

10-Мавзу. Кўп квартирали бинолардаги кўчмас ва бошқа мол-мулкка умумий мулк ҳуқуқи. Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатлари

Р Е Ж А

Кириш

1. Уй-жой биноси мулкдорларининг умумий фойдаланишдаги объектга бўлган ҳуқуқи
2. Умумий фойдаланишдаги кўп квартирали турар-жой биносига нисбатан мулк ҳуқуқини амалга ошириш
3. Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкати тушунчаси ва таъсис ҳужжатлари
4. Ширкатдаги умумий мол-мулкка эгалик ҳуқуқи
5. Ширкатнинг ҳуқуқлари ва мажбуриятлари
6. Ширкат бошқаруви, унинг органлари ва ваколатлари

Хулоса

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

К И Р И Ш

Уй-жойларга нисбатан хусусий мулкчиликнинг белгиланиши ва хусусий уй-жой фондларидаги турар-жойларининг кўпайиши уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқининг мазмун-моҳияти ва уни амалга ошириш шакллари, усуллари ҳамда механизмини тубдан ўзгаришига олиб келди. Эндиликда бозор муносабатлари шароитидаги талаб ва таклиф, мулк ҳуқуқининг дахлсизлиги, субъектларнинг тенглиги ва эркинлиги каби қоидаларнинг амал қилаётганлиги уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқи мазмунини кенгайтирди. Хусусан, бир вақтнинг ўзида битта шахс чекланмаган миқдордаги уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқига эга бўлиши мумкинлиги, кўп қаватли уй-жойлардаги квартираларнинг хусусий уй-жой эгаларининг умумий мулки сифатида бошқарилиши, уй-жой қуриш ва уни сотиш билан шуғулланувчи хусусий фирмаларнинг вужудга келиши, мулкдорларнинг хоҳиш истаги асосида уй-жой биноларини нотураржой биносига айлантиришнинг мумкинлиги ва шу каби ҳолатлар уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқи ва уни амалга оширишнинг мазмун-моҳияти ўзгарганлигини ва янги ҳуқуқий конструкциялар билан бойиганлигидан далолат беради.

Республикамизда амалга оширилган мулккий ислохотлар ва бозор муносабатлари асосларининг шаклланиши натижасида мулк ҳуқуқи объектлари доираси кенгайди. Айниқса хусусий мулк ҳуқуқи объектларининг кенгайтирилиши, илгари амалда бўлган чеклашларнинг бартараф этилиши мулк ҳуқуқи объектлари доирасининг сезиларли даражада ривожланишга уларнинг ҳуқуқий мақоми ва табиати ўзгаришига олиб келди. Шу билан бирга хусусий мулк ҳуқуқининг энг муҳим объектлари бўлган шахсий истеъмолга мўлжалланган ашёлар ва инсоннинг энг зарурий эҳтиёжларини қондиришга қаратилган объектларга нисбатан мулк ҳуқуқи мазмуни тубдан ўзгарди. Бу ҳолат биринчи навбатда ҳуқуқий атамашуносликда “шахсий мулк” атамасининг ўрнига тўлиқ “хусусий мулк” атамасининг қўлланилиши билан белгиланса, иккинчи навбатда мулк ҳуқуқи кафолатларининг белгиланиши ва мулк ҳуқуқининг муддатсизлиги императив тусга эга бўлганлиги билан изоҳланади.

Уй-жой у кўп квартирали турар жой биносининг 15 қаватида жойлашганлиги ёки 1 қаватида жойлашганлигидан қатъий назар кўчмас мулк ҳисобланади ва унинг ер билан боғлиқлиги билвоситалик тусига эга бўлсада, у жойлашган бино ва иншоот ер билан узвий боғлиқ бўлганлиги ва тайинланиш мақсадига кўра муқимлик хусусиятга эгаллиги юқори қаватларда жойлашган квартираларни ҳам кўчмас мулк сифатида баҳолаш имконини беради. Гарчи назарий жиҳатдан кўп квартирали уйларда жойлашган квартиралар ер билан узвий боғлиқ эмасдай кўринсада, уларнинг асоси, яъни фундаменти ер билан узвий боғлиқ ва мулк объекти сифатида бинонинг фундаменти квартира эгаларининг умумий мулк ҳисобланади ва ҳар бир квартира шу нуқтаи назардан ер билан узвий боғлиқликка эга, - деб ҳисобланади. Шу билан бирга, кўп квартирали уй бино сифатида ҳам

квартира мулкдорларининг умумий мулки сифатида эътироф этилади. Хусусан, Уй-жой кодексининг 124-моддаси 1-қисмига мувофиқ, кўп квартирали уйдаги турар жойлар ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорларига шу уйнинг умумий жойларини, таянч ва тўсик конструкциялар, квартиралар оралиғидаги ихоталанган (ўралма) пиллапоялар, зинапоялар, лифтлар, лифтнинг шахталари ва бошқа шахталар, даҳлизлар, техник қаватлар, ертўлалар, чердаклар ва томлар, уй ичидаги муҳандислик тармоқлари ва коммуникациялари, жойлар ташқарисида ёки ичида жойлашган ва биттадан ортиқ жойга хизмат кўрсатадиган механик, электр, санитария-техника ускуналари ва қурилмалари ҳамда бошқа ускуналар ва қурилмаларни ўз ичига олган умумий мол-мулк улушли мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлади.

1. Уй-жой биноси мулкдорларининг умумий фойдаланишдаги объектга бўлган ҳуқуқи

Турар жой мулкдорларининг кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкка бўлган улушли мулк ҳуқуқининг вужудга келиш асослари ФКнинг 211-моддасида белгиланади. Унга кўра, уйнинг бир неча квартираларга хизмат қиладиган умумий хоналари, хусусан устун ва тўсинлар, механик, электр, санитария-техника ва квартира ташқарисидаги ёки ичкарасидаги ўзга қурилмалари кўп квартирали уйдаги квартира эгаларига улушли мулк ҳуқуқи тарзида тегишлидир.

Уйнинг умумий мол-мулкига эгалик ҳуқуқидаги квартира эгалари улушининг миқдори ҳамда мазкур мол-мулкни сақлаш ва асраш бўйича харажатларни мулкдорлар ўртасида тақсимлаш тартиби уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатларига мувофиқ белгиланади.

Квартира эгаси уй-жой умумий мол-мулкига эгалик ҳуқуқидаги ўз улушини тасарруфдан чиқаришга, шунингдек бу улушнинг квартирага бўлган мулк ҳуқуқидан алоҳида тарзда бошқа шахсга ўтишига олиб келувчи ўзга ҳаракатларни амалга оширишга ҳақли эмас.

Турар жой мулкдорларининг кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкка бўлган улушли мулк ҳуқуқининг вужудга келиш асослари Уй-жой кодекси ва “Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатлари тўғрисида”ги қонунида ҳам белгиланган. Санаб ўтилган қонунлар турар жойлар ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар, шаклидан қатъи назар, шахсий мулк бўла олишини, умумий мулк эса фақат кўрсатилган субъектларнинг умумий улушли мулки бўлишини белгилайди. УЖКнинг 124-моддаси умумий мулк объектлари батафсил санаб ўтилган бўлиб, “жойлар ташқарисида ёки ичида жойлашган” объектлар ва “биттадан ортиқ жойга хизмат кўрсатадиган” объектлар деб белгиланади. Умумий мулк объектларининг рўйхатидан келиб чиқиб, шахсий мулк объекти бўлмаган ва ёрдамчи, хизмат кўрсатишга мўлжалланган уйнинг шундай қисмлари кўп квартирали уйдаги турар жой мулкдорларининг умумий мулки ҳисобланади деб ҳулосага келиш мумкин. Уйнинг бундай қисмлари жумласига қуйидагилар киради:

- турар жойлар ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорларига шу уйнинг умумий жойлари;
- таянч ва тўсиқ конструкциялар;
- квартиралар оралиғидаги ихоталанган (ўралма) пиллапоялар, зинапоялар;
- лифтлар, лифтнинг шахталари ва бошқа шахталар;
- даҳлизлар, техник қаватлар, ертўлалар, чердаклар ва томлар;
- уй ичидаги муҳандислик тармоқлари ва коммуникациялари;
- жойлар ташқарисида ёки ичида жойлашган ва биттадан ортиқ жойга хизмат кўрсатадиган механик, электр, санитария-техника ускуналари ва қурилмалари;
- бошқа ускуналар ва қурилмалар.

Кўп квартирали уйдаги турар жой ва яшаш учун мўлжалланмаган жой мулкдорининг умумий мол-мулкдаги улуши асл ҳолида ажратиб берилиши мумкин эмас.

Кўп квартирали уйдаги турар жойлар ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорлари умумий мол-мулкдан ҳамда шу уйга туташ, ободонлаштириш элементлари бўлган ер участкасидан фойдаланишда тенг ҳуқуққа эгадир.

Турар жой ва яшаш учун мўлжалланмаган жой мулкдорининг улуши асл ҳолида ажратиб берилиши мумкин эмас.

Умумий мулкка бўлган улушли мулк ҳуқуқи квартирага бўлган мулк ҳуқуқи билан чамбарчас боғлиқ. Кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкка нисбатан улушли мулк иштирокчиси ўз улушини бошқа шахсга беришга, ундан фуқаролар ёки юридик шахслар фойдасига воз кечишга, шунингдек уни ўзига қарашли турар жойга ёки яшаш учун мўлжалланмаган жойга бўлган мулк ҳуқуқидан алоҳида тарзда бошқа шахсга ўтишига сабаб бўлувчи ўзга хатти-ҳаракатлар содир этишга ҳақли эмас (ФК 211-м.).

Кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкка нисбатан улушли мулк иштирокчилари таянч ва тўсиқ конструкцияларни, квартиралар оралиғидаги ихоталанган (ўралма) пиллапоярларни, зинапоярларни, лифтларни, лифтинг шахталари ва бошқа шахталарни, дахлизларни, техник қаватларни, ертўлаларни, чердаклар ва томларни, уй ичидаги муҳандислик тармоқлари ва коммуникацияларини, жойлар ташқарисида ёки ичида жойлашган ва биттадан ортиқ жойга хизмат кўрсатадиган механик, электр, санитария-техника ускуналари ва қурилмалари ҳамда бошқа ускуналар ва қурилмаларни бошқа шахсга бериши мумкин эмас.

Кўп квартирали уйдаги турар жойлар ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорларининг улушли мулкида турган умумий мол-мулкнинг айрим қисмлари қонун ҳужжатларига мувофиқ умумий улушли мулкнинг барча иштирокчилари томонидан бир овоздан қабул қилинган қарор асосида бошқа шахсларга берилиши мумкин.

Кўп квартирали уйдаги умумий мулкка бўлган ҳуқуқнинг улуш миқдори, **модда** белгиланишича, шу уйнинг умумий майдонидаги мулкдорга қарашли жой майдони улушига мос бўлади.

Кўп квартирали уйдаги умумий мулк тақсимланиши мумкин эмас ва мулкдорнинг улуши асл ҳолида ажратиб берилмайди. Кўп квартирали уйдаги умумий мулкка бўлган мулк ҳуқуқидаги улушлар тегишли субъектнинг шахсий мулкидаги турар жой ва яшаш учун мўлжалланмаган жойларни бошқа шахсга ўтказишдан алоҳида бошқа шахсга берилиши мумкин эмас (сотилиши, ҳада қилиниши, алмаштирилиши ва ҳ.к.).

Модда турар жойга ёки яшаш учун мўлжалланмаган жойга бўлган мулк ҳуқуқи кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкка бўлган улушли мулк ҳуқуқидан ажралмасдир деган қонидани ўрнатган. Бу шуни англатадики, агар квартира эгаси уни сотса, унда сотиб олувчига нафақат квартирага бўлган

мулк ҳукуқи, балки кўп квартирали уйдаги сотувчига тегишли бўлган умумий мулкка бўлган мулк ҳукуқидаги улушлар ҳам ўтади.

Умумий мулкни сақлаб туришга харажатларни қоплашда томонларнинг мулккий муносабатларини аниқлаш учун (умумий мулкдан фойдаланишдан олинган фойдалар ҳам тақсимланиши мумкин) мулкдорларнинг улушлари ҳажми устун аҳамиятга эга. Умумий мулкни сақлаб туришга барча харажатлар умумий мулкдаги иштирокчиларнинг улуши, умумий мулк бўйича тўловлар йиғими, уни сақлаб туриш ва асраш бўйича харажатлар ва чиқимларга пропорционал равишда тақсимланади.

Мулкчилик улуши харажатларини иштирокчилар ўртасида тақсимланиши қондаси императив хусусиятга эга, яъни у томонларнинг розилиги билан ўзгартирилиши мумкин эмас.

2. Умумий фойдаланишдаги кўп квартирали турар-жой биносига нисбатан мулк ҳукуқини амалга ошириш

Барча турар жой ва турар жой бўлмаган биноларнинг мулкдорлари умумий мулк ва кўкаламзор ва ободонлик ва бошқа хизмат кўрсатиш, ишлатиш ва кўрсатилган ер участкасида мазкур уйни ободонлаштиришга мўлжалланган унсурлари билан уйга тақалган ер участкаларидан фойдаланишда тенг ҳуқуққа эгалар.

Улушли мулкнинг иштирокчилари умумий мулкдан фойдаланиш уларга даромад олиб келадиган тарзда уни бошқариш ҳуқуқига эгалар. Масалан, улар тегишли шартномалар (ёллаш, ижара) асосида ўрнатилган тартибда умумий фойдаланишнинг томлар, ертўлалар, техник қаватлар ва ҳоказо объектларини манфаатдор шахсларга (ва шу жумладан, кўп қаватли уй хонадонларининг эгаларига) фойдаланишга тақдим қилишлари мумкин. Умумий мулкдан фойдаланишда олинган даромадларни мулкдорлар ўртасида тақсимлаш тартиби улар ўртасидаги келишувга кўра ўрнатилиши мумкин. Агар бу қилинмаган бўлса, ЎзР ФКнинг 220-моддасида кўрсатилган умумий қоида қўлланилади. Улуш мулкчилигидаги мулкни фойдаланишдан олинган медалар, маҳсулотлар ва даромадлар улуш мулкчилиги иштирокчилари ўртасида уларнинг улушларига мос тақсимланади. Умумий мулкнинг алоҳида қисмларидан фойдаланувчи қатнашчи фақатгина ўзининг манфаатлари учун ҳам ширкат аъзоларининг умумий йиғилишида ўрнатилган миқдорда ширкатга тўлаб беришга мажбур.

3. Уй-жой мулкдорларининг ширкати тушунчаси ва таъсис ҳужжатлари

Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкати (бундан буён матнда ширкат деб юритилади) кўп квартирали битта ёки яқин, зич жойлашган, ободонлаштириш элементлари бўлган умумий ер участкаси билан қамраб

олинган бир нечта уйдаги хусусий турар жойлар мулкдорларининг бирлашмасидир.

Ширкат хусусий турар жойлар мулкдорларининг ташаббуси билан ташкил этилади, у нотижорат ташкилоти бўлиб, ўз уставига мувофиқ ўзини ўзи бошқариш асосида фаолият кўрсатади.

Ширкат ўз мажбуриятлари бўйича ўзига қарашли барча мол-мулк билан жавоб беради ва ўз аъзоларининг мажбуриятлари бўйича жавоб бермайди. Ширкат аъзоси ширкатнинг мажбуриятлари бўйича жавоб бермайди.

Ширкат уй-жой фондини биргаликда бошқариш ва уни сақлаш, асраш ва таъмирлашни, кўп квартирали уйдаги турар жойлар мулкдорларининг умумий мол-мулкидан (бундан буён матнда умумий мол-мулк деб юритилади) фойдаланишни таъминлаш учун ташкил этилади.

Ширкатнинг фаолияти қуйидаги принципларга асосланади:

ихтиёрийлик;

ташкилий ва молиявий жиҳатдан мустақиллик;

ўзини ўзи бошқариш;

очиклик ва ошкоралик;

ўз ишини бозор механизмларига мувофиқ шартнома асосида ташкил этиш;

коммунал хизматлар ва таъмирлаш хизматлари бозоридаги рақобат;

уй-жой мулкдорлари олдида мунтазам ҳисобот бериш.

Кўп квартирали уйдаги турар жойга нисбатан мулк ҳуқуқига эга бўлган юридик ёки жисмоний шахс кўп квартирали уйдаги турар жой мулкдоридир (бундан буён матнда жой мулкдори деб юритилади).

Жой мулкдори умумий мол-мулкка нисбатан улушли мулк иштирокчисидир.

Кўп квартирали уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жойга нисбатан мулк ҳуқуқига эга бўлган юридик ёки жисмоний шахс кўп квартирали уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жой мулкдоридир.

Яшаш учун мўлжалланмаган жой мулкдори умумий мол-мулкка нисбатан улушли мулк иштирокчисидир.

Кўп квартирали уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жой мулкдори умумий мол-мулкни сақлаш ва таъмирлаш бўйича умумий харажатларни биргаликда зиммасига олиши шарт.

Яшаш учун мўлжалланмаган жой мулкдорининг умумий харажатлардаги иштироки улуши уйнинг умумий майдонидаги мулкдорга қарашли яшаш учун мўлжалланмаган жой майдонига мутаносиб равишда белгиланади.

Ширкатнинг кўп квартирали уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жой мулкдори билан муносабатлари улар ўртасида мажбурий тартибда тузиладиган шартнома билан тартибга солинади.

Кўп квартирали уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жой мулкдори шартнома тузишдан бўйин товлаган тақдирда, ширкат шартнома тузишга мажбурлаш тўғрисидаги талаб билан судга мурожаат этишга ҳақли.

Давлат ширкатларнинг ва ширкат аъзоларининг ҳуқуқлари таъминланиши ҳамда қонуний манфаатлари ҳимоя қилинишини кафолатлайди, ширкатларнинг ривожланиши ва мустаҳкамланишига кўмаклашади.

Ширкатлар фаолиятини давлат томонидан қўллаб-қувватлаш қуйидаги йўллар билан амалга оширилади:

уй-жой соҳасида норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар, шу жумладан стандартлар қабул қилиш;

коммунал хизматларга ҳақ тўлаш тизимини такомиллаштириш;

уй-жой-коммунал соҳасида хизматлар кўрсатишда рақобатни ривожлантириш учун шароитлар яратиш;

имтиёзлар ва кредитлар бериш;

таъмирлаш-тиклаш ишлари учун бюджет ссудалари бериш;

кўп квартирали уйларни сақлаш ва коммунал хизматларга ҳақ тўлашда кам таъминланган оилаларга ёрдам кўрсатиш;

доимий фойдаланиш ҳуқуқи асосида ер участкалари бериш;

алоҳида дастурлар қабул қилиш ва қонун ҳужжатларига мувофиқ бошқа чора-тадбирлар кўриш.

Маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг ширкатлар билан ўзаро муносабатлари ширкатнинг ўз фаолиятини мустақил амалга оширувчи, уй-жой мулкдорлари ўзини ўзи бошқаришининг ҳақиқий институти сифатидаги мақомидан келиб чиқиб, ортиқча йўл-йўриқлар кўрсатмаган ҳолда ташкил этилади.

Ширкатлар ҳудудларни ободонлаштириш ва кўкаламзорлаштириш ишларининг ташкил этилиши, кўп квартирали уйларда яшовчиларнинг уй-жой фондида яшаш қоидаларига риоя этиши масалалари ҳамда биргаликда ҳал этишни талаб қиладиган бошқа масалаларда фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари билан ҳамкорлик қилади.

Ширкатлар ўз фаолиятини мувофиқлаштириб бориш, тажриба алмашиш, умумий манфаатларини ифодалаш ва ҳимоя қилиш, ширкатларнинг давлат ҳокимияти органлари билан ўзаро ҳамкорлигини таъминлаш ҳамда фаолиятининг бошқа умумий масалаларини ҳал этиш мақсадида уюшмаларга (иттифоқларга) бирлашишга ҳақлидир.

Кўп квартирали уйларни бошқариш, уларга хизмат кўрсатиш ва уларни таъмирлаш билан шуғулланувчи ташкилотлар ҳам ширкатларнинг уюшмаларига (иттифоқларига) кириши мумкин.

Ширкатни ташкил этиш тўғрисидаги қарор кўп квартирали битта ёки яқин, зич жойлашган бир нечта уйдаги жойлар мулкдорларининг кўп квартирали ҳар бир уйдаги барча жой мулкдорларининг ёки улар вакилларининг эллик фоизидан кўпи ҳозир бўлган умумий йиғилишида қабул қилинади.

Жой мулкдорларининг умумий йиғилиши исталган жой мулкдорининг ташаббуси билан чақирилади.

Ширкатни ташкил этиш тўғрисидаги қарор, агар барча жой мулкдорларининг эллик фоизидан кўпи уни ёқлаб овоз берган бўлса, қабул қилинган ҳисобланади. Кўп квартирали яқин, зич жойлашган бир нечта уйдаги жой мулкдорларини бирлаштирадиган ширкат ташкил этилаётганда ана шу уйларнинг ҳар биридаги жой мулкдорларининг эллик фоизидан кўпининг розилиги олинган бўлиши керак. Жой мулкдорларининг умумий йиғилишга ёзма шаклда берилган овозлари, агар унда ширкатни ташкил этиш масаласи бўйича мулкдорнинг қарори ва унга қарашли жой манзили кўрсатилган бўлса, ҳисобга олинишига йўл қўйилади.

Ширкатни ташкил этиш тўғрисидаги қарор кўп квартирали уйдаги барча жой мулкдорлари учун мажбурийдир.

Жой мулкдорларининг ташкилий умумий йиғилиши, қоида тариқасида, қуйидаги кун тартиби билан ўтказилади:

- ширкатни ташкил этиш тўғрисида;
- ширкатнинг уставини тасдиқлаш тўғрисида;
- ширкат бошқаруви раиси ва аъзоларини сайлаш тўғрисида;
- ширкатнинг тафтиш комиссиясини сайлаш тўғрисида.

Жой мулкдорларининг ташкилий умумий йиғилишида ширкатни ташкил этиш билан боғлиқ бошқа масалалар ҳам кўриб чиқилиши мумкин.

Жой мулкдорлари ташкилий умумий йиғилишининг овоз бериш натижалари ҳамда ёзма шаклда берилган овозлар сони кўрсатилган баённомасини йиғилиш раиси ва котиби имзолайди.

Ширкатнинг уставида қуйидагилар бўлиши керак:

ширкатнинг тўлиқ номи, фаолиятининг соҳаси ва мақсади, жойлашган ери (почта манзили);

жой мулкдорлари ширкатга бирлашган кўп квартирали уйнинг (уйларнинг) манзили;

ширкатнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари;

ширкат аъзоларининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари;

мажбурий бадалларнинг миқдорларини белгилаш ва ширкат аъзолари томонидан уларни тўлаш тартиби;

умумий мол-мулкни, ширкатнинг ер участкасини ва мол-мулкни ҳамда бошқа фаолиятини бошқариш тартиби;

ширкатнинг бошқариш органлари ва тафтиш комиссиясининг миқдор таркиби ҳамда сайланиш муддати тўғрисидаги маълумотлар, уларнинг ваколатлари, қарорлар қабул қилиш тартиби.

Ширкат уставида ширкат фаолияти билан боғлиқ бўлган, қонун ҳужжатларига зид бўлмаган бошқа қоидалар ҳам бўлиши мумкин.

Ширкатнинг намунавий устави Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан тасдиқланади.

Ширкат давлат рўйхатидан ўтказилган пайтдан бошлаб юридик шахс мақомига эга бўлади.

Ширкатни давлат рўйхатидан ўтказиш қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда маҳаллий давлат ҳокимияти органларида амалга оширилади.

Жой мулкдорлари - юридик ва жисмоний шахслар ширкат аъзолари бўлади.

Жой бошқа шахсга берилган тақдирда, унинг мулкдори - ширкат аъзоси янги мулкдорни ўзининг ширкат аъзоси эканлиги ҳамда ширкат уставида белгиланган ҳуқуқ ва мажбуриятларга эгаллиги, бу ҳуқуқ ва мажбуриятлар янги мулкдорга ўтиши ҳақида хабардор қилиб қўйиши шарт.

Ширкат ташкил этилган уйдан жой олган шахслар ўзларида шу жойга нисбатан мулк ҳуқуқи вужудга келган пайтдан эътиборан ширкат аъзоси бўлади.

Ширкатга аъзолик қуйидаги ҳолларда тугатилади:

жойга бўлган мулк ҳуқуқи бекор қилинганда;

айрим кўп квартирали уйдаги жой мулкдорларининг кўпчилиги томонидан ширкатдан чиқиш тўғрисида қарор қабул қилинганда;

ширкат тугатилганда.

Ширкатни қайта ташкил этиш қўшиб юбориш, қўшиб олиш, бўлиш ва ажратиб чиқариш шаклида амалга оширилиши мумкин.

Ширкатни қайта ташкил этиш ширкат аъзолари умумий йиғилишининг ширкат аъзоларининг эллик фоизидан кўп овози билан қабул қилган қарорига биноан амалга оширилади.

Қайта ташкил этилаётган ширкатнинг мол-мулкни ажратиб ёки бўлиб бериш ширкат аъзоларининг ширкат мол-мулкни шакллантиришдаги иштирокига мутаносиб тарзда амалга оширилади.

Ширкат қайта ташкил этилаётганда умумий мол-мулкка тааллуқли техник ва бошқа ҳужжатларни қабул қилиб олиш-топшириш амалга оширилади.

Ширкатни тугатиш қонун ҳужжатларида белгиланган ҳолларда ва тартибда амалга оширилади.

Ширкат тугатилаётганда ширкатнинг кредиторлар талаблари қаноатлантирилганидан кейин қолган мол-мулк ширкат аъзолари ўртасида ширкат аъзоларининг ширкат мол-мулкни шакллантиришдаги иштирокига мутаносиб тарзда тақсимланади.

4. Ширкатдаги умумий мол-мулкка эгаллик ҳуқуқи

Кўп квартирали уйнинг умумий жойлари, таянч ва тўсиқ конструкциялар, квартиралар оралиғидаги ихоталанган (ўралма) пиллапоярлар, зинапоярлар, лифтлар, лифтнинг шахталари ва бошқа шахталар, дахлизлар, техник қаватлар, ертўлалар, чердаклар ва томлар, уй ичидаги муҳандислик тармоқлари ва коммуникациялари, жойлар ташқарисида ёки ичида жойлашган ва биттадан ортиқ жойга хизмат кўрсатадиган механик, электр, санитария-техника ускуналари ва қурилмалари ҳамда бошқа ускуналар ва қурилмалар умумий мол-мулк ҳисобланади.

Умумий мол-мулк жой мулкдорларига умумий улушли мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлади.

Умумий мол-мулкдан фойдаланиш ҳуқуқи жой мулкдорининг умумий мол-мулкка бўлган мулк ҳуқуқидаги улушига боғлиқ эмас.

Умумий мол-мулкнинг айрим қисмлари ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши белгилаган тартибда ширкат аъзоларига ёки бошқа шахсларга фойдаланишга берилиши мумкин.

Умумий мол-мулкнинг айрим қисмларидан фақат ўз манфаатлари учун фойдаланувчи ширкат аъзоси ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши белгилаган миқдорда ширкатга ҳақ тўлаши шарт.

Жой мулкдорининг умумий мол-мулкдаги улуши асл ҳолида ажратиб берилиши мумкин эмас.

Жой мулкдорлари умумий мол-мулкни сақлаш бўйича умумий харажатларни биргаликда зиммаларига олишлари шарт.

Умумий харажатлар ширкат аъзоларининг умумий мол-мулкни, ширкатнинг ер участкасини ва мол-мулкни сақлаш билан боғлиқ харажатларидир.

Жой мулкдорининг умумий харажатлардаги иштироки улуши уйнинг умумий майдонидаги мулкдорга қарашли жой майдонига мутаносиб равишда белгиланади.

Ширкат аъзолари умумий харажатларни қоплаш учун ҳар ойда, қоида тариқасида, пул шаклида мажбурий бадаллар тўлайдилар.

Ширкат аъзоларининг мажбурий бадаллари миқдори ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши қарори билан белгиланади.

Айрим ҳолларда ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши жой мулкдори томонидан мажбурий бадалларнинг бир қисмини тўлашнинг пул шаклини унинг умумий харажатлардаги иштирокининг бошқа турларига алмаштириш тўғрисида қарор қабул қилиши мумкин.

Мулкдорнинг ўзига қарашли жойдан фойдаланмаслиги ёхуд умумий мол-мулкдан фойдаланишдан воз кечиши уни умумий харажатларда тўлиқ ёки қисман иштирок этишдан озод қилмайди.

Жой мулкдори ўзининг умумий харажатлардаги иштироки бўйича мажбуриятини ижара (аренда) шартномаси асосида жойни ижарага (арендага) олувчига ўтказиши мумкин. Жой мулкдори мажбурий бадаллар ва тўловларни тўлаш бўйича мажбуриятлар ижарага (арендага) олувчига ўтказилганлиги тўғрисида ширкатни хабардор қилиши шарт.

Ширкат ва унинг аъзолари ўртасидаги умумий мол-мулкни сақлаш билан боғлиқ ўзаро муносабатлар ушбу Қонун ҳамда ширкат аъзолари умумий йиғилишининг қарорлари билан тартибга солинади.

Ширкат аъзолари ўзларига кўрсатилаётган коммунал хизматлар учун тўлайдиган ҳар ойлик тўловлар мажбурий тўловлар ҳисобланади.

Мажбурий тўловларни тўлаш муддати ва уларнинг миқдори қонун ҳужжатларида ҳамда коммунал хизматлар кўрсатувчи корхоналар (ижрочилар) билан тузилган шартномалар асосида белгиланади.

Умумий мол-мулкни сақлаш умумий мол-мулкнинг лозим даражадаги техник ва санитария ҳолатини таъминлашга қаратилгандир.

Умумий мол-мулкни сақлаш уни бошқаришни, техник ва санитария ҳолатини сақлаб туришни (хизмат кўрсатишни), таъмирлашни ҳамда бу мол-мулкни асрашга ва ундан фойдаланиш бўйича зарур шароитлар яратишга қаратилган бошқа фаолиятни қамраб олади.

Умумий мол-мулкни бошқариш:

ширкатнинг бошқариш органлари;

бошқарувчи (ижрочи директор) - жисмоний шахс, шу жумладан, якка тартибдаги тадбиркор;

бошқарувчи ташкилот - ҳар қандай ташкилий-ҳуқуқий шаклдаги юридик шахс томонидан амалга оширилиши мумкин.

Бошқарувчи (ижрочи директор) ёки бошқарувчи ташкилот умумий мол-мулкни ширкат билан тузилган шартнома асосида берилган ваколатлар доирасида бошқаради.

Умумий мол-мулкка хизмат кўрсатиш ва уни таъмирлаш бўйича фаолият:

ширкат;

жой мулкдорлари;

пудратчилар (юридик ёки жисмоний шахслар) томонидан амалга оширилиши мумкин.

Пудратчилар умумий мол-мулкка хизмат кўрсатишни ва уни таъмирлашни ширкат, бошқарувчи (ижрочи директор) ёки бошқарувчи ташкилот билан тузилган шартномалар асосида амалга оширади.

Ер участкалари ширкатга белгиланган тартибда доимий фойдаланиш ҳуқуқи асосида берилади.

Ширкатлар қайта ташкил этилганда, шунингдек жой мулкдорлари ширкат аъзолигидан чиққанда (ширкатга аъзо бўлиб кирганда), ширкатларнинг ер участкалари чегаралари (ўлчамлари) белгиланган тартибда ўзгаради.

Ширкат таркибидан унинг аъзолари - жой мулкдорларининг бир қисми чиқиши билан боғлиқ бўлмаган ҳолда ер участкасининг бир қисми олиб қўйилиши ширкатга етказилган зарарнинг ўрни тегишли равишда қопланган ҳолда маҳаллий давлат ҳокимияти органлари томонидан ширкатнинг розилиги билан амалга оширилади.

Ширкатга тааллуқли бўлмаган объектларни ширкатнинг ер участкасида жойлаштириш ширкат аъзолари умумий йиғилишининг розилиги билан маҳаллий давлат ҳокимияти органлари томонидан амалга оширилади.

Ширкатнинг янги қуриладиган объектлари учун ажратиладиган ер участкаларининг ўлчамлари маҳаллий давлат ҳокимияти органлари томонидан шаҳарсозлик нормалари ва қоидалари талабларига мувофиқ белгиланади.

Ширкатнинг ширкат ер участкаларида жойлашган, алоҳида турган объектлар мулкдорлари билан муносабатлари қонун ҳужжатлари асосида ва мазкур мулкдорлар ўртасидаги келишув билан тартибга солинади.

Ширкатнинг мол-мулки пул маблағлари, бинолар, иншоотлар, ускуналар, асбоб-анжомлар, транспорт воситалари ҳамда ширкат маблағлари ҳисобига ва қонун ҳужжатларида тақиқланмаган бошқа усулларда олинган ўзга мол-мулкдан, шунингдек ширкатнинг ер участкасидаги кўкаламзорлаштириш ва ободонлаштириш элементларидан иборат бўлади.

Ширкатнинг пул маблағлари қуйидагилардан таркиб топади:

ширкат аъзоларининг мажбурий бадаллари;

ширкат аъзоларининг ихтиёрий бадаллари;

юримдик ва жисмоний шахсларнинг ихтиёрий ҳайриялари;

тадбиркорлик фаолиятидан олинган даромадлар (фойда);

қонун ҳужжатларида тақиқланмаган бошқа даромадлар ва тушумлар.

Алоҳида кўп квартирали уйдаги жой мулкдорлари ширкат аъзолигидан чиққан тақдирда, бу кўп квартирали уйни капитал таъмирлаш учун жой мулкдорлари томонидан маблағларни мақсадли жамғариш ҳисобига тўпланган ширкат пул маблағларининг бир қисми янги тузилаётган ширкатга белгиланган тартибда ўтказилиши керак.

5. Ширкатнинг ҳуқуқлари ва мажбуриятлари

Ширкат қуйидаги ҳуқуқларга эга:

умумий мол-мулкни, ширкатнинг ер участкасини ва мол-мулкни сақлаш усулини белгилаш;

ширкатнинг йиллик даромадлар ва харажатлар сметасини белгилаш;

ширкат аъзоларининг мажбурий бадаллари миқдорларини белгилаш;

умумий мол-мулкни ва ширкатнинг мол-мулкни бошқариш, уларга хизмат кўрсатиш ҳамда уларни таъмирлаш, шунингдек коммунал ва бошқа хизматлар кўрсатиш учун юридик ҳамда жисмоний шахслар билан танлов асосида қонун ҳужжатларига мувофиқ шартномалар тузиш;

умумий мол-мулкдан, ширкатнинг ер участкасидан ва мол-мулкдан фойдаланиш қоидаларини уставда назарда тутилган тартибда белгилаш;

банкларнинг кредитларидан қонун ҳужжатларида назарда тутилган тартибда ва шартларда фойдаланиш;

ўз мол-мулкни, шу жумладан, айланма маблағларини қонун ҳужжатларига мувофиқ мустақил тасарруф этиш;

ер участкаларини доимий фойдаланиш учун белгиланган тартибда олиш;

ер участкасида шаҳарсозлик нормалари ва қоидаларига мувофиқ хўжалик бинолари ва бошқа иморатлар қуриш;

мулкдорнинг жойи ичидаги умумий мол-мулкнинг ҳолатини назорат қилиш, унга хизмат кўрсатиш ва уни таъмирлаш мақсадида мулкдорни

олдиндан хабардор қилгач, мулкдорнинг жойига унинг борлигида кириш ёки авария юз берган тақдирда белгиланган тартибда дарҳол кириш;

қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда мол-мулк олиш, ширкатнинг мол-мулкни сотиш, топшириш, айирбошлаш, ижарага бериш, балансдан чегириб ташлаш;

ширкат аъзоларига ишларни бажариш ва хизматлар кўрсатиш;

қонун ҳужжатларига мувофиқ ўз устав мақсадларига мос келадиган доираларда тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланиш;

маблағлари ширкат уставида назарда тутилган мақсадларга сарфланадиган махсус фондларни ташкил этиш.

Ширкат умумий мол-мулкни асрашни таъминлаш мақсадида мулкдорларнинг жойларини белгиланган тартибда қайта қуриш, ўзгартириш, қайта жиҳозлашни келишиб олишни амалга оширади.

Ширкат қонун ҳужжатларига ва ширкатнинг уставига мувофиқ бошқа ҳуқуқларга ҳам эга бўлиши мумкин.

Ширкат:

умумий мол-мулк, ширкатнинг ер участкаси ва мол-мулкни белгиланган қоидалар, нормалар ҳамда стандартларга мувофиқ асралиши ва сақланишини таъминлаши;

ширкат аъзолари умумий йиғилишининг ва жой мулкдорлари йиғилишларининг қарорлари бажарилишини таъминлаши;

мажбурий бадаллар ва тўловлар ўз вақтида келиб тушишини таъминлаши;

ҳар йили умумий мол-мулкни сақлаш ишлари режасини, шу жумладан, кўп квартирали ҳар бир уй учун шундай режани белгилаши ва унинг ижросига доир ҳисобот тузиши;

ҳар йили ширкатнинг даромадлар ва харажатлар сметаси ҳамда унинг ижросига доир ҳисобот тузиши, шу жумладан, кўп квартирали ҳар бир уй бўйича шундай смета ва ҳисобот тузиши;

умумий мол-мулкдан фойдаланиш шартлари ва тартиби белгиланаётганда барча ширкат аъзоларининг ҳуқуқлари ҳамда қонуний манфаатларига риоя этилишини таъминлаши;

қонун ҳужжатларида ва ширкат уставида назарда тутилган ҳолларда, учинчи шахслар билан умумий мол-мулкни сақлаш, унга эгалик қилиш ҳамда ундан фойдаланиш, коммунал хизматлар кўрсатиш билан боғлиқ муносабатларда ширкат аъзоларининг манфаатларини ифодалаши шарт.

Ширкатнинг зиммасида қонун ҳужжатларига ва ширкат уставига мувофиқ бошқа мажбуриятлар ҳам бўлиши мумкин.

6. Ширкат бошқаруви, унинг органлари ва ваколатлари

Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши ва ширкат бошқаруви ширкатнинг бошқариш органларидир.

Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши ширкатнинг олий органидир. Бошқарув ширкатнинг ижро этувчи органи бўлиб, ширкат аъзоларининг умумий йиғилишига ҳисобдордир.

Ширкат аъзолари умумий йиғилишининг ваколатларига қуйдагилар киради:

ширкат уставини тасдиқлаш ҳамда унга ўзгартиш ва қўшимчалар киритиш;

ширкатнинг бошқарувини, бошқарув раисини ва тафтиш комиссиясини сайлаш ҳамда уларнинг ваколатларини муддатидан илгари тугатиш;

умумий мол-мулкни ва ширкат мол-мулкни бошқариш, уларга хизмат кўрсатиш ва уларни таъмирлаш усулини танлаш;

умумий мол-мулкни, ширкатнинг ер участкасини ва мол-мулкни сақлаш ишларининг йиллик режасини ҳамда унинг ижроси тўғрисидаги ҳисоботни тасдиқлаш;

ширкатнинг йиллик даромадлар ва харажатлар сметасини ҳамда унинг ижроси тўғрисидаги ҳисоботни тасдиқлаш;

ширкат аъзолари мажбурий бадалларининг миқдорини тасдиқлаш;

бошқарувчиликка (ижрочи директорликка) номзодни ёки бошқарувчи ташкилотни тасдиқлаш;

ширкат бошқаруви раисига, аъзоларига ва тафтиш комиссияси аъзоларига тўланадиган ҳақ миқдорини белгилаш;

ширкат ходимларининг, шу жумладан, бошқарувчининг (ижрочи директорнинг) иш ҳақи миқдорини ва уларни тақдирлаш тўғрисидаги низомни тасдиқлаш;

ширкатнинг махсус фондларини тузиш ва улардан маблағлар сарфлаш тартибини белгилаш;

умумий мол-мулкдан, ширкатнинг ер участкасидан ва мол-мулкдан фойдаланиш қоидаларини белгилаш;

ширкат аъзоларининг ширкат бошқаруви раиси, аъзолари ҳамда тафтиш комиссияси фаолиятига тааллуқли ариза ва шикоятларини кўриб чиқиш;

кўп квартирали уйдаги жойларни қайта қуриш, ўзгартириш ва қайта жиҳозлашни келишиб олиш тартибини белгилаш;

умумий мол-мулкни ижарага бериш тўғрисида қарорлар қабул қилиш;

хўжалик бинолари ва бошқа биноларни қуриш тўғрисида қарорлар қабул қилиш;

қарз маблағлари олиш, шу жумладан, банк кредитлари олиш, шунингдек битта уйдаги жой мулкдорларининг маблағларини ширкатдаги бошқа уйнинг эҳтиёжлари учун олиб туриш (қайта тақсимлаш) тўғрисида қарор қабул қилиш;

ширкатнинг тадбиркорлик фаолиятидан олинган даромаддан (фойдадан) фойдаланиш йўналишларини белгилаш;

ширкатларнинг уюшмаларига (иттифоқларига) ва бошқа бирлашмаларга кириш ҳамда улардан чиқиш тўғрисида қарорлар қабул қилиш;

ширкатни қайта ташкил этиш ва тугатиш тўғрисида қарорлар қабул қилиш;

бошқарув раиси ва бошқарувчи (ижрочи директор) ширкат аъзоларининг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларига риоя этмаган тақдирда, маҳаллий давлат ҳокимияти органининг бошқарув раисини чақириб олиш ҳамда бошқарувчини (ижрочи директори) лавозимидан озод қилиш тўғрисидаги таклифларини, шунингдек ана шу лавозимларга номзодлар бўйича тавсияларини кўриб чиқиш.

Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши ваколатига қонун ҳужжатларига ва ширкат уставига мувофиқ бошқа масалалар ҳам киритилиши мумкин.

Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши йилига камида бир марта ширкат уставида белгиланган тартибда чақирилади.

Ширкат аъзоларининг ҳар йилги умумий йиғилиши молия йили тугаганидан кейин олтмиш кундан кечиктирмай чақирилади.

Ширкат аъзоларининг навбатдан ташқари умумий йиғилиши бошқарувнинг, ширкатда камида ўн фоиз овозга эга бўлган ширкат аъзоларининг ташаббусига, шунингдек тафтиш комиссиясининг талабига биноан чақирилиши мумкин.

Ширкат қонун ҳужжатларининг бузилишига йўл қўйган тақдирда ширкат аъзоларининг навбатдан ташқари умумий йиғилиши маҳаллий давлат ҳокимияти органлари томонидан чақирилиши мумкин.

Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши ўтказиладиган жой, сана, вақт, йиғилиш кун тартиби ҳақида ширкат аъзоларини хабардор қилиш ширкат уставида белгиланган тартибда амалга оширилади.

Агар ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши кун тартибига умумий мол-мулкни сақлаш ишларининг режаларини, даромадлар ва харажатлар сметаларини, уларнинг ижроси тўғрисидаги ҳисоботларни, мажбурий бадаллар миқдорларини кўриб чиқиш ҳамда тасдиқлаш киритилган бўлса, ширкат бошқаруви умумий йиғилиш ўтказилгунига қадар ширкат аъзоларига мазкур ҳужжатларнинг лойиҳалари билан танишиб чиқиш имкониятини таъминлаши шарт. Бундай танишиш тартиби ширкатнинг уставида белгиланади.

Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши, агар йиғилишда ширкат аъзоларининг ёки улар вакилларининг эллик фоизидан кўпроғи ҳозир бўлса, ваколатли ҳисобланади. Биттадан ортиқ уйдаги жой мулкдорларини бирлаштирган ширкатлардаги йиғилишда кўп квартирали ҳар бир уйдаги жой мулкдорларининг ёки улар вакилларининг камида эллик фоизи ҳозир бўлиши керак.

Ширкат аъзоларининг умумий йиғилишини оддий кўпчилик овоз билан сайланадиган йиғилиш раиси олиб боради.

Ширкатнинг ҳар бир аъзоси умумий йиғилишда бир овозга эга бўлади. Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши баённома билан

расмийлаштирилади. Баённома йиғилиш раиси ва котиби томонидан имзоланади.

Жой мулкдорининг оддий ёзма шаклдаги ишончномасига эга бўлган шахс ширкат аъзоларининг умумий йиғилишида ширкат аъзосининг вакили бўлиши мумкин.

Ширкат аъзосининг - жисмоний шахснинг ишончномасида унинг паспортидаги маълумотлар кўрсатилади ва шахсий имзоси билан тасдиқланади. Ширкат аъзосининг - юридик шахснинг ишончномаси раҳбарнинг имзоси ва муҳр билан тасдиқланади.

Ишончнома ширкат аъзосининг вакилига ширкат аъзоларининг битта умумий йиғилишида ёки ишончномада кўрсатилган вақт давомида барча йиғилишларида ширкат аъзосининг номидан ва унинг манфаатларини кўзлаб сўзга чиқиш ҳамда битта йиғилиш кун тартибидаги масалалар юзасидан ёхуд барча ҳолларда овоз бериш ваколатини бериши мумкин.

Агар бир шахс жой мулкдорларидан бир нечтасининг вакили бўлса, у ширкат аъзоларининг умумий йиғилишида манфаатларини ифодалаётган ҳар бир ширкат аъзосининг номидан алоҳида-алоҳида овоз беради.

Ширкат аъзолари умумий йиғилишининг ваколатига киритилган масалалар бўйича қарор, агар ширкат аъзоларининг эллик фоизидан кўпи уни ёқлаб овоз берган бўлса, қабул қилинган ҳисобланади.

Қарор қабул қилинаётганда йиғилиш кун тартибидаги масалалар бўйича ширкат аъзосининг қарори кўрсатилган ва имзоси қўйилган ҳолда йиғилишга ёзма шаклда берилган ширкат аъзоларининг овозлари ҳисобга олиниши ширкат уставида белгилаб қўйилиши мумкин.

Ширкат аъзоларининг умумий йиғилишида қабул қилинган қарор ширкатнинг барча аъзолари учун мажбурийдир.

Ширкат аъзоларининг ҳар йилги умумий йиғилиши ўтказилгунига қадар ширкатдаги ҳар бир уйнинг жой мулкдорлари йиғилишлари ўтказилиши шарт.

Ширкатдаги ҳар бир уйнинг жой мулкдорлари йиғилиши қуйидагиларни тасдиқлаш тўғрисида қарорлар қабул қилади:

умумий мол-мулкни, ширкатнинг ер участкасини ва мол-мулкни сақлаш ишлари режасининг бир қисми сифатида ҳар бир уйдаги умумий мол-мулкни сақлаш ишлари режасини;

ширкатнинг даромадлар ва харажатлар сметасининг бир қисми сифатида ҳар бир уйдаги умумий мол-мулкни сақлаш билан боғлиқ даромадлар ва харажатлар сметасини;

умумий мол-мулкни сақлаш ишлари режаларининг ҳамда даромадлар ва харажатлар сметаларининг ижросига доир ҳисоботни.

Жой мулкдорларининг йиғилиши қабул қилган қарор мазкур уйдаги барча жой мулкдорлари учун мажбурийдир.

Ширкат бошқаруви ширкатнинг жорий фаолиятига раҳбарликни амалга оширади.

Ширкат бошқаруви ширкат аъзолари орасидан ширкат уставида белгиланган таркибда ва муддатга умумий йиғилиш томонидан сайланади.

Ширкат бошқаруви ширкат бошқаруви раиси томонидан ширкат уставида белгиланган муддатларда, лекин ойига камида бир марта чақирилади.

Ширкат бошқарувининг мажлиси унда бошқарув аъзоларининг камида учдан икки қисми иштирок этган тақдирда ваколатли деб топилади.

Ширкат бошқарувининг аъзоси бошқарув мажлисида бир овозга эга бўлади.

Ширкат бошқарувининг қарорлари бошқарув аъзоларининг кўпчилик овози билан қабул қилинади.

Ширкат бошқарувининг мажлиси баённома билан расмийлаштирилади.

Ширкат аъзолари ширкат бошқарувининг мажлисларида маслаҳат овози ҳуқуқи билан иштирок этишлари мумкин.

Ширкат бошқаруви ширкат фаолиятининг барча масалалари юзасидан қарорлар қабул қилишга ҳақли, ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши ваколатига киритилган масалалар бундан мустасно.

Ширкат бошқарувининг ваколатларига қуйидагилар киради:

ширкат аъзоларининг умумий йиғилишини ҳамда жой мулкдорлари йиғилишини чақириш ва уларнинг ўтказилишини ташкил этиш;

умумий мол-мулкни, ширкатнинг ер участкасини ва мол-мулкни сақлаш ишлари режасининг лойиҳасини ҳамда унинг ижроси тўғрисидаги ҳисоботни тузиш;

ширкатнинг йиллик даромадлар ва харажатлар сметаси лойиҳасини ҳамда унинг ижроси тўғрисидаги ҳисоботни тузиш;

ширкат устави талабларининг ва ширкат аъзолари умумий йиғилиши қарорларининг бажарилишини таъминлаш;

бошқарувчиликка (ижрочи директорликка) номзодларнинг ёки бошқарувчи ташкилотнинг танлов асосида танлаб олинишини ташкил этиш;

пудратчиларни танлов асосида танлаган ҳолда умумий мол-мулкка, ширкатнинг мол-мулкига хизмат кўрсатиш ҳамда уларни таъмирлаш учун буюртмачи вазифаларини бажариш;

танлов ғолиби билан умумий мол-мулкни ва ширкат мол-мулкни бошқариш, уларга хизмат кўрсатиш ҳамда уларни таъмирлаш учун шартномалар тузиш;

умумий мол-мулк, ширкатнинг ер участкаси ва мол-мулки асралиши ва сақланиши устидан назорат қилиш;

ускуналар, асбоб-анжомлар ва бошқа моддий бойликларни қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда олиш, уларни сотиш, топшириш, айирбошлаш, ижарага бериш, шунингдек уларни ширкатнинг балансидан чегириб ташлаш тўғрисида қарорлар қабул қилиш;

ички меҳнат тартиби қоидаларини тасдиқлаш;

ширкат аъзоларининг ариза ва шикоятларини кўриб чиқиш;

иш юритиш, бухгалтерия ҳисоби ва ҳисоботини, маблағлар тушуми ҳамда уларни сарфлаш ҳисобини ширкатдаги кўп квартирали ҳар бир уй бўйича алоҳида-алоҳида юритиш;

ширкат аъзолари белгиланган мажбурий бадаллар ва тўловларни ўз вақтида тўлашлари устидан назорат қилиш ҳамда қарздорликни тугатиш чораларини кўриш;

ширкатнинг маблағларини ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши тасдиқлаган ширкат даромадлари ва харажатлари сметасига мувофиқ тасарруф этиш.

Ширкат бошқаруви қонун ҳужжатларига ва ширкат уставига мувофиқ бошқа ваколатларга ҳам эга бўлиши мумкин.

Ширкат аъзолари умумий йиғилишининг қарорига кўра ширкат бошқарувининг айрим ваколатлари шартномага биноан бошқарувчига (ижрочи директорга) ёки бошқарувчи ташкилотга ўтказилиши мумкин. Ушбу модда иккинчи қисмининг иккинчи, олтинчи, саккизинчи, тўққизинчи, ўнинчи ва ўн бешинчи хатбошиларида назарда тутилган ваколатлар бошқа шахсга ўтказилиши мумкин эмас.

Ширкат бошқаруви:

уй-жой фондига хизмат кўрсатиш ва уни таъмирлаш ишлари танлов асосида тузилган шартномаларга мувофиқ ташкил этилиши;

муҳандислик тармоқлари ва бошқа умумий мол-мулкка талаб даражасида хизмат кўрсатилиши таъминланиши;

таъмирлаш ишларининг белгиланган нормалар ва талабларга мувофиқ сифатли бўлиши ҳамда ўз вақтида бажарилиши;

ширкатнинг маблағларидан уй-жой фондини сақлаш ва таъмирлаш учун мақсадли фойдаланилиши;

ер участкасининг санитария ҳолати талаб даражасида бўлиши, ободонлаштирилиши ва суғориш тармоғининг сақланиши учун ширкат аъзолари олдида жавобгардир.

Ширкат бошқаруви умумий мол-мулкни сақлаш ишлари режаларининг бажарилиши, амалга оширилган ҳамда режалаштирилаётган харажатлар, мажбурий бадаллар ва тўловларнинг йиғими, тадбиркорлик фаолиятидан олинган даромадлар (фойда) ҳақида ширкат аъзолари олдида мунтазам равишда, уч ойда камида бир марта ҳисобот беради. Ҳисобот тақдим этиш шакли ширкатнинг барча аъзолари учун ҳисоботдан фойдаланиш эркинлигини таъминлаши керак ва у ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши қарори билан белгиланади.

Ширкат бошқаруви раиси умумий йиғилиш томонидан ширкат аъзолари орасидан ширкат уставида белгиланган муддатга сайланади.

Ширкат бошқаруви раиси:

ширкат бошқаруви фаолиятига раҳбарлик қилади;

ширкатнинг манфаатларини ифодалайди;

ширкат аъзолари умумий йиғилишининг ва ширкат бошқарувининг қарорлари бажарилишини таъминлайди;

ширкат аъзолари умумий йиғилишининг ёки ширкат бошқарувининг қарорларига мувофиқ молиявий ҳужжатларни, шартномаларни имзолайди;

умумий мол-мулкни ва ширкатнинг мол-мулкни бошқариш, уларга хизмат кўрсатиш ҳамда уларни таъмирлаш усуллари бўйича, бошқарувчиликка (ижрочи директорликка) номзод ёки бошқарувчи ташкилот бўйича бошқарув томонидан тайёрланган таклифларни ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши муҳокамасига киритади;

ширкат ходимларининг иш ҳақи миқдори ва уларни тақдирлаш тўғрисидаги низом, ширкатнинг бошқа низомлари ва қоидалари юзасидан таклифларни ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши муҳокамасига киритади;

қонун ҳужжатларига ва ички меҳнат тартиби қоидаларига мувофиқ ширкат ходимлари билан меҳнат шартномалари тузади ҳамда уларни бекор қилади.

Ширкат бошқаруви раисининг ушбу модда иккинчи қисмининг тўртинчи, еттинчи ва саккизинчи хатбошиларида назарда тутилган ваколатлари бошқарувчига (ижрочи директорга) ёки бошқарувчи ташкилотга ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши қарорига биноан шартнома бўйича ўтказилиши мумкин.

Ширкат тафтиш комиссияси ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши томонидан ширкат аъзолари орасидан камида уч кишидан иборат таркибда кўпи билан икки йил муддатга сайланади.

Ширкат тафтиш комиссияси аъзолари бир вақтнинг ўзида ширкат бошқарувининг аъзолари бўлиши мумкин эмас.

Ширкат тафтиш комиссияси ширкат аъзоларининг умумий йиғилишига ҳисобдордир.

Ширкат тафтиш комиссияси ширкатнинг молия-хўжалик фаолиятини текширади.

Ширкат тафтиш комиссияси ширкат аъзоларининг умумий йиғилишига ширкатнинг молия-хўжалик фаолиятини текшириш натижалари тўғрисида ҳар йили ҳисобот тақдим этиши шарт.

Ширкат тафтиш комиссиясининг ширкатнинг молия-хўжалик фаолиятини текшириш натижалари тўғрисидаги ҳисоботи ширкат аъзоларининг умумий йиғилишида кўриб чиқилгунига қадар учинчи шахсларга берилиши мумкин эмас.

Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши ширкатнинг молия-хўжалик фаолиятини текшириш учун белгиланган тартибда аудиторлик ташкилотини жалб этишга ҳақлидир.

ХУЛОСА

Кўп хонадонли (квартирали) уйдаги квартира мулкдорига ўзига тегишли хоналар билан бирга уйдаги умумий мол-мулкка нисбатан улушли мулк ҳуқуқи ҳам тегишлидир. ФКнинг 211-моддасининг биринчи қисмига кўра кўп квартирали уйда умумий мулк объектлари бўлиб ушбу уйнинг умумий хоналари, жумладан устун, тўсин, девор конструкциялари, квартиралараро зинапоялар майдончалари, зиналар, лифтлар ва бошқа шахталар, йўлаклар, техник қаватлар, ертўлалар, чердаклар ва томлар, уй ичидаги инженерлик ва коммуникациялар тармоқлари, бино ичида ёки ташқарисида жойлашган, бир неча биноларга, квартираларга хизмат қилувчи механик, электр, техник-санитария ва бошқа қурилмалар ва ускуналар ҳисобланади. Ушбу объектлар кўп квартирали уйларга хизмат қилиш вазифаларини бажаришга мўлжалланган бўлиб ўзига хос тарзда ягона мол-мулк мажмуасини ташкил этади. Кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулк ва ушбу умумий мол-мулкнинг алоҳида қисмлари мулк ҳуқуқининг мустақил объектлари бўлиб ҳисобланмайди ва бегоналаштиришга йўл қўйилмайди.

Кўп хонадонли уйдаги умумий мулк ягона, бўлинмас объектни ташкил этишини ва умумий улушли мулк таркибида мавжуд эканлигини таъкидлаш лозим. Кўп хонадонли уйдаги хонадон мулкдорига қонунга мувофиқ, уйдаги ўзи сотиб олган хонадонга мулк ҳуқуқининг пайдо бўлиши пайтида умумий мулк ҳуқуқидаги умумий мулкнинг улушли ҳуқуқи пайдо бўлади.

Кўп хонадонли уйда умумий мулк ҳуқуқидаги умумий мулкнинг улушли ҳуқуқи муҳим аҳамиятга эга. Шарҳланаётган модданинг иккинчи қисмидаги меъёрлар қайдловчи ҳусусиятга эгадир, чунки мазкур қисмда уйнинг умумий мулки таркибида мулк ҳуқуқидаги мулкдорларга тегишли улушларнинг миқдори ва мулкдорлар ўртасида уйни тутиш ва мазкур мулкни сақлаш бўйича сарф харажатларни тақсимлаш тартиби тураржой қонунчилиги томонидан белгиланиши аниқ кўрсатилган.

ЎЗР УЖК 125-моддасининг биринчи қисмига мувофиқ, кўп хонадонли уйнинг умумий фойдаланиш объектларига ҳар бир умумий мулк иштирокчисининг мулк ҳуқуқидаги улуши унинг ўзига қарашли тураржой хоналари майдонининг уйнинг умумий майдонидаги улушига мувофиқ келади. Кўп хонадонли уйдаги хонадонни мулкка сотиб олинишида сотиб олувчи шахсга кўп хонадонли уйдаги умумий мулкка умумий мулк ҳуқуқидаги улуши ўтади. Умумий фойдаланиш объектларига мавжуд умумий мулк ҳуқуқидаги янги мулкдорнинг улуши дастлабки мулкдорнинг улушига мувофиқ келади.

Умумий қоидага мувофиқ, агарда қонунда ёки шартномада бошқа шарт кўзда тутилган бўлмаса, мулкдор ўзига қарашли мулкни бус-бутун сақлаш, асраш мажбуриятини ўз зиммасига олади. Кўп хонадонли уйларда яшовчи хонадон мулкдорлари, уйнинг умумий мулкига мавжуд умумий улушли мулкнинг иштирокчилари сифатида уни асраш ва сақлаш ва ундан фойдаланиш мажбуриятини бажаришлари лозим. Умумий мулк иштирокчиси

кўп хонадонли тураржойидаги умумий фойдаланиш объектларини ва уйга қарашли худудни сақлаш ва уларни таъмирлаш бўйича қилинадиган чиқим харажатларини уйнинг умумий майдони таркибида ўзига қарашли хонадоннинг майдонига мувофиқ тарзда зиммасига олади. (ЎзР УЖК 125-моддасининг биринчи қисми).

Умумий мулкка мавжуд умумий мулк ҳуқуқидаги улуш қатъий тарзда квартирага мавжуд мулкчилик ҳуқуқи оқибатидан кейин келиши шарт. Шунинг учун, шарҳланаётган модданинг учинчи қисмига мувофиқ, хонадон (квартира) мулкдори тураржой уйининг умумий мулкига мавжуд мулк ҳуқуқидаги ўз улушини тасарруфидан чиқармаслиги ва шунингдек мазкур улушнинг квартирага мавжуд мулк ҳуқуқидан алоҳида тарзда бошқа шахсларга ўтишини келтириб чиқарадиган ҳаракат ларни қилишга ҳақли эмас.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

I. Раҳбарий

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