

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ АДЛИЯ ВАЗИРЛИГИ
ТОШКЕНТ ДАВЛАТ ЮРИДИК ИНСТИТУТИ

КУРС ИШИ

МАВЗУ: **Уй-жой ижараси шартномаси**

Бажарди: *Михридинов С.Н.*

ТОШКЕНТ – 2012

УЙ-ЖОЙ ИЖАРАСИ

Кириш

1. Уй-жойга бўлган мулк ҳуқуқи.
2. Уй-жой ижараси шартномасининг тушунчаси, ҳуқуқий белгилари.
3. Уй-жой ижараси шартномасида тарафларнинг ҳуқуқ ва бурчлари.
4. Давлат уй-жой фондининг биноларидаги уй-жойни ижарага олиш шартномаси ва унинг муддатлари.
5. Уй-жой ижараси шартномасининг бекор бўлиши.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. Уй-жойга бўлган мулк ҳуқуқи

Уй-жой соҳасидаги кўчмас мулк хусусий ёки давлат мулки бўлиши ҳамда қонун ҳужжатларида белгилаб қўйилган тартибда мулкчиликнинг бир шаклидан бошқа шаклига ўтиши мумкин.

Ўзбекистон Республикаси ҳудудида фуқаролар, юридик шахслар ва давлат уй-жойга бўлган мулк ҳуқуқининг субъекти бўлиб ҳисобланадилар.

Уй-жойга бўлган мулк ҳуқуқи муддатсиз бўлиб, юридик ва жисмоний шахсларнинг, давлатнинг ҳуқуқларини ҳамда қонун билан муҳофаза қилинадиган манфаатларини бузмаган ҳолда шахснинг ўзига тегишли уй-жой биносига ўз хоҳиши ва манфаатларига кўра эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни бошқариш, шунингдек, ўзининг мулк ҳуқуқи бузилишини бартараф этишни талаб қилиш ҳуқуқидан иборатдир. Уй-жой биноларининг кўринишини ўзгартиришга, уларни қайта қуриш ёки бузишга давлат ҳокимияти моҳаллий органларининг тегишли рухсатномаси бўлган тақдирдагина йўл қўйилади.

Уй-жой бинолари, квартиралар, бинонинг бир қисми, квартиранинг бир қисмининг хусусий мулклиги миқдор, ўлчам ва қиймат дихатидан чекланмайди.

Фуқароларнинг хусусий мулки бўлган уй-жой бинолари, квартиралар олиб қўйилиши, мулкдор эса уй-жой биносига, квартирага эгалик ҳуқуқидан маҳрум этилишига йўл қўйилмайди, қонунда белгиланган ҳолларда бундан мустасно. Уй-жой фақат қонун белгиланган ҳолларда ва тартибда суднинг қарорига асосан мажбурий тарзда олиб қўйилиши мумкин.

Таъкидлаб ўтилганидек, уй-жойнинг умумий мулк бўлиши ўз навбатида икки турган бўлинади. Биринчиси, уй-жой мулкдорлардан ҳар бирининг улуши аниқлаб қўйилган-улуши мулк, иккинчиси эса, улушлар аниқлаб қўйилмаган-биргаликдаги мулк ҳолида бўлади.

Умумий улушли мулкда мустақил равишда бошқа шахсга берилиши мумкин бўлмаган объектлар қуйидагилардан иборат: уйларнинг умумий жойлари, устун ва тўсинлар, квартира ташқарисидаги ёки ичкарасидаги, биттадан ортиқ квартирага хизмат қилувчи механик, электр, санитария-техника, бошқа турдаги қурилмалари.

Квартира миқдори тураржой биносининг умумий мол-мулкидаги ўз улушини бошқа шахсга беришга, шунингдек, бу улушнинг квартирага бўлган мулк ҳуқуқидан алоҳида тарзда бошқа шахсга ўтишига олиб келувчи ўзга ҳаракатларни амалга оширишга ҳақли эмас.

Шу ўринда яна бир ҳолатни эслатиб ўтиш жоиз бўладики, бунда қонунчилик мулкчилик турларининг ўзгариши муносабати билан уй-жойга нисбатан эгалик ҳуқуқи ҳам ўзгариши мумкинлигини назарда тутди. Қайсики бу: давлат корхоналари, муассасалари ва ташкилотларини мулкчиликнинг бошқа шаклига ўтказиш ёки тугатиш чоғида уларнинг тўла хўжалик юритишида ёки оператив бошқарувида бўлган уй-жой фонди ушбу корхоналар, муассасалар ва ташкилотлар ҳуқуқий ворисларининг (агар улар қонун талабларига кўра аниқланган бўлсалар), бошқа юридик шахсларнинг тўла хўжалик юритишига ёки оператив бошқарувига ёхуд белгиланган тартибда фуқароларнинг барча уй-жой ҳуқуқларини, шу жумладан, уй-жойни хусусийлаштириш ҳуқуқини сақлаб қолган маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг юритишига ўтказилиши лозим. Бундай ҳолатларда уй-жойнинг янги

эгаси илгари тузилган ижара шартномаси шартлари асосида айнан шу уй-жойни ижарага берувчига айланади.

Давлат уй-жой фондига қарашли уйлардаги уй-жой бинолари уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож бўлган фуқароларга ижара шартномаси бўйича уй-жой шароитларини яхшилаш учун тузилган мавжуд навбатга мувофиқ, маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг қарорига биноан берилади.

Уй-жой шароитини яхшилашга муҳтож бўлган фуқароларга уй-жой бериш тартиби ва имтиёзлар рўйхатини Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси белгилайди. Уй-жой беришнинг бундай тартибга солиниши айнан шу соҳага адолат принципларининг янада мустаҳкамланишини тўла таъминлайди.

Шахсга хусусий мулк сифатида қарашли бўлган уй, квартирани ижарага олиш шартномасининг шартлари тарафларнинг ўзаро келишувига мувофиқ белгиланади.

Уй-жой биносини ижарага олиш ҳуқуқи давлат уй-жой фондига қарашли уйлардан қонун ҳужжатларида белгиланган уй-жой майдонининг ижтимоий нормаси доирасида уй-жой биноларини оловчи фуқароларга берилади.

Давлат уй-жой фондига қарашли уйларда ижара шартномаси бўйича яшовчи фуқароларнинг бу уйларда яшайдиган бошқа фуқаролар кўчиб кетган тадирда уй-жой биносини эгаллаб турган майдонидан қатъи назар, ижарага олиш ҳуқуқи сақланади. Фуқароларда эса уй-жойни берган давлат ҳокимияти органларига ёки корхоналар, муассасалар, ташкилотларга ижтимоий нормадан ортиқча майдонга эга бўлган уй-жой биноларини ижтимоий норма доирасидаги

уй-жой биноларига алмаштириб бериш тўғрисидаги илтимос билан мурожаат қилиш ҳуқуқи сақланиб қолинади.

Уй-жой биноларини ижарага олиш шартномаси маҳаллий давлат ҳокимияти органлари, давлат корхоналари, муассасалари, ташкилотлари томонидан уй-жой майдони олувчи фуқаролар билан қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда тузилади.

2. Уй-жой ижараси шартномасининг тушунчаси, ҳуқуқий белгилари

Уй-жой ижараси деб шундай шартномага айтиладики, бунга асосан бир тараф-ижара берувчииккинчи тарафга-ижарага олувчига тураржойни яшаш учун ҳақ бараварига топшириш мажбуриятини олади.

Уй-жой ижараси шартномасининг ҳуқуқий белгилари тўғрисида шунини алоҳида таъкидлаш лозимки, бу шартнома икки тарафлама, консенсуал, ҳақ бараварига тузиладиган ва мулкдан фойдаланиш ҳуқуқинигина ўтказишга қаратилган шартнома бўлиб ҳисобланади.

Уй-жой ижараси шартномасининг аҳамияти шундаки, давлат уй-жой фондига қарашли уй-жой биноларини уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож бўлган фуқароларга маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг қарорига биноан бериладиган ордер ўз-ўзича бу мақсадга, яъни уй-жойдан фойдаланиш ҳуқуқини узил-кесил олиш учун кифоя қилмайди. Қолаверса, бунинг учун тарафларнинг ҳар тарафлама ҳуқуқ ва бурчларини назарда тутувчи алоҳида тузилиши

Ўзбекистон Республикасининг янги қонунлари. 15-тўплам. Тошкент., “Адолат”, 1997 йил, 65-79-бетлар.

лозим бўлган шартноманинг бўлиши ҳам талаб этилади. Бинобарин, бу уй-жой ижараси шартномаси ижарага олувчининг уй-жойдан фойдаланишга оид қатор ҳуқуқларини кўрсатувчи ва бу ҳуқуқларга яраша маълум бурчларини белгиловчи, шунингдек, шартнома шартларини бузувчиларга нисбатан мулкӣ жавобгарликни назарда тутган муҳим ҳужжат бўлиб ҳисобланади.

У берилган уй-жойга жойлашиш учун асос бўлиб ҳисобланади. Ҳужжат (ордер) фақатгина бўш, алоҳида бўлган уй-жойга, янги қурилган уй-жой биноларида эса фақат давлат комиссиясининг уйни фойдаланишга қабул қилиш тўғрисидаги далолатномаси асдиқлангандан кейин туман, шаҳар (шаҳар таркибига қилувчи туман) ҳокимининг қарори билан берилиши мумкин. Уй-жой ҳуддати (ордер)нинг шаклини белгилаш Ўзбекистон Республикаси Вазирла Маҳкамасининг ваколати доирасига қиради.

Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодексининг 53-моддасида уй-жой ҳужжатини (ордерини) ҳақиқӣ эмас деб топиш асослари ва тартиби белгиланган. Унга кўра, фуқаролар томонидан уй-жой шартномаларини яхшилашга мухтожлик тўғрисида ҳақиқатга тўғри келмайдиган маълумотлар тақдим этилганда, бошқа фуқаролар ёки юридик шахсларнинг ҳужжатда (ордерда) кўрсатилган уй-жойга нисбатан ҳуқуқлари бузилганда, уй-жой бериш тўғрисидаги масалани ҳал этиш чоғида мансабдор шахслар томонидан ғайриқонуний хатти-ҳаракатлар, шунингдек, уй-жой бериш тартиби ва шартларининг бошқача бузилишлари содир этилганда, муниципал идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг биноларидаги уй-жойга берилган ҳужжат (ордер) суд тартибида ҳақиқӣ эмас, деб эътироф этилиши мумкин.

Хужжатни (ордерни) ҳақиқий эмас деб эътироф этиш тўғрисидаги талаб хужжут (ордер) берилган кундан бошлаб уч йил мобайнида кўтарилиши мумкин. Агарда шу уч йил мобайнида уй-жойдан фойдаланиш хужжати (ордери) суд тартибида ҳақиқий эмас, деб эътироф этилса, ғайриқонуний хатти-ҳаракатлар оқибатида хужжатни (ордерни) олган шахслар улар бошқа уй-жой берилаган ҳолда яшаб турган уй-жойлардан кўчириб чиқариладилар. Агар хужжат (ордер)да кўрсатилган фуқаролар илгари давлат уй-жой фондининг биносидаги уй-жойдан фойдаланиб келган бўлсалар, улар илгари эгаллаб турган уй-жойга қайтарилиши ёки бўлмаса бошқа шунга тенг уй-жой билан таъминланиши зарур.

Муниципиал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг биноларидаги уй-жойдан фойдланаётган ижарага олувчи ундан белгиланган сақсадда ва шартнома шартларига мувофиқ фойдаланиши шарт. Агар ижарага олувчи уй-жойдан аниқ мақсадларга мувофиқ фойдаланмай келса, бу ҳақда ижарага берувчи томонидан ёзма равишда огоҳлантирилган бўлишига қарамай, яна шу ижарага олиш шартномаси шартларига номувофиқ равишда ундан фойдаланса, ижарага берувчи шартномани бекор қилишни ва номувофиқ равишда фойдаланиш оқибатида етказилган зарар миқдорини тўлашни талаб қилишга ҳақлидир.

4. Уй-жой ижараси шартномасида тарафларнинг ҳуқуқ ва бурчлари

Ижарага берувчи, ижарага олувчи ва унинг оила аъзолари ҳуқуқлари ҳамда бурчлари уй-жойдан фойдаланишга оид норматив

актлар билан, шу жумладан, Уй-жой кодекси, типовой шартнома, уй-жойлардан фойдаланиш қоидалари ва ижара шартномалари билан белгиланади.

Ижарага берувчи ижарага олувчига муниципал, идоравий уй-жой фонди ёки коммунал уй-жой фондининг биносидаги бўш уй-жой доимий яшаш учун яроқли ҳолатда бериши шарт. Шунингдек, у ижарага топширилган уй-жой жойлашган бинодан тегишли равишда фойдаланишни амалги ошириш, ижарага олувчига ҳақ тўлаш эвазига зарур коммунал хизматлар кўрсатишга ёки хизматлар кўрсатилишини таъминлашга, кўп квартирали уй-жой бинодаги умумий мол-мулкни ва уй-жойдаги коммунал хизматлар кўрсатиш қурилмаларини таъмирлашни таъминлашга мажбурдир.

Ижарага олувчи оила аъзоларининг ҳуқуқ ва бурчлари тўғрисида шуни айтиш керакки, ижара шартномасидан келиб чиқадиган ҳуқуқ ва бурчлар тураржойни ижарага олувчи билан бир қаторда, унинг ўзи билан бирга яшовчи оила аъзолари учун ҳам баб-баравар тааллуқлидир. Ижарага олувчининг ўзи билан бирга яшовчи вояга етган ола аъзолари бу шартномадан келиб чиқадиган мажбуриятлар юзасидан барафат жавобгар бўладилар.

Ижарага олувчи билан бирга яшовчи эри ёки хотини, уларнинг болалари ва ота-оналари ижарага олувчининг оила аъзолари бўлиб ҳисобланадилар. Ижарага олувчи қарамоғида бўлган меҳнатга лаёқатсиз шахслар, шунингдек, бошқа фуқаролар ижарага олувчи билан бирга яшасалар ва унинг билан бирга умумий хўжалик олиб босаларгина ижарага олувчининг оила аъзолари бўлиб ҳисобланадилар.

Ижарага олувчи оила аъзолари билан уй-жойдан шартномада кўрсатилгандан ички тартиб қоидаларига риоя қилган ҳолда

фойдаланишга, жойлардаги уй бошқармаси (уй эгаси) уй-жойдан фойдаланганлик учун квартира ҳақини ва коммунал хизматлари учун белгиланган суммани ўз вақтида тўлашга мажбур. Агар қонунда ёки шартномада бошқача ҳол кўрсатилмаган бўлса, ижарага олувчи тураржойни ўз ҳисобидан жорий ремонт қилишга (таъмирлашга) мажбур бўлиб ҳисобланади. Бундай таъмирлаш квартира ичидаги ва умум фойдаланадиган жойларнинг деворини оқлаш, эшик-деразаларини ва полини бўйаш, марказий иситиш қувурларидан, квартира ичидаги сув ва канализация қувурларидан, электр энергиясидан тежамли фойдаланишни таъминлашдан иборатдир.

Уй-жойни шартнома асосида ижарага олувчининг асосий бурчларидан яна бири квартира ҳақини ўз вақтида тўлашдир. Ижарага олувчи квартира ҳақини ўз вақтида тўлашга мажбур.

Квартира ҳақининг миқдори Ўзбекистон Республикаси қонунлари билан белгиланади. Квартира ҳақининг асосий ставкаси Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

Квартира ҳақи бевосита туриш учун фойдаланилаётган тураржой майдонига қараб белгиланади. Бинонинг барча бошқа майдони, чунончи, даҳлиз, ошхона, йўлаклар, ювиниш хоналари, табиий ёруғлик тушмайдиган қоронғи хоналар тураржой бўлиб ҳисобланмайди.

Мунипиал, идоравий уй-жой фонди ёки аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг биноларидаги уй-жойни ижарага олувчи ижарага берувчи олдида оила аъзолари ва ўзи билан доимий яшаётган фуқароларнинг уй-жойни ижарага олиш шартномаси шартларини бузганлиги учун жавобгар бўлиб ҳисобланади.

Уй-жойни ижарага олиш шартномасига бошқа фуқароларни киритиш муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг биноларидаги уй-жойни ижарага олиш шартномасидаги низомга мувофиқ амалга оширилади. Агар ижарага олиш шартномасига бошқа фуқароларни киритиш ва бу ерда яшаётганларнинг уй-жой шароитини яхшилашга муҳтож деб тан олинishiга, шунингдек, мулк ҳуқуқида уй-жойи бўлган шахслар уй-жой майдонининг социал нормасидан кам бўлмаган майдонга эга бўлишига олиб келса, бундай фуқароларнинг ижарага олиш шартномасига киритилишига йўл қўйилиши мумкин эмас. Ҳар қандай ҳолларда ҳам оила таркибининг ўзгариши ижарага олиш шартномасининг тегишли қисмини ўзгартириш учун асос бўлиб ҳисобланади.

Юқорида кўрсатилган фуқаролар ижарага олувчининг оила аъзоларидан чиқиб қолган бўлсалар ва ижарага олинган уй-жойда яшавчилар, ижарага олувчи ва унинг оила аъзолари билан бир каторда шартнома юзасидан ҳуқуқ ва бурчларга эга бўладилар. Чунончи, эр ва хотин никоҳларини бекор қилган (ажралишган) бўлсалар ҳам уй-жойдан фойдаланиш ҳуқуқини йўқотмайдилар. Уй-жой ижараси шартномаси бўйича ижарага олувчи уй-жойдан фойдаланиш ҳуқуқини йўқотган ҳолларда, шунингдек, бу уй-жойдан фойдаланувчилар ўзаро келишганларида, ижара шартномаси шу уй-жойни эгаллаб турган оиланинг бошқа вояга етган аъзоси билан тузилиши мумкин.

5. Давлат уй-жой фондларнинг биноларидаги уй-жойни ижарага олиш шартномаси ва унинг муддатлари

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

Муниципиал, идоравий уй-жой фондининг аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг биноларидаги уй-жойни ижарага олиш шартномасининг объекти бўлиб фуқароларнинг яшашлари учун яроқли бўлган алоҳида уй-жой биноси ёки квартиралар ҳисобланади.

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

Кўп квартирали уй-жой биносидаги уй-жойни олувчи ана шу уй-жойдан фойдаланиш билан бир қаторда, умумий фойдаланишдаги мол-мулкдан (хона ташқарисида ёки ичкарасида жойлашган ҳамда бир неча хонадонларга хизмат кўрсатувчи кўратилиш жойлари, зинапоялар, лифтлар, том, чиқиндилар тўпланадиган хона, шунингдек, механик,

электр, санитария-техника ва бинонинг бошқа муҳандислик қурилмалари, белгиланган доиралардаги дов-дарахтлар ва бошқа қулайликларга эга бўлган ер участкалари, шунингдек, кўп квартирали уй-жой биноларидаги кўчмас мулкнинг ягона комплексига хизмат кўрсатишга мўлжалланган бошқа объектлардан) фойдаланиш ҳуқуқига эга бўлиб ҳисобланади.

Уй-жойни ижарага олиш шартномаси маҳаллий давлат ҳокимияти органлари, давлат корхоналари, муассасалари, ташкилотлари ёки улар ваколат берган органлар билан уй-жойни олаётган фуқаролар ўртасида қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ёзма шаклда тузилади. Уй-жойни ижарага олиш шартномасининг ёзма шаклда бўлишига риоя қилмаслик пировард-натижада шартнома ҳақиқий эмас деб топилиши учун асос бўлади.

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

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

Шунинг билан бир қаторда, уй-жойни ижарага бериш шартномаси қисқа муддатга ҳам тузилиши мумкин. Бир йилгача муддатга тузилган уй-жой шартномаси қисқа муддатли шартнома бўлиб ҳисобланади.

Уй-жой ижараси шартномасининг белгиланган муддати тугашига қарамасдан, ижарага берувчи томонидан уй-жойни ижарага олувчига нисбатан ҳеч қандай талаб ва эътирозлар билдирилмаган тақдирда, шартнома қайта тузишган деб ҳисобланади.

Муниципиал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидаги бинолардан тураржойни ижарага олувчилар учун тураржой майдонининг нормаси Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодексида белгиланган тураржой нормасига мувофиқ белгиланади, лекин у бир кишига 9 квадрат метрдан кам бўлмаслиги керак.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1994 йил 28 июнда чиққан “Давлат уй-жой фондт хусусийлаштирилиши муносабати билан норматив ҳужжатларни тасдиқлаш тўғрисида”ги 325-сонли қарорига I-илова, “Ўзбекистон Республикаси коммунал уй-жой фонди тўғрисида”ги Низом талабларига кўра фуқароларнинг айрим тоифаларига нормаданортиқча тураржой майдони бир хона сифатида ёки 10 квадрат метр ҳажмдаги қўшимча тураржой майдони берилади. Қўшимча тураржой майдони бериш тартиби ва шартлари, шунингдек. уни олиш ҳуқуқига эга бўлган фуқаролар тоифаларининг рўйхати Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси томонидан белгиланади.

Аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг биносидаги уй-жой олиш ҳуқуқига ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган, кам таъминланган

тоифадаги, уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож ва уй-жой олиш учун ҳисобда турган фуқаролар эгадирлар, яъни:

- 1941-1945 йиллардаги уруш қатнашчилари, уларга тенглаштирилган шахслар ва байналминал жангчилар;

- заҳирага ёки истеъфога чиққан зобитлар ва муддатдан ташқари хизмат ҳарбий хизматчилари;

- Ўзбекистон Республикаси Соғлиқни сақлаш вазирлиги тасдиқланган рўйхат бўйича сурункали касалликларнинг оғир кўринишдарига дучор бўлган фуқаролар;

- ўн олти ёшга тўлмаган, етти ва ундан ортиқ болалари бўлган кўп болали оилалар;

- ҳалок бўлган ҳарбий хизматчиларнинг оилалари;

- ота-онасиз, ўн олти ёшга тўлган, ҳомийликка (васийликка) олинмаган етим болалар;

- етим болаларни ҳомийликка (васийликка) олган оилалар;

- боқувчисини йўқотган, уч ва ундан ортиқ меҳнатга лаёқатсиз оила аъзолари бўлган оилалар;

- I ва II-гурӯх ногиронлари;

- кекса ва ёлғиз пенсионерлар;

- ногирон болалари бўлган оилалар;

- биринчи марта оила қурган ёшлар, агар иккала томон яшаб турган жойда улар уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож деб эътироф этилсалар.

Бундай шахсларни ҳисобга олиш маҳаллий давлат ҳокимияти органларида амалга оширилади. Шунингдек, уй-жой фондига эга бўлган ва уй-жой қурилишини олиб боровчи ёки уй-жой қурилишида улуш билан қатнашувчи давлат корхоналари, муассасаларида,

ташкilotларида яшовчи уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож фуқароларни ҳисобга олиш иш жойида, уларнинг хоҳишига кўра эса, яшаш жойида ҳам амалга оширилади. Шу ўринда яна бир ҳолатни алоҳида таъкидлаб ўтиш лозим бўлади. Юқорида қайд қилиб тутилганлар билан тенг ҳолатда тенсияга чиқиш муносабати ушбу корхоналардан, муассасалардан, ташкilotлардан ишдан кетган фуқаролар, шунингдек, ишлаб чиқаришдаги бахтсиз ҳодиса ёки касб касаллиги туфайли вафот этган шахснинг оила аъзолари, улар ушбу корхонада, муассасалар, ташкilotда ишлашидан қатъи назар, унинг иш жойида ҳисобга олинадилар. Оила аъзосининг ҳисобга олиниши оила бошқа аъзоларининг, уларнинг хоҳишига кўра, ўз иш жойида уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтожлар ҳисобида туришига тўсқинлик қилмайди.

Уй-жойни иккамчи ижарага бериш.

Муниципиал ва идоравий уй-жой фондининг уйларида уй-жойни ижарага олувчи, ижарага берувчининг розилиги билан ҳамда ўзи билан бирга яшаётган вояга етган оила аъзоларининг, ўзи билан доимий яшовчи фуқароларнинг розилиги билан Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексида белгиланган ҳолларда ва тартибда уй-жойни иккиламчи ижарага беришга ҳақли бўлиб ҳисобланади. Ижарага олувчи ўзи эгаллаб турган уй-жойнинг бир қисмини, вақтинча кўчиб кетаётганда эса, барча хоналарни (унинг фойдаланиш ҳуқуқи сақланадиган барча давр учун) иккиламчи ижарага топшириш мумкин. Бундай ҳолларда ижарага олиш шартномаси бўйича ижарага берувчи олдида ижарага берувчи жавобгар бўлиб ҳисобланади. Аммо ижарага олувчининг уй-жойида иккиламчи ижарага олиш шартномаси асосида яшаётган шахслар айнан ана шу уй-жойга нисбатан мустақил ҳуқуққа эга бўла

олмайдилар. Ўзбекистон Республикасида уй-жой ижараси муносабатларини тартибга солувчи қонун ҳужжалари талабига кўра, уй-жойни иккиламчи ижарага олиш шартномасининг муддати уй-жойни ижарага олиш шартномаси муддатидан ортиқ бўлиши мумкин эмас. Агарда уй-жойни ижарага олиш шартномаси муддатидан илгари тўхтатилса, бундай ҳолларда уй-жойни иккиламчи ижарага олиш шартномасининг амал қилиш муддати ҳам тўхтатилади ва уй-жойни иккиламчи ижарага олиш шартномасига нисбатан янги муддат учун шартнома тузишда имтиёзли ҳуқуқ тўғрисидаги қоида татбиқ этилмайди. Бундан ташқари, аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг биноларида уй-жойларни иккиламчи ижарага топширишга йўл қўйилмайди.

6. Уй-жой ижараси шартномасининг бекор бўлиши

Уй-жойни ижарага бериш шартномаси тарафларнинг ўзаро келишуви билан бекор қилинади. Агар уй-жойни ижарага олувчида шу шартномани бекор қилиш истаги пайдо бўлса, бундай ҳолларда у ўзи билан доимий яшайдиган бошқа фуқаролардан яшаб турган уй-жойни ижарага олиш шартномасини бекор қилиш тўғрисида келишиб олгандан кейин ижарага берувчини камида уч ой аввал ёзма равишда огоҳлантириб, исталган вақтда ижара шартномасини бекор қилишга ҳақли ҳисобланади. Аммо ижарага олувчи ҳеч қандай огоҳлантиришсиз шартномани бекор қилган тақдирда яна уч ойлик уй-жой ҳақини тўлаши шарт.

Бундан ташқари, ижарага олувчи, унинг оила аъзолари ҳамда у билан доимий яшаб келаётган фуқаролар бошқа аҳоли пунктига

доимий яшаш учун кўчиб кетган ёки шу аҳоли пунктидаги бошқа уй-жойга кўчаётганида, уй-жойни ижарага олиш шартномаси жўнаб кетган ёки кўчиб ўтган кундан бошлаб бекор қилинган, деб ҳисобланади. Уй-жойни ижарага олиш шартномаси исталган томоннинг талабига биноан суд тартибида қуйидаги ҳолларда бекор қилиниши мумкин:

агар уй-жой доимий яшаш учун яроқсиз бўлиб қолса, шунингдек, у авария ҳолатига келиб қолса, агар уй-жой жойлашган бино бузилиши керак бўлса, амалдаги уй-жойлардан фойдаланишни тартибга солувчи қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа ҳолларда ҳам уй-жой ижараси шартномаси бекор қилиниши мумкин.

Ижарага олиш шартномаси ижарага берувчининг талабига биноан суд тартибида қуйидаги ҳолларда бекор қилиниши мумкин:

агар шартномада узоқроқ муддат белгиланмаган бўлса ва ижарага олувчи олти ойдан кўпроқ муддат давомида уй-жой ҳақини узрсиз сабабларга кўра тўламасдан келса, қисқа муддатли ижарага олиш ҳолларида, шартномада белгиланган муддатли ижарага олиш ҳолларида эса шартномада белгиланган тўлов муддати ўтгач, икки мартадан кўпроқ ўз вақтида тўламаса (сурункали тўлов муддатига риоя қилмаслик); ижарага олувчининг ўзи ёки бирон-бир хатти-ҳаракатлари учун ижарага олувчи жавоб берадиган фуқаролар уй-жойни бузган ёки шикастлантирган ҳолларда. Агар бундай ҳолларда уй-жойни ижарага олвучи ёки хатти-ҳаракатлари учун ижарага олувчи жавоб берадиган бошқа фуқаролар уй-жойдан ўзга мақсадларда фойдаланаётган бўлса ёхуд турмуш қоидаларини мунтазам бузаётган бўлсалар, ижарага берувчи олувчини огоҳтантириши мумкин ва бу талаблар

бажарилмаганидан кейин уй-жойни ижарага олиш шартномасини суд тартибида бекор қилишга ҳақли бўлиб ҳисобланади.

Уй-жойни ижарага бериш шартномасини бекор қилиш учун асос бўлган қоидабузарликларга барҳам беришнинг чора-тадбирлари ва муддати Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексининг 76-моддаси талабига кўра, қонун билан белгилаб қўйилади.

АДАБИЁТЛАР

1. Каримов И.А. “Ўзбекистоннинг уз истиклол ва тараккиёт йули”, Т. “Ўзбекистон” 1992 йил.
2. Каримов И.А. “Ўзбекистон-бзор муносабатларига утишнинг узига хос йули” Т. “Ўзбекистон” 1994 йил.
3. Ўзбекистон Республикасининг Конституцияси. -Т.: Адолат, 2012 й.
4. Ўзбекистон Республикасининг Фукаролик кодекси. Т.: Адолат. 1997й.
5. Ўзбекистон Республикасининг Ижара тўғрисидаги қонуни (1991 йил 19 ноябр).
6. Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодекси. Тошкент. “Ўзбекистон”. 1991й.
7. Ўзбекистон Республикасининг Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисидаги қонуни (7.05.93й.).
8. Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленуми қарорларининг тўплами. 1990-1998й. “Шарқ”, Тошкент. 1999й. 1-2 том.
9. И.Б.Зокиров. Ўзбекистон Республикасининг фукаролик ҳукуқи. дарслик. Тошкент. “Адолат”. 1996й.
10. Муаллифлар жамоаси. Ўзбекистон Республикасининг фукаролик ҳукуқи. -Т.: Адолат. 1999й.
11. Гражданское право. Т.1. Под ред. Е.А.Суханова. -М.: Изд. БЕК. 1993. - 384стр.
12. Гражданское право. Т.2. Под ред. Е.А.Суханова. -М.: Изд. БЕК. 1994. - 432стр.
13. Гражданское право. Т.3. Под ред. А.П.Сергеева. Ю.К.Толстого. -М.: Проспект. 1998. -592стр.
14. Чигер В.Ф. Жилихное право. Москва, “Вўсшая школа”, 1986й.
15. Пудиков Д.С. Кооперативное и индивидуальное жилихное строительство. Москва, “Стройиздат”, 1989й.