

12-Мавзу. Уй-жой фондини сақлаш

Р Е Ж А

Кириш

1. Уй-жой фондини сақлаш фаолияти
2. Уй-жой фондини бошқариш
3. Уй-жой фондини бошқариш, унга хизмат кўрсатиш ва уни таъмирлаш шартномалари
4. Турар-жой тўғисидаги қонун ҳужжатларини бузганлик учун жавобгарлик

Хулоса

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

К И Р И Ш

Уй-жой фондини сақлаш фаолияти бир қатор тушунчаларни ўз ичига олади:

- уйларни бошқариш ва уларга хизмат кўрсатиш (тегишли техник ва санитария ҳолатини сақлаб туришга);

- уйларни таъмирлашга оид фаолият;

- уйларни сақлаш ва уларда яшаш ҳамда кўп квартирали уйга туташ, ободонлаштириш элементлари бўлган ер участкасидан фойдаланиш учун зарур шароитлар яратишга қаратилган бошқа фаолиятлар.

-уйларни бошқариш ва уларга хизмат кўрсатиш хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари, бошқарувчи компаниялар томонидан амалга оширилади. Уй-жой фондини бошқариш уй-жой фондини, муҳандислик ускуналарини, шу уйларга туташ, ободонлаштириш элементлари бўлган ер участкаларини лозим даражада сақлашни; уларга хизмат кўрсатиш ва уларни таъмирлашни ҳамда фуқароларнинг яшаши учун зарур шароитларни яратишга қаратилган бошқа фаолиятни ўз ичига олади.

Улар уй-жойларга хизмат кўрсатишда унинг тегишли техник ва санитария ҳолатини сақлаб туриш вазифасини ҳам амалга оширади.

-уйларни таъмирлашга оид фаолият ҳам уй-жойларни сақлаш тушунчаси таркибига кириб кетади. Уй-жойларни таъмирлаш икки асосда мулкдорларнинг шахсий маблағлари эвазига шахсан ўзлари томонидан ва хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари томонидан амалга оширилади. Ўзбекистон Республикаси Давлат Солиқ қўмитаси ва Ўзкоммунхизмат Агентлигининг 07.06.2006 йилги 1991 йилгача қурилган уй-жойларнинг ички муҳандислик коммуникациялари ва умумий фойдаланиш жойларини мукамал таъмирлаш ишларини молиялаштириш тартиби тўғрисидаги Низомга ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш ҳақидаги қарорига асосан

Ўзбекистон Республикасининг “Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатлари тўғрисида”ги Қонуни, Ўзбекистон Республикаси Президентининг “1991 йилгача қурилган уй-жойларнинг ички муҳандислик коммуникациялари ва умумий фойдаланиш жойларини мукамал таъмирлашни якунига етказиш бўйича чора-тадбирлар тўғрисида”ги 2006 йил 25 июлдаги ПҚ-425-сон қарори ва Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг “Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатининг намунавий уставини ҳамда хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати билан кўп квартирали уйдаги турар жойга мўлжалланмаган бино мулкдорлари ўртасидаги намунавий шартномани тасдиқлаш тўғрисида”ги 2006 йил 30 майдаги 100-сон қарорига мувофиқ Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги, Марказий банки Бошқаруви, Давлат солиқ қўмитаси, “Ўзкоммунхизмат” агентлигининг 2004 йил 20 августдаги 97, 258-В, 2004-53, 01-931-сонли қарори билан тасдиқланган “1991 йилгача қурилган уй-жойларнинг ички муҳандислик коммуникациялари ва умумий фойдаланиш жойларини мукамал таъмирлаш ишларини молиялаштириш тартиби тўғрисидаги

низом”га бир қатор ўзгартириш ва қўшимчалар киритилган. Унда таъмирлаш жараёни, тартиби, молиявий таъминлаш, капитал таъмирланадиган уйларни тартибини расмийлаштириш, назорат қилиш каби қатор масалар ўз ифодасини топган.

Аҳолига коммунал хизмат кўрсатиш тизимини ислоҳ қилиш Дастурини босқичма-босқич амалга ошириш, хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг самарали фаолият юритиши учун зарур шарт-шароитлар яратиш, мулкдорларга тегишли тураржой фондини сақлашда уларнинг ролини ошириш, 1991 йилгача қурилган кўп хонадонли тураржой биноларининг умумфойдаланадиган жойлари ва муҳандислик коммуникациялари капитал таъмирланишини ўз вақтида якунлашни таъминлаш мақсадида қабул қилинган Ўзбекистон Республикаси Президентининг 25.07.2006 йилги 425-сонли 1991 йилгача қурилган кўп хонадонли тураржой биноларининг умумфойдаланадиган жойлари ва муҳандислик коммуникациялари капитал таъмирланишини якунлаш чоратадбирлари тўғрисидаги қарорида белгиланишича Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликлари томонидан ишлаб чиқилган, 1991 йилгача қурилган кўп хонадонли тураржой биноларининг умумфойдаланадиган жойлари ва муҳандислик коммуникацияларини 2007-2010 йилларда капитал таъмирлаш Жадвали тасдиқланган ва Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши Раиси, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимлари, уй-жой фондини сақлаш мониторингини ўтказувчи комиссиялар раҳбарлари ва хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатларининг раислари зиммасига мазкур Жадвалнинг ижроси бўйича шахсий жавобгарлик юклатилган.

Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши ва вилоят ҳокимликлари ҳузуридаги ягона буюртмачи хизматлари, Тошкент шаҳрида эса Тошкент шаҳар ҳудудий коммунал-эксплуатация бирлашмалари тураржой биноларини капитал таъмирлаш ишлари бўйича бош буюртмачи, хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатлари эса буюртмачи ҳисобланади ва таъмирлаш ишлари амалдаги қонун ҳужжатлари асосида амалга оширилади.

1991 йилгача қурилган кўп хонадонли тураржой биноларини капитал таъмирлаш фақат танлов (тендер) савдолари асосида шартнома тузиш орқали, танлов комиссиялари таркибига хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари ва фуқароларнинг маҳаллий ўзини ўзи бошқариш органлари вакилларини албатта киритган ҳолда амалга оширилади. Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари тураржой биноларини фойдаланиш учун қабул қилиб олгандан сўнг уни сақлашни таъминлаш, профилактика ва таъмирлаш ишларини олиб бориш, уйлар атрофини яхши сақлаш ва аҳолига коммунал хизмат кўрсатишни ташкил этадилар.

Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликлари, уй-жой фондини сақлаш мониторингини ўтказувчи комиссиялар хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатлари

иштирокида кўп хонадонли уй-жой фондида тасдиқланган лойиҳа ҳужжатларини, жумладан ресурс сметасини (уйларни капитал таъмирлаш бўйича ишларнинг баҳоланган рўйхатини) ҳисобга олган ҳолда олиб борилаётган таъмирлаш-қайта тиклаш ишлари устидан назоратни амалга оширишлари белгиланган.

-уйларни сақлаш ва уларда яшаш ҳамда кўп квартирали уйга туташ, ободонлаштириш элементлари бўлган ер участкасидан фойдаланиш учун зарур шароитлар яратилади.

Вазирлар Маҳкамасининг 1994 йил 28 июндаги 325-сон қарорига асосан Турар жойларни ва уй атрофидаги ерларни сақлаш ва улардан фойдаланиш Қоидалари мулкчилик шаклларида қатъи назар, турар жойлардан ва уй атрофидаги ерлардан фойдаланиш ва уларни сақлаш тартибини белгилайди.

1. Уй-жой фондини сақлаш фаолияти

Мулкдорлар, ижарага олувчилар, муниципал, идоравий уй-жой фонди ва мақсадли коммунал уй-жой фонди турар жойларнинг ижарадорлари тузатиш-фойдаланиш корхоналари билан турар жойларга техника хизмати кўрсатиш тўғрисида Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан тасдиқланадиган Намунавий шартнома (контракт)га мувофик шартномалар (контрактлар) тузадилар.

Оиланинг вояга етган аъзолари ижарага олувчи, ижарадор, турар жой эгаси билан биргаликда кўрсатиб ўтилган шартномадан келиб чиқувчи мажбуриятлар бўйича мулккий жавобгар бўладилар.

Турар жойларни ижарага олувчи қуйидаги ҳуқуқларга эга бўлади:

Ўзи билан бирга турадиган вояга етган оила аъзоларининг розилиги билан ўзи эгаллаб турган турар жойга ўзининг рафиқасини, болалари ва ота-онасини белгиланган тартибда кўчириб киритиш. Турар жойга бошқа фуқаролар бир кишига тўғри келадиган уй-жой майдонининг ижтимоий нормаси ҳақидаги қонун ҳужжатлари талабларига риоя қилинган тақдирда қўйилади, вояга етмаган болаларни ва меҳнатга лаёқатсиз ёлғиз ота-оналарни қўйиш бундан мустасно;

Ота-онаси олдида уларнинг вояга етмаган болаларини, болалар олдида эса уларнинг меҳнатга лаёқатсиз ёлғиз ота-онасини кўчириб киритиш учун оила аъзоларининг розилиги талаб қилинмайди;

Ўзи билан бирга яшаётган оила аъзоларининг (бунга вақтинча уйда бўлмаганлар ҳам киради) ёзма розилигини олиб, эгаллаб турган ўз турар жойини бошқа ижарага олувчи билан, шу жумладан, Ўзбекистон Республикасидаги бошқа аҳоли яшайдиган жойда яшовчи билан белгиланган тартибда алмаштириш;

белгиланган нормадан ортиқча турар жой майдонига эга бўлган тақдирда ўз оила аъзоларининг розилиги билан тегишли ҳокимлик, муассаса, корхона, ташкилотдан ўзи эгаллаб турган турар жойнинг ўрнига кичикроқ турар жой беришни талаб қилиш;

оила аъзоларининг розилиги билан истаган вақтда турар жойларни ижарага олиш тўғрисидаги шартномани бекор қилиш.

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва мақсадли коммунал уй-жой фонди уйларида яшовчи ижарага олувчи, унинг оила аъзолари ёки ижарага олувчи билан доимий равишда бирга яшовчи фуқаролар вақтинча уйда бўлмаганларида турар жой олти ой мобайнида уларнинг ихтиёрида сақланади. Бир квартирада яшовчи ва ундаги турар жойлардан алоҳида-алоҳида тузилган ижара шартномалари бўйича фойдаланувчи фуқаролар бир оилага бирлашганлари тақдирда ўзлари эгаллаб турган турар жойлар учун улардан бири билан ижара шартномаси тузишни талаб қилишга ҳақлидирлар. Бир неча хоналардан иборат квартира белгиланган тартибда турар жойларга бўлинган тақдирда ҳар бир ижарага олувчи билан мустақил ижара

шартномаси тузилади ва уларнинг ҳар қайсисига уй жойларидан фойдаланиш ташкилоти шахсий счёти очади.

Уй-жой эгалари, Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатларига мувофиқ жисмоний ва юридик шахсларнинг, давлатнинг ҳуқуқларини бузмаган ва қонун билан ҳимоя қилинадиган манфаатларига зиён етказмаган ҳолда, мана шу уй-жойга эгалик қилиш, ундан фойдаланиш, уни тасарруф этиш ҳуқуқига эгадирлар. Уй-жойлар, квартираларнинг мулкдорлари уйдан фойдаланишни, унинг сақланишини, умумий мулк бўлган мулкнинг зарур санитария, ёнғин хавфсизлиги ва техник ҳолатини таъминлаш учун, шунингдек, бошқа мақсадларга уй-жойга ва умумий фойдаланиладиган жойга хизмат кўрсатиш учун ташкилотни мустақил белгилайдилар. Кўп қаватли уйдаги квартираларнинг эгалари қуйидаги ҳуқуқларга эгадирлар:

хусусийлаштирилган квартиралардан самарали фойдаланишни, уларни бошқаришни таъминлаш ва ширкат (бирлашма) низомида кўзда тутилган бошқа масалаларни ҳал этиш, уй-жой эгаларининг манфаатларини ҳимоя қилиш учун квартира эгалари ширкати (бирлашмаси)ни ташкил этиш;

воёга етган оила аъзоларининг розилиги билан ўз квартирасини ёки унинг бир қисмини, ёзма равишда ижара шартномаси тузган ҳолда, ижарага бериш.

Ижарага олувчилар, ижарадорлар ва турар жой эгалари қуйидагиларга мажбурдирлар:

турар жойларнинг сақланишини таъминлаш, ўзлари бевосита фойдаланадиган турар жойга, шунингдек, санитария техника ва бошқа асбоб-ускуналар (водопровод, канализация марказий иситиш, иссиш; сув таъминоти, газ жиҳозлари, ванна, чанок, идиштовок; ювгич ва бошқаларга эҳтиётлик билан муносабатда бўлиш;

электр ва иссиқлик энергиясини, сув ва газни тежаб сарфлаш, уларнинг беҳуда ва ҳўжасизларча сарфланишига йўл қўймаслик;

ўзлари эгаллаб турган турар жойларни, умумий фойдаланиладиган жойларни, шунингдек, йўлак, лифт кабиналари ва зина майдончаларини озода ва тартибли сақлаш;

турар жойлар, санитария-техника ва бошқа асбобускуналарда носозликлар аниқланган ҳолларда зудлик билан уларни бартараф қилиш чораларини кўриш ва зарур ҳолларда бу ҳақда уй-жойлардан фойдаланиш ташкилотига ёки тегишли авария хизматига ҳабар қилиш.

Турар жойларнинг шикастланган жойларини бартараф қилиш ҳамда шикастланган санитария-техника ёки бошқа асбоб-ускуналарни тузатиш ёки алмаштириш айбдор ҳисобига амалга оширилади;

электр, газ асбобларидан ва бошқа асбоблардан фойдаланганда, печларга ва ошхона ўчоқларига ўт ёққанда ёнғин хавфсизлиги қоидаларига риоя қилиш;

уйда аҳлат ўтказгич бўлмаган тақдирда аҳлат ва озиқ-овқат чиқиндиларини копоқ билан зич ёпилган челақпарга тўплаб, квартирадан белгиланган жойларга мунтазам чиқариш.

Озиқ-овқат чиқиндиларини йиғиш ташкил этилган уйларда уларни махсус идишларга йиғиш ва шу мақсад учун ҳовлиларда ўрнатилган контейнер ва бочокларга чиқариб тўкиш ва бошқалар;

киш мавсумида (агар уй марказий иситиш тармоғидан иситилмаса) печларни мунтазам ёқиб туриш, турар жойларда ва умумий фойдаланиладиган жойлар (ошхоналар, йўлакларда нормал ҳароратни сақлаб туриш. Ижарага олувчи ижарадор ва турар жой эгаси ва уларнинг оила аъзолари вақтинча уйда бўлмаганларида улар уй-жойни сақлашни таъминлаш мақсадида унда нормал ҳароратни сақлаб туриш мажбуриятидан озод қилинмайдилар;

бир ва икки қаватли уйларда истиқомат қилувчиларнинг сонига мувофиқ жадвал бўйича зина майдончаларини, йўлакларни ва умумий фойдаланиш жойларини мунтазам тозалаб туриш;

ижарадор ёки ижарага олувчи турар жойдан бутун оиласи билан бошқа доимий яшаш жойига чиқиб кетганда турар жойни бўшатиш ва уй-жойлардан фойдаланиш ташкилоти, ижарага берувчи (корхона, муассаса, ташкилотга турар жой ва унинг жиҳозларини соз ҳолатда далолатнома бўйича топшириш;

ижарага олувчини кўчириб чиқармасдан тузатиш имконияти бўлмаганда мукамал тузатишни амалга ошириш муддатидан ўзлари яшаётган жойдан ижарага берувчи тақдим қилган санитария ва техника талабларига жавоб берадиган турар жойга тузатилаётган турар жойга тузилган шартномани (ижара шартномасини) бекор қилмасдан оила аъзолари билан бирга кўчиб ўтиш;

кўрсатилган хизмат ва турар жойни сақлаш учун тўловларни ва коммунал хизматлар учун тўловларни кейинги ойнинг 10-кунидан кечиктирмай ўз вақтида тўлаш.

Кўрсатилган хизмат ва турар жойни сақлаш ҳамда коммунал хизматлар учун белгиланган муддатга тўланмаган тўловлар давлат нотариал идораларининг ижроия ёзувлари бўйича ундириб олинади.

Бир нечта ижарага олувчилар, ижарадорлар ва уй эгалари эгаллаган турар жойда коммунал хизматлар, телефон, умумий фойдаланиладиган жойларни тузатиш учун сарфланган умумий харажатларни тақсимлаш улар ўртасидаги келишувга қўра амалга оширилади.

Бундай келишув бўйича кўрсатилган харажатлар қуйидагича тақсимланади:

турар жой хоналарида электр энергияси сарфи учун ҳақ, тўлаш, ҳисоблагич умумий бўлган тақдирда, ҳар бир ижарага олувчидаги ёритиш нуқталари ва маиший электр асбобларининг қувватига мутаносиб равишда;

турар жой хоналари умумий печ билан иситилганда иситиладиган хоналарнинг майдонига мувофиқ ҳақ тўланади;

умумий фойдаланиладиган жойларни тузатиш ва ёритиш, сув, канализация, табиий газ ва газгольдер қурилмаларидан олинadиган суюлтирилган газ учун тўлов белгиланган тариф бўйича;

умумий телефон учун ҳақ - телефондан фойдаланадиган турар жойда яшовчиларнинг сонига қараб, гаплашувларнинг сонидан (қатъи назар, тўланади. Шаҳарлараро телефон сўзлашувлари учун ҳақ гаплашган шахс томонидан тўланади.

Коммунал хизматлар, жорий тузатиш ўтказилиши, умумий фойдаланиладиган жойларни тозалаш ҳақи бўйича умумий ҳаражатларни тақсимлаш ҳамда турар жойлардан фойдаланишга оид бошқа масалалар бўйича турар жойда яшовчилар ўртасидаги низолар жойлардаги тегишли ҳокимият ва ўзини ўзи бошқариш органлари томонидан, томонлар рози бўлмаган ҳолларда эса - суд томонидан кўриб чиқилади.

Турар жойдаги айрим яшовчилар бир ойдан ортиқ вақт мобайнида турар жойда бўлмаганлари тақдирда улар бўлмаган давр учун коммунал хизматлар ҳақи тўланмайди. Турар жойда маълум муддат бўлмаган яшовчилар телефон ва хоналарни иситиш учун тўланадиган ҳақидан озод қилинмайдилар.

Турар жой эгалари, ижарага олувчилар, ижарадорлар ва улар билан бирга яшовчи барча шахсларга қуйидагилар тақиқланади:

балкон, лоджия, даҳлиз, йўлак, зина майдончалари ва эҳтиёт чиқиш жойларини нарсалар билан уйиб ташлаш, уларда ҳайвонлар, қушлар, асалари саклаш, экранларидан юқорида кир ёйиш, гиламлар осиш;

радиаторларнинг монтаж бошқарувларини бузиш ва марказлаштирилган иситиш тизимидан иссиқ сув олиш, радиаторлар, газ жиҳозлари, электр ўтказгичларнинг ўрнини уй-жойлардан фойдаланиш ташкилотининг руҳсатисиз ўзгартириш;

унитаз ва раковиналарни ошхона чиқиндилари, латталар ва бошқа нарсалар билан ифлос қилиш;

ўт ўчириш нарвонлари, буюмлари ва жиҳозларига яқинлашиш йўллари нарсалар билан қўйиб ташлаш;

квартира, йўлак, чердак ва ертўлаларда хонага шикаст етказувчи ва истиқомат килувчиларнинг тинчлиги ва нормал турмуш шароитларини бузувчи ишларни қилиш;

уй-жойлардан фойдаланиш ташкилотининг руҳсатисиз уйларнинг томларида радиоприемник ва телевизорларнинг антенналарини ўрнатиш;

ёнғин назорати органларининг руҳсатисиз вақтинчалик печларни ўрнатиш ҳамда носоз печлардан фойдаланиш.

Бир нечта оила эгаллаб турган турар жойларда яшовчилар томонидан квартира бўйича масъул шахс сайланади. Унинг мазкур қоидаларни бажариш билан боғлиқ, кўрсатмалари квартирада яшовчиларнинг барчаси учун мажбурий ҳисобланади. Ижарага олувчилар, турар жой эгалари ва ижарадорлар ўзлари эгаллаб турган хоналарнинг техникавий ва санитария ҳолатини кузатиш ҳамда зарур тузатиш ишларини ўтказиш учун уй-жойлардан фойдаланиш ташкилотининг ҳодимларини белгиланган намунадаги шахсий гувоҳномаларини кўрсатганларидан кейин қўйишга мажбурдирлар. Уй-жой мулкдори бўлмаган пайтда уйга кириш ички ишлар

органлари ва фукароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари вакиллари иштирокида тегишли тузатиш-фойдаланиш ташкилотлари томонидан амалга оширилади.

Квартираларда осойишталик сақланиши керак. Проигривателлар, магнитофонлар ва телевизорлар ва ҳар ҳил баланд товуш чиқарувчилардан фойдаланишга соат 23.00 дан бошлаб эрталаб соат 7.00 гача қўшниларнинг осойишталигини бузмайдиган даражада паст товушда қўйиш шарти билан йўл қўйилади.

Турар жойда яшовчилар турар жойдан чиқиб кетаётиб радиоприемниклар, товушни баландлатгичлар, телевизорлар, электр ва газ асбоблари (совутгичлардан ташқари)ни ўчиришлари ҳамда сув ва газ келадиган жўмракларни беркитишлари керак

Бир нечта оила эгаллаб турган турар жойда умумий фойдаланиладиган жойлардан фойдаланиш тартиби ва тозалаш бўйича навбатчилик турар жойдаги барча ижарага олувчиларнинг ўзаро келишувига кўра белгиланади.

Турар жойни ижарага олувчилар, ижарадорлар квартирадаги ўзлари эгаллаб турган жойларни ва қўшимча хоналарни мунтазам равишда (ҳар 45 йилда) ўз ҳисобларидан жорий тузатишлари керак квартирадаги турар жойлар ва қўшимча хоналарни ўз ҳисобидан жорий тузатишга қуйидагилар киради:

- шифтларни оқлаш ёки бўяш;

- деворларни оқлаш, бўяш ёки уларга гулқоғоз ёпиштириш;

- ташқи ромларни ички томондан ва деразаларнинг оралиқ ромларини бўяш;

- ойна қўйиш;

- тирқишларни замазкалар билан тўлдириш ёки штапиклар қоқиш;

- квартирадаги турар жойлар ва ёрдамчи хоналарнинг поллари ва эшикларини бўяш;

- паркет полларни пардозлаш, ишқалаш ёки локлаш;

- радиаторлар, марказий иситиш, сув таъминоти қувурларини ва квартира ичидаги бошқа қувурларни ҳамда печларнинг металл ғилофларини бўяш;

- электр ўтказгичларни, шу жумладан, ўрнатиш арматуралари, (включателлар, штепсель розеткалари, патронлар ва ҳоказоларқи тузатиш ҳамда, агар сувоқларга шикаст етказилмаса, квартирага кирадиган симларни алмаштириш;

- санитария-техника жиҳозлари ва асбоблари (сув тақсимлаш кранлари, аралаштиргичлар, унитазлар, сув тўкиш бочоклари, ошхона юувчиси, бетқўл ювгич, газ плиталари, сув иситиш колонийлари ва ҳоказоларни алмаштириш;

- агар тузатиш эҳтиёжи норматив эскириш оқибатида пайдо бўлмаган бўлса айрим тахталарни ва линолеум қопламаларнинг бир қисмини алмаштирган ҳолда эшик ва деразаларни, полларни тузатиш;

- деразалар ва эшикларнинг приборларини алмаштириш;

хар йили иситиш мавсуми бошлангунча ўзи яшаб турган жойнинг деразалари, кириш ва балкон эшикларини совуқ ўтмайдиган қилиш.

қайд этиб ўтилган тузатиш ижарага олувчи, ижарадор, турар жой эгасининг хоҳишига кўра белгиланган тартибда тасдиқланган нархлар бўйича ҳақ тўланган ҳолда уй-жойлардан фойдаланиш ёки тузатиш- қурилиш ташкилотлари томонидан амалга оширилиши мумкин.

Турар жой эгасининг маблағлари ҳисобига уй-жони; мукаммал тузатиш бўйича ишлар Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланган тартибда бажарилади.

Коммунал уй-жой фондига қарашли турар жойларнинг квартира ички жорий тузатиш, бундай тузатиш турар жойнинг айрим конструктив қисмлари (пойдевори, девори, томи ва бошқалар) ёки ундаги муҳандислик жиҳозлари (иситиш печлари, ошхона плиталари, марказий иситиш, водопровод, канализация, иссиқ сув таъминоти, шамоллатиш, лифт ҳўжалиги, асосий электр ўтказиш (агар уни алмаштириш сувоқнинг бузилишини талаб қилса) носозлиги муносабати билан пайдо бўлган ҳоллардагина ижарага берувчи ҳисобидан амалга оширилади, конструктив қисмлар ва муҳандислик асбоб-уスキналарининг ижарага олувчи ва у билан бирга яшовчи шахсларнинг айби билан ишдан чиқиши ҳоллари бундан мустаснодир.

Газ асбобускиналари ва тармоқларини жорий тузатиш газ таъминоти ташкилоти ҳисобидан амалга оширилади. Ҳар бир квартира бўйича зарур квартира ички жорий тузатиш уй-жойлардан фойдаланиш ташкилоти (ижарага берувчи) томонидан турар жойларни ижара олувчилар билан биргаликда уни бажариш муддати албатта кўрсатилган ҳолда тузилган рўйхат бўйича белгиланади. Уй-жойлардан фойдаланиш ташкилотининг вакили ва ижарага олувчи томонидан имзоланган талаб қилинадиган жорий тузатишнинг рўйхати ҳам уй-жойлардан фойдаланиш ташкилоти, ҳам турар жойларни ижарага олувчи томонидан бажарилиши зарур бўлган мажбурият ҳисобланади.

Агар уй-жойлардан фойдаланиш ташкилоти квартира ички тузатиш ва уй жиҳозларини тузатиш бўйича ўз мажбуриятларини бажармаса, ижарага олувчи бу тузатишни ўзи бажаришга, агар тузатишни ўтказиш талаби мазкур қоидаларнинг 26-моддасида кўзда тутилган тартибда белгиланган бўлса, смета қиймати бўйича барча ҳаражатларни уй-жойдан фойдаланиш ташкилотининг зиммасига юклашга ҳақлидир.

Ижарага олувчи квартирани ички тузатиш бўйича ўз мажбуриятларини бажармаса, уй-жойлардан фойдаланиш ташкилоти бу тузатишни ўзи бажариши ва ҳаражатларни смета қиймати бўйича амалдаги нархларда ундан ундириб олиши мумкин.

Ижараро олувчи томонидан ўз ҳисобига бажарилган квартира ички тузатиш ишлари тамом бўлганидан кейин ун кун муддатдан кечиктирмасдан уй-жойлардан фойдаланиш ташкилоти томонидан текширилади ва қабул қилиш вақтида аниқланган чала ишлар келишилган муддатларда, лекин икки

ойдан кечикмай тўла бажарилиши керак. Ишлар бажарилганда квартиранинг ободончилиги ва унинг пардози бузилмаслиги шарт.

Уй-жойлардан фойдаланиш ташкилотининг мажбуриятлари:

ижарага олувчига турар жойни соз ҳолатда тақдим этиш;

Уй-жой фондидан техникавий фойдаланиш қоидалари ва нормаларига мувофиқ уйлар ва турар жойларни текшириш, натижаларини тегишли далолатномаларда қайд қилиш ва улар асосида турар жойларни ижарага олувчилар, ижарадорлар ва уй-жой эгаларидан уларнинг зиммаларига юкланган турар жойларни жорий тузатиш вазифаларининг бажарилишини талаб қилиш ва қайд этилган қоидалар билан уй-жойлардан фойдаланиш ташкилотларининг зиммаларига юклатилган тузатишни амалга ошириш;

ҳар йили уй-жойлар ва уларнинг асбоб-ускуналарини қиш мавсумида ишлашга ўз вақтида тайёрлаш ишларини амалга ошириш;

уй-жойлар ва турар жойларнинг муҳандислик асбоб-ускуналари узлуксиз ишлашини, уларнинг кириш ва бошқа умумий фойдаланиладиган жойлари тегишлича сақланишини таъминлаш;

уйларни мукаммал тузатишни қоидаларда назарда тутилган муддатларда ёки уй-жойларни ижарага олувчилар, ижарадорлар, уй-жой эгалари билан келишилган муддатларда, шунингдек, кечиктириб бўлмайдиган зарур ҳолларда амалга ошириш;

санитария-техника асбоб-ускуналари, эшиклар, деразалар, полларни уларнинг норматив эскириши сабабли алмаштириш ва уй ташқарисидаги ободончилик объектларини соз ва тартибли сақлаш;

барча турар жой хоналари амда умумий фойдаланиладиган жойлар, ташқи ва ҳовли ободончилиги объектлари ва уй ҳўжалиги бошқа объектларининг шикастланиши ва бошқа камчиликларини ўз вақтида бартараф этиш мақсадида мунтазам текшириш ўтказиб туриш.

Қуйидагиларга йўл қўйилмайди:

агар тегишли ҳокимликнинг руҳсати бўлмаса, уй атрофидаги

ерларнинг йўлкаларида палаткалар, дўкончалар ўрнатиш;

уйларнинг олд томонида, деворлар ва бунинг учун мўлжалланмаган бошқа жойларда афишалар, плакатлар, ҳар қил эълонларни осиб қўйиш;

кирлар, кийим-кечак ва бошқа уй буюмларини бўш ер майдонлари ёки ҳовлининг кўчага чиқадиган очиқ жойларида осиб қўйиш;

ўзбошимчалик билан, тегишли руҳсатсиз ҳовлида ҳар қил қурилмалар (гараж, сарой, деворлар ва ҳоказолар)ни қуриш;

ҳовли ичини металл чиқиндилари, қурилиш аҳлати, бошқа чиқиндилар билан уйиб ташлаш, ўт ўчириш йўлакларини сақлаб қолиш ва турар жой деразаларини қоронғилаштирмаслик шarti билан бинокорлик материаллари ва ўтин таҳлаб қўйиш бунга кирмайди;

ҳовлига маиший чиқиндиларни тўкиш, чиқариб ташлаш, қўмиш ёки қуйдириш;

уйлар ва бошқа иморатларнинг деворларига тегишли руҳсатсиз қар ҳил чўзгичлар, кўрсатиш белгилари, лавҳалар, байроқ ўрнатгичлар, меъморчилик қисмлари ва бошқа мосламаларни ўрнатиш;

кўкаламзорлаштириш ишларига мутасадди бўлган коммунал хизмат кўрсатиш органларининг руҳсатсиз дарахт ва кўчатларни ўтқазиш, жойдан жойга кўчириш ёкм кесиб ташлаш;

уй-жойлардан фойдаланиш ташкилотининг руҳсатсиз уй атрофидаги ерларни қовлаш;

кўп квартирали уй-жойларнинг уйларида мол, шунингдек одамлар соғдиги учун хавфли ҳайвонларни сақлаш;

уйлар, бинолар, иншоотларни ўзбошимчалик билан қайта қуриш, қайта режалаштириш, шунингдек, кўп қаватли уйлар, бинолар ва иншоотларга тутшиб кетган ер участкаларида ўзбошимчалик билан иморат қуриш ёхуд уларнинг кўринишини фойдаланиш кўрсаткичларини ва биноларнинг зилзилага чидамлигини пасайтирувчи ҳамда бошқа шахсларнинг яшаши ёки фаолияти учун ноқулайлик яратувчи тарзда бошқача ўзгартириш.

Уй атрофидаги ерларда қазил ишларини амалга оширувчи ташкилотлар ёки шахслар ишлар тамом бўлгандан кейин уй-жойлардан фойдаланиш ташкилотидан ободончилик бўйича бажарилган ишларга унинг даъвоси йўқлигини ёзма равишда тасдиқлатиб олишлари керак. Уй атрофидаги ерларни ҳар ҳил ғовлар билан ўраб олиш, полиз экинлари экиш, боғ, автомашиналар ва бошқа транспорт воситаларини ювиш жойини барпо этиш, бензин ва мой тўкиш, сигналлар, тормозлар ва двигателларни созлаш тақикланади. Ижарага берувчи, ижарага қўювчи ва уйжойнинг эгаси уй атрофидаги ерларни тегишли санитария тартибида сақлашлари шарт.

Уй атрофидаги ерларни супириб-сидириш ва тозалаш ҳокимлик белгиласаи соатларда амалга оширилиши керак. Уй атрофидаги ерларга шу уйга тутшиб кетган умумий фойдаланиладиган ерлар киради. Ташқи ободонлаштириш қисмларидан фойдаланиш ва уларни тузатиш техника хизмати кўрсатиш ва уйжойларни сақлаш тўғрисида шартнома тузилган уй-жойлардан фойдаланиш ташкилотлари томонидан амалга оширилади. Уй атрофидаги ерларда бўш майдонлар бўлса, улар қуйидагилар учун жиҳозланиши керак:

кир қуриштиш учун ҳўжалик майдончаси, кийимлар ва бошқа уй буюмларини тозалаш ҳамда уй-жойлардан фойдаланиш ташкилотининг эҳтиёжи учун майдонча;

футбол, баскетбол, волейбол, теннис ўйнаш ҳамда гимнастика билан шуғулланиш учун спорт майдончалари;

қум солинган қутилар билан таъминланган, арғимчоқлар, тебранадиған тахталар, айвончалар ва бошқа мосламалар ўрнатилган кичик ёшдаги болалар учун ўйин майдончалари;

киш даврида спорт ва болалар майдончаларида зарур асбоб-ускуналар билан жиҳозланган сирпанадиған ва яҳмалак отадиған тепаликлар;

аҳлат ва озиқ-овқат чиқиндилари учун контейнер ва бочоклар ўрнатиладиган майдончалар.

Турар жойларни ижарага олувчилар ижарадорлар ва турар жой эгалари ва улар билан бирга яшовчи шахслар кўчат қилинган дарахтлар, ҳўжалик, спорт, болалар майдончалари ва уларнинг жиҳозларини асрашлари, уй атрофидаги ерларни сақлаш қоидаларига риоя қилишлари ва уларни ифлос қилишга йўл кўймасликлари керак. Итларни сайр қилдириш бунинг учун белгиланган махсус майдончаларда ўтказилиши лозим. Уй-жойлардан фойдаланиш ташкилотлари, фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари турар жойда яшовчиларнинг уй атрофидаги ерларда кўкаламзор майдонларни кўпайтиришга оид ташаббусларини ҳар томонлама қўллаб-қувватлашлари, бунда дарахтлар кўп бўлишига эътибор беришлари керак.

Коммунал фойдаланиш ташкилотларининг жавобгарлиги ташкилот билан уй-жой эгаси ўртасида турар жойларга хизмат кўрсатиш ва уларни сақлаш бўйича тузилган шартнома (контракт) билан белгиланади. Турар жойлардан фойдаланиш, умумий фойдаланиладиган жойлар, зина майдонлари, лифтлар, кириш жойлари, уй атрофидаги ерларни санитария ҳолатида сақлаш қоидаларини бузишда, уй-жойни ва турар жойларни ўзбошимчилик билан қайта жиҳозлаш ва қайта режалашда ва улардан мақсадга мувофиқ бўлмаган тарзда фойдаланишда, уй-жойлардан фойдаланиш қоидалари ва нормаларига зид равишда ҳўжасизларча сақлашда, уй-жойлар, турар жойлар, уларнинг асбоб-ускуналарини, ободончилик объектларини, дарахтзорларни бузишда айбдор бўлган шахслар Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатларига мувофиқ белгиланган жавобгарликка тортиладилар. Уй-жойлар, турар жойлар, муҳандислик асбоб-ускуналари, ободончилик объектлари, уйларга туташиб кетган ер участкаларидаги дарахтларга зиён етказган корхоналар, муассасалар, ташкилотлар ҳамда жисмоний шахслар турар жой эгасига етказилган зарарнинг ўрнини қоплашлари шарт. Уларнинг айби билан корхона, муассаса ва ташкилот зарарнинг ўрнини қоплаш билан боғлиқ ҳаражат қилганлиги учун мансабдор шахслар ва бошқа ҳодимлар белгиланган тартибда моддий жавобгарликка тортиладилар. Етказилган зарарни қоплаш миқдори ва тартиби Ўзбекистон Республикаси фуқаролик қонунчилигига мувофиқ белгиланади.

Турар жойлардан фойдаланиш, уй-жой ва уй атрофидаги ерларни сақлаш қоидаларини бузган, зиммаларига юкланган квартира ички жорий тузатишини ўз вақтида амалга оширмайдиган, хизмат кўрсатиш, турар жойларни сақлаш ва коммунал хизматлар учун тўловларни ўз вақтида тўламайдиган, маиший аҳлатлар ва чиқиндиларни белгиланмаган жойларга мунтазам чиқариб ташлайдиган турар жойларни ижарага олувчилар, уй эгалари, ижарадорлар ва улар билан бирга яшайдиган шахслар фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари орқали таъсир остига ҳам олинадилар. Агар ижарага олувчи, ижарадор, уй-жой эгаси ва улар билан бирга яшовчи шахслар турар жойларни мунтазам равишда бузсалар ёки улардан белгиланган мақсадда фойдаланмасалар, ўзлари билан бир

квартирада ёки бир уйда яшовчиларнинг яшашига имконият бермасалар, огоҳлантириш ва таъсир кўрсатиш чоралари натижасиз қолса, ижарага берувчи, ижарага олувчи ва бошқа манфаатдор шахсларнинг талаблари бўйича айбдорларни кўчириб чиқариш бошқа турар жой хонаси берилмасдан суд қарори билан амалга оширилади.

Уй-жой фондини сақлаш ва ундан тўрри фойдаланиш вазифаси томонлар ўз зиммаларига олган шартнома мажбуриятларини бажаришларини ва уларнинг ҳақиқатда бажарилишини мунтазам текширишни талаб этади. Шу мақсадда уй-жойлардан фойдаланиш ташкилоти бир йилда камида бир марта шартнома (контрактларнинг бажарилишини текширишни ташкил қилиши ва бу текширишни уй-жой фондини баҳорги навбатдаги кўрик вақтига тўғрилаши керак. Турар жойлардан фойдаланиш ва уларни сақлаш қоидаларига риоя қилинишини текшириш албатта фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари, уй-жой эгалари ширкати иштирокида ўтказилади. Текшириш натижалари шартнома (контракт)ларга илова қилинадиган турар жой паспортида белгиланган тартибда қайд қилинади. Турар жой хоналарига хизмат кўрсатиш ва уларни сақлаш бўйича шартнома (контракт) шартларини бажармаган томонларга мазкур қоидаларнинг 8-бўлимида кўрсатилган чоралар қўлланилади. Турар жой (уй квартира)нинг паспорти уй-жой эгасининг аризаси бўйича жойлардаги техник рўйхатга олиш органлари томонидан берилади.

Уй-жой фондига хизмат кўрсатиш ва уни таъмирлаш белгиланган стандартлар, нормалар ва қоидаларга мувофиқ амалга оширилади.

Хусусий уй-жой фондини сақлаш харажатларини молиялаштириш мулкдорларнинг маблағлари ҳисобидан амалга оширилади.

Муниципал уй-жой фондини ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондини сақлаш харажатларини молиялаштириш маҳаллий бюджет маблағлари ҳисобидан белгиланган тартибда амалга оширилади.

Идоравий уй-жой фондини сақлаш харажатларини молиялаштириш уй-жой фонди ўз тасарруфида ҳамда балансида турган давлат корхоналари, муассасалари ва ташкилотларининг маблағлари ҳисобидан амалга оширилади.

Фавқулодда вазиятлар оқибатида вайрон бўлган уй-жой фондини тиклаш харажатларини молиялаштириш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг қарори асосида амалга оширилади.

Кўп квартирали уйларни жорий ва капитал таъмирлаш учун маблағларни жамлаш (йиғиш) тартиби Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкати билан кўп квартирали уйдаги турар жойга мўлжалланмаган бино мулкдори ўртасида кўп квартирали уйни сақлаш юзасидан шартнома тузилади. Шартноманинг намунавий кўриниши Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 30 майдаги 100-сонли қарори билан тасдиқланган. Шартномага асосан мулкдор кўп квартирали уйнинг умумий мулкидаги Мулкдор биносининг уйнинг умумий

майдонига пропорционал бўлган улушни тўлаш мажбуриятини, Ширкат эса уни белгиланган меъёрлар, стандартлар ва қоидаларга, шунингдек Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши, кўп квартирали уйдаги турар жой мулкдорлари йиғилиши қарорларига мувофиқ сақлаш мажбуриятини қабул қилади.

Шартномага асосан ширкат қуйидаги ҳуқуқларга эга:

умумий мулкни сақлаш бўйича ишларни бажариш усуллари мустақил белгилаш;

Мулкдор томонидан шартнома бўйича мажбуриятларнинг бажарилиши устидан назоратни амалга ошириш;

Мулкдорни олдиндан хабардор қилган ҳолда ва мулкдор ёки унинг вакили иштирокида ширкат ва ихтисослаштирилган ташкилотлар вакиллари томонидан умумий мулкнинг Мулкдор биноси чегарасидаги қисмларини кўздан кечириш, профилактик, жорий ва мукамал таъмирлаш учун Мулкдор биносига кириш;

бошқа мулкдорларнинг мулкига ва/ёки умумий мулкка зарар етказиши мумкин бўлган аварияни бартараф этиш учун Мулкдор биносига дарҳол кириш (шу жумладан, белгиланган тартибда, Мулкдор йўқлигида ва авария пайтида уни хабардор қилиш имкони бўлмаганда);

кўп квартирали уйдаги умумий мулкнинг сақланишини таъминлаш мақсадида Мулкдор томонидан белгиланган тартибда рухсат олинганда бинони реконструкция қилиш, тархини қайта тузиш, қайта жиҳозлаш ишлари бўйича келишувга эришиш;

умумий мулк ва ер участкасидан ва Ширкат мулкидан фойдаланиш қоидаларини белгилаш;

Мулкдор умумий харажатларда иштирок этишдан бош тортса ва шартнома шартларини бошқача тарзда бузса, қонун ҳужжатларида ва ушбу шартномада белгиланган тартибда чоралар кўриш.

Ширкат қуйидагиларга мажбур:

Мулкдорга бошқа мулкдорлар билан бирга Ширкат уставида кўзда тутилган тартибда умумий мулкни сақлаш бўйича қарорлар қабул қилиш ва уларнинг ижроси бўйича ҳисоботларни кўриб чиқишда қатнашиш имконини бериш;

агар Ширкатга биттадан ортиқ уйдаги турар жой мулкдорлари бирлашган бўлса - уйдаги турар жой мулкдорлари йиғилишида муҳокама қилиш ва Ширкат аъзолари умумий йиғилишида қарорлар қабул қилиш орқали умумий мулк ва уй олдидаги ер участкасидан биргаликда фойдаланиш бўйича Мулкдор манфаатларининг бошқа мулкдорлар манфаатлари билан мувофиқлаштирилишини таъминлаш;

умумий харажатлар ва умумий харажатлардаги Мулкдорнинг ҳар ойлик мажбурий ва мақсадли бадаллари миқдорини асослаш;

Мулкдорнинг шахсий ҳисоб рақамини юритиш ва тўловномаларни расмийлаштириш;

умумий мулк бўйича техник, бухгалтерия ва бошқа хужжатларни юритиш;

Мулкдорни кўздан кечиришлар, профилактика ишлари, шунингдек Мулкдорга тегишли бино чегарасида бўлган умумий мулкнинг қисмлари таъмирланиши ҳақида ўз вақтида, камида бир кун аввал хабардор қилиш;

Мулкдорни умумий харажатларда иштирок этиш бўйича мажбурий бадаллар микдорининг ўзгариши ҳақида ўз вақтида, камида бир ой аввал хабардор қилиш;

Мулкдорга умумий мулкнинг техник ҳолати, уни сақлаш режалари ва ушбу мақсад учун қилинадиган харажатлар ҳақида Ширкатнинг умумий йиғилиши қарорида белгиланган тартибда ахборот бериш;

Мулкдорга Ширкатнинг уй-жой фондини сақлаш, умумий мулки ва ер участкасидан, мулкидан фойдаланиш қоидалари, Ширкат аъзолари умумий йиғилиши қарорлари ҳақида ахборот бериш.

Мулкдор қуйидаги ҳуқуқларга эга:

мустақил равишда, Ширкат билан келишмаган ҳолда ўзига мулкчилик ҳуқуқи асосида тегишли бўлган бинога мақсадли тарзда, уйдаги бошқа бинолар мулкдорлари ҳуқуқ ва манфаатларини бузмаган ҳолда эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва тасарруф этиш;

уйдаги турар жойлар мулкдорлари йиғилишида ва умумий мулкни сақлаш бўйича биргаликда қарор қабул қилишда, шунингдек Ширкат аъзоларининг умумий йиғилишида маслаҳат овози билан иштирок этиш;

уйдаги умумий мулкдан (уйдаги бошқа турар жой мулкдорлари тасарруфида бўлган қисмларидан ташқари), уй атрофидаги ер участкасидан (Ширкатнинг ер участкасидан) ва унда жойлашган ободонлаштириш ва кўкаламзорлаштириш элементларидан Ширкат томонидан белгиланган қоидаларга риоя қилган ҳолда фойдаланиш;

Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши қарори асосида Ширкат умумий мулкининг айрим қисмларини ва/ёки ер участкасини Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши қарорида белгиланган тартибда ва шартларда олиш;

Ширкат Устави билан танишиш.

Мулкдор қуйидагиларга мажбур:

кўп квартирали уйдаги умумий мулкни, унда жойлашган ободонлаштириш ва кўкаламзорлаштириш элементларини сақлаш бўйича умумий харажатларда Мулкдорнинг умумий мулкка нисбатан умумий улушбай мулк ҳуқуқига мувофиқ иштирок этиш;

ўз вақтида, мазкур шартномада белгиланган муддатларда ҳар ойлик мажбурий бадалларни Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши, агар Ширкатга бир уйдан ортиқ турар жойлар мулкдорлари бирлашган бўлса, уйдаги турар жой мулкдорлари йиғилиши тасдиқлаган харажатлар сметаси асосида тўлаш, шунингдек умумий мулк қисмлари ва/ёки ер участкасидан истисно тарзида фойдаланганлик учун Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши қарори билан тасдиқланган тўловни тўлаш;

умумий мулк, ер участкасидан ва унда жойлашган ободончилик ва кўкаламзорлаштириш элементларидан фақат белгиланган мақсадларда фойдаланиш ҳамда бошқа мулкдорларнинг улардан фойдаланиш бўйича ҳуқуқ ва манфаатларига зарар етказмаслик;

ўзига тегишли бўлган бино ҳудудидаги умумий мулкнинг сақланишини таъминлаш;

Ширкат томонидан белгиланган умумий мулкдан фойдаланиш қоидаларига риоя қилиш;

ўзига тегишли бинодан мақсадли тарзда, техник жиҳатдан соз, санитария талабларига мувофиқ тарзда фойдаланиш, уни мукаммал ва жорий таъмирлаш ишларини ўз ҳисобидан бажариш;

олдиндан хабардор қилиб, ўзи иштирок этган ҳолда ёки ўз вакили иштирокида ўзига тегишли бинода ширкат ва ихтисослаштирилган ташкилотлар вакиллари томонидан умумий мулкнинг бино чегарасидаги қисмларини кўздан кечириш, профилактик, жорий ва мукаммал таъмирлаш, шунингдек авария ҳолатларини бартараф этиш учун дарҳол киришга рухсат бериш;

Ширкат билан ўзига тегишли бинони реконструкция қилиш, тархини қайта тузиш, қайта жиҳозлаш ишлари бўйича келишиш;

ҳақиқий турган жойи ўзгаргани ва боғланиш ҳақидаги маълумотларни бериш;

бинонинг ижарага берилгани, шунингдек ижара шартномасига кўра умумий харажатларда иштирок этиш мажбуриятларини берган-бермаганлиги ҳақида 10 кун муддатда Ширкатни хабардор қилиш;

умумий мулкка ва/ёки бошқа мулкдорлар мулкига, шунингдек ширкат мулкига ўзи, ижарачи ёки бинони ижара шартномасига ёхуд бошқа асосларга мувофиқ эгаллаб турган ижарачи ёки бошқа шахслар томонидан етказилган зарарни ўз ҳисобидан бартараф этиш;

мулк ҳуқуқи асосида ўзига тегишли бўлган мулкни сотиш пайтида қонунчиликда белгиланган ҳужжатларга қўшимча равишда Ширкат ва ўзининг Ширкат олдидаги мажбуриятлари тўғрисидаги маълумотларни харидорга тақдим этиш;

Ширкатни бинога эгалик қилиш ҳуқуқи бошқа шахсга ўтаётгани ҳақида хабардор қилиш ва янги мулкдор ҳақида маълумот бериш.

Мулкдорнинг умумий харажатлар бўйича ҳар ойлик мажбурий бадали миқдори Ширкат томонидан ҳар йили Ширкат аъзолари умумий йиғилиши тасдиқлаган иш режаси ҳамда Ширкат даромадлари ва харажатларининг йиллик сметаси асосида ҳисоблаб чиқилади. Ширкат 2 кун муддатда Мулкдорни Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши тасдиқлаган ҳар ойлик мажбурий бадал миқдори ҳақида хабардор қилади.

Мулкдорларнинг ҳар ойлик мажбурий бадаллари Ширкатнинг ҳисоб рақамига жорий ойнинг 10-кунидан кечиктирмай, Ширкат тайёрлаган тўловнома асосида тўланади. Йил давомида ҳар ойлик мажбурий бадаллар миқдори Ширкат аъзоларининг умумий йиғилиши қарорига кўра

ўзгартирилиши мумкин. Ширкат Ширкат аъзолари умумий йиғилиши қарори билан умумий мулкни мукаммал таъмирлаш ёки умумий мулкни сақлаш билан боғлиқ бошқа мақсадлар учун мақсадли мажбурий йиғим белгилаши мумкин. Мақсадли йиғим Ширкат аъзолари умумий йиғилиши қарорида белгиланган тартибда ва муддатда тўланади.

Агар амалда қилинган умумий харажатлар умумий мулк мулкдорлари томонидан тўланган бадаллар суммасидан ошиб кетса, Мулкдор харажатларнинг тўланмаган суммасидаги ўз улушини Ширкат хабарномасини олган пайтдан бошлаб 10 кун мобайнида тўлайди. Агар умумий харажатлар бўйича амалда қилинган харажатлар умумий мулк мулкдорлари томонидан тўланган суммадан кам бўлса, маблағларнинг фойдаланилмаган қисми умумий мулкни келгусидаги таъмирлаш ишларига йўналтирилади.

Томонлар ушбу шартнома бўйича ўз зиммасига олган мажбуриятларини бажармаганлик учун унинг шартларига кўра ва қонун ҳужжатларига мувофиқ моддий жавоб беради. Барча турдаги зарарлар ёки зиёнлар ширкат ёки унинг ходимларининг нотўғри хатти-ҳаракати туфайли юзага келмаган бўлса, Ширкат улар учун жавоб бермайди. Ширкат ёки ихтисослаштирилган ташкилот вакилига кўздан кечириш ва хизмат кўрсатиш, таъмирлаш ишларини бажариш учун киришга йўл қўймаган Мулкдор бунинг натижасида кўрилган зарар учун моддий жавобгар бўлади. Ушбу шартномада кўзда тутилган бадалларни тўлаш муддати бузилган тақдирда Мулкдор ҳар бир кечиктирилган кун учун тўлов муддати кечиккан сумманинг келишилган фоиз миқдорида пеня тўлайди.

Бинодан фойдаланмаслик ва/ёки умумий мулкдан (ёки унинг қисмларидан) фойдаланишдан бош тортиш Мулкдорни шартнома бўйича мажбуриятларини бажаришдан озод этмайди. Томонлар бартараф этиб бўлмайдиган вазиятлар (форс-мажор) оқибатида ушбу шартнома бўйича мажбуриятларни қисман ёки тўлиқ бажармаганлик учун жавобгарликдан озод этилади.

12.2. Уй-жой фондини бошқариш

Уй-жой фондини бошқариш уй-жой фондини, муҳандислик ускуналарини, шу уйларга туташ, ободонлаштириш элементлари бўлган ер участкаларини лозим даражада сақлашни; уларга хизмат кўрсатиш ва уларни таъмирлашни ҳамда фуқароларнинг яшаши учун зарур шароитларни яратишга қаратилган бошқа фаолиятни ўз ичига олади.

Давлат уй-жой фондини бошқариш уй-жой фондининг мулкдори билан бошқарувчи (ижрочи директор) ёки бошқарувчи ташкилот ўртасида тузиладиган шартномага биноан амалга оширилиши мумкин.

Бу борада профессионал бошқарув компанияларининг ўрни катта бўлади. Бошқарув компанияси фаолиятининг асосий мақсади уй-жой

соҳасида кўчмас мулк мулкдорларига ёки мулкдорлар томонидан ваколат берилган органлар, уй -жой мулкдорлари ширкати, кўп квартирали уйлардаги тураржой ва нотураржой мулкдорларига ва бошқа, ташкилотлар ёки шахсларга кўчмас мулкни бошқариш соҳасида хизмат кўрсатиш орқали даромад олишдан иборат.

Бошқарув компанияси фаолияти предмети қуйидаги турдаги хизматларни кўрсатишдан иборат:

А)Кўчмас мулкка хизмат кўрсатилишини бошқариш бўйича, жумладан:

- инвентаризация ўтказиш;
- техник ҳолатни кўриқдан ўтказиш;
- хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш бўйича бажариладиган ишларнинг устуворлигини баҳолаш;

- хизмат кўрсатиш, таъмирлаш, реконструкция қилиш, мулкнинг айрим объектларини (қисмлари) модернизация қилиш ишларини амалга ошириш учун зарур бўлган нуқсонлар далолатномаси ва бошқа турдаги техник ҳужжатларни тузиш;

- мулкни сақлаш бўйича йиллик ва истиқболли режалар лойиҳасини ишлаб чиқиш;

- техник ва санитария хизматларини кўрсатиш ва таъмирлаш бўйича ишлар режалари ва жадвалларини тайёрлаш;

- янги жиҳозлар ва муҳандислик тизимларини ўрнатиш, мулкни реконструкция ва модернизация қилиш бўйича таклифларни ишлаб чиқиш;

- мулкка авария-диспетчерлик хизмати кўрсатилишини уюштириш.

Б)Молиявий бошқарув бўйича, жумладан:

- мулкни сақлаш режаларини амалга ошириш учун молиявий ресурсларга бўлган эҳтиёжни баҳолаш;

- айрим иш турлари, таъмирлаш бўйича сметаларни ишлаб чиқиш;

- Даромадлар ва харажатлар сметалари лойиҳасини ишлаб чиқиш;

- уй-жой мулкдорларининг (уй-жой мулкдорлари ширкати аъзоларининг) мулкни сақлаш харажатларини қоплаш бўйича тўловлари (бадаллари) миқдорини ҳисоблаб чиқиш;

- Даромадлар сметаси моддаларига мос ҳолда тўловлар (бадаллар) тушуми ҳисобини юритиш ва назорат қилиш;

- уй-жой мулкдорлари ширкатлари, мулкдорлар ва улар томонидан ваколат берилган органлар, ташкилотлар ва шахслар учун даромадлар ва харажатлар сметасининг ижроси бўйича ҳисоботларни тайёрлаш;

- хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш бўйича бажарилган ишлар учун тўловларни тасдиқлаш бўйича чиқим ҳужжатларини текшириш;

- уй-жой мулкдорлари ширкатларининг бухгалтерлик ҳисобини ва ҳисоботини юритиш;

- уй-жой мулкдорлари ва уй-жой мулкдорлари ширкатлари учун солиқлар, йиғимлар ва мажбурий тўловларни ҳисоб-китоб қилиш;

- аудиторлик текширувларини ташкил этиш.

В)Маъмурий бошқарув бўйича, жумладан:

- давлат органлари ва бошқа органларда мулкдорлар, уй-жой мулкдорлари ширкатлари номидан иш юритиш;
- хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш бўйича малакали ижрочилар, пудратчиларни излаш;
- мулкдорлар ёки улар томонидан ваколат берилган органлар, ташкилотлар ёки шахсларга ишларни бажариш (хизмат кўрсатиш) бўйича танловлар (тендерлар) ўтказиш учун танлов ҳужжатлари тўпламини ишлаб чиқиш ёки бу борада ёрдам бериш;
- уй -жой мулкдорлари ширкатлари ва бошқа мижозлар учун лавозим йўриқномаларини ва ишларни бажариш бўйича топшириқларни ишлаб чиқиш;
- мулкдорлар ёки улар томонидан ваколат берилган органлар, ташкилотлар ёки шахслар учун ишларни бажариш (хизмат кўрсатиш) бўйича шартномалар лойиҳаларини ишлаб чиқиш;
- ижрочилар, пудратчилар томонидан шартномаларнинг бажарилишини назорат қилиш, бажарилган ишлар ҳажми ва сифатини баҳолаш;
- уй-жой мулкдорлари ширкатида мулкдорларнинг тўлови (бадаллари) йиғимини ташкил этиш;
- муддати ўтган тўловлар ва қарзлар тушумини таъминлаш;
- уй-жой мулкдорлари ширкатлари ва ҳар бир мулкдор учун мулкни сақлаш ҳамда даромадлар ва харажатлар сметаси ижроси тўғрисидаги ҳисоботни тайёрлаш;
- аҳоли ва ташкилотлардан авария ҳолатларини бартараф этиш ва таъмирлаш-тиклаш ишларини бажариш бўйича буюртмалар олиншини таъминлаш.

Г) Махсус хизматлар кўрсатиш, жумладан :

- мулкни реконструкция ва модернизация қилиш бўйича, хусусан, ресурсларни тежаш ва мулкни сақлаш харажатларини камайтириш юзасидан таклифларни тайёрлаш;
- кўп квартирали уйларда хоналарни қайта режалаштириш, қайта жиҳозлаш ва реконструкция қилиш бўйича эксперт ҳулосаларини тайёрлаш;
- мулкдан фойдаланишда қўшимча даромад олиш учун таклифлар ишлаб чиқиш;
- мулкдорлар ёки улар томонидан ваколат берилган органлар, ташкилотлар ёки шахслар топшириғига кўра ижарачиларни (арендаторлар) излаш, ижара (аренда) шартномаларини тайёрлаш ва уларнинг ижроси устидан назорат ўрнатиш;
- молиявий маблағларни сақлаш ва қўшимча даромад олиш учун банк депозитларида жойлаштириш бўйича таклифларни ишлаб чиқиш;
- хоналар мулкдорлари ва УМШга капитал таъмирлаш, реконструкция ва модернизация ишлари учун банклардан ва бошқа кредит ташкилотларидан кредитлар олиш учун ҳужжатларни расмийлаштиришга кўмаклашиш;
- судларда хоналар мулкдорлари, ижарачилар, ёлловчиларга нисбатан уй-жой мулкдорлари ширкати номидан иш юритиш.

Хусусий уй-жой фондини бошқариш бевосита турар жойлар мулкдорлари, ширкат, бошқарувчи (ижрочи директор) ёки бошқарувчи ташкилот томонидан ёхуд қонун ҳужжатларига мувофиқ бошқача усулда амалга оширилиши мумкин. Кўп квартирали уйни бошқариш усули шу уйдаги турар жойлар мулкдорлари умумий йиғилишининг қарори билан белгиланади, Кўп квартирали уйдаги турар жойлар мулкдорларининг умумий йиғилиши тўғрисидаги низом Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан тасдиқланади. Кўп квартирали уй турар жойлар мулкдорлари томонидан бевосита бошқарилганда шу уйдаги умумий мол-мулкни сақлаш ёки уни таъмирлаш ишларини бажариш бўйича хизматлар кўрсатиш шартномалари турар жойлар мулкдорлари умумий йиғилишининг қарорлари асосида тузилади. Бунда учинчи шахслар билан муносабатларда турар жойлар мулкдорлари номидан турар жойлар мулкдорларининг умумий йиғилиши томонидан вакил қилинган турар жойлар мулкдорларидан бири ёки бир нечтаси иш кўришга ҳақлидир.

Ширкат ташкил этилган кўп квартирали уйни бошқариш "Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатлари тўғрисида"ги Ўзбекистон Республикаси Қонунида белгиланган тартибда ширкатнинг бошқариш органлари, бошқарувчи (ижрочи директор) - жисмоний шахс, шу жумладан, яқка тартибдаги тадбиркор, бошқарувчи ташкилот - ҳар қандай ташкилий-ҳуқуқий шаклдаги юридик шахс томонидан амалга оширилиши мумкин.

Ширкат ташкил этилмаган кўп квартирали уйни бошқариш бошқарувчи (ижрочи директор) ёки бошқарувчи ташкилот томонидан кўп квартирали уйдаги турар жойлар мулкдорлари умумий йиғилишининг қарори асосида тузиладиган шартномага мувофиқ амалга оширилиши мумкин. Уй-жой фондини бошқаришга доир шартномаларнинг намунавий шакллари Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан тасдиқланади.

12.3. Уй-жой фондини бошқариш, унга хизмат кўрсатиш ва уни таъмирлаш шартномалари

Уй-жой фондини бошқариш, унга хизмат кўрсатиш ва уни таъмирлаш шартнома асосида амалга оширилади. Тузиладиган шартнома ёзма шаклда амалдаги қонун ҳужжатларига асосланиб тузилади. Тузиладиган шартноманинг предмети уй жой фондини бошқариш, унга хизмат кўрсатиш ва уни таъмирлаш ҳисобланади. Шартнома тарафлари сифатида бошқарувчи (ижрочи директор) ёки бошқарувчи ташкилот, бир томондан, ва уй-жой фонди мулкдори ёки ширкат, агар ширкат ташкил этилмаган бўлса, кўп квартирали уйдаги турар жойлар мулкдорлари, иккинчи томондан иштирок этадилар.

Уй-жой фондини бошқариш шартномасининг мажбурий шартлари қуйидагилардан иборат:

бошқарув амалга ошириладиган кўп квартирали уйдаги жойлар мулкдорларининг умумий мол-мулки таркиби ҳамда уйнинг манзили;

кўп квартирали уйдаги жойлар мулкдорларининг умумий мол-мулкани, шу уйга туташ, ободонлаштириш элементлари бўлган ер участкаси сақланишини таъминлаш бўйича бошқарувчи (ижрочи директор) ёки бошқарувчи ташкилотнинг мажбуриятлари;

бошқарувчи (ижрочи директор) ёки бошқарувчи ташкилот хизматларига ҳақ тўлаш тартиби ва миқдори;

кўп квартирали уйнинг техник ҳужжатларини топшириш шартлари;

шартнома бўйича мажбуриятларнинг бошқарувчи (ижрочи директор) ёки бошқарувчи ташкилот томонидан бажарилиши устидан назоратни амалга ошириш тартиби.

Уй-жой фондини бошқариш шартномаси шартлари кўп квартирали уйдаги жойларнинг барча мулкдорлари учун бир хил белгиланади ва улар учун бир хил юридик кучга эга бўлади. Агар уй-жой фондини бошқариш шартномасида бошқача тартиб назарда тутилмаган бўлса, бошқарувчи (ижрочи директор) ёки бошқарувчи ташкилот кўп квартирали уйдаги жойлар мулкдорларига ҳар йили уй-жой фондини бошқариш шартномасининг ўтган йилги бажарилиши тўғрисида жорий йилнинг биринчи чораги ичида ҳисобот тақдим этади. Бу бериладиган ҳисобот қилинган ишларни сарҳисоб қилиш, шартномани яна узайтириш масаласини ҳал қилишда, шартнома шартларига ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш масалаларини ҳал қилишда катта аҳамиятга эга.

Уй-жой фондининг мулкдори ёки у ваколат берган орган, ширкат, бошқарувчи (ижрочи директор) ёхуд бошқарувчи ташкилот уй-жой фондига хизмат кўрсатиш ва уни таъмирлаш учун тегишли хизмат кўрсатувчи ва таъмирловчи ташкилотлар билан ишларни бажаришга (хизматлар кўрсатишга) доир шартномалар тузишга ҳақлидир.

12.4. Турар-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатларини бузганлик учун жавобгарлик

Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 44-моддасига асосан ҳар бир шахсга ўз ҳуқуқ ва эркинликларини суд орқали ҳимоя қилиш, давлат органлари, мансабдор шахслар, жамоат бирлашмаларининг гайриқонуний хатти-ҳаракатлари устидан судга шикоят қилиш ҳуқуқи кафолатланади.

Суд ҳокимияти давлатнинг муҳим вазифасини одил судловни амалга оширади. Бинобарин, суд фақат фуқаролик ишларини юритиш тартибидагина, яъни ўзининг процессуал фаолиятини амалга ошириш жараёнида шахсларнинг (фуқароларнинг, ташкилотларнинг) бузилган ҳуқуқларини ёхуд қонун билан қўриқладиган манфаатларини ҳимоя қилади.

Уй жой муносабатларида мансабдор шахслар давлат органлари фуқароларнинг қонуний манфаатларини бузса у ҳолда фуқаро Ўзбекистон республикасининг Фуқароларнинг ҳуқуқлари ва эркинликларини бузадиган хатти-ҳаракатлар ва қарорлар устидан судга шикоят қилиш тўғрисидаги (30.08.1995 й.) қонунига асосан судга мурожаат қилиши мумкин. мазкур қонунга асосан ҳар бир фуқаро давлат органлари, корхоналар, муассасалар, ташкилотлар, жамоат бирлашмалари, фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари ёки мансабдор шахсларнинг ғайриқонуний хатти-ҳаракатлари (қарорлари) билан ўз ҳуқуқлари ёки эркинликлари бузилган деб ҳисобласа, шикоят билан судга мурожаат қилиш ҳуқуқига эга.

Давлат органлари, корхоналар, муассасалар, ташкилотлар, жамоат бирлашмалари, фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари ва мансабдор шахсларнинг судга шикоят қилишга лойиқ коллегиял ёки якка тартибдаги хатти-ҳаракатлари (қарорлари) жумласига:

фуқаронинг ҳуқуқлари ва эркинликларини бузган;

фуқаронинг ўз ҳуқуқлари ва эркинликларини рўёбга чиқаришига монелик туғдирган;

фуқаро зиммасига қонунга хилоф равишда қандайдир мажбурият юклатилишига сабаб бўлган хатти-ҳаракатлар (қарорлар) киради.

Судлар фуқароларнинг ҳуқуқлари ёки эркинликларини бузадиган ҳар қандай хатти-ҳаракатлар (қарорлар) устидан берилган шикоятларни кўриб чиқади.

Фуқаро ўз ҳуқуқлари ва эркинликларини бузадиган хатти-ҳаракатлар (қарорлар) устидан шикоят билан бевосита судга ёки тобелик тартибида юқори турувчи органга ёхуд мансабдор шахсга мурожаат қилиш ҳуқуқига эга. Тобелик тартибида юқори турувчи орган, мансабдор шахс шикоятни бир ойлик муддатда кўриб чиқишлари шарт. Агар фуқаронинг шикоятини қаноатлантириш рад қилинган бўлса ёки у шикоят берган кундан бошлаб бир ой мобайнида жавоб олмаган бўлса, судга шикоят билан мурожаат қилишга ҳақли. Шикоятни ҳуқуқлари, эркинликлари бузилган фуқаро ёки унинг вакили, шунингдек фуқаронинг илтимосига кўра жамоат бирлашмасининг, меҳнат жамоасининг ваколат берилган вакили бериши мумкин. Шикоят фуқаронинг хоҳишига қараб ё у яшайдиган жойдаги судга ёки орган жойлашган ердаги, ёхуд хатти-ҳаракатлари (қарорлари) устидан шикоят қилинаётган мансабдор шахснинг иш жойидаги судга берилади. Ҳарбий хизматчи ўзининг ҳуқуқлари ва эркинликларини бузаётган ҳарбий бошқарув органлари ва ҳарбий мансабдор шахсларнинг хатти-ҳаракатлари (қарорлари) устидан шикоят билан ҳарбий судга, шунингдек юқори турувчи мансабдор шахсларга ушбу моддада кўзда тутилган тартибда мурожаат қилишга ҳақли.

Суд шикоятни кўриб чиқишга қабул қилгач тегишли органлар ва мансабдор шахслардан зарур материалларни талаб қилиб олади ҳамда фуқаронинг илтимосига кўра ёки ўз ташаббуси билан шикоят қилинишига сабаб бўлган хатти-ҳаракат (қарор)нинг ижросини тўхтатиб туриш масаласини ҳал қилади.

Судга шикоят билан мурожаат қилиш учун қуйидаги муддатлар белгиланади:

фуқаро ўз ҳуқуқлари ва эркинликлари бузилганлигидан хабар топган кундан бошлаб уч ой;

фуқаро юқори турувчи орган, мансабдор шахснинг шикоятни қаноатлантиришни рад этиш ҳақидаги ёзма билдиришини олган кундан бошлаб бир ой;

агар фуқаро ўз шикоятига ёзма жавоб олмаган бўлса, шикоят берганидан кейин бир ой муддат ўтган кундан бошлаб бир ой.

Шикоят беришнинг узрли сабабларга кўра ўтказиб юборилган муддати суд томонидан тикланиши мумкин.

Шикоятни кўриб чиқиш натижалари бўйича суд қарор чиқаради. Суд шикоятнинг асослилигини аниқлагач, устидан шикоят берилган хатти-ҳаракатни (қарорни) қонунсиз деб топади, фуқаронинг талабларини қаноатлантириш мажбуриятини юклайди ёки унинг бузилган ҳуқуқлари ва эркинликларини ўзгача йўл билан тиклайди.

Агар устидан шикоят берилган хатти-ҳаракатни (қарорни) суд фуқаронинг ҳуқуқлари ва эркинликларини бузмайдиган қонуний хатти-ҳаракат (қарор) деб топса, у шикоятни қаноатлантиришни рад этади.

Суднинг қарори устидан қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда юқори судга шикоят берилиши мумкин.

Суднинг қонуний кучга кирган қарори барча давлат органлари, корхоналар, муассасалар, ташкилотлар, жамоат бирлашмалари, фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари, мансабдор шахслар, фуқаролар учун мажбурий ва уни бажариш шарт.

Суднинг қарори хатти-ҳаракатлари (қарорлари) устидан шикоят берилган орган ёки мансабдор шахсга, шунингдек фуқарога қарор қонуний кучга киргач кечи билан ўн кун ичида юборилади.

Қарор бажарилганлиги ҳақида судга ва фуқарога суд қарори олинган кундан бошлаб кечи билан бир ой ичида хабар қилиниши шарт. Қарор бажарилмаган тақдирда суд қонун ҳужжатларида белгилаб қўйилган чоратадбирларни кўради.

ХУЛОСА

Уй жой бўйича қонун талабларини бузилиши бир қатор жавобгарликларни келтириб чиқаради. Бу жавобгарликлар унинг таркиби, жавобгар шахснинг ғайриқонуний ҳатти-ҳаракати, айблилик даражасига боғлиқ.

Фуқаролик ҳуқуқий жавобгарлик моддий характерга эга бўлиб, унда ҳуқуқбузарлик жабрланувчи кўрган реал зарар, бой берилган фойда ва маънавий зарарни қоплаш орқали жавобгарликка тортилади. Бундан ташқари мансабдор шахснинг суд тартибида қарорини ҳақиқий эмас деб топиши ва етказилган зарарни қоплаши ҳам фуқаролик ҳуқуқий жавобгарлик кўриниши сифатида баҳоланади. Мулкдор (бўлажак мулкдор) ёки ашёвий ҳуқуқ эгаси (ижарачи) ўз мулкӣ ҳуқуқларини ҳимоя қилган ҳолда судга мурожаат этиб, Мол-мулкни бошқа шахснинг қонунсиз эғалигидан талаб қилиб олиш (виндикация) (ФКнинг 228-моддаси), мулкдорнинг ҳуқуқларини эғалик қилишдан маҳрум этиш билан боғлиқ бўлмаган ҳуқуқбузарликлардан ҳимоя қилиш (негатор даъво) (ФКнинг 231-моддаси) талабларини қўйиши мумкин.

Ўзбекистон Республикасининг Маъмурий жавобгарлик тўғрисидаги кодексида алоҳида 12-боб фуқароларнинг турар жой ҳуқуқларига тааллуқли, коммунал хизмат ва ободонлаштириш соҳасидаги ҳуқуқбузарликлар учун маъмурий жавобгарлик масалаларига бағишланган. Унга асосан

- турар жой шароитини яхшилашга муҳтож фуқароларни ҳисобга олиш, ҳисобдан чиқариш ва фуқароларга турар жой бериш тартибини бузиш, уйларга ва турар жойларга кўчиб киришнинг белгиланган муддатларига риоя қилмаслик (157-модда);

- давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш қоидаларини бузиш (158-модда);

- турар жойларни сақлаш ва улардан фойдаланиш, умум фойдаланадиган жойларни санитария ҳолатида сақлаш қоидаларини бузиш, уй-жой фондидан техник фойдаланиш қоидалари ва нормаларини бузиш, кўп квартирали уйлардаги турар жойларда чорва молларни, худди шунингдек одамларнинг саломатлигига хавф солувчи ҳайвонларни боқиш (159-модда);

- фуқароларнинг уй-жойларни, хўжалик ва рўзғор биноларини қуриш қоидаларини бузиши (160-модда);

- шаҳарлар ва бошқа аҳоли пунктларининг ҳудудларини ободонлаштириш қоидаларини бузиш, шунингдек тозалик ва санитария тартибини таъминлаш қоидаларига риоя қилмаслик (161-модда);

- айрим жойларда иморат қураётганда шу ерда ўсиб турган дов-дарахтларга шикаст етказиш, уларни ўзбошимчалик билан кесиш ташлаш ёки бошқа жойга кўчириш, шунингдек фуқаролар ва мансабдор шахсларнинг ўз ихтиёрларидаги дов-дарахтларни муҳофаза қилиш чораларини кўрмаслиги (162-модда);

- водопровод тармоқларига ўзбошимчалик билан уланиш ҳамда водопроводдан фойдаланиш қоидаларини бошқача тарзда бузиш, ер ишлари

ва бошқа ишларни бажараётганда водопровод тармоқларини муҳофаза қилиш қоидаларини бузиш, башарти бу ҳол уларнинг шикастланишига сабаб бўлса ёхуд совуқ ёки иссиқ сувни ҳисобга олиш асбобларига қасддан шикаст етказиш, худди шунингдек бундай ҳисобга олиш асбобларининг кўрсаткичларини ўзгартириш мақсадида уларга ташқаридан аралашиш(163-модда);

-уй-жойларни, жамоат, ишлаб чиқариш объектлари ва бошқа объектларни, шунингдек ер участкаларини канализация тармоқларига ўзбошимчалик билан улаб олиш, таркибидаги ифлослантирувчи моддалар йўл қўйиладиган даражадан ортиқ бўлган оқова сувларни канализацияга оқизиш ҳамда канализациядан фойдаланиш қоидаларини бошқача тарзда бузиш, ер ишлари ва бошқа ишларни бажараётганда канализация тармоқларини муҳофаза қилиш қоидаларини бузиш (163¹-модда) маъмурий ҳуқуқбузарлик сифатида баҳоланади ва маъмурий санкция қўлланилишига сабаб бўлади.

Содир этилаётган уй жой муносабатидаги ҳуқуқбузарликнинг ижтимоий хавфлилиқ даражаси юқори бўлса у ҳолда бундай ҳуқуқбузарлик жиноий жавобгарликка тортилиш билан якунланади.

Масалан ЖКнинг 185²-моддасига асосан газ ёки водопровод тармоқларига ўзбошимчалик билан уланиш ёхуд электр, иссиқлик энергияси, табиий газ, совуқ ёхуд иссиқ сувни ҳисобга олиш асбобларига қасддан шикаст етказиш ёки бундай ҳисобга олиш асбобларининг кўрсаткичларини ўзгартириш мақсадида уларга ташқаридан аралашиш, шундай ҳаракатлар учун маъмурий жазо қўлланилганидан кейин анча миқдорда зарар етказган ҳолда содир этилган бўлса, -

энг кам ойлик иш ҳақининг эллик бараваригача миқдорда жарима ёки бир йилгача ахлоқ тузатиш ишлари билан жазоланади.

Ўша қилмишлар кўп миқдорда зарар етказган ҳолда содир этилган бўлса, -

энг кам ойлик иш ҳақининг эллик бараваридан етмиш беш бараваригача миқдорда жарима ёки икки йилгача ахлоқ тузатиш ишлари билан жазоланади.

Ўша қилмишлар жуда кўп миқдорда зарар етказган ҳолда содир этилган бўлса, -

энг кам ойлик иш ҳақининг етмиш беш бараваридан юз бараваригача миқдорда жарима ёки уч йилгача ахлоқ тузатиш ишлари ёхуд уч ойгача қамоқ билан жазоланади

ЖКнинг 229¹-моддасига мувофиқ эса ер участкаларини ўзбошимчалик билан эгаллаб олиш, агар худди шундай ҳаракатлар учун маъмурий жазо қўлланилганидан кейин содир этилган бўлса, -энг кам ойлик иш ҳақининг эллик бараваридан юз бараваригача миқдорда жарима ёки уч йилгача ахлоқ тузатиш ишлари ёки олти ойгача қамоқ билан жазоланади.

Уй-жой қонунчилигини бузганлар бошқа қонун ҳужжатларида назарда тутилган тартибда ҳам жавобгар бўлишлари мумкин.

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 инқироzi, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари.-Т.: Ўзбекистон. 2009.
14. Каримов И.А. Мамлакатимизда демократик ислохотларни янада чуқурлаштириш ва фуқаролик жамиятини ривожлантириш концепцияси. Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси Қонунчилик палатаси ва Сенатининг қўшма мажлисидаги маърузаси.// -Т.: Халқ сўзи, 2010 йил 13 ноябрь.

II. Қонун ҳужжатлари

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

3. Ўзбекистон Республикасининг Маъмурий жавобгарлик тўғрисидаги кодекси
4. Ўзбекистон Республикасининг Жиноят кодекси
5. Ўзбекистон Республикасининг “Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдор ҳуқуқларнинг кафолатлари
6. "Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида"ги Қонун
7. ВМ 1997 йил 2 июндаги 278-сон Қарори билан тасдиқланган "Бинолар ва иншоотлар давлат кадастрини юритиш тартиби тўғрисида"ги Низом
8. ВМ 2000 йил 20 январдаги 18-сон Қарори билан тасдиқланган "Уйлар ва турлар жойларни уй-жой фондига киритиш тартиби тўғрисида"ги Низом
9. 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
10. 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
11. ВМ 1994 йил 28 июндаги 325-сон Қарори билан тасдиқланган "Ўзбекистон Республикаси коммунал уй-жой фонди тўғрисида"ги Низом
12. ВМ 2000 йил 24 январдаги 22-сон қарори билан тасдиқланган "Қўп квартирали уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан фойдаланиш тартиби тўғрисида"ги Низом
13. 8. ВМ 2003 йил 2 декабрдаги 538-сон қарори билан тасдиқланган "Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура ва қурилиш қўмитаси тўғрисида"ги Низом
14. ВМ 30.12.2006 й. 272-сон Қарори билан тасдиқланган "Якка тартибдаги уй-жой қурилиши тўғрисида"ги Низом
15. ВМ 1994 йил 28 июндаги 325-сон Қарори билан тасдиқланган "Турар жойларни ва уй атрофидаги ерларни сақлаш ва улардан фойдаланиш қоидалари"
16. 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
17. ВМ 2003 йил 2 декабрдаги 538-сон қарори билан тасдиқланган "Ўзбекистон Республикаси Давлат архитектура ва қурилиш қўмитаси тўғрисида"ги Низом
18. АВ томонидан 1999 йилнинг 1 феввалида 616-сон билан рўйхатга олинган, КХКВ томонидан тасдиқланган "Уй-жой фондининг техник эксплуатацияси қоидалари ва нормалари"
19. ВМ 30.12.2006 й. 272-сон Қарори билан тасдиқланган "Якка тартибдаги уй-жой қурилиши тўғрисида"ги Низом
20. ВМ 1994 йил 28 июндаги 325-сон Қарори билан тасдиқланган "Турар жойларни ва уй атрофидаги ерларни сақлаш ва улардан фойдаланиш қоидалари"

21. 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

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

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

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