишилардан мол-мулкни тортиб олиб ўз мулкни купайтириш йўлидан эмас, аксинча ўз қўлида тўпланиб қолган мол-мулкни одамларга мулк қилиб бериш орқали мулкдорлар синфини шакллантириш ва шу орқали бозор иқтисодиётини ривожлантириш йўлидан бориши ва бунда қонун ҳужжатларига таяниши ушбу қонун ҳужжатлари орқали кўрсатиб берилди.

4. Мазкур қонун ҳужжатлари Республикада янги уй-жой фонди – хусусий уй-жой фонди вужудга келишининг ҳуқуқий тамал тоши бўлди. Зеро ушбу қонун ҳужжатларининг қабул қилиниши билан хусусий-уй-жой фондининг ҳажми ва объектлари доираси кенгайди. Бу эса уй-жой соҳасидаги навбатдаги ислоҳотлар учун замин бўлиб хизмат қилди.

Уй-жой соҳасидаги биринчи ислоҳот сифатида давлат уй-жой фонди хусусийлаштирилгач, коммунал уй-жой фондининг ҳуқуқий мақомини белгилаш, давлатга тегишли бўлган уй-жой объектлари доирасини аниқлаш ва уй-жой фондининг ушбу турида яшаши мумкин бўлган фуқаролар билан ҳуқуқий муносабатларни тартибга солиш мақсадида 1994 йил 28 июнда Вазирлар Маҳкамасининг 325-сон қарори билан тасдиқланган “Ўзбекистон Республикаси коммунал уй-жой фонди тўғрисида” ги Низом қабул қилинди.

Мазкур низомда коммунал уй-жой фонди уйлари кимларга берилиши, коммунал уй-жой фондида уйларини бериш тартиби, ушбу уй-жойларда яшовчилар билан тузиладиган уй-жой ижараси шартномаси, коммунал уй-жой фондида уйларини ҳисобга олиш ва тақсимлаш каби уй-жой муносабатлари учун муҳим бўлган қоидалар ўз ифодасини топди.

## 1. Турар жой арендаси шартномаси ва унинг ўзига хос хусусиятлари

Уй-жой ҳуқуқида турар жой ижараси ва арендаси бир-биридан фарқланади. Агар уй-жойда ижарага олувчи фуқаро бўлса, у “уй-жой ижараси” деб юритилади, ижарага олувчи юридик шахс бўлган ҳолларда бу шартнома “турар жой арендаси” деб номланади. УЖКнинг 86-моддаси 1-қисмига кўра, турар жой юридик шахсларга эгалик қилиш ва фойдаланиш учун аренда шартномаси асосида берилиши мумкин. Юридик шахс турар жойдан фақат фуқаролар яшаши учун фойдаланиши мумкин.

Фуқаролик қонунчилигидан бизга маълумки, ижара шартномаларида одатда мулк ҳуқуқининг икки эълементи, яъни мулкка эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқларигина ижарага берувчидан ижарага олувчига ўтади. Тасарруф этиш ҳуқуқи эса ҳар доим ижарага берувчининг қўлида сақланиб қолади. Айрим ижара муносабатларида қисман тасарруф этиш ҳуқуқи ҳам ижарага берувчига ўтиши мумкин. Турар жой арендаси шартномасида ҳам арендага берувчидан арендага олувчига турар жойга эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқигина ўтиши белгиланган.

Турар жойга эгалик қилиш деганда, турар жой эгаси аренда шартномаси асосида берган уй-жой, квартирага нисбатан ижарага олувчи эгаликни амалга ошириши, уни турли тажовузлардан сақлаши, ўз мулкидай эҳтиёткорона муносабатда бўлиши ва ўз қўл остида белгиланган муддат давомида ушлаб туриши тушунилади.

Турар жойдан фойдаланиш деганда, аренда шартномаси асосида берилган мулкдан ижарага олувчининг фойдаланиши, мулкдан фойдаланиш шартларига риоя қилган ҳолда унда яшаши, ҳаёт кечириши, яшаш учун зарур бўлган ҳолатда уйдан фойдаланиши тушунилади.

Турар жой арендаси шартномасига қуйидаги ҳуқуқий белгилар ҳосдир: биринчидан, турар жой ижараси шартномаси икки томонлама ҳарактерга эга. Бунда шартномада иштирок этадиган тарафларнинг ҳар иккисидан ҳам ҳуқуқ ва мажбуриятлар мавжуд бўлади.

Иккинчидан, турар жой арендаси шартномаси ҳақ бараварига тузилади. Бунда арендага олувчи юридик шахс арендага берувчига турар жойдан фойдаланганлиги учун вақти-вақти билан ҳақ тўлаб туради.

Учинчидан, турар жой ижараси шартномаси консенсуал ҳарактерга эга, яъни тарафлар ўртасидаги ҳуқуқ ва мажбуриятлар шартнома тузилган пайтдан бошлаб вужудга келади.

Шартномада арендага олувчи тараф сифатида иштирок этадиган юридик шахслар Фуқаролик кодексининг 40 – моддасига кўра икки гуруҳга “фойда олишни ўз фаолиятининг асосий мақсади қилиб олган (тижоратчи ташкилот) ёки фойда олишни ана шундай мақсад қилиб олмаган ташкилот (тижоратчи бўлмаган ташкилот) га бўлиниши белгиланган бўлиб, қонунчиликда уларнинг ҳар иккаласи ҳам турар жой арендаси шартномасининг субъекти бўлиши мумкинлигини назарда тутди.

Юридик шахслар аренда шартномаси асосида олган турар жойдан бошқа мақсадларда (масалан, тикув цехи, гўзаллик салони очиш учун) эмас балки, фуқаролар (юридик шахс ўз ходимлари ёки бошқа шахслар)нинг яшашлари учун фойдаланишлари мумкин. Қонунчиликда ушбу норманинг белгиланиши республикамиздаги мавжуд уй жойлар фондининг камайиб кетишини олдини олиш, фуқароларни турар жойга бўлган эҳтиёжларини кондиритиш мақсадини кўзлайди. Чунки юридик шахслар турар жойларни аренда шартномаси асосида фойдаланишга олиб, ундан турли мақсадларда фойдаланса (масалан, савдо дўкони очиш), албатта уй-жой фондининг камайиб кетишига сабаб бўлиши мумкин. Шунинг учун мазкур норма юридик шахслар аренда шартномаси асосида олаётган турар жойдан фуқароларнинг яшашларидан ташқари бошқа (тадбиркорлик фаолиятини давом эттириш мақсадида савдо дўконлари очиш) мақсадларда фойдаланишга йўл қўймайди. Агар юридик шахс аренда шартномаси асосида олаётган турар жойдан фуқароларнинг яшашлари учун эмас балки, бошқа мақсадларда фойдаланмоқчи бўлса, дастлаб ушбу турар жой тоифасини нотурар жой тоифасига ўтказиши талаб қилинади. Шундан сўнггина аренда шартномаси асосида олган турар жойдан юридик шахслар фуқароларнинг яшашлари учун эмас, балки бошқа мақсадларда фойдаланишига йўл қўйилади.

Фуқаролик кодексининг 101-моддасига мувофиқ битимлар оғзаки ёки ёзма (оддий ёки нотариал тасдиқланган) шаклда тузилади. Айни пайтда ёзма битимлар ҳам икки турга: оддий ёзма ва нотариал тасдиқланган, давлат рўйхатидан ўтказилиши талаб қилинадиган битимларга ажратилади.

Давлат рўйхатидан ўтказилиши талаб қилинадиган битимлар жумласига ер участкалари ва бошқа қўчмас мол-мулк билан боғлиқ битимлар (бошқа шахсга бериш, ипотека, узоқ муддатли ижара, меросни қабул қилиб олиш ва бошқалар)ни киритиш мумкин.

Турар жой ижараси шартномаси албатта ёзма тузилган бўлиши ва қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда рўйхатдан ўтказилиши шарт. Турар жой аренда шартномаси шаклига нисбатан бундай талабнинг қўйилиши тарафлар ўртасида келиб чиқадиган турли низоларни олдини олишдан иборатдир.

Турар жой арендаси шартномасининг шаклига қўйилган давлат рўйхатидан ўтказилиши тўғрисидаги талабга тарафларнинг риоя этмаслиги мазкур шартноманинг ўз-ўзидан ҳақиқий эмас деб топилишига сабаб бўлади. Бу ҳақда Фуқаролик кодексининг 112-моддасида қуйидагича қоида назарда тутилган:

Битимнинг нотариал шаклига ёки уни давлат рўйхатидан ўтказиш талабига риоя қилмаслик битимнинг ҳақиқий эмаслигини келтириб чиқаради. Бундай битим ўз-ўзидан ҳақиқий бўлмайди.

Агар давлат рўйхатидан ўтказиш талаб қилинадиган битим керакли шаклда тузилган бўлиб, аммо тарафлардан бири уни рўйхатдан ўтказишдан бош тортса, суд бошқа тарафнинг талаби билан битимни рўйхатдан ўтказиш

тўғрисида қарор чиқаришга ҳақли. Бундай ҳолда битим суд қарорига мувофиқ рўйхатдан ўтказилади.

Аренда шартномаси шаклига қўйилган талабдан, асоссиз бош тортаётган тараф шартномани тузиш кечиктирилганлиги туфайли етказилган зарарни иккинчи тарафга тўлаши лозим бўлади.

Турар жой арендаси шартномасининг муҳим шартлари қуйидагилардан иборатдир:

турар-жойни арендага бериш тартиби ва унинг қиймати;

турар жой арендасининг муддатлари;

турар жойни арендага бериш шартлари ва аренда ҳақи миқдори, уни тўлаш муддатлари;

арендага берувчи арендага бераётган турар жойнинг, муҳандислик қурилмаларининг ҳолати тўғрисидаги маълумотлар;

шартнома муддати ўтиши билан турар жойни арендага берувчига қайтариш тартиби;

арендага берилган турар жойга қараш, хизмат кўрсатиш ва уни таъмирлаш бўйича тарафларнинг мажбуриятлари;

арендага берилган турар жойни ижарага бериш ёки иккиламчи арендага бериш имкониятлари, шартлари ва тартиби;

тарафларнинг жавобгарлиги.

Тарафлар ўзаро келишувга мувофиқ турар жой арендаси шартномасига бошқа шартларни ҳам киритишга ҳақлидирлар. Бироқ тарафларнинг ўзаро келишуви билан киритилаётган шартлар албатта қонун ҳужжатларига мувофиқ бўлмоғи шарт.

УЖК 87-моддасининг биринчи қисмида белгиланишича, арендага берувчи турар жойни арендага олувчига яшаш учун яроқли ва доимий яшашига мўлжалланган, белгиланган санитария, ёнғинга қарши, техник талабларга жавоб берадиган ҳолатда арендага бериши шарт.

Ушбу талабларга жавоб бермайдиган турар жойни арендага берганлик учун шунингдек, турар жойнинг муҳандислик қурилмалари ва конструкцияларидаги шартнома тузилаётган пайтда аниқланган ёки аниқланмаган барча нуқсонлар, носозликлар учун арендага берувчи арендага олувчи олдида жавобгар бўлади.

Шунингдек, арендага берувчи барча талабларга жавоб берадиган турар жойни ўз вақтида арендага олувчига топшириши шарт. Агар турар жойни арендага олувчига ўз вақтида ўзига боғлиқ бўлган сабабларга кўра топшира олмаган бўлса, бунинг учун арендага берувчи жавобгар бўлади. Арендага берилаётган турар жойни арендага ўз вақтида топшириш арендага берувчининг айби билан кечикканлиги исботланмаса, жавобгарликдан озод қилиниши мумкин.

Турар жойлар фақат фуқароларнинг яшашлари учун арендага берилади. Кўп квартирали уйлардаги турар жойларни саноат эҳтиёжлари учун ишлатиш, ижара ёки арендага бериш ман этилади. Кўп квартирали уйларда турли ишлаб чиқаришларни йўлга қўйиш, қайсики ушбу турар жой

яшаш учун мўлжалланмаган жойлар туркумига белгиланган тартибда ўтказилганидан кейингина амалга ошириш мумкин.

## **2. Арендага олинган турар жойни тасарруф этиш**

Арендага берилган турар жойни арендага олган шахс арендаги берувчининг розилиги билан тасарруф этиш мумкин. Арендага олган шахс арендага берувчининг розилиги билан турар-жойни қуйидаги шаклларда тасарруф этиши мумкин:

1. Иккиламчи арендага бериш орқали;
2. Қайта ижарага бериш орқали;
3. Арендага берилган турар-жойни текин фойдаланишга бериш орқали.

Иккиламчи арендага бериш деганда, бирламчи арендага олувчи шахс турар-жой мулкдорининг розилиги билан уни бошқа шахсга, яъни иккиламчи арендага олувчига эгалик қилиш ва фойдаланиш учун аренда шартномаси асосида беришга айтилади.

Масалан, муайян юридик шахс аренда шартномаси асосида олган турар-жойни, ушбу турар-жойдан фойдаланишга вақтинча эҳтиёжи йўқлиги сабабли, турар-жой эгасининг розилиги билан ўзи тузган аренда шартномаси муддатидан кўп бўлмаган муддатга бошқа бир шахсга иккиламчи аренда шартномаси асосида беради. Ёки яна бир мисол, А исмли фуқарога тегишли турар-жойни “Олмос” тўқимачилик хусусий корхонаси ўз ходимларининг яшашлари учун аренда шартномаси асосида олган эди. Бироз вақт ўтганидан кейин “Олмос” хусусий корхонаси ишчиларининг катновлари учун автобуслар маршрути йўлга қўйилди. Шу муносабат билан “Олмос” хусусий корхонаси А исмли фуқаронинг розилиги билан аренда шартномаси асосида олган турар-жойни “Тошкент Лада” акционерлик жамиятига иккиламчи аренда шартномаси асосида эгалик қилиш ва фойдаланиш учун беради.

Қонунчиликда иккиламчи арендага бериш шартномасини тузиш вақтида тарафлар амал қилиши зарур бўлган муҳим қоида белгилаб қўйилган. Яъни, турар жойни иккиламчи арендага (ижарага) бериш шартномаси аренда шартномаси амал қиладиган муддатдан узоқроқ муддатга тузилиши мумкин эмас.

Шунингдек, қонун ҳужжатларида турар жойни иккиламчи арендага беришнинг қуйидаги шартлари назарда тутилган:

- турар-жойни иккиламчи арендага бераётганда албатта бирламчи ижарага берувчининг розилиги олинган бўлиши керак;
- турар-жойни иккиламчи арендага бериш муддати бирламчи ижара муддатидан ошиб кетамслиги керак.

Иккиламчи аренда шартномаси кўпроқ фойда олиш мақсадида тузиладиган шартномадир.

Қайта ижарага бериш деганда, арендага олувчи турар-жойни арендага берувчининг розилиги билан ўз зиммасига олган ҳуқуқ ва мажбуриятларни бошқа шахсга ўтказишга айтилади. Масалан, турар-жойни бирламчи аренда шартномаси асосида олган шахс, шартнома юзасидан қандай ҳуқуқ ва мажбуриятларни ўз зиммасига олган бўлса, ҳудди шу шартлар асосида турар-жойни бошқа шахсга ўтказади.

Арендага олинган турар-жойни тасарруф этишининг учинчи бир шакли, текин фойдаланишга беришдир. Бунга кўра турар-жойни аренда шартномаси асосида олган шахс ижара ҳақини ўзи тўлаган ҳолда, мазкур турар-жойни ўзга шахсга текин фойдаланишга (ҳеч қандай ҳақ тўлашни талаб қилмай) беради.

Турар жойни арендага олувчи ҳар қандай ҳолатда ҳам, яъни иккиламчи, қайта ижарага ёки текин фойдаланишга берганлиги учун арендага берувчи олдида, шартнома бўйича жавобгар бўлиб қолади. Айни пайтда турар жойни иккиламчи, қайта ижарага олган ёки ундан текин фойдаланаётган шахслар бирламчи ижарага олувчининг олдида жавобгар бўладилар.

Турар жойни арендага бериш шартномасини тузиш вақтида арендага олувчи кейинчалик арендага олган турар жойни сотиб олишини маълум қилган ёки маълум қилмаган ҳолда арендага берувчидан тўлалигича ёки унинг бир қисмини сотиб олиши мумкин. Бунда, албатта, турар жойни арендага берувчининг розилиги талаб этилади. Шунингдек аренда шартномаси асосида олинган турар жойни сотиб олиш тарафлар ўртасида тузиладиган алоҳида олди-сотди шартномасига мувофиқ амалга оширилади. Чунки ҳар иккала шартнома асосида бир-биридан фарқ қиладиган муносабатлар тартибга солинади.

Аренда (ижара) шартномаси билан олди-сотди шартномалари ўртасидаги асосий фарқни мулк ҳуқуқини ифодалайдиган учта элементнинг (эгаллик қилиш, фойдаланиш, тасарруф этиш) бир шахсдан иккинчи бир шахсга ўтиши белгилаб беради. Олди-сотди шартномасида мулк ҳуқуқини белгиловчи уч элемент (эгаллик қилиш, фойдаланиш, тасарруф этиш) нинг барчаси бир шахсдан иккинчи бир шахсга тўлиқ ўтади.

Ижара муносабатларида эса юқорида айтганимиздек, мулк ҳуқуқини фақат икки: мулкка эгаллик қилиш ва ундан фойдаланиш элементларигина ижарага берувчидан ижарага олувчига ўтади. Мулкни тасарруф этиш ҳуқуқи ҳар доим мулкдор кўлида сақланиб қолади. Фақат мулкдорнинг рухсати билан мулкни қисман тасарруф этиш ҳуқуқи ижара муносабатларига хос хусусиялардан биридир. Масалан, турар жойни иккиламчи ижарага бериш.

Арендага берилган турар жойни сотиб олинаётганда тарафлар, албатта, Фуқаролик кодекси (386-496-моддалар)да белгиланган олди-сотди шартномасига доир нормаларга риоя қилган ҳолда шартнома тузишлари шарт ва шу асосда турар жой сотиб олинади.

Агар турар жойни арендага бериш ва сотиб олиш шартномаси тузилаётган, ўзгартирилаётган, бекор қилинаётганда тарафлар ўртасида

турли низолар вужудга келадиган бўлса, мазкур низолар (фуқаролик ёки хўжалик) суд тартибида кўриб хал қилинади.

Тарафлар турар жой арендаси шартномасини тузиш вақтида, албатта, аренда ҳақини тўлаш тартиби, шартлари ва муддатлари ҳақида ўзаро келишувга эришган бўлишлари ва буни шартномада белгилаб қўйишлари шарт. Турар жой арендаси ҳақи шартноманинг муҳим шартларидан биридир. Аренда ҳақининг миқдорини тарафлар ўзаро келишувга кўра шартномада назарда тутадилар. Башарти қонунга мувофиқ уй-жой учун тўланадиган ҳақнинг энг кўп миқдори белгилаб қўйилган бўлса, шартномада белгиланган ҳақ ана шу миқдордан ошиб кетмаслиги лозим. Масалан, кўп қаватли уйларнинг бешинчи қаватида жойлашган икки ҳонали ҳонадоннинг нархи тарафларнинг келишуви билан 100.000 (юз минг) сўм қилиб белгиланиши мумкин.

Аренда ҳақининг миқдори турар жойнинг қаерда (шаҳар марказида ёки марказдан узоқлигига) жойлашганлигига, хоналари сони ва ҳажмига, фуқароларнинг яшашлари учун шароитларнинг яхшилиги ва қулайлигига, санитария ва техник талабларга тўла жавоб беришига, савдо ва маиший хизмат шахобчаларига, соғлиқни сақлаш ва таълим муассасаларига, дам олиш ва кўнгилочар масканларга, шунингдек, жамоат транспорти қатновлари йўлга қўйилган марказий кўчаларга яқинлигига, кўп қаватли уйлар бўлса, юқори ёки пастки қаватда жойлашганлигига кўп жиҳатдан боғлиқ. Турар жойни арендаси ҳақи миқдорини белгилашда тарафлар юқорида кўрсатилган ҳолатларга албатта эътибор берадилар.

Уй-жой учун тўланадиган ҳақнинг миқдори бир томонлама ўзгартирилишига йўл қўйилмайди, қонун ёки шартномада назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно (ФКнинг 611-моддаси 2-қисм).

Фуқаролик кодекси 544-моддаси бешинчи қисмида мулк ижараси ҳақининг миқдори ҳақида қуйидагича қоида белгиланган:

Агар мулк ижараси шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, мол-мулкдан фойдаланганлик учун тўланадиган ҳақ миқдори шартномада белгиланган муддатларда, бироқ бир йилда кўпи билан бир марта тарафларнинг келишуви билан ўзгартирилиши мумкин. Қонун ҳужжатларида мулк ижарасининг айрим турлари учун, шунингдек айрим мол-мулк турларининг ижараси учун ҳақ миқдорини қайта кўриб чиқишнинг бошқача энг кам муддатлари назарда тугилиши мумкин.

Юқорида назарда тутилган ҳолат билан қонун чиқарувчи бозор иқтисодиёти шароитида нархларнинг тез ўзгаришини шартнома тузаётган пайтда инобатга олиш зарурлигига эътибор берган.

Агар қонун ҳужжатларида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса турар жойдан фойдаланиш жараёнида арендага олувчи жавобгар бўлмаган ҳолатларга кўра, шартномада назарда тутилган фойдаланиш шартлари ёки турар жойнинг ҳолати жиддий ёмонлашган бўлса, арендага олувчи турар жойдан фойдаланганлик учун аренда ҳақини тегишли равишда камайтиришни талаб қилишга ҳақли.

Турар жойни яхшилаш деганда, арендага олувчи томонидан вақтинча фойдаланаётган уйни ўз маблағлари ҳисобидан яшаш шароитларини яхшиловчи турли ўзгартиришлар киритиш, реконструкциялаш, кенгайтириш, техник қайта жихозлаш, янги қурилмалар ўрнатиш ва ҳоказолар тушунилади.

Турар жойни яхшилаш арендага олувчининг ҳуқуқларидан бири бўлиб, ундан фойдаланиши ҳам ёки фойдаланмаслиги ҳам мумкин. Турар жойни яхшилаш айрим ҳолатларда арендага олувчининг зиммасидаги мажбуриятга айланиши ҳам мумкин. Масалан, турар жойдан фойдаланганлик учун аренда ҳақини, тарафлар шу турар жойни яхшилаш ҳисобидан тўлашини ўзаро келишган бўлсалар ёки арендага олувчи ўзининг айби билан турар жойдаги яшаш шароитларини жиддий ёмонлаштирган тақдирда, арендага олувчи турар жойни яхшилаши унинг зиммасидаги мажбуриятга айланади.

Арендага олувчининг турар жойда амалга ошираётган яхшилаш ишлари қонун ҳужжатларида белгиланган талабларга мос бўлиши ва бу учун албатта, арендага берувчининг розилигини олган бўлиши зарур.

Турар жойнинг яшаш шароитларини яхшилашда арендага берувчининг розилиги талаб этилиши қуйидаги икки мақсадни кўзлайди:

1. Яхшилаш натижасида турар-жойдан фойдаланиш шарт-шароитларини ўзгартиришга арендага берувчининг рози ёки норози эканлигини билиш;

2. Турар жойни яхшилаш учун олиб келинган мол-мулк ёки сарф қилинган ҳаражатларни аренда муддати тугаши билан арендага олувчининг ўзи билан бирга олиб кетиш.

Арендага берувчининг розилиги билан турар жойнинг яшаш шароитлари яхшиланган бўлса, шартнома муддати тугаганидан сўнг ёки шартнома бекор қилинган тақдирда, арендага олувчи турар жойни яхшилаш учун қилган барча ҳаражатларини агар тарафлар ўртасидаги шартномада бошқача ҳолат назарда тутилган бўлмаса, арендага берувчи томонидан қопланишини талаб қилиш ҳуқуқига эга бўлади.

Агар тарафлар ўртасидаги шартномада турар жойни яхшилаш аренда ҳақини тўлаш учун қилиниши белгиланган бўлса, у ҳолда арендага олувчи яхшилаш учун қилган ҳаражатларини арендага берувчидан қоплашни талаб қилишга ҳақли эмас.

Агар турар жойни яхшилаш ишлари арендага берувчининг розилигисиз амалга оширилган бўлса ва қонун ҳужжатларида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса қопланмайди. Гарчи арендага берувчининг розилигисиз амалга оширилган яхшилаш турар жойдан ажратиб олинадиган даражада бўлса, Фуқаролик кодексининг 555-моддасида белгиланган қоидага кўра, арендага берувчининг мулки ҳисобланади ва яхшилашга сарф қилган жихозларни турар жойдан ажратиб олишга ҳақли бўлади.

Арендага берилган турар жойни яхшилашдан ташқари уни жорий ва капитал таъмирлаш ҳам мавжуд бўлиб, Фуқаролик кодексининг 610-моддасига мувофиқ, ижарага берилган уй-жойни жорий таъмирлаш, агар уй-жойни ижарага бериш шартномасида бошқача тартиб белгиланган бўлмаса,

ижарага олувчининг зиммасида бўлиши, ижарага берилган уй-жойни капитал таъмирлаш эса, агар уй-жойни ижарага бериш шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ижарага берувчининг зиммасида бўлиши назарда тутилган.

Ушбу қоидадан турур жойни жорий ва капитал таъмирлаш ҳам тарафлар ўртасидаги ўзаро келишувга боғлиқдир.

Турар жойга нисбатан мулк ҳуқуқи деганда, турар жойга эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф этишни белгиловчи мулк ҳуқуқининг уч элементи тегишли шахсга тааллуқлиги тушунилади. Мулк ҳуқуқи кимга тегишли бўлса, шу шахс турар жойнинг мулкдори ҳисобланади. У ўзига тегишли бўлган мол-мулкка нисбатан ўз хоҳшига кўра эгалик қилади, фойдаланади ва тафарруф этади. Мулкдор ўз мулкни тасарруф этиш орқали уни ўзидан бегоналаштириши, мулк ҳуқуқини ўз эгалигидан бошқа шахсга ўтказиши мумкин. Фуқаролик қонунчилигида турар жойга нисбатан мулк ҳуқуқини бир шахсдан иккинчи бир шахсга ўтишини белгиловчи қатор шартномалар мавжуд. Буларга, олди-сотди, ҳадя, айрибошлаш, васиятнома кабиларни киритиш мумкин. мазкур шартномалар ёрдамида мулкдор ўзига тегишли бўлган турар жойни сотиб юборса, ҳадя қилса, айрибошласа ёки васият қилиб қолдирса унга нисбатан мулк ҳуқуқи бошқа шахсга ўтади. Гарчи, турар жойга нисбатан мулк ҳуқуқи ўзгарган, яъни бир шахсдан иккинчи бир шахсга ўтган бўлса ҳам, у юзасидан тузилган аренда шартномасининг ўзгариши ёки бекор қилиниши учун асос бўлмайди.

Бироқ, турар жойга нисбатан мулк ҳуқуқини қўлга киритган мулкдорнинг талаби билан аренда шартномаси муддатидан олдин бекор қилиниши мумкин.

Шунингдек, турар жойга нисбатан ашёвий (оператив бошқариш ёки хўжалик юритиш) ҳуқуқининг бошқа шахсга ўтиши, у юзасидан тузилган аренда шартномасини ўзгартириш ёки бекор қилишга асос бўлмайди.

Ашёвий ҳуқуқ эгаси бу мулкдор бўлиб ўзига қаршли мулкни бошқа шахсларга оператив бошқариш ёки хўжалик юритиш ҳуқуқи асосида беради. Ашёвий ҳуқуқ соҳибидан оператив бошқаришга ёки хўжалик юритишга олган шахслар бу мол-мулкка Фуқаролик кодексида белгиланган доирада эгалик қилади, ундан фойдаланади ва уни тасарруф этади. Ашёвий ҳуқуқ асосида ўзига бириктирилган мол-мулкни бошқараётган шахсларнинг ўзгариши турар жой арендаси шартномасининг ўзгартириш ёки бекор бўлишига асос бўлмайди. Масалан, оператив бошқариш ҳуқуқи асосида бириктирилган муассаса раҳбари ўзига бириктирилган эҳтиёждан ташқари бўлган, бўш турган турар жойни бошқа шахсга аренда шартномаси асосида вақтинча эгалик қилиш ва фойдаланиш учун беради. Ўз мол-мулкни оператив бошқаришга берган мулкдор аренда шартномаси муддати тугамасдан оператив бошқариш ҳуқуқи бириктирилган шахсни ўзгартиради. Бундай ҳолат қонунда белгиланганидек, тузилган аренда шартномасининг ўзгартириш ёки бекор бўлиши учун асос бўлмайди.

### **3. Турар жой арендаси шартномасининг ўзгариши ёки бекор қилиниши асослари**

Турар жой арендаси шартномаси, агар шартномада ёки қонунда бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, тарафлар келишуви бўйича ўзгартирилиши ёки бекор қилиниши мумкин. Шартнома шартлари бир тарафнинг айби билан бузилганда, шунингдек шартномада ёки қонунда назарда тутилган бошқа ҳолларда турар жой арендаси шартномаси иккинчи тарафнинг талабига биноан суд қарорига кўра ўзгартирилиши ёки бекор қилиниши мумкин. Турар жой арендаси шартномаси қуйидаги ҳолатларда ўзгартирилиши ёки бекор қилиниши мумкин.

1. Агар тарафлар ўртасидаги шартномада ёки қонунда бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, шартнома тарафларининг келишуви билан;

2. Шартнома шартлари бир тарафнинг айби билан бузилганда суднинг қарори билан;

3. Шартномада ёки қонунда назарда тутилган бошқа ҳолларда турар жой арендаси шартномаси иккинчи тарафнинг талабига биноан суднинг қарори билан;

4. Қонунда назарда тутилган бошқа ҳолатларда.

Аренда ҳақини арендага олувчи томонидан шартномада белгиланган муддатни ўтказиб кетма-кет икки мартадан ортиқ тўламаганлиги учун суд тартибида бекор қилиниши олиб келиши мумкин. Агар арендага олувчи зиммасидаги ушбу мажбуриятни ўз вақтида бажармайдиган бўлса, шартнома бекор қилиниши мумкин. Шартноманинг бекор бўлиши ҳақида гапирганда яна шунини таъкидлаш керакки, турар жой арендаси муддатли шартномадир. Шу нуқтаи назардан қараганда шартноманинг муддати тугаши билан тарафлардан бирининг талаби билан ҳам шартнома бекор бўлиши мумкин.

Турар жой арендасининг қанча муддатга амал қилиши ҳақида тарафлар шартномада ўзаро келишувга эришишлари шарт. Фуқаролик кодексининг 612-моддасига кўра, уй-жойни ижарага бериш шартномаси беш йилдан ортиқ бўлмаган муддатга тузилиши, агар шартномада муддат кўрсатилган бўлмаса, у беш йилга тузилган деб ҳисобланиши назарда тутилган.

Юқорида айтиб ўтганимиздек, турар жой арендаси шартномаси тарафлар ўртасида белгиланган муддатнинг тугаши билан бекор бўлиши мумкин. Тарафлардан бирининг талаби билан шартнома муддатидан олдин ҳам бекор қилиниши мумкин.

Турар жой арендаси шартномасининг муддатидан олдин бекор қилиниши унга мувофиқ равишда тузилган иккиламчи аренда шартномасининг ҳам бекор бўлишига олиб келади. Шунингдек, бирламчи аренда шартномасининг тарафлар ўртасида белгиланган муддати тугаши билан у асосида тузилган иккиламчи ижара шартномаси ҳам бекор қилиниши мумкин. Чунки, иккиламчи аренда шартномаси ҳақидаги қоидаларда унинг

муддати бирламчи аренда шартномасининг муддатидан ортиқ бўлиши мумкин эмаслиги назарда тутилган эди.

Агар турар жой арендаси шартномаси ҳақиқий эмас деб топилса, унга мувофиқ тузилган иккиламчи аренда шартномаси ҳам ҳақиқий эмас деб топилади. Турар жой арендасини ҳақиқий эмас деб топишда Фуқаролик кодексининг 113-128-моддаларида назарда тутилган битимларни ҳақиқий эмас деб топишга оид қоидалар қўлланилади.

Ҳар доим ҳам шартнома муддатини тугаши билан бекор бўлавермайди. Муддат тугаши билан шартномани бекор қилиш учун тарафлардан бирининг талаби бўлиши зарур. Агар турар жой арендаси шартномасининг муддати тугаган бўлса-ю, арендага олувчи турар жойдан фойдаланишни давом эттирса, тарафлар шартномани тугатиш ҳақида бир-бирларига нисбатан ҳеч қандай эътироз билдирмасалар, шартнома аввал белгиланган шартлар асосида қайта тузилган деб ҳисобланади.

Турар жой арендаси шартномасини қайта тикланган деб топиш учун қуйидаги шартларнинг мавжудлиги талаб қилинади:

1. Шартномада белгиланган муддатнинг тугаганлиги;
2. Гарчи шартноманинг муддати тугаган бўлса ҳам арендага олувчи турар жойдан амалда фойдаланишни давом эттираётганлиги;
3. Арендага берувчи шартнома муддати ўтгунга қадар бунга ҳеч қандай эътироз билдирмаганлиги;
4. Шартнома тарафлар ўртасида бошқача тартиб назарда тутилмаганлиги.

Юқорида берилган шартлардан барчаси бир вақтнинг ўзида тарафлар ўртасида тузилган турар жой арендаси шартномасида мавжуд бўлса, ушбу шартномани ҳудди ўша шартлар асосида қайта тузилган деб ҳисоблаш мумкин.

Турар жой арендаси юзасидан ўз зиммасига олган мажбуриятни лозим даражада бажарган арендага олувчи турар жой арендаси шартномасини қайта тиклаш масаласида бошқа шахсларга нисбатан имтиёзли ҳуқуққа эга бўлади.

Имтиёзли ҳуқуққа дастлабки шартномада ўз зиммасидаги мажбуриятни лозим даражада бажарган арендага олувчи иштирок этиши мумкин.

Фуқаролик кодексининг 553-моддасида имтиёзли ҳуқуқ ҳақида қуйидаги қоида назарда тутилган:

Агарда қонун ёки шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ўз мажбуриятларини лозим даражада бажарган ижарага олувчи шартнома муддати тугаганидан кейин янги муддатга мулк ижараси шартномасини тузишда шароитлар тенг бўлган ҳолларда бошқа шахсларга нисбатан имтиёзли ҳуқуққа эга бўлади. Ижарага олувчи ижарага берувчини мулк ижараси шартномасида белгиланган муддатда, агар шартномада бундай муддат белгиланган бўлмаса, шартноманинг амал қилиши тамом бўлгунча оқилона муддатда бундай шартномани тузиш истаги ҳақида ёзма равишда огоҳлантириши лозим. Мулк ижараси шартномасини янги муддатга тузишда шартнома шартлари тарафларнинг келишуви асосида ўзгартирилиши

мумкин. Агар ижарага берувчи ижарага олувчи билан янги муддатга шартнома тузишни рад этса-ю, аммо у билан тузилган шартнома муддати тугаганидан кейин бир йил ичида бошқа шахс билан мулк ижараси шартномасини тузса, ижарага олувчи ўз хоҳишига кўра ё тузилган шартнома бўйича ҳуқуқ ва мажбуриятлар ўзига ўтказилишини ва ўзи билан шартномани янгилашни рад этиш оқибатида ўзига етказилган зарарнинг тўланишини ёки фақат зарарнинг ўзи тўланишини суд орқали талаб қилишга ҳақли.

## ХУЛОСА

Давлат уй-жой фондининг (муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди) биноларидаги уй-жойни ижарага олиш шартномасига биноан бир томон уй-жой мулкдори ёки ваколат берган шахс (ижарага берувчи) иккинчи томонга (ижарага олувчига) уй-жойни ҳақ эвазига у ерда яшаш учун унинг эгаллигига ва фойдаланишига бериш мажбуриятини олади. Ижарага олиш шартномасида томонларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари ҳамда фуқаролик қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа шартлар белгилаб қўйилади. Ижарага олиш шартномасида ижарага олувчи билан доимий яшовчи фуқаролар кўрсатилган бўлиши керак. Агар шартномада ана шундай қайдлар кўрсатилмаган тақдирда, бундай шахсларни кўчириб келиш фуқаролик қонун ҳужжатларида ва Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексининг 58-моддасида назарда тутилган қоидаларга мувофиқ амалга оширилади.

Муниципал, идоравий уй-жой фонди уйларидаги турар жойга тўланадиган ҳақ миқдори турар жойни ижарага берувчи ва ижарага олувчи ўртасида тузиладиган ижарага бериш шартномасида белгилаб қўйилади. Муниципал, идоравий уй-жой фондининг аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг биноларидаги уй-жойни ижарага олиш шартномасининг объекти бўлиб фуқароларнинг яшашлари учун яроқли бўлган алоҳида уй-жой биноси ёки квартиралар ҳисобланади.

Муниципал, идоравий уй-жой фонди уйларидаги турар жойни ижарага бериш шартномаси бўйича тўланадиган ҳақ миқдори уйни ва умумий фойдаланишдаги мол-мулкни сақлаш харажатларининг ўрнини қоплашни таъминлайдиган, ижарага берувчи томонидан турар жой умумий майдонининг бир квадрат метри ҳисобида белгиланган ставкалардан келиб чиқиб белгиланади.

Шуни алоҳида таъкидлаш лозимки, хонанинг бир қисми ёки битта умумий кириш жойи билан боғланган хона (туташ хоналар), шунингдек, ёрдамчи хоналар (ошхона, йўлак, ҳужра ва шу кабилар) ижарага олиш шартномасининг мустақил объекти бўла олмайди.

Кўп квартирали уй-жой биносидаги уй-жойни олувчи ана шу уй-жойдан фойдаланиш билан бир қаторда, умумий фойдаланишдаги мол-мулкдан (хона ташқарисида ёки ичкарасида жойлашган ҳамда бир неча хонадонларга хизмат кўрсатувчи кўтарилиш жойлари, зинапоялар, лифтлар, том, чиқиндилар тўпланадиган хона, шунингдек, механик, электр, санитария-техника ва бинонинг бошқа муҳандислик қурилмалари, белгиланган доиралардаги дов-дарахтлар ва бошқа қулайликларга эга бўлган ер участкалари, шунингдек, кўп квартирали уй-жой биноларидаги кўчмас мулкнинг ягона комплексига хизмат кўрсатишга мўлжалланган бошқа объектлардан) фойдаланиш ҳуқуқига эга бўлиб ҳисобланади.

Уй-жойни ижарага олиш шартномаси маҳаллий давлат ҳокимияти органлари, давлат корхоналари, муассасалари, ташкилотлари ёки улар

ваколат берган органлар билан уй-жойни олаётган фуқаролар ўртасида қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ёзма шаклда тузилади. Уй-жойни ижарага олиш шартномасининг ёзма шаклда бўлишига риоя қилмаслик пировард-натижада шартнома ҳақиқий эмас деб топилиши учун асос бўлади.

Ижарага олиш шартномасига биноан эгаллаб турилган уй-жойга бўлган мулк ҳуқуқининг бошқа шахсга ўтиши шартноманинг ўзгартирилишига ёки бекор бўлишига олиб келмайди. Бундай пайтда янги мулкдор илгари тузилган уй-жойни ижарага олиш шартномаси шартлари асосида ижарага берувчи бўлиб қолади.

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг биноларидаги уй-жойни ижарага олиш намунавий шартномаси тўғрисидаги Низом Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан тасдиқланади. Мазкур турдаги шартнома узоғи билан беш йил муддатга тузилади. Агар шартномани тузиш вақтида томонлар шартноманинг амал қилиш муддатини аниқ қилиб кўрсатмаган бўлсалар, айнан шу тузилган уй-жойни ижарага олиш шартномаси беш йил муддатга тузилган деб ҳисобланади.

## Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

### I. Раҳбарий

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

### II. Қонун ҳужжатлари

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **III. Махсус адабиётлар**

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