



ЎЗБЕКИСТОН  
РЕСПУБЛИКАСИНИНГ  
УЙ-ЖОЙ КОДЕКСИ



ЖИЛИШНҲҲ КОДЕКС  
РЕСПУБЛИКИ  
ЎЗБЕКИСТАН

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ  
АДЛИЯ ВАЗИРЛИГИ**

**ЎЗБЕКИСТОН  
РЕСПУБЛИКАСИНИНГ  
УЙ-ЖОЙ КОДЕКСИ**

*(2021 йил 1 мартгача бўлган  
ўзгартиш ва қўшимчалар билан)*

**Расмий нашр**

**«Адолат»  
миллий ҳуқуқий ахборот маркази  
Тошкент – 2021**

**УЎК: 347.254(575.1)**

**КБК 67.404.2(5Ў)**

**Ў-32**

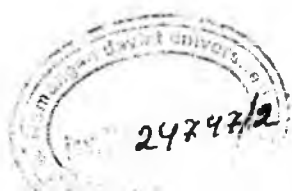
**Ў-32**      **Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодекси:**  
(2021 йил 1 мартгача бўлган ўзгартиш ва қўшимчалар билан) Расмий нашр – Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги. – Т.: «Адолат», 2020 й. – 176 б.

ISBN 978-9943-5620-7-3

**УЎК: 347.254(575.1)**

**КБК 67.404.2(5Ў)**

ISBN 978-9943-5620-7-3



© «Адолат» миллий ҳуқуқий ахборот маркази, 2021 йил.

# ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИНИНГ Қ О Н У Н И

## ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИНИНГ УЙ-ЖОЙ КОДЕКСИНИ ТАСДИҚЛАШ ТЎҒРИСИДА

*(Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг  
Ахборотномаси, 1999 йил, 1-сон, 4-модда)*

Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси **қарор қилади:**  
Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодекси тасдиқлансин.

**Ўзбекистон Республикасининг  
Президенти**

**И. КАРИМОВ**

Тошкент шаҳри,  
1998 йил 24 декабрь,  
713-1-сон

# ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИНING УЙ-ЖОЙ КОДЕКСИ

## I бўлим. УМУМИЙ ҚОИДАЛАР

### 1-боб. АСОСИЙ ҚОИДАЛАР

#### **1-м о д д а. Уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатлари**

Уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатлари ушбу Кодексдан ҳамда бошқа қонун ҳужжатларидан иборат.

Агар уй-жой муносабатлари уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатлари билан тартибга солинмаган бўлса, ерга оид қонун ҳужжатлари ҳамда архитектура ва шаҳарсозлик соҳасидаги қонун ҳужжатларининг ана шу муносабатларни тартибга солишга тааллуқли қисми қўлланилади.

Агар Ўзбекистон Республикасининг халқаро шартномасида Ўзбекистон Республикасининг уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатларидагидан бошқача қоидалар белгиланган бўлса, халқаро шартнома қоидалари қўлланилади.

#### **2-м о д д а. Уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатлари билан тартибга солинадиган муносабатлар**

Уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатлари фуқаролар, юридик шахслар, давлат бошқарув органлари ва маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг қуйидаги масалалар бўйича муносабатларини тартибга солади:

турар жойларга мулк ҳуқуқи, эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқининг юзага келиши, амалга оширилиши, ўзгариши ҳамда бекор бўлиши;

уй-жой фондини ҳисобга олиш;

уй-жой фондини сақлаш, қараш ва таъмирлашни таъминлаш;

фуқароларнинг уй-жой ҳуқуқларига риоя этилиши ва уй-жой фондидан мақсадли фойдаланиш устидан назорат қилиш.

Уйларни қуриш, турар жойларни қайта қуриш ва ўзгартириш, муҳандислик қурилмаларидан фойдаланиш, коммунал хизматлар билан таъминлаш билан боғлиқ муносабатлар ушбу Кодекс ва бошқа қонун ҳужжатлари билан тартибга солинади.

Агар қонунда ёки Ўзбекистон Республикасининг халқаро шартномасида бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатларининг қоидалари чет эл фуқаролари, фуқаролиги бўлмаган шахслар, чет эл юридик шахслари иштирокидаги уй-жой муносабатларига нисбатан қўлланилади.

**3-м о д д а. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг уй-жой муносабатларини тартибга солиш соҳасидаги ваколатлари**

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси уй-жой муносабатларини тартибга солиш соҳасида:

уй-жой фондидан фойдаланиш ва унинг асралишини таъминлаш соҳасидаги давлат сиёсатини юритади, уй-жой соҳасини ривожлантиришнинг давлат комплекс дастурларини қабул қилади; *(иккинчи хатбоши Ўзбекистон Республикасининг 2001 йил 12 майдаги 220–II-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 2001 йил, 5-сон, 89-модда)*

уй-жой хўжалиги ва коммунал хизмат кўрсатиш бўйича давлат бошқарув органлари фаолиятига раҳбарлик қилади;

турар жойларни тақсимлаш ҳамда аренда, ижара шартномалари бўйича фуқароларга бериш, шунингдек уларни алмаштириш ҳамда сотиш тартибини ишлаб чиқади ва тасдиқлайди;

уй-жой ва коммунал хизматлар учун ҳақ тўлаш тизимини тартибга солади;

компенсация, кредит ҳамда ссудалар бериш тартиби ва шартларини тартибга солади;

қонун ҳужжатларига мувофиқ бошқа ваколатларни амалга оширади.

**4-м о д д а. *(Ўзбекистон Республикасининг 2001 йил 12 майдаги 220–II-сонли Қонуни билан чиқарилган – Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 2001 йил, 5-сон, 89-модда)***

**5-м о д д а. Маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг уй-жой муносабатларини тартибга солиш соҳасидаги ваколатлари**

Маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг уй-жой муносабатларини тартибга солиш соҳасидаги ваколатларига қуйидагилар кирди:

уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатларининг ижросини таъминлаш;

уй-жой фондини ва коммунал объектларни бошқаришни ташкил этиш;

ўз тасарруфидаги ҳудудда коммунал хизматларга оид тариф сиёсатини белгиланган тартибда шакллантириш;

уй-жой фондини ҳисобга олиш;

давлат уй-жой фондидаги турар жойларни тақсимлаш ва фуқароларга ижара шартномаси шартлари асосида бериш;

давлат уй-жой фондидаги турар жойларни улардан белгиланган мақсадда фойдаланиш учун юридик шахсларга аренда шартномаси шартлари асосида бериш;

уй-жой фондидан фойдаланилиши ва унинг асралиши, аҳолига кўрсатиладиган коммунал хизматлар сифати устидан назоратни таъминлаш;

аҳолининг ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган ва кам таъминланган тоифалари орасидан уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож бўлган фуқароларни ҳисобга олиш ҳамда уларни аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидан уй-жой билан таъминлаш;

фуқароларнинг ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган ва кам таъминланган тоифалари учун уй-жой қуриш;

уй-жой қурувчиларга уй-жой қуриш учун, шунингдек уй-жой мулкдорларининг ширкатларига доимий фойдаланишга белгиланган тартибда ер участкалари бериш; *(ўн биринчи хатбоши Ўзбекистон Республикасининг 2019 йил 14 ноябрдаги ЎРҚ-584-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2019 йил, 46-сон, 859-модда)*

уй-жой фондига хизмат кўрсатувчи коммунал хизмат кўрсатиш, ижтимоий ва транспорт инфратузилмаси объектларининг лозим даражада сақланиши ҳамда ривожлантирилишини таъминлаш;

давлат уй-жой фондининг турар жойларини бронлаштириш ва алмаштириш;

қонун ҳужжатларига мувофиқ бошқа ваколатларни амалга ошириш.

*(Ўзбекистон Республикасининг 2007 йил 8 январдаги ЎРҚ-77-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2007 йил, 1–2-сон, 3-модда)*

## **6-м о д д а. Фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органларининг уй-жой муносабатларини тартибга солиш соҳасидаги иштироки**

Фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари уй-жой муносабатларини тартибга солиш соҳасида:

фуқароларга уй-жой фондидан фойдаланишда ҳамда унинг сақланишини таъминлашда кўмаклашади;

коммунал хизмат кўрсатувчи ташкилотлар томонидан коммунал хизматлар кўрсатиш сифати, иморатлар куриш ҳамда ҳовлилар ва уйлар атрофидаги ҳудудларни сақлаш қоидаларига риоя этилиши устидан жамоатчилик назоратини амалга оширади;

кам таъминланган оилаларнинг, етим болаларнинг, ота-онаси қарамоғидан махрум бўлган болаларнинг, шунингдек табиий офатлардан ва техноген хусусиятли фавқулодда вазиятлардан жабр кўрган фуқароларнинг уй-жой, маиший шароитларини яхшилаш тўғрисида тегишли давлат органларига таклифлар киритади; *(учинчи ва тўртинчи хатбошилар Ўзбекистон Республикасининг 2014 йил 20 январдаги ЎРҚ-365-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2014 йил, 4-сон, 45-модда)*

қонун ҳужжатларига мувофиқ бошқа ваколатларни амалга оширади.

## **2-БОБ. УЙ-ЖОЙ ФОНДИ. ТУРАР ЖОЙ**

### **7-м о д д а. Уй-жой фонди**

Уй-жой фонди – инсон яшаши учун яроқли бўлган турар жойдан, шу жумладан уйлар, квартиралар, хизмат турар жойлари, махсус уйлардан (ётоқхоналар, вақтинчалик уй-жой фонди уйлари, ногиронлар, фахрийлар, ёлғиз қариялар учун интернат-уйлар, шунингдек болалар уйлари ва бошқа махсус мақсадли уйлардан) иборат бўлган фонд.

Уйларда жойлашган савдо, маиший ва носаноат йўналишидаги ўзга эҳтиёжларга мўлжалланган, яшаш учун мўлжалланмаган жойлар уй-жой фондига қирмайди.

### **8-м о д д а. Уй-жой фонди турлари**

Уй-жой фонди хусусий ва давлат уй-жой фондларидан иборатдир.



Хусусий уй-жой фондига қўйидагилар қиради:

фуқаролар мулки бўлган уй-жой фонди (якка тартибда қурилган уйлар, хусусийлаштирилган, қурилган ҳамда олинган квартиралар ва уйлар, уй-жой қуриш ҳамда уй-жой кооперативларига қарашли уйлардаги пай бадаллари тўлиқ тўланган квартиралар, фуқаролар томонидан қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа асосларда мулк қилиб олинган квартиралар ва уйлар);

хўжалик ширкатлари ва жамиятлари, кооперативлар, жамоат бирлашмалари, жамоат фондлари ҳамда бошқа нодавлат юридик шахсларнинг мулки бўлган ва уларнинг маблағлари ҳисобидан қурилган ёки аукционда ёхуд қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа асосларда олинган уй-жой фонди.

Давлат уй-жой фондига қўйидагилар қиради:

маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ихтиёрида бўлган, маҳаллий бюджетга тушган солиқлар ва бошқа мажбурий тўловлар, шунингдек қонун ҳужжатларида назарда тутилган асослар бўйича бошқа тушумлар ҳисобидан барпо этилган муниципал уй-жой фонди; (*учинчи қисмнинг иккинчи хатбошиси Ўзбекистон Республикасининг 2008 йил 31 декабрдаги ЎРҚ-197-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2008 йил, 52-сон, 513-модда*)

давлат корхоналари, муассасалари ва ташкилотларининг тўла хўжалик юретишида ёки оператив бошқарувида бўлган идоравий уй-жой фонди;

маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ихтиёрида бўлган, маҳаллий бюджет маблағлари ҳисобидан барпо этилган, шунингдек хусусий, муниципал, идоравий уй-жой фондидан олиб уларнинг балансига берилган, фуқароларнинг ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган, кам таъминланган тоифалари учун хусусийлаштириш ҳуқуқисиз ижара шартлари асосида фойдаланиш учун берилган аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди.

## **9-м о д д а. Турар жой, ундан фойдаланиш мақсади**

Фуқароларнинг доимий яшашига мўлжалланган, белгиланган санитария, ёнғинга қарши, техник талабларга жавоб берадиган, шунингдек белгиланган тартибда махсус уйлар (ётоқхоналар, вақтинчалик уй-жой фонди уйлари, ногиронлар, фахрийлар, ёлғиз қариялар учун интернат-уйлар, шунингдек

**болалар уйлари ва бошқа махсус мақсадли уйлар) сифатида фойдаланишга мўлжалланган жойлар турар жой деб ҳисобланади.**

Турар жой кўчмас мулк ҳисобланади.

Кўп квартирали уйлардаги турар жойларни саноат эҳтиёжлари учун ишлатиш, ижара ёки арендага бериш ман этилади. Кўп квартирали уйдаги турар жойга бошқа корхоналар, муассасалар ва ташкилотларни ушбу жой яшаш учун мўлжалланмаган жойлар туркумига белгиланган тартибда ўтказилганидан кейингина жойлаштириш мумкин.

Белгиланган тартибда касаначилик меҳнати амалга оширилаётган турар жойларни яшаш учун мўлжалланмаган жойлар тоифасига ўтказиш талаб этилмайди. *(Туртинчи қисм Ўзбекистон Республикасининг 2006 йил 21 июндаги ЎРҚ-36-сонли Қонуни билан киритилган – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2006 йил, 25–26-сон, 225-модда)*

### **10-м о д д а. Турар жойларнинг турлари**

Турар жойларга қуйидагилар киради:

уйлар;

кўп квартирали уйлардаги квартиралар;

бошқа иморатлардаги яшаш учун мўлжалланган хоналар ва ўзга турар жойлар.

### **11-м о д д а. Турар жойга бўлган мулк ҳуқуқи**

Турар жой хусусий ёки давлат мулки бўлиши ва қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда мулкчиликнинг бир шаклидан бошқа шаклига ўтиши мумкин.

Фуқаролар, юридик шахслар ва давлат турар жойга бўлган мулк ҳуқуқининг субъектларидир.

Турар жойга бўлган мулк ҳуқуқи муддатсиз бўлиб, фуқаролар ва юридик шахсларнинг, давлатнинг ҳуқуқларини ҳамда қонун билан кўриқланидиган манфаатларини бузмаган ҳолда шахснинг ўзига тегишли турар жойга ўз хоҳиши ва манфаатларига кўра эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш, шунингдек ўзининг мулк ҳуқуқи бузилишини бартараф этишни талаб қилиш ҳуқуқидан иборатдир. Турар жойларнинг кўринишини ўзгартиришга, уларни қайта қуриш ёки бузишга маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг тегишли рухсатномаси бўлган тақдирда йўл қўйилади.

Уйлар, квартиралар, уйнинг бир қисми, квартиранинг бир қисмига (бундан буён матнда уйлар, квартиралар деб юритилади) бўлган хусусий мулк микдор, ўлчам ва қиймат жиҳатдан чекланмайди.

Хусусий мулк бўлган уйлар, квартиралар олиб қўйилиши, мулкдор эса уйга, квартирага мулк ҳуқуқидан маҳрум этилиши мумкин эмас, қонунда белгиланган ҳоллар бундан мустасно.

Турар жой фақат қонунда белгиланган ҳолларда ва тартибда суднинг қарорига асосан мажбурий тарзда олиб қўйилиши мумкин.

## **12-м о д д а. Мулкчилик, эгалик қилиш муносабатларининг ўзгариши**

Давлат корхоналари, муассасалари ва ташкилотлари мулкчиликнинг бошқа шаклига ўтганда ёки улар қайта ташкил этилганда уларнинг тўла ҳўжалик юритишида ёки оператив бошқарувида бўлган уй-жой фонди ушбу корхона, муассаса ва ташкилотлар ҳуқуқий ворисларига (агар улар аниқланган бўлса), бошқа юридик шахсларга мулк қилиб ёхуд уларнинг тўла ҳўжалик юритишига ёки оператив бошқарувига ёхуд белгиланган тартибда фуқароларнинг барча уй-жой ҳуқуқларини, шу жумладан уй-жойни хусусийлаштириш ҳуқуқини сақлаган ҳолда маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг тасарруфига ўтказилиши лозим. Бунда уй-жойнинг янги мулкдори, эгаси илгари тузилган ижара шартномаси шартлари асосида ижарага берувчи бўлиб қолади.

## **13-м о д д а. Турар жойга бўлган мулк ҳуқуқини, бошқа ашёвий ҳуқуқларни ҳамда турар жойга оид битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш**

Турар жойга бўлган мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар, бу ҳуқуқларнинг вужудга келиши, бошқага ўтиши, чекланиши ва бекор бўлиши давлат рўйхатидан ўтказилиши шарт.

Турар жойга бўлган мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқларни ҳамда уй жойга оид битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва унга доир битимларни рўйхатдан ўтказувчи органда амалга оширилиб, ушбу орган мулк ҳуқуқи, бошқа ашёвий ҳуқуқ ёки битим рўйхатга олинганлиги тўғрисида ҳужжат беради ёхуд рўйхатдан

Ўтказиш учун тақдим этилган ҳужжатга устхат ёзиб қўяди. (Иккинчи қисм Ўзбекистон Республикасининг 2007 йил 5 апрелдаги ЎРҚ-83-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2007 йил, 14-сон, 132-модда)

Турар жойга бўлган мулк ҳуқуқини ва бошқа ашёвий ҳуқуқларни ҳамда турар жойга оид битимларни давлат рўйхатидан ўтказишни рад этиш ёхуд рўйхатдан ўтказиш муддатлари бузилиши устидан суд тартибида шикоят қилиниши мумкин.

#### **14-м о д д а. Турар жойга бўлган мулк ҳуқуқи вужудга келиши, бошқага ўтишининг хусусиятлари**

Белгиланган тартибда ажратилган ер участкасида янги қурилаётган уйга мулк ҳуқуқи уй давлат рўйхатидан ўтказилган пайдан бошлаб вужудга келади.

Уйнинг, квартиранинг олди-сотди ва айирбошлаш шартномаси ёзма шаклда, тарафлар имзолайдиган битта ҳужжатни тайёрлаш йўли билан тузилади ҳамда у нотариал тасдиқланиши ва давлат рўйхатидан ўтказилиши шарт.

Уйнинг, квартиранинг олди-сотди шартномаси шаклига риоя этмаслик, унинг ҳақиқий эмаслигига олиб келади. Сотиб олувчи сотиб олганидан кейин қонунга мувофиқ турар жойдан фойдаланиш ҳуқуқини ўзида сақлаб қоладиган шахслар яшаб турган шу уй, квартирани олди-сотди шартномасининг муҳим шarti – бу шахсларнинг рўйхатини сотилаётган турар жойдан фойдаланиш ҳуқуқлари кўрсатилган ҳолда тузишдан иборатдир.

Умрбод таъминлаш шarti билан уйни, квартирани бошқа шахсга бериш тўғрисидаги шартнома Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг қоидаларига риоя этилган ҳолда нотариал тасдиқланиши керак.

Турар жойни алмаштиришга ушбу Кодексда ҳамда бошқа қонун ҳужжатларида белгиланган шартлар ва тартибда йўл қўйилади.

Уйни, квартирани ҳады қилиш шартномаси нотариал тасдиқланган бўлиши ҳамда давлат рўйхатидан ўтказилиши шарт.

Давлатга қарашли уйга, квартирага бўлган мулк ҳуқуқи қонун ҳужжатларида назарда тутилган хусусийлаштириш тартибида вужудга келади.

Кооператив уйга, квартирага бўлган мулк ҳуқуқи уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативлари аъзолари пай бадалларини тўлиқ тўлаб бўлганидан кейин вужудга келади.

Уй-жой облигацияларини олиш ва уларнинг қолган қийматини банк кредитлари ҳисобига тўлаш йўли билан қурилган ва олинган уйга, квартирага бўлган мулк ҳуқуқи кредит тўлиқ қайтарилгандан кейин вужудга келади.

Хусусий мулкдаги уйга, квартирага бўлган мулк ҳуқуқи қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда давлат мулкига ўтказилиши мумкин.

Уйга, квартирага бўлган мерос тариқасида ўтадиган мулк ҳуқуқи Ўзбекистон Республикаси Ғуқаролик кодексида назарда тутилган асосларга кўра вужудга келади.

### **15-м о д д а. Турар жойни яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказиш**

Яшаш учун яроқли бўлган турар жойни яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказишга йўл қўйилмайди. Алоҳида ҳолларда, турар жойни яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказиш мулкдорнинг ёки у ваколат берган органнинг (шахснинг) аризасига кўра туманлар ва шаҳарлар ҳокимларининг қарорига биноан, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланган тартибда амалга оширилади.

*(Ўзбекистон Республикасининг 2004 йил 30 апрелдаги 621-11-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 2004 йил, 5-сон, 90-модда)*

### **16-м о д д а. Кўп квартирали уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан фойдаланиш**

Ғуқаролар ва юридик шахслар кўп квартирали уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан бевосита белгиланган мақсадда фойдаланишлари шарт.

Ғуқаролар ва юридик шахслар яшаш учун мўлжалланмаган жойларни, қурилмаларни ҳамда инвентарни тегишли тартибда сақлашлари, зарур таъмирлаш ишларини бажаришлари, санитария ва ёнғинга қарши қоидаларга риоя этишлари, ёқилғи-энергетика ресурсларини тежаш чораларини кўришлари шарт.

Кўп квартиралли уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойларга саноат ишлаб чиқаришини жойлаштиришга йўл қўйилмайди. Бундай жойларда амалга оширилиши рухсат этилган фаолият турларининг рўйхати Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

Кўп квартиралли уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойларга носаноат йўналишидаги корхона, муассаса, ташкилотларни, офисларни қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда жойлаштиришга йўл қўйилади.

### **16<sup>1</sup>-м о д д а. Кўп квартиралли уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорлари**

Кўп квартиралли уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жойга нисбатан мулк ҳуқуқига эга бўлган фуқаролар ёки юридик шахслар кўп квартиралли уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорлари бўлиши мумкин.

Яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорлари кўп квартиралли уйдаги умумий мол-мулкка нисбатан улушли мулк иштирокчиларидир.

Кўп квартиралли уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорлари бундай жойларнинг асралишини, тегишли техник ва санитария ҳолатини таъминлаши, жойларни ўз ҳисобидан жорий ва капитал таъмирлаш ишларини амалга ошириши, кўп квартиралли уйдаги умумий мол-мулкни сақлаш ва таъмирлаш бўйича умумий харажатларни ўз зиммасига олиши шарт.

Яшаш учун мўлжалланмаган жой мулкдорининг кўп квартиралли уйдаги умумий мол-мулкни сақлаш ва таъмирлаш бўйича умумий харажатлардаги иштироки улуши уйнинг умумий майдонидаги мулкдорга қарашли яшаш учун мўлжалланмаган жой майдонига мутаносиб равишда белгиланади.

Кўп квартиралли уйдаги яшаш учун мўлжалланмаган жой мулкдори маҳаллий давлат ҳокимияти органларидан тегишли рухсатнома олмасдан ўзига қарашли жойни ўзбошимчалик билан қайта қурган ёки ўзгартирган тақдирда, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда жавобгар бўлади ҳамда бу жойни ўз ҳисобидан аввалги ҳолатига келтириши шарт.

*(Ўзбекистон Республикасининг 2007 йил 8 январдаги ЎРҚ-77-сонли Қонуни билан киритилган – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2007 йил, 1–2-сон, 3-модда)*

### **17-м о д д а. Боғдорчилик ва бошқа ер участкаларида жойлашган иморатларни уйлар деб тан олиш**

Боғдорчилик ва бошқа ер участкаларида жойлашган ҳамда ушбу Кодекснинг 9-моддасида назарда тутилган талабларга жавоб берадиган иморатларга эга бўлган шахслар шу иморатларни уйлар сифатида расмийлаштиришни талаб қилишга ҳақлидирлар. Бу иморатлар қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва унга доир битимларни рўйхатдан ўтказувчи органда давлат рўйхатидан ўтказилган пайтдан бошлаб уйлар деб тан олинади.

*(Ўзбекистон Республикасининг 2007 йил 5 апрелдаги ЎРҚ-83-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2007 йил, 14-сон, 132-модда)*

### **18-м о д д а. Уйлар ва турар жойларни уй-жой фондидан чиқариш**

Эскирганлиги, авария ҳолатидалиги ёки бошқа асосларга кўра яшаш учун яроқсиз бўлган уйлар ва турар жойларни уй-жой фондидан чиқариш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланган тартибда амалга оширилади.

Яшаш учун яроқсиз бўлган уйлар ва турар жойлар келгусида бошқа мақсадларда фойдаланиш учун қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда қайта қурилиши мумкин ёки бундай уйлар Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимларининг қарорига биноан бузиб ташланади.

### **19-м о д д а. Давлат томонидан текинга уй-жой бериш**

Турар жойлари авария ҳолатида эканлиги ёки табиий офатдан зарар кўрганлиги белгиланган тартибда тан олинган фуқароларга Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланган тартибда текинга уй-жой берилди.

### **20-м о д д а. Уй-жой фондини давлат йўли билан ҳисобга олиш**

Уй-жой фондини давлат йўли билан ҳисобга олиш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланган тартибда ягона тизим бўйича амалга оширилади.

## **21-м о д д а. Уй-жой фондидан фойдаланиш ва уни сақлаш устидан давлат назорати**

Уй-жой фондидан фойдаланиш ва уни сақлаш, шунингдек турар жойлардан фойдаланиш ҳамда уларни сақлашнинг норматив-техник талабларга мувофиқлиги устидан давлат назорати маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ҳамда ваколатли давлат органлари томонидан амалга оширилади.

## **II бўлим. ХУСУСИЙ УЙ-ЖОЙ ФОНДИ**

### **3-боб. УМУМИЙ ҚОИДАЛАР**

## **22-м о д д а. Фуқаролар ва юридик шахсларнинг турар жойни хусусий мулк қилиб олиши асослари**

Фуқаролар ва юридик шахслар қуйидаги йўллар билан турар жойни хусусий мулк қилиб олиш ҳуқуқига эга:

якка тартибда уй-жой қуриш;

якка тартибда қурувчиларнинг ширкатлари томонидан уй-жой қуриш;

уй-жой облигацияларини олиш;

уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативларида иштирок этиш;

олди-сотди, ҳадя ва айирбошлаш;

умрбод таъминлаш шарти билан уйни (квартирани) бошқа шахсга бериш;

мерос олиш;

қонунда белгиланган тартибда хусусийлаштириш.

Фуқаролар ва юридик шахслар турар жойларни қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа асосларга биноан ҳам хусусий мулк қилиб олишлари мумкин.



## **23-м о д д а. Фуқароларга ва юридик шахсларга хусусий мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган турар жойлардан ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан фойдаланиш\***

Хусусий мулкида уйи, квартираси бўлган фуқаролар улардан ўзлари ва оила аъзолари яшаши учун фойдаланадилар. Улар уйига, квартирасига бошқа фуқароларни кўчириб киритишга, шунингдек турар жойларни ушбу Кодексда ҳамда ўзга қонун ҳужжатларида белгиланган шартларда ва тартибда ижарага бериш шартномаси асосида бошқа фуқароларга яшаш учун беришга ҳақлидирлар.

Мулкида уйи, квартираси бўлган фуқаролар улардан бошқа фуқаролар ҳамда юридик шахсларнинг ҳуқуқ ва қонуний манфаатларини бузмаган ҳолда бошқа мақсадларда фойдаланишга ҳақлидирлар.

Мулкида уйи, квартираси бўлган юридик шахслар уларни ижарага, арендага беришга ҳамда улардан уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатларига зид келмайдиган бошқа мақсадларда фойдаланишга ҳақлидирлар.

Ички ишлар органлари тегишли ҳудудда фуқаролар ва юридик шахсларга хусусий мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган турар жойлардан ҳамда яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан фойдаланилиши, шу жумладан паспорт режимига риоя этилиши, яшаётган шахсларнинг ҳисобга олиниши ва тегишли шартномаларнинг мавжудлиги юзасидан назоратни фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари ҳамда уй-жой мулкдорлари ширкатлари билан биргаликда амалга оширади. *(Тўртинчи қисм Ўзбекистон Республикасининг 2016 йил 25 апрелдаги ЎРҚ–405-сонли Қонуни билан киритилган ва 2019 йил 14 ноябрдаги ЎРҚ–584-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2016 йил, 17-сон, 173-модда; 2019 йил, 46-сон, 859-модда)*

---

\* 23-модданинг номи Ўзбекистон Республикасининг 2019 йил 14 ноябрдаги ЎРҚ–584-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2019 йил, 46-сон, 859-модда.

## **24-м о д д а. Уй, квартира мулкдорининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари**

Уй, квартира мулкдори хусусий уй-жой фондини бошқаришда иштирок этиш, уйнинг техник ҳолати масалаларида давлат ҳокимияти ва бошқарув органларига мурожаат этиш, уй, квартирага хизмат кўрсатиш ҳамда уларни таъмирлаш усулини танлаш ҳуқуқига эгадир.

Уй, квартира мулкдори уй, квартиранинг асралишини, тегишли техник ва санитария ҳолатини таъминлаши, уларни ўз ҳисобидан жорий ва капитал таъмирлаш ишларини амалга ошириши шарт.

Кўп квартиралли уйдаги квартира мулкдори ўзига қарашли жойга кўп квартиралли уйга хизмат кўрсатувчи ташкилотлар ёки авария-таъмирлаш хизматлари вакиллари умумий мол-мулкнинг ҳолатини назорат қилиш, унга хизмат кўрсатиш ва уни таъмирлаш мақсадида мулкдорни олдиндан хабардор қилгач, унинг борлигида киришларини таъминлаши шарт.

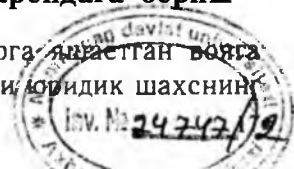
Кўп квартиралли уйдаги квартира мулкдори авария ҳолати юзага келган тақдирда, аварияни бартараф этиш учун тегишли авария-таъмирлаш хизматлари вакиллари ўзига қарашли жойга киришларини дарҳол таъминлаши шарт. Квартира мулкдори йўқлигида аварияни бартараф этиш учун бу жойга кириш ички ишлар органлари ва фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари вакиллари иштирокида тегишли авария-таъмирлаш хизмати томонидан амалга оширилади.

Кўп квартиралли уйдаги квартира мулкдори маҳаллий давлат ҳокимияти органларидан тегишли рухсатнома олмасдан ўзига қарашли жойни ўзбошимчалик билан қайта қурган ёки ўзгартирган тақдирда, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда жавобгар бўлади ҳамда бу жойни ўз ҳисобидан аввалги ҳолатига келтириши шарт.

*(Ўзбекистон Республикасининг 2007 йил 8 январдаги ЎРҚ-77-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2007 йил, 1–2-сон, 3-модда)*

## **25-м о д д а. Фуқаролар ва юридик шахсларга тегишли уйлар, квартиралардаги турак жойларни ижарага, арендага бериш**

Уй, квартира мулкдори ўзи билан бирга яшайдиган буюга етган оила аъзоларининг розилиги билан ёки юридик шахснинг



ваколатли органи қарорига биноан уйни, квартирани ёхуд уларнинг бир қисмини фуқароларга ва юридик шахсларга ижарага ёки арендага беришга ҳақлидир.

Тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари, ижара ёки аренда шартномаси тузилаётган муддат, тўлов ҳақи миқдори ва бошқа шартлар, агар қонун ҳужжатларида бошқача тартиб белгиланмаган бўлса, тарафларнинг келишувига биноан белгиланади.

Турар жой ижараси ёки арендаси шартномаси ёзма шаклда тузилади ҳамда қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ҳисобга олиниши (рўйхатдан ўтказилиши) лозим.

Турар жой ижараси ёки арендаси шартномасига нисбатан ушбу Кодекс қоидалари қўлланилади. Турар жой ижараси ёки арендаси шартномасининг ушбу Кодекс билан тартибга солинмаган муносабатлари фуқаролик қонун ҳужжатлари билан тартибга солинади.

## **26-м о д д а. Турар жойни алмаштириш**

Мулкида уйи, квартираси бўлган фуқаролар барча вояга етган оила аъзоларининг, шу жумладан вақтинча бўлмаган оила аъзоларининг ёзма розилигига биноан ўзлари эгаллаб турган турар жойни бошқа турар жой мулкдори ёки уй-жой қуриш ёхуд уй-жой кооперативининг аъзоси билан, шу жумладан бошқа аҳоли пунктида яшаётганлар билан алмаштиришга ҳақлидирлар. Бунда оиланинг вояга етмаган аъзолари розилиги ота-оналар томонидан, улар бўлмаган тақдирда эса – васийлик ва ҳомийлик органлари томонидан тасдиқланади.

Мулкида уйи, квартираси бўлган юридик шахслар уни бошқа турар жой мулкдори ёки уй-жой қуриш ёхуд уй-жой кооперативи аъзоси билан алмаштиришга ҳақлидирлар.

## **27-м о д д а. Ер участкалари давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан уйи (квартираси) бузилиши лозим бўлган фуқароларни турар жой билан таъминлаш**

Ер участкалари давлат ёки жамият эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан фуқаролар мулкида бўлган уйлар (квартиралар) бузилган тақдирда, мулкдорларга уларнинг

**танлови бўйича ва тарафлар келишувига кўра, уй-жой майдонининг ижтимоий нормасидан кам бўлмаган сахндаги, барча кулайликлари бўлган, аввалгисига тенг қимматли бошқа турар жой мулк қилиб берилади ҳамда дов-дарахтларнинг бозор қиймати тўланади ёхуд бузилаётган уй (квартира), бошқа иморатлар, иншоотлар ва дов-дарахтларнинг бозор қиймати, шунингдек ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг бозор қиймати тўлиқ ҳажмда тўланади. Бузилаётган уйнинг (квартиранинг) ёки ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг бозор қиймати берилаётган уй-жойнинг ёки ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг бозор қийматидан ортиқ бўлган тақдирда, бу фарқ мулкдорга компенсация қилиниши лозим, берилаётган уй-жойнинг ёки ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг бозор қиймати бузилаётган уйнинг (квартиранинг) ёки ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг бозор қийматидан ортиқ бўлган тақдирда эса, бу фарқ уй-жой берилган ёки ер участкасига бўлган ҳуқуқ берилган пайтдан эътиборан беш йил ичида мулкдор томонидан компенсация қилиниши лозим. (Биринчи қисм Ўзбекистон Республикасининг 2015 йил 20 августдаги ЎРҚ–391-сонли ва 2018 йил 11 октябрдаги ЎРҚ–497-сонли қонунлари таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2015 йил, 33-сон, 439-модда; 2018 йил, 41-сон, 809-модда)**

Бузилаётган уйлар ўрнига турар жойни мулк қилиб бериш ва уйлар, бошқа иморатлар, иншоотлар ҳамда дов-дарахтлар қийматини тўлаш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланган тартибда амалга оширилади.

**28-м о д д а. Ер участкалари давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан фуқароларга мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган уйлар (квартиралар) бузилганда якка тартибда уй-жой қуриш учун ер участкаси бериш**

Ер участкалари давлат ёки жамият эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан фуқаролар мулкида бўлган уйлар (квартиралар) бузилган тақдирда, мулкдорларга уларнинг танлови бўйича якка тартибда уй-жой қуриш учун белгиланган норма доирасида ер участкаси берилади. Бунда ер участкасини

ўзлаштириш даврига уч йилгача муддат билан ижара шартномаси асосида вақтинча уй-жой берилиб, бузилаётган уйларнинг (квартираларнинг), иморатларнинг, иншоотларнинг ва кўчириб ташланган дов-дарахтларнинг бозор қиймати, шунингдек олиб қўйилаётган ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг бозор қиймати берилаётган ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг бозор қийматидан ортиқ бўлган тақдирда ер участкаларига бўлган ҳуқуқларнинг бозор қийматлари ўртасидаги фарқлар тўлиқ ҳажмда қопланади.

*(Ўзбекистон Республикасининг 2015 йил 20 августдаги ЎРҚ-391-сонли ва 2018 йил 11 октябрдаги ЎРҚ-497-сонли қонунилари таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2015 йил, 33-сон, 439-модда; 2018 йил, 41-сон, 809-модда)*

### **29-м о д д а. Ер участкалари давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан етказилган зарарни юридик шахсларга қоплаш**

Юридик шахсга мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган уй, бошқа иморатлар, иншоотлар, дов-дарахтлар жойлашган ер участкаси олиб қўйилган ҳолда унга аввалгисига тенг қийматли мол-мулк берилади ва етказилган бошқа зарарлар ўрни қопланади ёхуд давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаси олиб қўйилиши оқибатида етказилган зарар тўлалигича қопланади.

### **30-м о д д а. Бузилиши лозим бўлган уйлар, иморатлар ва иншоотларнинг кўчирилиши**

Фуқаролар ва юридик шахсларнинг хоҳишига кўра уларга мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган, бузилиши лозим бўлган уйлар, иморатлар ҳамда иншоотлар кўчирилиши ва янги жойда тикланиши мумкин.

Уйлар, иморатлар ва иншоотларни кўчириш тартиби Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

### **31-м о д д а. Уйлари (квартиралари) бузилиши лозим бўлган фуқаролар ва юридик шахслар учун янги жойда уйлар, иморатлар барпо этиш**

Уйлари (квартиралари) бузилиши лозим бўлган фуқаролар ва юридик шахслар учун уларнинг танлови бўйича янги жойда

тенг қимматли уйлар, иморатлар барпо этилади ҳамда уларга мулк қилиб берилади. Бунда кўчириб ташланаётган доводарахтларнинг бозор қиймати, шунингдек олиб қўйилаётган ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг бозор қиймати берилаётган ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг бозор қийматидан ортиқ бўлган тақдирда берилаётган ва олиб қўйилаётган ер участкаларига бўлган ҳуқуқларнинг бозор қийматлари ўртасидаги фарқ пул билан тўлиқ ҳажмда қопланади.

*(Ўзбекистон Республикасининг 2015 йил 20 августдаги ЎРҚ–391-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2015 йил, 33-сон, 439-модда)*

#### **4-БОБ. ТУРАР ЖОЙ МУЛҚДОРИ ОИЛА АЪЗОЛАРИНИНГ, ИЖАРАГА ВА АРЕНДАГА ОЛУВЧИЛАРНИНГ ТУРАР ЖОЙДАН ФОЙДАЛАНИШИ**

##### **32-м о д д а. Мулқдор оила аъзоларининг, шунингдек у билан доимий яшаётган фуқароларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари**

Уй, квартира мулқдорининг оила аъзолари, шунингдек у билан доимий яшаётган фуқаролар, агар уларни кўчириб келган пайтда ёзма равишда бошқа ҳол қайд этилган бўлмаса, уйдаги, квартирадаги хоналардан мулқдор билан тенг фойдаланишга ҳақлидирлар. Улар мулқдор берган турар жойга ўзларининг вояга етмаган фарзандларини кўчириб киритишга ҳақлидирлар, оиланинг бошқа аъзоларини эса уй, квартира мулқдорининг розилиги билангина кўчириб киритишлари мумкин. Бу шахслар уй, квартиранинг мулқдори билан оилавий муносабатларни тугатган тақдирда ҳам уларда турар жойдан фойдаланиш ҳуқуқи сақланиб қолади. Уй, квартиранинг мулқдори билан унинг собиқ оила аъзолари, шунингдек у билан доимий яшаётган фуқаролар ўртасида турар жойдан фойдаланиш тартиби тарафлар келишуви билан белгиланади.

Турар жой мулқдорининг оила аъзолари деб у билан доимий бирга яшаётган хотини (эри) ва уларнинг фарзандлари тан олинади. Эр-хотиннинг ота-онаси, шунингдек мулқдор билан доимий бирга яшаётган оилали фарзандлари ва уларнинг эр-хотини, агар улар илгари бу ҳуқуққа эга бўлмаган бўлса, фақат

ўзаро келишувга биноан мулкдорнинг оила аъзолари деб тан олинishi мумкин. *(Иккинчи қисм Ўзбекистон Республикасининг 2019 йил 4 апрелдаги ЎРҚ–533-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2019 йил, 14-сон, 257-модда)*

Меҳнатга қобилиятсиз боқимандалар, шунингдек мулкдор билан доимий бирга яшаётган фуқаролар, агар улар мулкдор билан умумий хўжалик юритаётган ва унинг турар жойида рўйхатдан ўтган бўлсалар, унинг оила аъзоси деб топилишлари мумкин.

Мулкдорнинг вояга етмаган оила аъзолари яшаётган турар жойни, уларнинг ота-онаси бўлмаган тақдирда, васийлик ва ҳомийлик органининг розилиги билан бошқа шахсга бериш мумкин.

Хусусийлаштирилган квартира ёки уй мулкдорининг вояга етган оила аъзолари ва уй-жойнинг хусусийлаштирилишига розилик берган шахслар ҳам уларнинг умумий мулки бўлмиш хусусийлаштирилган квартира ёки уйга нисбатан қонунда белгиланган тартибда тенг ҳуқуқларга эга бўладилар ва тенг мажбуриятларни бажарадилар.

Хусусийлаштирилган квартирани ёки уйни сотиш, айирбошлаш, ҳады қилиш ёки ижарага, арендага бериш квартира ёки уй мулкдорининг вояга етган оила аъзоларининг ва квартирани ёки уйни хусусийлаштириш учун розилик берган шахсларнинг розилиги билан амалга оширилади. Уй-жойни хусусийлаштиришга розилик берган шахснинг турар жойдан фойдаланиш ҳуқуқи унинг вафотидан кейин очиладиган мерос таркибига кирмайди. Хусусийлаштирилган уй-жой мулкдорининг вояга етмаган оила аъзолари манфаатларини уларнинг ота-онаси, улар бўлмаган тақдирда эса васийлик ва ҳомийлик органлари ифодалайди. *(Олтинчи қисм Ўзбекистон Республикасининг 2018 йил 11 октябрдаги ЎРҚ–497-сонли қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2018 йил, 41-сон, 809-модда)*

Хусусийлаштирилган бир квартира ёки уйда турар жой мулкдорлари яшай олмайдиган ҳолда, суднинг қарорига биноан мулкдорлардан бири кўчирилиб, бошқасининг зиммасига квартира ёки уйнинг тегишли қисми учун кўчирилган мулкдорга суд ишни кўриб чиққан кундаги бозор баҳосида пулини тўлаш ёки унинг умумий мулкдаги улушига мос келадиган бошқа турар жойни сотиб олиб бериш мажбурияти юкланиши мумкин.

Уй ёки квартиранинг мулкдори, унинг оила аъзолари, у билан доимий яшаётган фуқаролар ва собиқ оила аъзоси ўртасидаги турар жойдан фойдаланиш ҳамда қилинган харажатлардаги улуш миқдори ҳақидаги низолар суд тартибида ҳал этилади.

### **33-м о д д а. Фуқарога мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган турар жойни ижарага, арендага бериш шартномаси бўйича ижарага, арендага олувчининг ҳуқуқлари**

Фуқарога мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган уйдан, квартираддан турар жойни ижарага, арендага олувчи ўзи ижарага, арендага олган хонага уй, квартира мулкдорининг розилигидан қатъи назар, вояга етмаган фарзандларини, агар у алоҳида хонани эгаллаётган бўлса ва ижарага ёки арендага бериш шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, шунингдек эри (хотини) ва меҳнатга қобилиятсиз вояга етган фарзандлари ҳамда ота-онасини кўчириб киритиш ҳуқуқига эга. Фуқарога мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган уй, квартирадаги турар жойни ижарага, арендага олувчи билан бирга яшаётган оила аъзолари ижарага ёки арендага бериш шартномасидан келиб чиқадиган ҳуқуқ ва мажбуриятларга ижарага, арендага олувчининг ўзи билан тенг равишда эга бўладилар.

Бошқа фуқароларни фақат уй мулкдорининг розилиги билан кўчириб киритиш мумкин ва ижарага, арендага олувчи томонидан ўз оила аъзоси сифатида кўчириб киритилган ушбу фуқаролар, агар кўчириб киритишда улар ўртасида бошқача келишув бўлмаган бўлса, ижарага, арендага олувчи ҳамда унинг бошқа оила аъзолари билан турар жойдан фойдаланишда тенг ҳуқуққа эга бўладилар.

Ижарага, арендага олувчи ижарага, арендага берувчининг (мулкдорнинг) розилиги билан эгаллаб турган турар жойини алмаштиришга ҳақлидир. Ижарага берувчи фуқаронинг рад жавоби устидан низолашиб бўлмайди. Ижарага берувчи юридик шахснинг рад жавоби устидан суд тартибида низолашиш мумкин.

Турар жойни ижарага ёки арендага бериш шартномасини бекор қилиш ушбу Кодекснинг 69 ва 93-моддаларида назарда тутилган қоидаларга мувофиқ амалга оширилади.



## **34-м о д д а. Турар жойни ижарага, арендага бериш ҳақи**

Фуқарога мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган турар жойни ижарага, арендага бериш ҳақи тарафлар келишувига биноан шартномада белгилаб қўйилади.

### **III бўлим. ДАВЛАТ УЙ-ЖОЙ ФОНДИ**

#### **5-боб. УМУМИЙ ҚОИДАЛАР**

## **35-м о д д а. Давлат уй-жой фондининг уйларидаги турар жойни ижарага бериш шартномаси**

Давлат уй-жой фондининг (бундан буён матнда муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди деб юритилади) уйларидаги турар жойни ижарага бериш шартномасига биноан бир тараф турар жойнинг мулкдори ёки у ваколат берган шахс (ижарага берувчи) бошқа тараф (ижарага олувчи)га турар жойда яшаш учун уни ҳақ эвазига эгалик қилиш ва фойдаланишга топшириш мажбуриятини олади. Ижара шартномасида тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари ҳамда фуқаролик қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа шартлар белгилаб қўйилади. Ижара шартномасида ижарага олувчи билан доимий яшаётган фуқаролар кўрсатилган бўлиши керак. Шартномада ана шундай кўрсатмалар бўлмаган тақдирда – бундай шахсларни кўчириб киритиш фуқаролик қонун ҳужжатларида ва ушбу Кодекснинг 51-моддасида назарда тутилган қоидаларга мувофиқ амалга оширилади.

Муниципал, идоравий уй-жой фондининг ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги доимий яшаш учун яроқли бўлган алоҳида турар жой (уй, квартира) турар жойни ижарага бериш шартномаси объекти бўлади.

Хонанинг бир қисми ёки битта умумий кириш жойи орқали бошқа хона билан боғланган хона (туташ хоналар), шунингдек ёрдамчи хоналар (ошхона, йўлак, хужра ва шу кабилар) ижара шартномасининг мустақил объекти бўла олмайди.

Кўп квартирали уйдаги турар жойни ижарага олувчи турар жойдан фойдаланиш билан бир қаторда шу уйнинг умумий

фойдаланишдаги мол-мулкдан (уйнинг умумий жойлари, таянч ва тўсиқ конструкциялар, квартиралар оралиғидаги ихоталанган (ўралма) пиллапоялар, зинапоялар, лифтлар, лифтнинг шахталари ва бошқа шахталар, даҳлизлар, техник қаватлар, ертўлалар, чердақлар 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, шу уйга туташ, ободонлаштириш элементлари бўлган ер участкаси, шунингдек кўп квартирали уйдаги кўчмас мулкнинг ягона мажмуига хизмат кўрсатиш учун мўлжалланган бошқа объектлардан) белгиланган тартибда фойдаланиш ҳуқуқига эгадир. *(Тўртинчи қисм Ўзбекистон Республикасининг 2007 йил 8 январдаги ЎРҚ-77-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2007 йил, 1–2-сон, 3-модда)*

Турар жойни ижарага бериш шартномаси маҳаллий давлат ҳокимияти органлари, давлат корхоналари, муассасалари, ташкилотлари ёки улар ваколат берган органлар билан турар жойни одаётган фуқаролар ўртасида ёзма шаклда, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда тузилади. Турар жойни ижарага бериш шартномасининг ёзма шаклда бўлишига риоя этмаслик, шартноманинг ҳақиқий эмаслигига сабаб бўлади.

Ижара шартномаси бўйича эгаллаб турилган турар жойга бўлган мулк ҳуқуқининг бошқа шахсга ўтиши шартноманинг ўзгаришига ёки бекор бўлишига олиб келмайди. Бунда янги мулкдор илгари тузилган турар жойни ижарага бериш шартномаси шартлари асосида ижарага берувчи бўлиб қолади.

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойни ижарага беришнинг намунавий шартномаси тўғрисидаги низомлар Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан тасдиқланади.

### **36-м о д д а. Турар жойни ижарага бериш шартномасининг муддати**

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойни ижарага бериш шартномаси беш йилдан ортиқ бўлмаган муддатга тузилади. Агар шартномада муддат кўрсатилмаган бўлса, у беш йилга тузилган деб ҳисобланади.

Бир йилгача муддатга тузилган турар жойни ижарага бериш (қисқа муддатли ижара) шартномасига нисбатан Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси қоидалари қўлланилади.

Янги муддатга шартнома тузишда ижарага олувчи имтиёзли ҳуқуққа эга бўлади.

Ижарага берувчи томонидан эътироз бўлмаган тақдирда, ижарага олувчи шартнома муддати тугаганидан кейин ҳам турар жойдан фойдаланишни давом эттирсин, шартнома аввалги шартларда қайта тузилган деб ҳисобланади.

Давлат уй-жой фондидан ижарага берувчи, агар турар жойни ижарага бермасликка қарор қилган бўлса, бу ҳақда ижарага олувчини камида бир йил олдин хабардор этиб, янги муддатга шартнома тузишдан воз кечиши мумкин, аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди бундан мустасно.

### **37-м о д д а. Турар жойни ижарага бериш шартномаси шартларининг ҳақиқий эмаслиги**

Турар жойни ижарага бериш шартномасининг ижарага олувчининг ҳолатини қонун ҳужжатларида назарда тутилганига нисбатан ёмонлаштирувчи шартлари ҳақиқий эмас.

## **6-БОБ. МУНИЦИПАЛ, ИДОРАВИЙ УЙ-ЖОЙ ФОНДИ ВА АНИҚ МАҚСАДЛИ КОММУНАЛ УЙ-ЖОЙ ФОНДИДАГИ ТУРАР ЖОЙЛАРНИ БЕРИШ**

### **38-м о д д а. Фуқароларни уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож деб топиш асослари**

Фуқароларни муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондида уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож деб топиш асослари, шунингдек турар жой бериш тартиби Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

### **39-м о д д а. Фуқароларнинг турар жой олиш ҳуқуқига эга бўлиш ёши**

Фуқаролар ўн саккиз ёшга тўлгач, ўн саккиз ёшга тўлмасдан никоҳ тузганлар, эмансипация қилинганлар ёки ишга кирганлари

эса қонунда назарда тутилган ҳолларда – тегишли равишда никоҳ тузган, эмансипация қилинган ёхуд ишга кирган вақтидан бошлаб муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидан турар жой олиш ҳуқуқига эга бўладилар.

#### **40-м о д д а. Аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидан турар жой олиш ҳуқуқига эга бўлган фуқаролар тоифалари**

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

Ушбу модданинг биринчи қисмида кўрсатилган фуқаролар аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидан бир марта турар жой олишга ҳақлидирлар.

#### **41-м о д д а. Фуқароларнинг муниципал ва идоравий уй-жой фонди уйларидан турар жойни мулк қилиб олиши**

Муниципал ва идоравий уй-жой фонди уйларидаги турар жойни ижарага ёки арендага бериш шартномасида ижарага, арендага олувчининг ўзи эгаллаб турган, арендага олган турар жойни сотиб олиш ҳуқуқи назарда тутилиши мумкин. Муниципал ва идоравий уй-жой фондидаги бундай турар жойларни сотиб олиш тартиби қонун ҳужжатларида белгиланади.

#### **42-м о д д а. Уй-жой майдонининг ижтимоий нормаси**

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидан турар жойлар фуқароларга уй-жой майдонининг ижтимоий нормасига мувофиқ берилади.

Уй-жой майдонининг ижтимоий нормаси Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликлари томонидан бир киши ҳисобига ўн олти квадрат метрдан кам бўлмаган умумий майдон ҳажмида, кресло-аравада

харакатланадиган ногиронлар учун эса — йигирма уч квадрат метрдан кам бўлмаган ҳажмда белгиланади.

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

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

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

#### **43-м о д д а. Маҳаллий давлат ҳокимияти органларига берилган уйлардаги, шунингдек улушли иштирок этиш тартибида қурилган уйлардаги турар жойга кўчиб кириш**

Корхоналар, муассасалар, ташкилотлар томонидан маҳаллий давлат ҳокимияти органларига берилган муниципал ва идоравий уй-жой фонди уйларида бўшаётган турар жойлар, шунингдек корхоналар, муассасалар, ташкилотларнинг улушли иштирок этиш тартибида топширилган маблағларига қурилган уйларда бўшаётган турар жойлар, биринчи навбатда, ушбу корхоналар, муассасалар, ташкилотларнинг уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож бўлган ходимларига кўчиб кириш учун берилади. Бундай кўчиб кириш тартиби, уй берилган ёки қурилиш тугалланган вақтидан қатъи назар, қўлланади.

#### **44-м о д д а. Квартирада бўшаган турар жойга кўчиб кириш**

Агар муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйдан икки ва ундан ортиқ ижарага

олувчи яшайдиган квартирада бошқа турар жойдан алоҳида бўлмаган ва шу турар жойга туташ хона бўшаб қолса, бу хона фойдаланиш учун туташ хонани ижарага олувчига берилиши керак.

Агар квартирадаги алоҳида хона бўшаса, у белгиланган норма бўйича уй-жой майдони билан таъминланмаган ижарага олувчига берилади. Агар квартирада белгиланган норма бўйича уй-жой майдони билан таъминланмаган бир неча ижарага олувчи бўлса, оиласи уй-жой шароитларини яхшилашга энг кўп муҳтож бўлган ижарага олувчи бўшаган хонани олишда имтиёзли ҳуқуққа эга бўлади.

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

#### **45-м о д д а. Турар жой ҳужжати (ордери)**

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидан турар жой бериш тўғрисидаги қарор асосида маҳаллий давлат ҳокимияти органи фуқарога берилган турар жойга кўчиб кириш учун асос бўладиган ягона намунадаги ҳужжат (ордер) беради.

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

Ордер шакли Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

#### **46-м о д д а. Турар жой ҳужжатини (ордерини) ҳақиқий эмас деб топиш асослари ва тартиби**

Фуқаролар томонидан уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтожлик тўғрисида ҳақиқатга тўғри келмайдиган маълумотлар тақдим этилганда, бошқа фуқаролар ёки юридик шахсларнинг ҳужжатда (ордерда) кўрсатилган турар жойга бўлган ҳуқуқлари бузилганда, турар жой бериш тўғрисидаги масалани ҳал этишда мансабдор шахслар томонидан ғайриқонуний ҳаракатлар қилинганда, шунингдек турар жой бериш тартиби ва шартларининг бошқача бузилишлари содир этилган ҳолларда муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ

мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойга берилган ҳужжат (ордер) суд тартибида ҳақиқий эмас деб топилиши мумкин.

Ҳужжатни (ордерни) ҳақиқий эмас деб топиш тўғрисидаги талаб ҳужжат (ордер) берилган кундан бошлаб уч йил мобайнида қўзғатилиши мумкин.

#### **47-м о д д а. Ҳужжатни (ордерни) ҳақиқий эмас деб топиш оқибатлари**

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

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

### **7-БОБ. МУНИЦИПАЛ, ИДОРАВИЙ УЙ-ЖОЙ ФОНДИ ВА АНИҚ МАҚСАДЛИ КОММУНАЛ УЙ-ЖОЙ ФОНДИНИНГ УЙЛАРИДАГИ ТУРАР ЖОЙЛАРДАН ФОЙДАЛАНИШ**

#### **48-м о д д а. Ижарага бериш шартномаси бўйича турар жойдан фойдаланиш**

Ижарага бериш шартномаси бўйича муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойдан фойдаланаётган ижарага олувчи ундан белгиланган мақсадда ва шартнома шартларига мувофиқ фойдаланиши шарт.

Агар ижарага олувчи ижарага берувчининг ёзма огоҳлан-тиришига қарамай, турар жойдан белгиланган мақсадга ва ижарага бериш шартномаси шартларига номувофиқ фойдаланса,

ижарага берувчи шартномани бекор қилишни ва зарарни қоплашни талаб қилишга ҳақлидир.

#### **49-м о д д а. Ижарага берувчининг ижара шартномаси бўйича мажбуриятлари**

Ижарага берувчи ижарага олувчига муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги бўш турар жойни доимий яшаш учун яроқли ҳолатда бериши шарт.

Ижарага берувчи ижарага берилган турар жой жойлашган уй лозим даражада сақланишини амалга ошириши, ижарага олувчига ҳақ эвазига зарур коммунал хизматлар кўрсатиши ёки хизматлар кўрсатилишини таъминлаши, кўп квартирали уйнинг умумий фойдаланишдаги мол-мулки таъмирланишини таъминлаши шарт. *(Иккинчи қисм Ўзбекистон Республикасининг 2007 йил 8 январдаги УРҚ-77-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2007 йил, 1-2-сон, 3-модда)*

#### **50-м о д д а. Ижарага олувчининг, унинг оила аъзоларининг ҳамда у билан доимий яшаётган фуқароларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари**

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойни ижарага олувчи оила аъзолари ва ўзи билан доимий яшаётган фуқароларнинг турар жойни ижарага бериш шартномаси шартларини бузганликлари учун ижарага берувчи олдида жавобгар бўлади.

Ушбу Кодекс 32-моддасининг иккинчи ва учинчи қисмларида кўрсатилган шахслар турар жойни ижарага олувчининг оила аъзолари деб тан олинади.

Турар жойни ижарага бериш шартномасига бошқа фуқароларни киритиш муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойни ижарага беришнинг намунавий шартномаси тўғрисидаги низомларга мувофиқ амалга оширилади. Агар бошқа фуқароларнинг ижара шартномасига киритилиши бу ерда яшаётганларнинг уй-жой шароитини яхшилашга муҳтож



деб тан олинишига олиб келса, шунингдек мулк ҳуқуқи асосида турар жойи бўлган шахслар уй-жой майдонининг ижтимоий нормасидан кам бўлмаган майдонга эга бўлса, бундай фуқароларни ижарага бериш шартномасига киритиш мумкин эмас.

Оила таркибининг ўзгариши ижара шартномаси тегишли қисмининг ўзгаришига олиб келади.

Ижарага олувчининг оила аъзолари ва у билан доимий яшаётган фуқаролар турар жойдан фойдаланишда ижарага олувчи билан тенг ҳуқуқларга эгадирлар.

Ижарага олувчининг вояга етган оила аъзолари ҳамда у билан доимий яшаётган фуқаролар ижарага берувчини хабардор қилган ҳолда турар жойда доимий яшаётган барча фуқаролар ижарага берувчи олдида ижарага олувчи билан солидар жавобгар эканликлари тўғрисида ижарага олувчи билан шартнома тузишлари мумкин. Бундай ҳолларда ижарага олувчининг оила аъзолари ва у билан доимий яшаётган фуқаролар шерик ижарага олувчи деб ҳисобланадилар.

Ижарага олувчининг собиқ оила аъзолари эгаллаб турган турар жойда яшашни давом эттирсалар, улар ижарага олувчи эга бўлган ҳуқуқ ва мажбуриятларни сақлаб қоладилар.

Ижарага олувчи, ижарага олувчининг оила аъзолари ва у билан доимий яшаётган фуқаролар:

кўп квартирали уйнинг турар жойларидан, умумий фойдаланишдаги мол-мулкидан белгиланган мақсадда, бошқа фуқаролар ва юридик шахсларнинг уй-жой ҳуқуқи, ўзга ҳуқуқларини камситмаган ҳолда фойдаланиши;

турар жойларнинг асралишини таъминлаши, шунингдек уларни тегишли техник ҳамда санитария ҳолатида сақлаб туриши;

авария юз берган тақдирда, ўзлари эгаллаб турган турар жойга тегишли авария-таъмирлаш хизматлари вакиллари киришларини таъминлаши;

қонун ҳужжатларида назарда тутилган техник, санитария, экологик ва ёнғинга қарши талабларни бажариши;

ижара шартномаси бўйича турар жойлар ҳақини ва коммунал хизматлар ҳақини ўз вақтида тўлаши шарт. *(Саккизинчи қисм Ўзбекистон Республикасининг 2007 йил 8 январдаги ЎРҚ-77-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2007 йил, 1–2-сон, 3-модда)*

## **51-м о д д а. Ижарага олувчининг турар жойга оила аъзолари ва бошқа фуқароларни кўчириб киритиш ҳуқуқи**

Ижарага олувчи белгиланган тартибда ижарага берувчининг розилиги билан оила аъзоларини, оиланинг вояга етган барча аъзоларининг берган ёзма розилигига биноан эса, муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйидаги ижарага олинган турар жойга бошқа фуқароларни кўчириб киритишга ҳақлидир. Оиланинг вояга етмаган аъзоларини кўчириб киритиш учун бундай розилик талаб этилмайди.

Турар жойга бошқа шахсларни кўчириб киритишга қонун ҳужжатларининг ҳар бир кишига мўлжалланган уй-жой майдонининг ижтимоий нормаси тўғрисидаги талабларига риоя этилган ҳолда йўл қўйилади, вояга етмаган болаларни ва меҳнатга қобилиятсиз ёлғиз ота-оналарни кўчириб киритиш ҳоллари бундан мустасно.

Турар жойга ижарага олувчининг оила аъзоси сифатида кўчиб келган ва ижара шартномасига киритилган фуқаролар, агар улар кўчиб кираётганда бу шахслар, ижарага олувчи ва у билан бирга яшовчи оила аъзолари ўртасида турар жойдан фойдаланиш тартиби тўғрисида бошқача келишув тузилмаган бўлса, бошқа оила аъзолари билан турар жойдан фойдаланишда тенг ҳуқуқларга эга бўладилар.

Ижарага олувчининг турар жойига васий ёки ҳомий сифатида кўчиб кирган фуқаролар, шунингдек ижара шартномасига киритилмаган бошқа шахслар бу турар жойга нисбатан мустақил ҳуқуққа эга бўлмайдилар.

## **52-м о д д а. Вақтинча бўлмаган фуқаролар турар жойининг сақланиши**

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойни ижарага олувчи, унинг оила аъзолари ёки ижарага олувчи билан доимий яшаётган фуқаролар вақтинча бўлмаганида турар жой олти ой муддат давомида уларнинг ҳисобида сақланиб туради.

Вақтинча бўлмаганида фуқароларнинг турар жойи қуйидаги ҳолларда олти ойдан ортиқ муддатга сақланиб туради:

ҳарбий хизматга чақирилганда – чақирув бўйича ҳарбий хизматни ўташнинг бутун даври мобайнида;

контракт бўйича ҳарбий хизматга кирилганда – контракт бўйича ҳарбий хизматни ўташнинг бутун даври мобайнида;

иш шароитлари ва хусусияти бўйича (кема экипажи, геология, қидирув партияларининг, экспедицияларининг ходимлари ва ҳоказолар), чет элга хизмат сафарида бўлиш ёки таълим олиши муносабати билан (студентлар, докторантлар ва бошқалар) доимий яшаш жойидан вақтинча жўнаб кетилганда – ушбу ишни бажариш, хизмат сафарида бўлиш ёки таълим олишнинг бутун даври мобайнида; *(иккинчи қисмининг тўртинчи хатбошиси Ўзбекистон Республикасининг 2018 йил 3 январдаги ЎРҚ-456-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2018 йил, 1-сон, 8-модда)*

болалар тарбиялаш учун болалар муассасасига, қариндошларга ёки ҳомийларга, васийларга топширилганда – улар ушбу муассасада, қариндошлар ёки ҳомийлар, васийлар қарамоғида бўладиган бутун давр мобайнида, агар болалар чиқиб кетган турар жойда оиланинг бошқа аъзолари яшаш учун қолган бўлса. Агар болалар чиқиб кетган турар жойда уларнинг оила аъзолари яшаш учун қолмаган бўлса, ушбу хона болаларнинг муассасада бўлиши муддати тугагунча ёки қариндошлар ёхуд ҳомийлар, васийлар қарамоғидан қайтиб келган болалар вояга етгунча, шунингдек тегишли ҳолларда умумий ўрта, ўрта махсус, касб-хунар ва олий таълим муассасаларида ўқиш тугагунча ёхуд мамлакат Қуроли Кучларидаги ҳарбий хизмат муддати тамом бўлгунча ушбу турар жой ижара шартномаси асосида бошқа фуқароларга бериб турилиши мумкин;

ҳомий, васий вазифасини бажариш муносабати билан жўнаб кетилганда – ушбу вазифаларни бажаришнинг бутун даври мобайнида;

даволаниш учун даволаш-профилактика муассасаларига жўнаб кетилганда – даволанишда бўлган бутун давр мобайнида;

қамалганда ёки ушбу турар жойда яшаш имкониятини истисно этувчи озодликдан маҳрум этиш ёки бошқа жазо чорасига маҳкум этилганда – қамокда бўлишнинг ёки жазони ўташнинг бутун даври мобайнида, агар турар жойда оиланинг бошқа аъзолари яшаш учун қолган бўлса. Агар кўрсатилган фуқаролар чиқиб кетган турар жойда уларнинг оила аъзолари

яшаш учун қолмаган бўлса, бундай фуқаролар қамоқдан озод бўлгунча ёки жазони ўтаб келгунча бўлган муддатга ушбу хона ижара шартномаси асосида бошқа шахсларга бериб турилиши мумкин.

Вақтинча бўлмаганида шахснинг турар жойдан фойдаланиш ҳуқуқи ушбу модданинг иккинчи қисмида кўрсатилган муддатлар тугаган кундан бошлаб олти ой мобайнида сақланиб қолади.

Агар ижарага олувчи, унинг оила аъзолари ёки ижарага олувчи билан доимий яшаётган фуқаролар узрли сабабларга кўра турар жойда олти ойдан ортиқ муддат бўлишмаса, бу муддат шу шахсларнинг аризасига биноан ижарага берувчи томонидан, низоли ҳолларда эса, суд томонидан узайтириб берилиши мумкин.

### **53-м о д д а. Вақтинча бўлмаганида фуқароларнинг турар жойи сақланиши муддатларини қисқартиришга йўл қўйилмаслиги**

Вақтинча бўлмаганида фуқароларнинг муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойи сақланиши муддатлари ижарага олувчи ва ижарага берувчининг ўзаро келишуви билан қисқартирилиши мумкин эмас.

### **54-м о д д а. Фуқароларни турар жойдан фойдаланиш ҳуқуқини йўқотган деб топиш**

Фуқароларни белгиланган муддатдан ортиқ бўлмаганлари оқибатида муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойдан фойдаланиш ҳуқуқини йўқотган деб топиш ижарага берувчининг ёки ушбу турар жойда яшаб қолган бошқа доимий фойдаланувчиларнинг даъво аризасига биноан суд тартибида амалга оширилади.

### **55-м о д д а. Вақтинча бўлмаган ижарага олувчининг ҳамда унинг оила аъзоларининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари**

Агар турар жойни ижарага олувчи вақтинча бўлмаса, муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал

уй-жой фондининг уйларидаги турар жойда яшовчи оила аъзолари ўзлари эгаллаб турган барча турар жойлардан аввалги шартлар асосида фойдаланишга ҳақлидирлар. Бунда улар ушбу турар жойни ижарага бериш шартномаси бўйича ҳуқуқ ва мажбуриятларга эга бўладилар. Вақтинча бўлмаган фуқаронинг фойдаланиш ҳуқуқи сақланадиган уй-жой майдони ортиқча уй-жой майдони деб ҳисобланмайди.

### **56-м о д д а. Ижарага олувчининг ўзи эгаллаб турган турар жой ўрнига кичикроғини олиш ҳуқуқи**

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойни ижарага олувчи, агар белгиланган нормадан ортиқча турар жой майдонига эга бўлса, вояга етган оила аъзоларининг розилигига биноан маҳаллий давлат ҳокимияти органларига ёки турар жойни берган корхона, муассаса, ташкилотга белгиланган тартибда мурожаат этиб, эгаллаб турган турар жойини кичикроқ ҳажмдаги турар жойга алмаштиришни сўраши мумкин.

### **57-м о д д а. Турар жойни иккиламчи ижарага бериш**

Муниципал ва идоравий уй-жой фондининг уйларидаги турар жойни ижарага олувчи ижарага берувчининг розилиги билан ҳамда ўзи билан бирга яшаётган вояга етган оила аъзоларининг, ўзи билан доимий яшаётган фуқароларнинг розилиги билан ушбу Кодексда белгиланган ҳолларда ва тартибда турар жойни иккиламчи ижарага беришга ҳақлидир. Ижарага олувчи ўзи эгаллаб турган турар жойнинг бир қисмини, вақтинча кўчиб кетаётганда эса – барчасини (унинг фойдаланиш ҳуқуқи сақланадиган бутун давр учун) иккиламчи ижарага топшириши мумкин, бунда ижарага бериш шартномаси бўйича ижарага олувчи ижарага берувчи олдида жавобгар бўлиб қолади.

Ижарага олувчининг турар жойида иккиламчи ижарага бериш шартномаси асосида яшаётган шахслар ушбу турар жойга нисбатан мустақил ҳуқуққа эга бўлмайдилар.

Турар жойни иккиламчи ижарага бериш шартномасининг муддати турар жойни ижарага бериш шартномасининг муддатидан ортиқ бўлиши мумкин эмас.

Турар жойни ижарага бериш шартномаси муддатидан олдин бекор қилинган тақдирда у билан бир вақтда турар жойни иккиламчи ижарага бериш шартномаси ҳам бекор бўлади.

Янги муддатга шартнома тузишга бўлган имтиёзли ҳуқуқ тўғрисидаги қоида турар жойни иккиламчи ижарага бериш шартномасига нисбатан татбиқ этилмайди.

Муниципал ва идоравий уй-жой фондидаги уйларда турар жойни иккиламчи ижарага бериш қоидалари қонун ҳужжатлари билан белгилаб қўйилади.

Аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойларни иккиламчи ижарага беришга йўл қўйилмайди.

### **58-м о д д а. Турар жойни иккиламчи ижарага беришга йўл қўйилмайдиган шарт-шароитлар**

Муниципал ва идоравий уй-жой фондининг уйларидаги турар жойни иккиламчи ижарага беришга қуйидаги ҳолларда йўл қўйилмайди:

агар иккиламчи ижарага олувчининг кўчиб кириши оқибатида ҳар бир яшовчига тўғри келадиган умумий майдон белгиланган нормадан камайиб кетса;

агар унда Ўзбекистон Республикаси Соғлиқни сақлаш вазирлиги томонидан тасдиқланган рўйхатдаги айрим сурункали касалликларнинг овир турлари билан касалланган шахслар яшаётган бўлса;

ижарага берувчининг розилиги бўлмаса;

ижарага олувчининг, унинг вояга етган оила аъзоларининг, у билан доимий яшаётган фуқароларнинг розилиги бўлмаса;

турар жойни иккиламчи ижарага бериш қоидаларида белгиланган бошқа ҳолларда.

### **59-м о д д а. Иккиламчи ижарага бериш шартномаси бўйича турар жойдан фойдаланганлик учун тўланадиган ҳақ**

Муниципал ва идоравий уй-жой фондининг уйларидаги турар жойлардан иккиламчи ижарага бериш шартномаси бўйича фойдаланганлик ва коммунал хизматлар учун тўланадиган ҳақ

миқдори тарафлар келишувига мувофиқ белгиланади, лекин унинг миқдори шу уй-жой учун ижарага олувчи томонидан тўланаётган ҳақ ҳамда коммунал хизматлар ҳақидан ошиб кетмаслиги керак.

### **60-м о д д а. Иккиламчи ижарага бериш шартномасини бекор қилиш**

Муниципал ва идоравий уй-жой фондининг уйларидаги турар жойни иккиламчи ижарага бериш шартномасининг муддати тугагандан сўнг иккиламчи ижарага олувчи шартномани қайта тиклашни талаб қилишга ҳақли эмас ва у эгаллаб турган турар жойни ижарага олувчининг талабидан кейин ҳам бўшатиб бермаса, унга бошқа турар жой берилмаган ҳолда суд тартибида кўчирилади. Ижарага бериш шартномаси бекор қилинган ҳолларда ҳам иккиламчи ижарага олувчи унга бошқа турар жой берилмаган ҳолда худди шу тартибда кўчирилади.

Агар иккиламчи ижарага бериш шартномаси муддати кўрсатилмай тузилган бўлса, ижарага олувчи иккиламчи ижарага бериш шартномаси бекор қилиниши ҳақида иккиламчи ижарага олувчини уч ой олдин огоҳлантириши шарт.

Иккиламчи ижарага бериш шартномаси, шунингдек ушбу Кодекснинг 69-моддаси ҳамда 119-моддасининг иккинчи қисмида назарда тутилган асосларга кўра ҳам бекор қилиниши мумкин.

### **61-м о д д а. Вақтинча яшовчилар**

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги ижарага олувчи, унинг оила аъзолари ва у билан доимий яшаётган фуқаролар ўзаро келишувга биноан ва ижарага берувчини олдиндан хабардор қилган ҳолда вақтинча яшовчиларга (фойдаланувчиларга) турар жойда текин яшаб туришлари учун рухсат этишга ҳақлидирлар. Вақтинча яшовчиларнинг яшаб туриш муддати олти ойдан ошмаслиги керак.

Вақтинча яшовчилар турар жойдан фойдаланишда мустақил ҳуқуққа эга бўлмайдилар. Уларнинг хатти-ҳаракатлари учун ижарага берувчи олдида ижарага олувчи жавобгардир.

Вақтинча яшовчилар улар билан келишилган яшаб туриш муддати ўтганидан кейин, агарда бундай муддат келишилмаган бўлса, ижарага олувчи, унинг оила аъзоси ёки у билан доимий яшаётган фуқаро томонидан тегишли талаб қўйилган кундан

эътиборан кўпи билан етти кун ичида турар жойни бўшатишлари шарт. Талаб рад этилган тақдирда, вақтинча яшовчилар суд тартибида бошқа турар жой бермасдан кўчирилишлари лозим.

Бир киши ҳисобига тўғри келадиган уй-жой майдони ижтимоий нормаси ҳақидаги қонун ҳужжатлари талабларига риоя этилмаса, ижарага берувчи вақтинча яшовчиларнинг яшаб туришларини тақиқлаб қўйиши мумкин.

### **62-м о д д а. Ижарага берилган турар жойни таъмирлаш**

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги ижарага берилган турар жойни таъмирлаш, агар турар жойни ижарага бериш шартномасида бошқача тартиб белгиланмаган бўлса, ижарага олувчининг мажбуриятига киради.

Ижарага берилган турар жойни капитал таъмирлаш, агар шу турар жойни ижарага бериш шартномасида бошқача тартиб белгиланмаган бўлса, ижарага берувчининг мажбуриятига киради.

Ижарага берилган турар жойни ижарага олувчининг розилигисиз қайта қуришга, ўзгартиришга, агар бундай қайта қуриш ва ўзгартириш уй-жойдан фойдаланиш шароитларини тубдан ўзгартирса, йўл қўйилмайди.

### **63-м о д д а. Уйнинг капитал таъмирланиши муносабати билан фуқароларга турар жой бериш**

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жой капитал таъмирланаётганда, таъмирлашни ижарага олувчини кўчирмасдан амалга ошириш мумкин бўлмаса, ижарага берувчи таъмирланаётган турар жойни ижарага бериш шартномасини бекор қилмаган ҳолда ижарага олувчига, унинг оила аъзоларига ва у билан доимий яшаётган фуқароларга капитал таъмирлаш ўтказиш вақтида бошқа турар жой бериши шарт. Ижарага олувчи бу турар жойга кўчиб киришни рад этган тақдирда ижарага берувчи унинг кўчиб ўтишини суд тартибида талаб қилиши мумкин.



Капитал таъмирлаш вақтида бериладиган турар жой санитария, ёнринга қарши, техник талабларга жавоб бериши ҳамда шу аҳоли пункти чегараси доирасида жойлашган бўлиши керак.

Ижарага олувчини, унинг оила аъзоларини ва у билан доимий яшаётган фуқароларни улар эгаллаб турган турар жойдан бошқа турар жой майдонига кўчиб ўтиши ва (таъмирлаш тугагач) илгариги жойига қайта кўчиб ўтиши таъмирланиши керак бўлган турар жой тасарруфида бўлган ижарага берувчининг маблағлари хисобидан амалга оширилади.

Ижарага олувчи капитал таъмирлаш муносабати билан бошқа турар жойда яшаган даврда у фойдаланиш ва коммунал хизматлар учун капитал таъмирлаш вақтига берилган турар жой учун ҳақ тўлайди.

Капитал таъмирлаш даврида вақтинчалик турар жой бериш ўрнига ижарага олувчига, унинг оила аъзоларига ва у билан доимий яшаётган фуқароларга уларнинг розилиги билан доимий фойдаланиш учун бошқа обод турар жой берилиши мумкин.

Турар жой таъмирлаб бўлингач, ижарага берувчи турар жойни ижарага олувчига қайтаришдан бош тортган ҳолда ижарага олувчи судга мурожаат этишга ҳақлидир.

**64-м о д д а. Реконструкция ёки капитал таъмирлаш натижасида уй-жой майдони ўлчами тубдан ўзгарган тақдирда ижарага олувчига бошқа турар жой бериш**

Ижарага олувчи, унинг оила аъзолари ва у билан доимий яшаётган фуқаролар эгаллаб турган муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойни реконструкция ёхуд капитал таъмирлаш натижасида сақлаб қолиш мумкин бўлмаганда ёки у тубдан кенгайганда, торайганда ижарага олувчига ва унинг оила аъзоларига, шунингдек у билан доимий яшаётган фуқароларга капитал таъмирлаш бошлангунга қадар шу аҳоли пункти чегараси доирасида бошқа обод турар жой берилиши керак.

## **65-м о д д а. Турар жойни ва ёрдамчи хоналарни қайта қуриш ҳамда ўзгартириш**

Муниципал ва идоравий уй-жой фондидаги турар жойни ҳамда ёрдамчи хоналарни қайта қуриш, ўзгартириш квартирани янада обод қилиш мақсадида амалга оширилиши мумкин ва бунга ижарага олувчининг, унинг вояга етган оила аъзоларининг, у билан доимий яшаётган фуқароларнинг, ижарага берувчининг розилиги билангина йўл қўйилади.

Ижарага берувчининг, ижарага олувчининг, унинг вояга етган оила аъзоларининг ёки у билан доимий яшаётган фуқароларнинг турар жойни ва ёрдамчи хоналарни қайта қуриш ёки ўзгартиришни рад этиши билан боғлиқ низолар суд тартибида ҳал этилади.

Турар жой ва ёрдамчи хоналарни ижарага берувчининг рухсатсиз ўзбошимчалик билан қайта қурган ёки ўзгартирган ижарага олувчи қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда жавобгар бўлади.

Аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойларни ва ёрдамчи хоналарни қайта қуриш ҳамда ўзгартириш ман этилади.

## **66-м о д д а. Турар жойни ижарага бериш шартномасини ўзгартириш**

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойни ижарага бериш шартномаси фақат ижарага олувчи, унинг вояга етган оила аъзолари, у билан доимий яшаётган фуқаролар ҳамда ижарага берувчининг розилиги билан ўзгартирилиши мумкин.

Ижарага олувчи, унинг вояга етган оила аъзолари ва у билан доимий яшаётган фуқароларнинг талаби бўйича шартнома вояга етган оила аъзоларидан бири билан тузилиши мумкин. Ижарага олувчи турар жойдан кўчиб кетган ёки у вафот этган тақдирда шартнома ушбу турар жойда яшаётган вояга етган оила аъзоларидан бири билан тузилади.

Оила аъзосининг ижарага олувчи деб тан олинishi муносабати билан юзага келадиган низолар суд тартибида ҳал этилади.

**67-м о д д а. Ижарага олувчи оила аъзосининг талаби бўйича турар жойни ижарага бериш шартномасининг ўзгартирилиши**

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди уйларидаги ижарага олувчининг оила аъзоси, агар оиланинг бошқа аъзолари, у билан доимий яшаётган фуқаролар рози бўлса ҳамда унинг улушига тўғри келадиган турар жой майдонига мувофиқ ёхуд турар жойдан фойдаланиш тартиби тўғрисида тузилган келишувни ҳисобга олган ҳолда унга ушбу Кодекснинг 9-моддаси талабларига жавоб берадиган турар жой ажратилиши мумкин бўлса, ўзи билан алоҳида ижара шартномаси тузилишини талаб қилишга ҳақлидир.

Алоҳида ижара шартномаси тузиш талаб қилиниши муносабати билан юзага келадиган низолар суд тартибида ҳал этилади.

**68-м о д д а. Бир оиллага бирлашган ижарага олувчиларнинг талаби бўйича турар жойни ижарага бериш шартномасининг ўзгартирилиши**

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларида алоҳида ижара шартномаларига биноан яшаётган фуқаролар бир оиллага бирлашганлари тақдирда ўзлари эгаллаб турган барча турар жой учун улардан бирортаси билан ягона ижара шартномаси тузилишини талаб қилишга ҳақлидирлар.

Ижарага берувчининг ягона ижара шартномаси тузишни рад этганлиги устидан суд тартибида шикоят қилиниши мумкин.

**69-м о д д а. Турар жойни ижарага бериш шартномасини бекор қилиш**

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди уйларидаги турар жойни ижарага бериш шартномасини бекор қилиш тарафларнинг келишуви бўйича амалга оширилади.

Турар жойни ижарага олувчи оила аъзоларининг ҳамда ўзи билан доимий яшаётган фуқароларнинг розилиги билан исталган вақтда ижарага берувчини уч ой олдин ёзма равишда огоҳлантириб, ижара шартномасини бекор қилиши мумкин. Ана шундай

огоҳлантиришсиз шартнома бекор қилинган тақдирда ижарага олувчи кейинги уч ой учун турар жой ҳақини тўлаши шарт.

Ижарага олувчи, унинг оила аъзолари ҳамда у билан доимий яшаётган фуқаролар бошқа аҳоли пунктига доимий яшаш учун жўнаб кетганларида ёки шу аҳоли пунктидаги бошқа турар жойга кўчиб ўтганларида турар жойни ижарага бериш шартномаси жўнаб кетган ёки кўчиб ўтган кундан бошлаб бекор қилинган деб ҳисобланади.

Турар жойни ижарага бериш шартномаси исталган тарафнинг талаби бўйича:

агар турар жой доимий яшаш учун яроқсиз бўлиб қолса, шунингдек у авария ҳолатида бўлса;

агар турар жой жойлашган уй бузилиши керак бўлса;

уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа ҳолларда суд тартибида бекор қилиниши мумкин.

Ижарага бериш шартномаси ижарага берувчининг талаби бўйича қуйидаги ҳолларда суд тартибида бекор қилиниши мумкин:

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

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

Турар жойни ижарага бериш шартномасини бекор қилиш учун асос бўлиб хизмат қилган ҳолатларни бартараф этиш тартиби ва муддатлари қонун билан белгиланади.

## **70-м о д д а. Турар жойдан кўчириш**

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

Кўчириш суд тартибда амалга оширилади.

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

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

### **71-м о д д а. Фуқароларга бошқа обод турар жой берган ҳолда кўчириш**

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

агар турар жой жойлашган уй бузилиши керак бўлса;

турар жой белгиланган тартибда авария ҳолатида ёки яшаш учун яроқсиз деб топилган бўлса;

турар жой яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказилаётган бўлса.

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

Агар турар жой авария ҳолатида ёки яшаш учун яроқсиз деб топилган бўлса, ушбу турар жойдан кўчирилаётган фуқароларга маҳаллий давлат ҳокимияти органи қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда бошқа обод турар жой беради.

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

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

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

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

**72-м о д д а. Ўзбекистон Республикаси Мудофаа вазирлигига қарашли турар жойларни ҳисобга олиш, бериш, улардан фойдаланиш, уларни бронлаштириш, алмаштириш, уларга такроран кўчиб кириш**

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

**73-м о д д а. Бошқа обод турар жой берган ҳолда ҳарбий шаҳарчалардан кўчириш**

Ҳарбий хизматдан резервга бўшатиш билан ёки истеъфога чиққан ҳарбий хизматчилар ҳамда уларга тенглаштирилган шахслар, шунингдек улар билан яшовчи шахслар ҳарбий шаҳарчалардаги ўзлари эгаллаб турган турар жойдан бошқа обод турар жой берилган ҳолда кўчирилишлари мумкин. Ҳарбий ташкилотлар билан алоқасини узган бошқа шахслар ҳам ҳарбий шаҳарчалардан худди шу тартибда кўчириладилар.

*(Ўзбекистон Республикасининг 2009 йил 22 декабрдаги ЎРҚ-238-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2009 йил, 52-сон, 553-модда)*

## **74-м о д д а. Фуқароларга бошқа турар жой бермасдан кўчириш**

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

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

Турар жойни ўзбошимчалик билан эгаллаб олган шахслар бошқа турар жой бермасдан ушбу Кодекс 70-моддасининг учинчи қисмида назарда тутилган тартибда кўчириладилар.

## **IV бўлим. ХИЗМАТ ВА МАХСУС ТУРАР ЖОЙЛАРНИ БЕРИШ, УЛАРДАН ФОЙДАЛАНИШ**

### **8-боб. ХИЗМАТ ТУРАР ЖОЙЛАРИНИ БЕРИШ ВА УЛАРДАН ФОЙДАЛАНИШ**

#### **75-м о д д а. Хизмат турар жойлари**

Хусусий, муниципал, идоравий уй-жой фонди ёки аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларида жойлашган,

Ўз меҳнат муносабатлари хусусиятига кўра иш жойига бевосита яқин ерда яшаши керак бўлган фуқаролар кўчиб киришига мўлжалланган турар жойлар хизмат турар жойлари деб ҳисобланади.

Сайлаб қўйиладиган лавозимларни эгаллаб турган, меҳнат шартномалари бўйича ишлаётган шахсларга, ҳарбий хизматчиларнинг айрим тоифаларига, шунингдек қонун ҳужжатларида белгиланган рўйхатдаги бошқа шахсларга бериладиган турар жойлар ҳам хизмат турар жойларига киритилиши мумкин.

Белгиланган тартибда оилавий болалар уйи ташкил этилганда тарбиясига олинган болалар билан биргаликда яшаши учун тарбиячи-ота-она этиб тайинланган фуқароларга хизмат уйи ёки хизмат квартираси берилади.

Хизмат турар жойларидан ўз мақсадида фойдаланилади.

Хизмат турар жойлари меҳнат шартномасининг амал қилиш муддатига ёки хизмат даврига, сайлаб қўйиладиган лавозим муддати тугагунга қадар берилади.

Хизмат турар жойларини бериш тартиби, шунингдек уларни олиш ҳуқуқига эга бўлган ходимлар тоифалари рўйхати Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

### **76-м о д д а. Ижара шартномасини тузиш**

Хизмат турар жойи ижара шартномаси шу турар жой мулкдори ёки у вакил қилган орган билан иш, хизмат вақтида ундан фойдаланиш учун топширилаётган шахс ўртасида тузилади.

Хизмат турар жойи ижара шартномаси ёзма шаклда тузилади.

### **77-м о д д а. Хизмат турар жойларидан фойдаланиш**

Хизмат турар жойларидан фойдаланиш мунICIPал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидаги турар жойлардан фойдаланиш қоидаларига мувофиқ амалга оширилади.



## **78-м о д д а. Ижара шартномасини бекор қилиш**

Хизмат турар жойи ижара шартномаси меҳнат, хизмат муносабатлари тугатилиши билан бир вақтда бекор бўлади.

Агар меҳнат, хизмат муносабатлари тикланса, хизмат турар жойини ижарага олувчи хизмат турар жойи ижара шартномаси муддати тугагандан кейин ҳам ижара шартномасини қайта тиклашда имтиёзли ҳуқуқни сақлаб қолади.

## **79-м о д д а. Бошқа турар жой бермасдан хизмат турар жойларидан кўчириш**

Корхона, муассаса, ташкилот билан меҳнат муносабатларини узган ходимлар, шунингдек сайлаб қўйиладиган лавозимларни эгаллаб турган шахслар, ҳарбий хизматчилар қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳолларда улар билан бирга яшаётган барча шахслар билан биргаликда бошқа турар жой бермасдан хизмат турар жойидан кўчириладилар.

Агар хизмат турар жойи ижара шартномаси муддати тугагач, ижарага олувчи, унинг оила аъзолари ва у билан доимий яшаётган фуқаролар шу турар жойни бўшатиб беришдан бош тортсалар, улар бошқа турар жой бермасдан суд тартибида кўчириладилар, ушбу Кодекснинг 80-моддасида назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно.

## **80-м о д д а. Бошқа турар жой берган ҳолда хизмат турар жойларидан кўчириш**

Бошқа турар жой берган ҳолда хизмат турар жойларидан кўйидагилар кўчириладилар:

I ва II гуруҳ ногиронлари;

1941–1945 йиллардаги уруш фахрийлари ва байналмилалчи жангчилар;

ҳарбий хизматни ўтаётганида ҳалок бўлган ёки бедарак йўқолган ҳарбий хизматчиларнинг оилалари;

ногирон фарзандлари бўлган оилалар;

тарбиячи-ота-оналар, оилавий болалар уйи тугатилган тақдирда;

хизмат турар жойи берган ташкилотларда камида ўн йил ишлаган (хизмат қилган) шахслар;

эгаллаб турган лавозими муносабати билан турар жой берилган бўлиб, лавозимидан бўшаган, лекин турар жойни

**берган** корхона, муассаса, ташкилот билан меҳнат муносабатларини узмаган шахслар;

ходимлар сони (штати) ёки иш хусусиятининг ўзгариши ёхуд корхона, муассаса, ташкилот тугатилиши муносабати билан меҳнат шартномаси бекор қилинган шахслар;

ўзи ишлаган корхона, муассаса, ташкилотдан пенсияга чиққан ходимлар;

хизмат турар жойи берилган шахс вафот этганда унинг оила аъзолари;

вояга етмаган фарзандлари билан бирга яшаётган ёлғиз шахслар.

Ушбу модданинг биринчи қисмида кўрсатиб ўтилган фуқароларга шу Кодекснинг 9-моддасида белгиланган талабларга жавоб берадиган ҳамда ушбу аҳоли пункти чегараси доирасида бўлган турар жой берилади.

## **9-БОБ. МАХСУС УЙЛАРДАГИ ТУРАР ЖОЙЛАРДАН ФОЙДАЛАНИШ**

### **81-м о д д а. Махсус уйлар**

Махсус уйлар фуқароларнинг айрим тоифалари конун ҳужжатларида белгиланган тартибда ва шартларда яшаши учун мўлжаллангандир.

Махсус уйлар жумласига қуйидагилар киради:

ётоқхоналар;

вақтинчалик уй-жой фонди уйлари;

ногиронлар, фахрийлар, ёлғиз қариялар учун интернат-уйлар;

болалар уйлари ва бошқа махсус мақсадли уйлар.

### **82-м о д д а. Ётоқхоналар бериш ва улардан фойдаланиш**

Ходимлар, хизматчилар, студентлар, ўқувчилар, шунингдек бошқа фуқароларга ишлаш, хизмат ёки ўқиш даврида яшаш учун ётоқхоналар берилиши мумкин. Махсус қурилган ёки шу ётоқхоналар учун қайта жиҳозланган уйлар ётоқхоналар сифатида берилади. Ётоқхоналар уларда яшайдиган фуқароларнинг истиқомат қилишлари, шуғулланишлари ва дам

олишлари учун зарур бўлган мебель, бошқа уй-рўзгор асбоблари ва маданий-маиший буюмлар билан таъминланган бўлади.

Ётоқхоналардан жой бериш ва улардан фойдаланиш тартиби Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

Уйларни ётоқхоналарга ўтказиш, шунингдек ётоқхоналарга уйлар мақомини бериш уй-жой фондининг мулкдорлари томонидан маҳаллий давлат ҳокимияти органлари билан келишилган ҳолда амалга оширилади.

### **83-м о д д а. Вақтинчалик уй-жой фонди турар жойларини бериш ва улардан фойдаланиш**

Вақтинчалик уй-жой фонди тегишли уй-жой фондининг мулкдори ёки у ваколат берган органнинг қарори бўйича ташкил қилиниши мумкин. Вақтинчалик уй-жой фонди турар жойлари ижарага бериш шартномаси асосида фуқаролар эгаллаб турган турар жойлар капитал таъмирланиши, реконструкция, модернизация қилиниши муносабати билан ҳамда қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа ҳолларда уларнинг вақтинча яшаб туришига мўлжалланган бўлиб, санитария, ёнғинга қарши ва техник талабларга жавоб бериши лозим.

Вақтинчалик уй-жой фондидан турар жойлар фуқароларга турар жойи капитал таъмирланиши лозим бўлган, лекин унда яшаб турган фуқароларни кўчирмасдан таъмирлашнинг имкони бўлмаган турар жойнинг ижарага берувчиси томонидан берилади.

Вақтинчалик уй-жой фонди турар жойларини бериш ва улардан фойдаланиш тартиби Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

### **84-м о д д а. Махсус мақсадли уйлардан турар жойлар бериш**

Ногиронлар, фахрийлар, ёлғиз қариялар учун интернат-уйлардан, болалар уйларидан ҳамда бошқа махсус мақсадли уйлардан, уларни тузган орган қарорига биноан турар жойлар берилади.

## **85-м о д д а. Махсус уйлардан кўчириш**

Махсус уйлардан кўчириш ушбу Кодексда ҳамда бошқа қонун ҳужжатларида назарда тутилган тартибда ва шартларда амалга оширилади.

Меҳнат, хизмат муносабатларини тугатган фуқаролар, шунингдек ўқув юртларида ўқишни тамомлаган шахслар уларга иши, хизмати ёки ўқиши муносабати билан берилган ётоқхонадан бошқа турар жой бермасдан кўчириладилар.

Ушбу Кодекснинг 80-моддасида қайд этиб ўтилган фуқаролар бошқа турар жой бермасдан ётоқхонадан кўчирилишлари мумкин эмас.

Вақтинчалик уй-жой фонди турар жойларидан ва бошқа махсус уйлардан кўчириш ушбу турар жой берилишига олиб келган сабаблар бартараф этилганлиги (капитал таъмирлаш тугаганлиги, бошқа турар жой берилганлиги ёки олинганлиги ва ҳоказо) муносабати билан, шунингдек ушбу Кодексда ва ўзга қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа асослар бўйича ҳам амалга оширилади.

## **V бўлим. ТУРАР ЖОЙ АРЕНДАСИ**

### **86-м о д д а. Турар жой арендаси шартномаси**

Турар жой фуқаролар ва юридик шахсларга эгалик қилиш ва фойдаланиш учун аренда шартномаси асосида берилиши мумкин. Юридик шахс турар жойдан фақат фуқаролар яшаши учун фойдаланиши мумкин. *(Биринчи қисм Ўзбекистон Республикасининг 2011 йил 30 декабрдаги ЎРҚ-313-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2011 йил, 52-сон, 556-модда)*

Турар жой арендаси шартномаси ёзма шаклда тузилиши ҳамда қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ҳисобга олиниши (рўйхатдан ўтказилиши) лозим.

*(Учинчи қисм Ўзбекистон Республикасининг 2018 йил 11 октябрдаги ЎРҚ-497-сонли Қонуни билан чиқарилган – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2018 йил, 41-сон, 809-модда)*

Турар жой арендаси шартномаси қуйидагиларни ўз ичига олиши керак:

турар жойни арендага бериш тартиби ва унинг қиймати;  
турар жой арендасининг муддатлари;

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

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

шартнома муддати ўтиши билан турар жойни арендага берувчига қайтариш тартиби;

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

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

Турар жой арендаси шартномасига тарафларнинг келишуви бўйича қонун ҳужжатларига мувофиқ бошқа шартлар ҳам киритилиши мумкин.

### **87-м о д д а. Турар жойни арендага бериш**

Арендага берувчи турар жойни арендага олувчига яшаш учун яроқли ҳолатда ҳамда ушбу Кодекснинг 9-моддасига биноан турар жойларга нисбатан қўйиладиган талабларга жавоб берадиган ҳолатда арендага бериши шарт.

Арендага берувчи арендага берилаётган турар жойнинг муҳандислик қурилмалари ва конструкцияларидаги шартнома тузилаётган пайтда аниқланган ёки аниқланмаган барча нуқсонлар, носозликлар учун жавобгар бўлади.

### **88-м о д д а. Арендага олинган турар жойни тасарруф этиш**

Арендага олувчи арендага берувчининг розилиги билан арендага берилган турар жойни иккиламчи арендага (ижарага) беришга ва аренда шартномаси бўйича ўз ҳуқуқ ва мажбуриятларини бошқа шахсга ўтказишга (қайта ижара), арендага берилган турар жойни текин фойдаланишга беришга ҳақлидир. Бундай ҳолларда арендага олувчи арендага берувчи олдида шартнома бўйича жавобгар бўлиб қолади.

Турар жойни иккиламчи арендага (ижарага) бериш шартномаси аренда шартномаси амал қиладиган муддатдан узоқроқ муддатга тузилиши мумкин эмас.

## **89-м о д д а. Турар жойни кейинчалик сотиб олиш шарти билан арендага бериш**

Арендага олувчи арендага берувчининг розилиги билан арендага берилган турар жойни тўлалигича ёки қисман сотиб олиши мумкин. Арендага берилган турар жойни сотиб олиш қонун ҳужжатларига мувофиқ амалга оширилади.

Турар жойни арендага бериш ва сотиб олиш шартномаси тузилаётган, ўзгартирилаётган, бекор қилинаётганда юзага келадиган низолар суд тартибда кўриб чиқилади.

## **90-м о д д а. Турар жойнинг аренда ҳақи**

Аренда ҳақини тўлаш тартиби, шартлари ва муддатлари турар-жой арендаси шартномасида белгилаб қўйилади.

Турар жой аренда ҳақининг миқдори тарафларнинг келишувига кўра қонун ҳужжатларида назарда тутилган тартибда ўзгартирилиши мумкин.

## **91-м о д д а. Арендага берилган турар жойда яшаш шароитларини яхшилаш**

Турар жойни арендага олувчи шахс, агар аренда шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, арендага берувчининг розилиги билан ҳамда қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ўз маблағлари ҳисобидан турар жойларда яшаш шароитини яхшиловчи ўзгартиришлар қилиш, реконструкциялаш, кенгайтириш, техник қайта жиҳозлаш ишларини амалга ошириш ҳуқуқига эга.

Агар арендага берилган турар жойнинг сифати арендага берувчининг розилиги билан яхшиланса, шартнома муддати ўтганидан кейин ёки шартнома бекор қилинганда, башарти аренда шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, арендага олувчи ушбу мақсадда қилган барча харажатлари ижарага берувчи томонидан қопланишини талаб қилиш ҳуқуқига эга.

Арендага берилган турар жойни яхшилаш учун арендага олувчи томонидан арендага берувчи билан келишилмаган ҳолда қилинган харажатлар қиймати, агар қонунда бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, қопланмайди.

**92-м о д д а. Арендага берувчи ўзгарган тақдирда турар жой арендаси шартномасининг сақланиб қолиши**

Арендага берилган турар жойга нисбатан мулк ҳуқуқи ёки бошқа ашёвий ҳуқуқнинг ўзга шахсга ўтиши аренда шартномасининг ўзгариши ёки бекор қилиниши учун асос бўлмайди.

**93-м о д д а. Турар жой арендаси шартномасининг ўзгариши ёки бекор қилиниши асослари**

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

Агар турар жойнинг аренда ҳақи шартномада белгиланган муддат ўтганидан сўнг кетма-кет икки мартадан ортиқ тўланмаётган бўлса, аренда шартномаси суд тартибида бекор қилиниши мумкин ва арендага олувчи арендага берилган турар жойдан бошқа турар жой берилмасдан кўчирилиши керак.

**94-м о д д а. Аренда шартномаси муддатидан илгари бекор қилинганда турар жойни иккиламчи арендага (ижарага) бериш шартномасининг бекор бўлиши**

Турар жой арендаси шартномасининг муддатидан илгари бекор қилиниши, агар турар жой арендаси шартномасида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, унга мувофиқ тузилган иккиламчи арендага (ижарага) бериш шартномасининг ҳам бекор бўлишига олиб келади.

Агар турар жой арендаси шартномаси Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодексида назарда тутилган асосларга биноан ҳақиқий эмас деб топилса, унга мувофиқ тузилган иккиламчи арендага (ижарага) бериш шартномаси ҳам ҳақиқий эмас деб топилади.

## **95-м о д д а. Турар жой арендаси шартномасини қайта тиклаш**

Башарти турар жой арендаси шартномаси муддати ўтганидан кейин ҳам арендага олувчи арендага берилган турар жойдан амалда фойдаланишни давом эттирса ва арендага берувчи шартнома муддати ўтгунга қадар бунга эътироз билдирмаган бўлса, агар шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, шартнома худди ўша шартлар асосида қайта тикланган деб ҳисобланади.

Турар жой арендаси шартномасининг муддати ўтганидан кейин шартнома бўйича ўз зиммасига олган мажбуриятларни лозим даражада бажарган арендага олувчи турар жой арендаси шартномасини қайта тиклаш масаласида бошқа шахсларга нисбатан имтиёзли ҳуқуққа эга бўлади.

## **VI бўлим. УЙ-ЖОЙ ҚУРИШ ВА УЙ-ЖОЙ КООПЕРАТИВЛАРИНИНГ УЙЛАРИДАГИ ТУРАР ЖОЙЛАР**

### **10-боб. УЙ-ЖОЙ ҚУРИШ ВА УЙ-ЖОЙ КООПЕРАТИВЛАРИНИ ТАШКИЛ ЭТИШ**

#### **96-м о д д а. Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативлари**

Уй-жой қуриш кооперативи фуқаролар ўз маблағлари билан биргаликда қурилишда иштирок этиши йўли билан келгусида уйдан (уйлардан) фойдаланиш ва уларнинг сақланишини таъминлаш учун ташкил этилади.

Уй-жой кооперативи янги, реконструкция қилинган иморатларни сотиб олиш ва келгусида уйдан (уйлардан) фойдаланиш учун ташкил этилади.

Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативлари фуқароларнинг ихтиёрий бирлашуви асосида ташкил этиладиган матлубот кооперативлари ҳисобланади. Агар кооперативнинг барча аъзолари турар жойларнинг мулкдорлари бўлсалар, улар уй-жой мулкдорлари ширкатига бирлашиш ҳуқуқига эга бўладилар.

Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативлари белгиланган тартибга мувофиқ давлат рўйхатидан ўтган пайтдан бошлаб юридик шахс ҳисобланади.



## **97-м о д д а. Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативларига кириш ҳуқуқи**

Фуқаролар ўзларининг уй-жой шароитларини яхшилаш учун уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативларига кириш ҳуқуқига эгадирлар.

Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативлари давлат рўйхатидан ўтгандан кейин кириш бадалини ҳамда турар жойнинг қурилиш ёки харид қийматига нисбатан уставда ёхуд шартномада белгиланган ўз пай бадаллари қисмини тўлаган муассис-фуқаролар шу кооперативларнинг аъзоси деб тан олинади.

Кооператив бошқарув органининг қарорига биноан белгиланган миқдордаги кириш ҳамда пай бадалларини тўлаган фуқаролар фаолият кўрсатаётган уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативининг аъзоси бўлишлари мумкин.

## **98-м о д д а. Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативларини рўйхатдан ўтказиш**

Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативлари кооператив аъзоларининг умумий йиғилиши қабул қилган устав асосида фаолият кўрсатади ва маҳаллий давлат ҳокимияти органларида рўйхатдан ўтиши керак.

Битта уйда иккита уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативларининг тузилишига йўл қўйилмайди. Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативлари, агар уларнинг уставида бошқача тартиб назарда тутилмаган бўлса, фаолият муддати чекланмаган ҳолда тузилади.

Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативларини рўйхатдан ўтказиш учун қуйидагилар тақдим этилади:

ариза;

умумий (таъсис) йиғилишнинг баённомаси;

уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативининг устави;

қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа ҳужжатлар.

Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативининг номида фаолиятининг асосий мақсади кўрсатилиши, шунингдек, «кооператив» сўзи бўлиши керак.

Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативини рўйхатга олиш учун тақдим этилган ҳужжатлар белгиланган муддатда кўриб чиқилади ва шу муддат мобайнида қуйидаги қарорлардан бири қабул қилинади:

уй-жой куриш ёки уй-жой кооперативини рўйхатдан ўтказиш тўғрисида;

тақдим этилган хужжатларни қонун хужжатлари талабларига мувофиқлаштириш муддати тўғрисида;

уй-жой куриш ёки уй-жой кооперативини рўйхатдан ўтказишни рад этиш тўғрисида.

Уй-жой куриш ёки уй-жой кооперативини тузиш тартиби ва шартлари бузилган, унинг устави қонун хужжатлари талабларига мувофиқ келмаган ҳолдагина тегишли кооперативни рўйхатдан ўтказиш рад этилиши мумкин. Уй-жой куриш ёки уй-жой кооперативи тузилиши мақсадга мувофиқ эмас деган важлар билан уни рўйхатдан ўтказишни рад этишга йўл қўйилмайди.

Рўйхатдан ўтказувчи органнинг қарори устидан суд тартибида шикоят қилиниши мумкин.

## **11-БОБ. УЙ-ЖОЙ ҚУРИШ ВА УЙ-ЖОЙ КООПЕРАТИВЛАРИ УЙЛАРИДАН ТУРАР ЖОЙ ОЛИШ ВА УЛАРДАН ФОЙДАЛАНИШ ТАРТИБИ**

### **99-м о д д а. Уй-жой куриш ва уй-жой кооперативлари уйларидан турар жой олиш ва улардан фойдаланиш ҳуқуқини амалга ошириш шартлари ҳамда тартиби**

Уй-жой куриш ёки уй-жой кооперативи аъзосига кооператив аъзоларининг умумий йиғилиши қарорига кўра, пай бадали миқдорига мувофиқ, бир ёки бир неча хонадан иборат бўлган алоҳида квартира берилади.

Уй-жой куриш ва уй-жой кооперативлари уйдаги квартираларга маҳаллий давлат ҳокимияти органи берадиган ордерга мувофиқ кўчиб кирилади. Ордер беришни рад этиш устидан суд тартибида шикоят қилиниши мумкин.

Уй-жой куриш ва уй-жой кооперативи пай бадали турар жойнинг қурилиш ёки харид қиймати умумий суммасига тенг бўлган мулкӣ (пул) бадали ҳисобланади. Уй-жой куриш кооперативи аъзоларига бериладиган квартираларнинг қиймати уйни куриш учун амалда қилинган харажатлардан келиб чиққан ҳолда белгиланади.

Пай бадали уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи аъзоси томонидан бир йўла ёки бўлиб-бўлиб тўланади.

Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи аъзоси пай бадалининг қолган қисмини муддатидан олдин тўлаш ҳуқуқига эгадир.

### **100-м о д д а. Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи аъзосининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари**

Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи аъзоси кооператив уставида ҳамда қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳуқуқларга ва мажбуриятларга эгадир.

Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативининг турар жой мулкдори бўлмаган аъзоси ўзи билан бирга яшовчи, пай жамғармасига бўлган ҳуқуқи тан олинган оила аъзоларининг, шу жумладан вақтинча бўлмаганларининг ёзма розилиги билан эгаллаб турган турар жойини уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативининг турар жой мулкдори бўлган бошқа аъзоси билан алмаштиришга ҳақлидир, бунда турар жойни алмаштираётган шахс кооператив аъзолигига қабул қилинган бўлиши ва у кредит ҳамда фоизларнинг тегишли қисмини тўлаш хусусидаги кооператив уставининг талабларини бажариши керак.

Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативининг аъзоси қонун ҳужжатларига мувофиқ турар жойни ижарага ёки арендага беришга ҳақлидир.

### **101-м о д д а. Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи аъзосининг пайга бўлган ҳуқуқи**

Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативининг аъзоси турар жойга эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этишга асос бўладиган пай бадалига бўлган ҳуқуққа ҳамда пай бадали ҳисобига ўзи тўлаган суммага бўлган мулк ҳуқуқига эгадир.

Пайга бўлган ҳуқуқ бир неча шахсга тегишли бўлиши мумкин, уларнинг таркиби шу шахсларнинг розилиги билан уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи аъзоси томонидан белгиланади.

Турар жойда яшайдиган, лекин шерик пайчи бўлмаган шахслар тегишли турар жойдан фақат фойдаланиш ҳуқуқига эгадирлар.

**102-м о д д а. Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи  
аъзосида турар жойга бўлган мулк  
ҳуқуқининг вужудга келиши**

Агар уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи уставида бошқача тартиб белгиланган бўлмаса, уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи аъзоси ўзи эгаллаб турган турар жойга нисбатан мулк ҳуқуқига эга бўлади, пайчининг пай жамғармаси қисмига ҳуқуқи бўлган оила аъзолари эса пай бадалининг барча суммаси тўланган кундан бошлаб умумий мулк ҳуқуқига эга бўладилар.

**103-м о д д а. Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи  
уйларидаги турар жойни бўлиш**

Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи уйларидаги турар жойни шерик пайчилар ўртасида бўлишга, агар уларнинг ҳар бирига алоҳида турар жой ажратиш мумкин бўлса, йўл қўйилади. Алоҳида бўлмаган турар жойларни қайта қуриш ёки ўзгартириш ҳисобига алоҳида турар жойга айлантириш мумкин бўлганда ҳам турар жойларни қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда бўлишга йўл қўйилади.

Турар жойни бўлиш тўғрисидаги низолар суд тартибида ҳал этилади.

**104-м о д д а. Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи  
аъзолигидан чиқариш**

Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативининг аъзоси умумий йиғилиш қарори бўйича қуйидаги ҳолларда кооперативдан чиқарилиши мумкин:

ҳақиқатга тўғри келмайдиган ҳужжатлар тақдим этилиши, агар бу ҳужжатлар кооперативга кириш учун асос бўлган бўлса;

турар жойни ёки умумий фойдаланишдаги объектларни мунтазам бузган ёки шикастлантирган ёхуд улардан ўз мақсади бўйича фойдаланмаётган бўлса.

Уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи уставида ва қонун ҳужжатларида тегишли кооператив аъзолигидан чиқаришнинг бошқа ҳоллари ҳам назарда тутилиши мумкин.

Уй-жой куриш ёки уй-жой кооперативидан чиқарилган аъзо турар жойдан кўчирилиши керак ва уй-жой курилиши ҳар бир квадрат метрининг қиймати қимматлашганлиги ҳисобга олинган ҳолда тегишли пай бадали унга қайтариб берилади.

## **VII бўлим. ТУРАР ЖОЙДАН ФЙДАЛАНИШ ҲУҚУҚИ**

### **12-боб. ТУРАР ЖОЙНИ АЛМАШТИРИШ ВА АЙИРБОШЛАШ**

#### **105-м о д д а. Турар жойни алмаштириш предмети**

Қуйидагилар турар жойни алмаштириш предмети бўлиши мумкин:

бир ёки бир неча хонадан иборат турар жой;

ижарага олувчи, пай жамғармасининг қисмига ҳуқуқи бўлган уй-жой куриш ёки уй-жой кооперативининг аъзоси, турар жой мулкдори улушига тўғри келадиган турар жойнинг қисми, шу жумладан туташ хона ёки ушбу Кодекс 106-моддасининг биринчи қисмида назарда тутилган шароитлар мавжуд бўлган тақдирда хонанинг қисми.

#### **106-м о д д а. Турар жойни алмаштириш**

Ижарага олувчилар, пай жамғармасининг қисмига ҳуқуқи бўлган уй-жой куриш ёки уй-жой кооперативининг аъзолари ёхуд уларнинг оила аъзолари, шунингдек турар жойнинг умумий мулки иштирокчилари ўз улушларига тўғри келадиган уй-жой майдонининг қисмини бошқа турар жойнинг ижарага олувчилари, уй-жой куриш ёки уй-жой кооперативи аъзоси ёхуд уларнинг оила аъзолари билан алмаштиришга ҳақлидирлар, алмаштириш оқибатида кўчиб кираётганлар бу жойда яшаш учун қолаётганларнинг оила аъзоси сифатида ёхуд умумий мулк иштирокчилари сифатида кўчиб киришлари керак.

Турар жойларни алмаштириш унинг иштирокчилари сони чекланмаган ҳолда амалга оширилади.

Турар жойларни алмаштириш ҳуқуқ ва мажбуриятларни ўзаро ўтказиш тарзида маҳаллий давлат ҳокимияти органлари қарорига биноан амалга оширилади.

Турар жойларни алмаштириш айнан бир уйдаги ёки турли уйлардаги турар жойларда, шу жумладан турли аҳоли пунктларида жойлашган турар жойларда яшаётган фуқаролар ўртасида ҳам амалга оширилиши мумкин.

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойни ижарага олувчи ва уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативларининг аъзолари ўзлари билан бирга яшовчи вояга етган оила аъзоларининг, шу жумладан, улар билан доимий яшаётган, вақтинча бўлмаган фуқароларнинг ёзма розилигига биноан эгаллаб турган турар жойини қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда алмаштиришга ҳақлидирлар. Бунда вояга етмаган оила аъзоларининг розилиги ота-оналари томонидан, улар бўлмаган тақдирда эса васийлик ва ҳомийлик органлари томонидан тасдиқланади.

Корхона, муассаса, ташкилотларнинг уйлари, квартираларидаги турар жойларни фақат уларнинг розилиги билан алмаштиришга йўл қўйилади. Алмаштиришга розилик берилмаганлиги устидан суд тартибида шикоят қилиниши мумкин.

Аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойнинг ижарага олувчиси эгаллаб турган турар жойни фақат шу уй-жой фондининг турар жойида яшовчи ижарага олувчи билан алмаштириши мумкин.

### **107-м о д д а. Оила аъзоларининг розилиги бўлмаган тақдирда турар жойни алмаштириш**

Агар турар жойнинг мулкдори ва унинг вояга етган оила аъзолари, ижарага олувчи ва унинг вояга етган оила аъзолари ҳамда у билан доимий яшаётган фуқаролар, уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи аъзоси ва пай жамғармасининг қисмига ҳуқуқи бўлган унинг оила аъзолари ўртасида турар жойни алмаштириш тўғрисида келишувга эришилмаган бўлса, улардан ҳар бири эгаллаб турган турар жойини турли уйлар, квартиралардаги турар жойларга мажбуран алмаштиришни суд тартибида талаб қилишга ҳақлидир. Бунда алмаштирилаётган турар жойда яшаётган шахсларнинг манфаатлари ҳисобга олинади.

Суд турар жойни мажбуран алмаштириш тўғрисида қарор чиқарганда турар жойга бўлган ҳуқуқдаги улушларнинг тенглигидан келиб чиқади, қуйидаги ҳоллар бундан мустасно:

агар мулкдор ва унинг вояга етган оила аъзолари ўртасида турар жойдан фойдаланиш тартиби тўғрисида ушбу турар жойдан фойдаланишга бўлган ҳуқуқларнинг тенг эмаслигини назарда тутувчи келишувга эришилган бўлса;

уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи аъзоси ва унинг оила аъзоларининг пай жамғармасига бўлган ҳуқуқлари тенг бўлмаса;

турар жойга умумий мулк ҳуқуқида мулкдорларнинг улушлари тенг бўлмаса.

### **108-м о д д а. Ҳомийлик ёки васийликка олинган шахснинг турар жойини алмаштириш**

Ҳомийликка ёки васийликка олинган шахснинг фойдаланишида ёхуд мулкида бўлган турар жойни алмаштириш учун тегишли ҳомийлик ва васийлик органининг розилиги талаб қилинади.

Алмаштиришга розилик бермаслик устидан суд тартибида шикоят қилиниши мумкин.

### **109-м о д д а. Турар жойни алмаштиришга йўл қўйилмайдиган шарт-шароитлар**

Қуйидаги ҳолларда турар жойни алмаштиришга йўл қўйилмайди, агар:

ижарага олувчига нисбатан турар жойни ижарага бериш шартномасини бекор қилиш ёки ўзгартириш тўғрисида даъво тақдим этилган бўлса;

жиноят иши қўзғатилиши муносабати билан турар жой хатланган (бошқа шахсга бериш тақиқлаб қўйилган) бўлса;

алмаштириш сохта тусда бўлса;

турар жой техник носоз ҳолатда бўлиб, бузиладиган ёки бошқа мақсадларда фойдаланиш учун қайта қуриладиган ёхуд давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун бериладиган бўлса;

турар жой яшаш хоналарини қайта қуриш ёки ўзгартириш билан капитал таъмирланиши лозим бўлса;

алмаштириладиган турар жойлардан бири аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйида бўлса;

жой хизмат турар жойи бўлса ёки ётоқхонада бўлса;

алмаштириш муносабати билан алмашаётган тарафлардан бирининг уй-жой шароитлари тубдан ёмонлашиб, бунинг

оқибатида фуқаролар уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож бўлиб қолсалар.

Қонун ҳужжатларида турар жой алмаштирилишини манътувчи бошқа ҳоллар назарда тутилган бўлиши мумкин.

### **110-м о д д а. Турар жойлар алмаштирилишини расмийлаштирувчи органлар**

Бир аҳоли пункти чегараси доирасидаги давлат уй-жой фондининг турар жойларини алмаштириш маҳаллий давлат ҳокимияти органлари томонидан расмийлаштирилади.

Агар турар жойлар турли аҳоли пунктларида бўлса, алмаштириш алмаштирилаётган турар жойлардан бири жойлашган жойдаги (алмаштириш иштирокчиларининг хоҳишига кўра) маҳаллий давлат ҳокимияти органларида расмийлаштирилади.

Хусусий уй-жой фондидаги турар жойларни алмаштириш нотариал гувоҳлантирилади ва белгиланган тартибда давлат рўйхатидан ўтказилади.

### **111-м о д д а. Турар жойларни алмаштириш тўғрисида ариза**

Турар жойларни алмаштириш истагида бўлган фуқаролар маҳаллий давлат ҳокимияти органларига белгиланган шаклда аризани топширадилар.

Мулкдор, ижарага олувчи, уй-жой куриш ёки уй-жой кооперативи аъзосининг аризасига қуйидагилар илова қилинади:  
турар жойга бўлган ҳуқуқни белгиловчи ҳужжат ёки турар жой ордери;

*(111-модда иккинчи қисмининг учинчи хатбошиси Ўзбекистон Республикасининг 2020 йил 28 сентябрдаги ЎРҚ-638-сонли Қонунига асосан чиқарилган – Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 28.09.2020 й., 03/20/638/1333-сон)*

солиқлар, турар жойдан фойдаланиш харажатлари ва коммунал хизматлар бўйича қарзи йўқлиги тўғрисидаги маълумотнома;

идоравий уй-жой фондининг уйидаги турар жойни алмаштиришда – шу фонд эгасининг турар жойни алмаштиришга розилигини тасдиқловчи ҳужжат ёхуд тегишли ҳолларда – суд қарорининг нусхаси;



турар жойнинг бир қисми алмаштирилаётганда шу алмаштирилаётган турар жойда яшаш учун қолаётган у ёки бу шахс билан никоҳда бўлганлиги ёки қариндошлигини тасдиқловчи ҳужжатлар;

оиланинг барча вояга етган, шу жумладан вақтинча бўлмаган аъзоларининг, давлат уй-жой фонди уйларида эса, шунингдек ижарага олувчи билан доимий яшаётган фуқароларнинг ёзма розилиги;

ҳомийлик ёки васийликка олинган шахснинг фойдаланишидаги турар жой алмаштирилаётганида ҳомийлик ва васийлик органининг розилиги;

турар жойини кооператив аъзоси билан алмаштираётган шахс кооперативга қабул қилинганлиги тўғрисидаги уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи бошқарувининг қароридан кўчирма ёхуд тегишли ҳолларда суд қарорининг нусхаси;

битта кооператив аъзолари ўртасида турар жойлар алмаштирилаётганда – уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи бошқарувининг алмаштиришга розилиги тўғрисидаги қароридан кўчирма ёхуд тегишли ҳолларда – суд қарорининг нусхаси.

Барча зарур ҳужжатлар тақдим этилган кундан бошлаб ариза қабул қилинган деб ҳисобланади.

## **112-м о д д а. Турар жойларни алмаштиришни расмийлаштириш**

Турар жойларни алмаштириш тўғрисидаги шартнома турар жойларни алмаштириш расмийлаштирилган жойдаги маҳаллий давлат ҳокимияти органлари томонидан бериладиган алмаштирув ҳужжатлари (ордерлари) олинган пайтдан бошлаб кучга киради.

Агар фуқаролар бир оилга бирлашиш мақсадида алмаштириш натижасида бир квартирада хоналарни олсалар, уларга битта ордер берилади.

Ордерлар турар жойларни алмаштиришда иштирок этаётган шахслар томонидан ёхуд ишончнома бўйича бошқа шахслар томонидан бир вақтда олинishi лозим, мажбурий алмаштирилаётган ҳоллар бундан мустасно.

Фуқарога мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган турар жойларни муниципал ёки идоравий уй-жой фондининг уйидаги ёхуд уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи уйидаги турар

**жойларга алмаштириш алмаштирув ҳужжати (ордери) ва турар жойларни алмаштириш шартномаси билан расмийлаштирилади.**

Алмаштириш шартномасида алмаштирилаётган турар жойнинг тавсифи (манзили, умумий ва яшаш майдони, хоналар сони, инвентаризация қиймати), турар жойга мулк ҳуқуқининг вужудга келиш асослари ҳамда ижарага олувчи, уй-жой куриш, уй-жой кооперативларининг аъзоси турар жойга кўчиб киришининг асослари тўғрисидаги кўрсатмалар, турар жойга мулк ҳуқуқини олаётган шахс (шахслар), агар турар жойга мулк ҳуқуқи бир неча шахсда вужудга келадиган бўлса, уларнинг умумий мулк ҳуқуқидаги улушлари, шунингдек тарафлардан бирининг берган аризасига мувофиқ келишувга эришилиши керак бўлган бошқа шартлар кўрсатилади.

Давлат уй-жой фондидаги турар жойни алмаштириш шартномаси алмаштириш расмийлаштирилаётган жойдаги маҳаллий давлат ҳокимияти органлари томонидан тасдиқланади.

Турар жойларни алмаштириш шартномасини тасдиқлаш ва алмаштирув ордерини (ордерларини) бериш бир вақтда амалга оширилади.

Турар жойларнинг алмаштирилишини расмийлаштириш ҳужжатлар берилган кундан бошлаб ўн кунлик муддат ичида амалга оширилади.

Турар жойлар алмаштирилишини расмийлаштириш рад этилиши устидан суд тартибида шикоят қилиниши мумкин.

### **113-м о д д а. Турар жойларни алмаштириш тўғрисидаги шартномани ижро этиш**

Алмаштириш бўйича олинган турар жойга кўчиб киришда фуқаро ҳужжатни (ордерни) уй-жойлардан фойдаланиш ташкилотига ёхуд уй-жой куриш ёки уй-жой кооперативи бошқарувига топширади. Айни бир вақтда ҳужжатга (ордерга) киритилган оила аъзоларининг шахсини тасдиқловчи ҳамда унинг илгариги яшаш жойи бўйича рўйхатдан чиқарилгани тўғрисида белги қўйилган ҳужжатлари кўрсатилади. Ҳужжат (ордер) қатъий ҳисобда турадиган ҳужжат сифатида сақланади.

Ҳужжатларни (ордерларни) олгандан кейин тарафлардан бирининг алмаштиришни рад этиши устидан суд тартибида шикоят қилиниши мумкин.

## **114-м о д д а. Турар жойларни алмаштиришни ҳақиқий эмас деб топиш**

Турар жойларни алмаштириш суд томонидан куйидаги ҳолларда ҳақиқий эмас деб топилиши мумкин:

агар у ушбу Кодекснинг 109-моддасида назарда тутилган талаблар бузилган ҳолда амалга оширилган бўлса;

битимни ҳақиқий эмас деб топиш тўғрисидаги Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексида назарда тутилган асосларга кўра.

Турар жойларни алмаштиришни ҳақиқий эмас деб топиш тўғрисидаги талаб алмаштириш амалга оширилган кундан бошлаб олти ой мобайнида қўйилиши мумкин.

Турар жойларни алмаштириш ҳақиқий эмас деб топилган тақдирда тарафлар илгари эгаллаб келган турар жойларига кўчиб ўтишлари керак.

Турар жойларни алмаштириш тарафлардан бирининг ғайриқонуний хатти-ҳаракати оқибатида ҳақиқий эмас деб топилган ҳолларда айбдор тараф алмаштириш туфайли етказилган зарарни бошқа тарафга коплаши шарт.

## **115-м о д д а. Турар жойни айирбошлаш**

Турар жой мулкдори ўзига тегишли турар жойни бошқа турар жойга ёки ўзга мол-мулкка Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси қоидаларига биноан айирбошлашга ҳақлидир.

## **13-бoб. МУНИЦИПАЛ, ИДОРАВИЙ УЙ-ЖОЙ ФОНДИ ВА АНИҚ МАҚСАДЛИ КОММУНАЛ УЙ-ЖОЙ ФОНДИДАГИ ТУРАР ЖОЙНИ БРОНЛАШТИРИШ**

## **116-м о д д а. Вақтинча бўлмаган фуқароларнинг сақлаш гувоҳномасини (брон) олиш ҳуқуқи**

Ижарага олувчилар, уларнинг оила аъзолари ва улар билан доимий яшаётган фуқаролар муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидаги ўзлари эгаллаб турган турар жойларни чет элга ишга, ўқишга кетганларида – чет элда бўлган бутун вақт мобайнида, меҳнат шартномаси бўйича ишга жўнаб кетганларида – меҳнат шартномаси амал қилган бутун вақт мобайнида бронлаштиришга ҳақлидирлар.

Вақтинча бўлмаганида турар жойга бўлган ҳуқуқи сақланиб қоладиган фуқаролар сақлаш гувоҳномаси (брон) берилишини талаб қилишга ҳақлидирлар.

Сақлаш гувоҳномаси (брон) вақтинча бўлмаган фуқароларга турар жойга бўлган ҳуқуқининг сақланиб қолганини тасдиқловчи ҳужжатдир.

Сақлаш гувоҳномаси (брон) туман, шаҳар (шаҳар таркибига кирувчи туман) ҳокимлиги томонидан берилади.

Сақлаш гувоҳномасини (бронни) беришни рад этиш устидан суд тартибида шикоят қилиниши мумкин.

Турар жойни ижарага бериш шартномасини ўзгартириш ёки бекор қилиш талаби кимга нисбатан билдирилган бўлса, шу шахсларга низо суд тартибида ҳал этилгунга қадар сақлаш гувоҳномаси (брон) берилмайди.

Турар жойни ижарага олувчи, унинг оила аъзоси ёки у билан доимий яшаётган фуқаро томонидан турар жойни бронлаштириш, улар жўнаб кетган пайтдан бошлаб олти ойдан кечиктирмай амалга оширилиши керак.

Агар турар жойни ижарага олувчи, унинг оила аъзолари ёки у билан доимий яшаётган фуқаролар сақлаш гувоҳномасининг (броннинг) амал қилиш муддати тугагандан кейин олти ой мобайнида турар жойни ўзларига қайтариб берилишини талаб қилмасалар, турар жойни ижарага бериш шартномаси ижарага берувчининг даъвоси бўйича суд тартибида бекор қилиниши мумкин.

Турар жойларни бронлаштириш тартиби ва шартлари Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

### **117-м о д д а. Сақлаш гувоҳномаси (брон) бериш тўғрисида ариза**

Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидаги турар жойга бўлган ҳуқуқлари сақланиб қоладиган, сақлаш гувоҳномасини (бронни) олиш истагидаги вақтинча бўлмаган фуқаролар туман, шаҳар (шаҳар таркибига кирувчи туман) ҳокимлигига ариза берадилар. Ариза турар жойга бўлган ҳуқуқи ўзи бўлмаганида ҳам сақланиб қоладиган фуқаро томонидан имзоланади.

Сақлаш гувоҳномаси (брон) бериш тўғрисидаги аризага қуйидагилар илова қилинади:

турар жой хужжатининг (ордерининг) нусхаси;

*(117-модда иккинчи қисмининг учинчи хатбошиси Ўзбекистон Республикасининг 2020 йил 28 сентябрдаги ЎРҚ-638-сонли Қонунига асосан чиқарилган – Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 28.09.2020 й., 03/20/638/1333-сон)*

фойдаланиш харажатлари ва коммунал хизматлар учун тўловлар бўйича қарзи йўқлиги тўғрисида уй-жойлардан фойдаланиш ташкилотидан маълумотнома;

сақлаш гувоҳномаси (брон) бериш учун асослар мавжудлигини тасдиқловчи хужжат.

Ариза барча зарур хужжатлар тақдим этилган кундан бошлаб берилган деб ҳисобланади.

### **118-м о д д а. Сақлаш гувоҳномасини (бронни) бериш**

Муниципал, идоровий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жой учун сақлаш гувоҳномаси (брон) фуқарога ариза берилган кундан бошлаб йигирма кун мобайнида бир нусхада берилади.

### **119-м о д д а. Бронлаштирилган турар жойдан фойдаланиш**

Ижарага олувчи бронлаштирилган турар жойга сақлаш гувоҳномаси (брон) амал қиладиган муддат доирасида иккиламчи ижарага бериш шартномаси бўйича кўчириб киритишга ёки у ерга вақтинча яшовчиларни жойлаштиришга ҳақлидир.

Ижарага олувчи, унинг оила аъзолари ёки у билан доимий яшаётган фуқаролар қайтиб келгач, бронлаштирилган турар жойни иккиламчи ижарага бериш шартномасидаги белгиланган муддат тугашидан қатъи назар, дарҳол бўшатишни талаб қилишга ҳақлидирлар. Иккиламчи ижарага олувчилар ёки вақтинча яшовчилар ушбу турар жойни бўшатишдан бош тортган тақдирда, улар ижарага олувчининг талабига кўра бошқа турар жой бермасдан суд тартибида кўчириладилар.

### **120-м о д д а. Сақлаш гувоҳномасини (бронни) ҳақиқий эмас деб топиш**

Сақлаш гувоҳномаси (брон) берилишига асос бўлган тақдим этилган хужжатлардаги вақтинча бўлмаслик сабаблари тўғрисидаги маълумотларнинг ҳақиқатга тўғри келмаслиги

аниқланган ҳолларда сақлаш гувоҳномаси (брон) суд тартибида ҳақиқий эмас деб топилиши мумкин.

## **14-боб. ТУРАР ЖОЙЛАРДАН УМРБОД ҲОЙДАЛАНИШ ҲУҚУҚИ**

### **121-м о д д а. Турар жойлардан умрбод фойдаланиш ҳуқуқининг вужудга келиш асослари**

Турар жойлардан умрбод фойдаланиш ҳуқуқи қуйидаги ҳолларда вужудга келади:

умрбод таъминлаш шарти билан уй, квартирани бошқа шахсга бериш шартномаси тузилганда;

васият қилувчи турар жойга бўлган хусусий мулк ҳуқуқи ўтадиган меросхўр зиммасига ушбу турар жойни умрбод фойдаланиш учун учинчи шахсга бериш мажбуриятини юклаган ҳолда мерос қилиб қолдирганда.

### **122-м о д д а. Умрбод таъминлаш шарти билан бошқа шахсга берилган турар жойдан фойдаланиш**

Умрбод таъминлаш шарти билан уйни, квартирани бошқа шахсга бериш шартномасини тузиш, ўзгартириш ва бекор қилиш Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси қоидаларига мувофиқ амалга оширилади.

Умрбод таъминлаш шарти билан уйни, квартирани бошқа шахсга бериш шартномасининг предмети бўлган турар жойдан фойдаланиш шу шартнома шартларига мувофиқ амалга оширилади.

Шартномада турар жойдан фақат турар жойни бошқа шахсга бераётган ва уни олаётган шахс фойдаланиши назарда тутилиши, турар жойдан фойдаланиш тартиби белгилаб қўйилиши ёки белгиланмаслиги ёхуд турар жойни фойдаланиш учун учинчи шахсга (учинчи шахсларга) бериш ёки қонун йўл қўядиган бошқача усулда фойдаланиш белгиланиши мумкин.

### **123-м о д д а. Васият мажбурияти бўйича турар жойдан фойдаланиш**

Васият қилувчи турар жой ўтадиган меросхўрга бу турар жой ёки унинг муайян қисмини умрбод фойдаланиш учун учинчи

шахсга бериш мажбуриятини юклашга ҳақли. Мазкур мажбурият нотариус томонидан меросга бўлган ҳуқуқ тўғрисидаги гувоҳномада ёзиб қўйилади.

Турар жойга бўлган мулк ҳуқуқи кейинчалик бошқа шахсга ўтганида ҳам умрбод фойдаланиш ҳуқуқи ўз кучида қолади.

Агар турар жойдан фойдаланиш тартиби васиятнома шартларига мос келмаса, тарафлар ўртасидаги низо суд тартибида ҳал қилинади.

## **VIII бўлим. КЎП КВАРТИРАЛИ УЙДАГИ ТУРАР ЖОЙЛАР ВА ЯШАШ УЧУН МЎЛЖАЛЛАНМАГАН ЖОЙЛАР МУЛҚДОРЛАРИНИНГ УМУМИЙ МОЛ-МУЛКИ. УЙ-ЖОЙ МУЛҚДОРЛАРИНИНГ ШИРКАТИ\***

**124-м о д д а. Турар жойлар ва яшаш учун  
мўлжалланмаган жойлар  
мулкдорларининг кўп квартирали  
уйдаги умумий мол-мулкка бўлган  
ҳуқуқи**

Кўп квартирали уйдаги турар жойлар ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорларига шу уйнинг умумий жойларини, таянч ва тўсиқ конструкциялар, квартиралар оралиғидаги ихоталанган (ўралма) пиллапоялар, зинапоялар, лифтлар, лифтнинг шахталари ва бошқа шахталар, даҳлизлар, техник қаватлар, ертўлалар, чердақлар 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.

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

---

\* VIII бўлим Ўзбекистон Республикасининг 2007 йил 8 январдаги ўРҚ-77-сонли ва 2019 йил 14 ноябрдаги ўРҚ-584 қонунлари таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2007 йил, 1–2-сон, 3-модда; 2019 йил, 46-сон, 859-модда.

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.

Кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкка нисбатан улушли мулк иштирокчилари таянч ва тўсиқ конструкцияларни, квартиралар оралиғидаги ихоталанган (ўралма) пиллапояларни, айнапояларни, лифтларни, лифтнинг шахталари ва бошқа шахталарни, даҳлизларни, техник қаватларни, ертўлаларни, чердақлар 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.

### **125-м о д д а. Кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкка бўлган мулк ҳуқуқидаги улушларни аниқлаш**

Кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкка нисбатан улушли мулк ҳар бир иштирокчисининг улуши шу уйнинг умумий майдонидаги унга қарашли жой майдони улушига мос бўлади.

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.

Турар жойга ёки яшаш учун мўлжалланмаган жойга бўлган мулк ҳуқуқи кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкка бўлган улушли мулк ҳуқуқидан ажралмасдир.

Кўп квартирали уйдаги турар жойга ёки яшаш учун мўлжалланмаган жойга бўлган мулк ҳуқуқи янги мулкдорга



ўтганда у шу уйдаги умумий мол-мулкка нисбатан улушли мулк иштирокчиси бўлади.

**126-м о д д а. Кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкни сақлаш бўйича умумий харажатларда иштирок этиш**

Кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкка нисбатан улушли мулк иштирокчиси уни сақлаш, шунингдек шу уйга туташ, ободонлаштириш элементлари бўлган ер участкасини сақлаш бўйича умумий харажатларни уйнинг умумий майдонидаги ўзига қарашли жой майдонига мутаносиб равишда ўз зиммасига олади.

**127-м о д д а. Кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкка бўлган мулк ҳуқуқини амалга ошириш**

Кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкка ва шу уйга туташ, ободонлаштириш элементлари бўлган ер участкасига эгалик қилиш ҳамда улардан фойдаланиш турар жойларнинг ва яшаш учун мўлжалланмаган жойларнинг барча мулкдорлари келишувига кўра амалга оширилади, бундай келишувга эришилмаган тақдирда эса мулкдорлардан исталган бирининг даъвоси бўйича суд томонидан белгиланади.

Кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкни тасарруф этиш турар жойларнинг ва яшаш учун мўлжалланмаган жойларнинг барча мулкдорлари келишувига кўра амалга оширилади.

Кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкнинг айрим қисмлари кўп квартирали уйдаги турар жойлар мулкдорларининг кўпчилиги томонидан қабул қилинган қарорга биноан бошқа шахсларга фойдаланишга, арендага берилиши мумкин.

**128-м о д д а. Уй-жой мулкдорларининг ширкати**

Уй-жой мулкдорларининг ширкати (бундан буён матнда ширкат деб юритилади) кўп квартирали битта ёки бир нечта зич жойлашган, ободонлаштириш элементлари бўлган умумий ер участкаси билан бирлаштирилган уйдаги хусусий турар жойлар ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорларининг бирлашмасидир.

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

Ширкатларнинг ташкил этилиши ва фаолияти тартиби қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

*(Ўзбекистон Республикасининг 2019 йил 14 ноябрдаги ЎРҚ-584-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2019 йил, 46-сон, 859-модда)*

## **IX бўлим. ТУРАР ЖОЙЛАР ҲАҚИНИ, УЙ-ЖОЙНИ САҚЛАШ ХАРАЖАТЛАРИНИ ВА КОММУНАЛ ХИЗМАТЛАР ҲАҚИНИ ТЎЛАШ\***

### **129-м о д д а. Муниципал, идоравий уй-жой фонди уйларидаги турар жойлар ҳақини ижарага бериш шартномаси бўйича тўлаш**

Муниципал, идоравий уй-жой фонди уйларидаги турар жойга тўланадиган ҳақ миқдори турар жойни ижарага берувчи ва ижарага олувчи ўртасида тузиладиган ижарага бериш шартномасида белгилаб қўйилади.

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

Муниципал ва идоравий уй-жой фондиди тиклашга ажратмалар ҳамда ижарага берувчининг норматив фойдаси турар жойнинг ижара ҳақида киради.

*(Ўзбекистон Республикасининг 2007 йил 8 январдаги ЎРҚ-77-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2007 йил, 1-2-сон, 3-модда)*

---

\* IX бўлимнинг номи Ўзбекистон Республикасининг 2007 йил 8 январдаги ЎРҚ-77-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2007 йил, 1-2-сон, 3-модда.

### **130-м о д д а. Аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидаги турар жойлар ҳақини тўлаш**

Аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди турар жойлари учун тўланадиган ҳақ ижарага бериш шартномаси бўйича уйга қараш, унга хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш учун кетадиган харажатларни ўз ичига олади. Турар жойни ижарага олувчи турар жой ҳақини ҳар ойда яшалган ойдан кейинги ойнинг ўнинчи кунидан кечиктирмай тўлаши шарт.

Аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг турар жойи учун ҳақ Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланган тартибда олинади.

### **131-м о д д а. Ётоқхоналарда яшаганлик учун ҳақ олиш тартиби**

Ётоқхоналарда яшаганлик учун ҳақ Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланган тартибда олинади.

### **132-м о д д а. Кўп квартирали уйдаги турар жойларни ва яшаш учун мўлжалланмаган жойларни ва умумий мол-мулкни сақлаш харажатлари**

Кўп квартирали уйдаги турар жой ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдори ўзига қарашли турар жойни ўз ҳисобидан тегишли техник ва санитария ҳолатида сақлайди, шунингдек кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкни ва шу уйга туташ, ободонлаштириш элементлари бўлган ер участкасини сақлаш бўйича умумий харажатларни ўз зиммасига олади.

Кўп квартирали уйдаги турар жой ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорлари умумий харажатларни, қонда тарикасида, мажбурий бадаллар шаклида биргаликда зиммаларига оладилар, бу бадаллар кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкни бошқариш, унга хизмат кўрсатиш, уни жорий ва капитал таъмирлаш ҳамда кўп квартирали уйга туташ, ободонлаштириш элементлари бўлган ер участкасини сақлаш харажатларининг ўрнини қоплаши керак.

Кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкни ва шу уйга туташ, ободонлаштириш элементлари бўлган ер участкасини сақлаш бўйича мажбурий бадаллар миқдори мазкур уйдаги турар жой ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорларининг умумий йиғилиши томонидан белгиланади.

Мулкдорнинг кўп квартирали уйдаги ўзига қарашли турар жой ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан фойдаланмаслиги ёхуд умумий мол-мулкдан фойдаланишдан воз кечиши уни кўп квартирали уйдаги умумий мол-мулкни ҳамда шу уйга туташ, ободонлаштириш элементлари бўлган ер участкасини сақлаш бўйича умумий харажатларда иштирок этишдан тўлиқ ёки қисман озод қилмайди.

Кўп квартирали уйдаги турар жой ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдори ўзининг умумий мол-мулкни сақлаш бўйича умумий харажатлардаги иштирокига доир мажбуриятини турар жойни шартнома бўйича ижарага, арендага олувчига ўтказиши мумкин, бунда ҳақнинг ўз вақтида тўланиши масъулияти турар жой ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорининг зиммасида бўлади.

Кўп квартирали уйдаги турар жой ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдори ширкатни, бошқарувчини ёки бошқарувчи ташкилотни ёхуд турар жой ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорлари томонидан вакил қилинган шахсни умумий мол-мулкни ва шу уйга туташ, ободонлаштириш элементлари бўлган ер участкасини сақлаш бўйича умумий харажатларни тўлашга доир мажбуриятлар жойни ижарага, арендага олувчига ўтказилганлиги ҳақида хабардор қилиши шарт.

*(Ўзбекистон Республикасининг 2019 йил 14 ноябрдаги ЎРҚ-584-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2019 йил, 46-сон, 859-модда)*

### **133-м о д д а. Коммунал хизматлар учун мажбурий тўловлар**

Коммунал хизматлар учун мажбурий тўловлар совуқ ва иссиқ сув таъминоти, сувни чиқариб юбориш (канализация), электр таъминоти, газ таъминоти, иситиш (иссиқлик таъминоти), қаттиқ ва суюқ майший чиқиндиларни олиб чиқиш учун тўланадиган тўловлардан иборатдир.

Давлат ва хусусий уй-жой фондларидаги жойларнинг мулкдорлари, ижарага, арендага олувчилари ўзларига кўрсатиладиган коммунал хизматлар учун қонун ҳужжатларига ва коммунал хизматлар кўрсатувчи корхоналар (ижрочилар) билан тузилган шартномаларга мувофиқ мажбурий тўловлар тўлайди.

Уй-жой объектининг манзили бўйича доимий прописка қилинган вояга етган жисмоний шахслар электр таъминоти, газ таъминоти, сув таъминоти ва сувни чиқариб юбориш (канализация) хизматлари кўрсатилганлиги учун ҳақ тўлаш бўйича мажбуриятлар юзасидан қонун ҳужжатларига ва коммунал хизматларни етказиб берувчи (бажарувчи) корхоналар билан тузилган шартномаларга мувофиқ солидар жавобгар бўлади. *(Учинчи қисм Ўзбекистон Республикасининг 2019 йил 8 январдаги ЎРҚ–512-сонли Қонуни билан киритилган – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2019 йил, 1–2-сон, 1-модда)*

Кўрсатиладиган коммунал хизматларнинг тарифлари ва мазкур хизматлар нормативлари қонун ҳужжатларига мувофиқ тасдиқланади.

Коммунал хизматлар кўрсатиш қоидалари Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

*(Ўзбекистон Республикасининг 2007 йил 8 январдаги ЎРҚ–77-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2007 йил, 1–2-сон, 3-модда)*

### **134-м о д д а. Кўп квартирали уйдаги мол-мулкни сақлаш харажатларини ва коммунал хизматлар учун мажбурий тўловларни тўлаш муддатлари**

Кўп квартирали уйдаги турар жойлар мулкдорлари умумий мол-мулкни сақлаш харажатларини ўтган ойдан кейинги ойнинг ўнинчи кунидан кечиктирмай тўлайди.

Давлат уй-жой фондининг кўп квартирали уйдаги жойларни ижарага, арендага олувчилар шу уйдаги умумий фойдаланишдаги мол-мулкни сақлаш ҳақини ижарага, арендага бериш шартномаси шартларига мувофиқ, бироқ ўтган ойдан кейинги ойнинг ўнинчи кунидан кечиктирмай тўлайди.

Давлат ва хусусий уй-жой фондларида кўрсатиладиган коммунал хизматлар учун мажбурий тўловлар тўлаш ўтган

ойдан кейинги ойнинг ўнинчи кунидан кечиктирмай ҳар ойда амалга оширилиши керак, бундан сув таъминоти ва сувни чиқариб юбориш (канализация) хизматлари мустасно. (Учинчи қисм Ўзбекистон Республикасининг 2018 йил 16 октябрдаги ЎРҚ-500-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2018 йил, 42-сон, 825-модда)

Давлат ва хусусий уй-жой фондларида кўрсатиладиган сув таъминоти ва сувни чиқариб юбориш (канализация) хизматлари учун мажбурий тўловлар олдиндан 100 фоизлик ҳақ тўлаш асосида амалга оширилиши керак. (Тўртинчи қисм Ўзбекистон Республикасининг 2018 йил 16 октябрдаги ЎРҚ-500-сонли Қонуни билан киритилган – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2018 йил, 42-сон, 825-модда)

Кўрсатиладиган коммунал хизматлар учун мажбурий тўловлар ушбу модданинг учинчи қисмида белгиланган муддатда тўланмаган тақдирда, давлат ва хусусий уй-жой фондларидаги жойларнинг мулкдорлари, ижарага, арендага олувчилари кечиктирилган ҳар бир кунга юридик шахслар учун 0,4 фоиз, жисмоний шахслар учун 0,1 фоиз миқдоридан, бироқ кечиктирилган тўлов суммасининг 50 фоизидан кўп бўлмаган миқдорда пеня тўлайди.

Агар ширкат, бошқарувчи ёки бошқарувчи ташкилот кўп квартиралли уйнинг коммунал хизматлар буюртмачиси бўлса, уларга пеня миқдорлари бўйича ушбу модданинг бешинчи қисмида жисмоний шахслар учун белгиланган норма қўлланилади. (Олтинчи қисм Ўзбекистон Республикасининг 2019 йил 14 ноябрдаги ЎРҚ-584-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2019 йил, 46-сон, 859-модда)

Давлат ва хусусий уй-жой фондларидаги жойларнинг мулкдорларига, ижарага, арендага олувчиларига коммунал хизматлар кўрсатиш мажбурий тўловлар уч ойдан ортиқ тўланмаган тақдирда тўхтатиб турилади, бундан сув таъминоти ва сувни чиқариб юбориш (канализация) хизматлари, шунингдек электр энергияси ва табиий газ етказиб бериш мустасно. (Еттинчи қисм Ўзбекистон Республикасининг 2018 йил 16 октябрдаги ЎРҚ-500-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2018 йил, 42-сон, 825-модда)

Давлат ва хусусий уй-жой фондларидаги жойларнинг мулкдорларига, ижарага, арендага олувчиларига сув таъминоти ва сувни чиқариб юбориш (канализация) хизматлари учун

олдиндан 100 фоизлик ҳақ тўлаш амалга оширилмаган тақдирда, сув таъминоти ва сувни чиқариб юбориш (канализация) тизимларидан тўлиқ узиб қўйишгача бўлган чоралар кўрилади.

Давлат ва хусусий уй-жой фондларидаги жойларнинг мулкдорларига, ижарага, арендага олувчиларига электр энергияси ва табиий газ етказиб берганлик учун ушбу модданинг учинчи қисмида белгиланган муддатда мажбурий тўловлар тўланмаган тақдирда, электр ва газ тақсимлаш тармоқларидан тўлиқ узиб қўйишгача бўлган чоралар кўрилади. *(Саккизинчи ва тўққизинчи қисмлар Ўзбекистон Республикасининг 2018 йил 16 октябрдаги ЎРҚ-500-сонли Қонуни билан киритилган – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2018 йил, 42-сон, 825-модда)*

*(Ўзбекистон Республикасининг 2007 йил 8 январдаги ЎРҚ-77-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2007 йил, 1-2-сон, 3-модда)*

### **135-м о д д а. Уй-жойни сақлаш ва коммунал хизматлар ҳақини тўлаш харажатларини қоплаш**

Фуқароларнинг айрим тоифаларига уй-жойни сақлаш ва коммунал хизматлар ҳақини тўлаш харажатлари қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда қопланади.

*(Ўзбекистон Республикасининг 2007 йил 8 январдаги ЎРҚ-77-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2007 йил, 1-2-сон, 3-модда)*

### **136-м о д д а. Турар жойлар ва коммунал хизматлар ҳақини тўлашда аҳолининг ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган ва кам таъминланган тоифаларини қўллаб-қувватлаш**

Турар жойлар ва коммунал хизматлар ҳақини тўлашда аҳолининг ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган ва кам таъминланган тоифаларини қўллаб-қувватлаш қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда амалга оширилади.

*(Ўзбекистон Республикасининг 2007 йил 8 январдаги ЎРҚ-77-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2007 йил, 1-2-сон, 3-модда)*

## **Х бўлим. УЙ-ЖОЙ ФОНДИНИ САҚЛАШ\***

### **137-м о д д а. Уй-жой фондини сақлаш фаолияти**

Уй-жой фондини сақлаш фаолияти уйларни бошқаришга, уларга хизмат кўрсатишга (тегишли техник ва санитария ҳолатини сақлаб туришга), уларни таъмирлашга оид фаолиятни ҳамда уларни сақлашга ва уларда яшаш ҳамда кўп квартирали уйга туташ, ободонлаштириш элементлари бўлган ер участкасидан фойдаланиш учун зарур шароитлар яратишга қаратилган бошқа фаолиятни ўз ичига олади.

Уй-жой фондига хизмат кўрсатиш ва уни таъмирлаш белгиланган стандартлар, нормалар ва қондаларга 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.

Фавқулудда 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 (йириш) тартиби Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

### **138-м о д д а. 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

---

\* Х бўлим Ўзбекистон Республикасининг 2007 йил 8 январдаги ЎРҚ-77-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2007 йил, 1–2-сон, 3-модда.



хизмат кўрсатиш ва уларни таъмирлашни ҳамда фуқароларнинг яшashi учун зарур шароитларни яратишга қаратилган бошқа фаолиятни ўз ичига олади.

Давлат уй-жой фондини бошқариш уй-жой фондининг мулкдори ва бошқарувчи ёки бошқарувчи ташкилот ўртасида тузиладиган шартномага биноан амалга оширилиши мумкин.

Хусусий уй-жой фондини бошқариш бевосита турар жойлар ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорлари, ширкат, бошқарувчи ёки бошқарувчи ташкилот томонидан ёхуд қонун ҳужжатларига мувофиқ бошқача усулда амалга оширилиши мумкин.

Кўп квартирали уйни бошқариш усули шу уйдаги турар жойлар ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорларининг умумий йиғилиши қарори билан белгиланади. Кўп квартирали уйдаги турар жойлар ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорларининг умумий йиғилиши тўғрисидаги низом Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан тасдиқланади.

Кўп квартирали уй турар жойларнинг ва яшаш учун мўлжалланмаган жойларнинг мулкдорлари томонидан бевосита бошқарилганда шу уйдаги умумий мол-мулкни сақлаш ёки уни таъмирлаш ишларини бажариш бўйича хизматлар кўрсатиш шартномалари турар жойлар ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорларининг умумий йиғилиши қарорлари асосида тузилади. Бунда учинчи шахслар билан муносабатларда турар жойлар ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорлари номидан турар жойлар мулкдорларининг умумий йиғилиши томонидан вакил қилинган турар жойлар ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорларидан бири ёки бир нечтаси иш юритишга ҳақлидир.

Кўп квартирали уйни бошқариш «Кўп квартирали уйларни бошқариш тўғрисида»ги Ўзбекистон Республикаси Қонунида белгиланган тартибда амалга оширилади.

Ширкат ташкил этилмаган кўп квартирали уйни бошқариш бошқарувчи ёки бошқарувчи ташкилот томонидан кўп квартирали уйдаги турар жойлар ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорлари умумий йиғилишининг қарори асосида тузиладиган шартномага мувофиқ амалга оширилиши мумкин.

*(Ўзбекистон Республикасининг 2019 йил 14 ноябрдаги ЎРҚ–584-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2019 йил, 46-сон, 859-модда)*

### **139-м о д д а. Уй-жой фондини бошқариш, унга хизмат кўрсатиш ва уни таъмирлаш шартномалари**

Уй-жой фондини бошқариш, унга хизмат кўрсатиш ва уни таъмирлаш шартномалари ёзма шаклда тузилади.

Бошқарувчи ёки бошқарувчи ташкилот, бир томондан, ва уй-жой фонди мулкдори ёки ширкат, агар ширкат ташкил этилмаган бўлса, кўп квартиралли уйдаги турар жойлар ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорлари, иккинчи томондан, уй-жой фондини бошқариш шартномасининг тарафларидир. *(Иккинчи қисм Ўзбекистон Республикасининг 2019 йил 14 ноябрдаги ЎРҚ–584-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2019 йил, 46-сон, 859-модда)*

Уй-жой фондини бошқариш шартномасининг мажбурий шартлари куйидагилардан иборат:

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

кўп квартиралли уйдаги жойлар мулкдорларининг умумий мол-мулкни, шу уйга туташ, ободонлаштириш элементлари бўлган ер участкаси сақланишини таъминлаш бўйича бошқарувчи ёки бошқарувчи ташкилотнинг мажбуриятлари;

бошқарувчи ёки бошқарувчи ташкилот хизматларига ҳақ тўлаш тартиби ва миқдори;

кўп квартиралли уйнинг техник ҳужжатларини топшириш шартлари;

шартнома бўйича мажбуриятларнинг бошқарувчи ёки бошқарувчи ташкилот томонидан бажарилиши устидан назоратни амалга ошириш тартиби. *(Учинчи қисмнинг учинчи, тўртинчи ва олтинчи хатбошилари Ўзбекистон Республикасининг 2019 йил 14 ноябрдаги ЎРҚ–584-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2019 йил, 46-сон, 859-модда)*

Уй-жой фондини бошқариш шартномаси шартлари кўп квартиралли уйдаги жойларнинг барча мулкдорлари учун бир

хил белгиланади.

Агар уй-жой фонддини бошқариш шартномасида бошқача тартиб назарда тутилмаган бўлса, бошқарувчи ёки бошқарувчи ташкилот кўп квартиралли уйдаги жойлар мулкдорларига ҳар йили уй-жой фонддини бошқариш шартномасининг ўтган йилги бажарилиши тўғрисида жорий йилнинг биринчи чораги ичида ҳисобот тақдим этади.

Уй-жой фонднинг мулкдори ёки у ваколат берган орган, ширкат, бошқарувчи 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. *(Бешинчи ва олтинчи қисмлар Ўзбекистон Республикасининг 2019 йил 14 ноябрдаги ўРҚ-584-сонли Қонуни таҳририда – Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2019 йил, 46-сон, 859-модда)*

## **ХІ бўлим. ЯКУНЛОВЧИ ҚОИДАЛАР**

### **140-м о д д а. Уй-жойга оид низоларни ҳал этиш**

Уй-жойга оид низолар суд тартибида ҳал этилади.

### **141-м о д д а. Уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатларини бузганлик учун жавобгарлик**

Уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатлари талаблари бузилишида айбдор бўлган шахслар белгиланган тартибда жавобгар бўладилар.

# ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ОЛИЙ МАЖЛИСИНИНГ ҚАРОРИ

## ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИНИНГ УЙ-ЖОЙ КОДЕКСИНИ АМАЛГА КИРИТИШ ТАРТИБИ ТЎҒРИСИДА

*(Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг  
Ахборотномаси, 1999 йил, 1-сон, 5-модда)*

*(К ў ч и р м а)*

Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси **қарор қилади:**

1. Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодекси (бундан буён матнда Кодекс деб юритилади) 1999 йил 1 апрелдан эътиборан амалга киритилсин.

2. Белгилаб қўйилсинки, қонун ҳужжатлари Кодексга мувофиқлаштирилгунга қадар Ўзбекистон Республикаси амалдаги қонун ҳужжатларининг мазкур Кодексга зид бўлмаган қисми қўлланилаверади.

3. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси ҳукумат қарорларини Кодексга мувофиқлаштиради, вазирликлар ва идоралар мазкур Кодексга зид бўлган ўз норматив ҳужжатларини қайта кўриб чиқишлари ва бекор қилишларини таъминласин.

**Ўзбекистон Республикаси  
Олий Мажлисининг Раиси**

**Э. ХАЛИЛОВ**

Тошкент шаҳри,  
1998 йил 24 декабрь,  
714-1-сон

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИНИНГ  
УЙ-ЖОЙ КОДЕКСИГА ЎЗГАРТИШ ВА  
ҚЎШИМЧАЛАР КИРИТИЛГАН ЎЗБЕКИСТОН  
РЕСПУБЛИКАСИНИНГ ҚОНУНЛАРИ РЎЙХАТИ**

<b>№</b>	<b>Қабул қилинган санаси</b>	<b>Рақами</b>	<b>Эълон қилинган расмий манбаси</b>	<b>Кучга кириш санаси</b>
1.	12.05.2001 й.	220–II	Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 2001 йил, 5-сон, 89-модда	04.06.2001 й.
2.	30.04.2004 й.	621–II	Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 2004 йил, 5-сон, 90-модда	07.07.2004 й.
3.	21.06.2006 й.	ЎРҚ–36	Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2006 йил, 25–26-сон, 225-модда	22.06.2006 й.
4.	08.01.2007 й.	ЎРҚ–77	Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2007 йил, 1–2-сон, 3-модда	09.01.2007 й.
5.	05.04.2007 й.	ЎРҚ–83	Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2007 йил, 14-сон, 132-модда	06.04.2007 й.
6.	31.12.2008 й.	ЎРҚ–197	Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2008 йил, 52-сон, 513-модда	01.01.2009 й.
7.	22.12.2009 й.	ЎРҚ–238	Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2009 йил, 52-сон, 553-модда	23.12.2009 й.
8.	30.12.2011 й.	ЎРҚ–313	Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2011 йил, 52-сон, 556-модда	01.01.2012 й.

9.	07.10.2013 й.	ЎРҚ-355	Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2013 йил, 41-сон, 543-модда	08.10.2013 й.
10.	20.01.2014 й.	ЎРҚ-365	Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2014 йил, 4-сон, 45-модда	21.01.2014 й.
11.	20.08.2015 й.	ЎРҚ-391	Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2015 йил, 33-сон, 439-модда	21.08.2015 й.
12.	25.04.2016 й.	ЎРҚ-405	Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2016 йил, 17-сон, 173-модда	26.04.2016 й.
13.	03.01.2018 й.	ЎРҚ-456	Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2018 йил, 1-сон, 8-модда	05.01.2018 й.
14.	11.10.2018 й.	ЎРҚ-497	Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2018 йил, 41-сон, 809-модда	12.10.2018 й.
15.	16.10.2018 й.	ЎРҚ-500	Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2018 йил, 42-сон, 825-модда	17.10.2018 й.
16.	08.01.2019 й.	ЎРҚ-512	Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2019 йил, 1-2-сон, 1-модда	09.01.2019 й.
17.	04.04.2019 й.	ЎРҚ-533	Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2019 йил, 14-сон, 257-модда	05.04.2019 й.

18.	14.11.2019 й.	ЎРҚ-584	Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2019 йил, 46-сон, 859-модда	01.08.2020 й.
19.	28.09.2020 й.	ЎРҚ-638	Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базаси, 03/20/638/1333-сон	28.09.2020 й.

Матнда моддалар (модда қисмлари, бандлари) охирида қавслар ичида қонунларга ҳавола қилинган бўлиб, бу қонунларга мувофиқ мазкур моддага (модда қисмларига, бандларига) ўзгартиш ва қўшимчалар киритилган ёки моддалар янгитдан киритилган.

«Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодексини тасдиқлаш тўғрисида» Ўзбекистон Республикасининг 1998 йил 24 декабрдаги 713-сонли Қонуни ..... 3

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИНING  
УЙ-ЖОЙ КОДЕКСИ**

<b>I бўлим. Умумий қоидалар</b> .....	4
1-боб. Асосий қоидалар .....	4
2-боб. Уй-жой фонди. Турар жой .....	7
<b>II бўлим. Хусусий уй-жой фонди</b> .....	15
3-боб. Умумий қоидалар .....	15
4-боб. Турар жой мулкдори оила аъзоларининг, ижарага ва арендага олувчиларнинг турар жойдан фойдаланиши.....	21
<b>III бўлим. Давлат уй-жой фонди</b> .....	24
5-боб. Умумий қоидалар .....	24
6-боб. Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидаги турар жойларни бериш .....	26
7-боб. Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондининг уйларидаги турар жойлардан фойдаланиш.....	30
<b>IV бўлим. Хизмат ва махсус турар жойларни бериш, улардан фойдаланиш</b> .....	46
8-боб. Хизмат турар жойларини бериш ва улардан фойдаланиш.....	46
9-боб. Махсус уйлардаги турар жойлардан фойдаланиш .....	49
<b>V бўлим. Турар жой арендаси</b> .....	51
<b>VI бўлим. Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативларининг уйларидаги турар жойлар</b> .....	55
10-боб. Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативларини ташкил этиш .....	55
11-боб. Уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативлари уйларидан турар жой олиш ва улардан фойдаланиш тартиби.....	57



<b>VII бўлим. Турар жойдан фойдаланиш ҳуқуқи</b> .....	60
12-боб. Турар жойни алмаштириш ва айирбошлаш .....	60
13-боб. Муниципал, идоравий уй-жой фонди ва аниқ мақсадли коммунал уй-жой фондидаги турар жойни бронлаштириш .....	66
14-боб. Турар жойлардан умрбод фойдаланиш ҳуқуқи.....	69
<b>VIII бўлим. Кўп квартирали уйдаги турар жойлар ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлар мулкдорларининг умумий мол-мулки. Уй-жой мулкдорларининг ширкати</b> .....	70
<b>IX бўлим. Турар жойлар ҳақини, уй-жойни сақлаш харажатларини ва коммунал хизматлар ҳақини тўлаш</b> .....	73
<b>X бўлим. Уй-жой фондиди сақлаш</b> .....	79
<b>XI бўлим. Яқунловчи қоидалар</b> .....	82
«Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодексини амалга киритиш тартиби тўғрисида» Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг 1998 йил 24 декабрдаги 714–I-сонли қарори.....	83
Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодексига ўзгартиш ва қўшимчалар киритилган Ўзбекистон Республикасининг қонунлари рўйхати.....	84

**МИНИСТЕРСТВО ЮСТИЦИИ  
РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

**ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС  
РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

*(С изменениями и дополнениями на  
1 марта 2021 года)*

**Официальное издание**

**ЗАКОН  
РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА  
РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

*(Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан,  
1999 г., № 1, ст. 4)*

Олий Мажлис Республики Узбекистан **постановляет:**  
Утвердить Жилищный кодекс Республики Узбекистан.

**Президент  
Республики Узбекистан**

**И. КАРИМОВ**

г. Ташкент,  
24 декабря 1998 г.,  
№ 713-І

# **ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

## **Раздел I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Глава 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

#### **С т а т ь я 1. Жилищное законодательство**

Жилищное законодательство состоит из настоящего Кодекса и иных актов законодательства.

Земельное законодательство и законодательство в области архитектуры и градостроительства применяются в части, касающейся регулирования жилищных отношений, если эти отношения не урегулированы жилищным законодательством.

Если международным договором Республики Узбекистан установлены иные правила, чем те, которые содержатся в жилищном законодательстве Республики Узбекистан, то применяются правила международного договора.

#### **С т а т ь я 2. Отношения, регулируемые жилищным законодательством**

Жилищное законодательство регулирует отношения граждан, юридических лиц, органов государственного управления и органов государственной власти на местах по вопросам:

возникновения, осуществления, изменения и прекращения права собственности, права владения и пользования жилыми помещениями;

учета жилищного фонда;

обеспечения сохранности, содержания и ремонта жилищного фонда;

контроля за соблюдением жилищных прав граждан и целевым использованием жилищного фонда.

Отношения, связанные со строительством жилых домов, переустройством и перепланировкой жилых помещений, использованием инженерного оборудования, обеспечением коммунальными услугами, регулируются настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

**ЗАКОН  
РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

**ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА  
РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

*(Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан,  
1999 г., № 1, ст. 4)*

Олий Мажлис Республики Узбекистан **постановляет:**  
Утвердить Жилищный кодекс Республики Узбекистан.

**Президент  
Республики Узбекистан**

**И. КАРИМОВ**

г. Ташкент,  
24 декабря 1998 г.,  
№ 713-I

обеспечение исполнения жилищного законодательства;  
организация управления жилищным фондом и коммунальными объектами;

формирование в установленном порядке тарифной политики на коммунальные услуги на подведомственной территории;  
учет жилищного фонда;

распределение и предоставление гражданам на условиях договора найма жилых помещений в государственном жилищном фонде;

предоставление жилых помещений в государственном жилищном фонде юридическим лицам на условиях договора аренды для использования их по назначению;

обеспечение контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, качеством предоставляемых населению коммунальных услуг;

учет граждан из социально незащищенных и малообеспеченных категорий населения, нуждающихся в улучшении жилищных условий, и обеспечение их жильем из коммунального жилищного фонда целевого назначения;

строительство жилья для социально незащищенных и малообеспеченных категорий граждан;

предоставление в установленном порядке земельных участков застройщикам для жилищного строительства, а также товариществ собственников жилья в постоянное пользование;  
*(В редакции Закона Республики Узбекистан от 14 ноября 2019 года № ЗРУ-584 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2019 г., № 46, ст. 859)*

обеспечение надлежащего содержания и развития объектов коммунального обслуживания, социальной и транспортной инфраструктуры, обслуживающих жилищный фонд;

бронирование и обмен жилых помещений государственного жилищного фонда;

осуществление иных полномочий в соответствии с законодательством.

*(В редакции Закона Республики Узбекистан от 8 января 2007 года № ЗРУ-77 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2007 г., № 1-2, ст. 3)*

## **Статья 6. Участие органов самоуправления граждан в области регулирования жилищных отношений**

Органы самоуправления граждан в области регулирования жилищных отношений:

оказывают содействие гражданам в эксплуатации жилищного фонда и обеспечении его сохранности;

осуществляют общественный контроль за качеством оказания коммунальных услуг организациями коммунального обслуживания, соблюдением правил застройки и содержания дворовых и придомовых территорий;

вносят в соответствующие государственные органы предложения об улучшении жилищно-бытовых условий малообеспеченных семей, детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, а также граждан, пострадавших от стихийных бедствий и чрезвычайных ситуаций техногенного характера; *(абзацы третий и четвертый в редакции Закона Республики Узбекистан от 20 января 2014 года № ЗРУ-365 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2014 г., № 4, ст. 45)*

осуществляют другие полномочия в соответствии с законодательством.

## **Глава 2. ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД. ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ**

### **Статья 7. Жилищный фонд**

Жилищный фонд – фонд, состоящий из жилых помещений, пригодных для проживания человека, включая жилые дома, квартиры, служебные жилые помещения, специализированные дома (общежития, дома маневренного жилищного фонда, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов, одиноких престарелых, а также детские дома и дома иного специального назначения).

В жилищный фонд не входят находящиеся в жилых домах нежилые помещения, предназначенные для торговых, бытовых и иных нужд непромышленного характера.

## **Статья 8. Виды жилищного фонда**

Жилищный фонд состоит из частного и государственного жилищных фондов.

В частный жилищный фонд входят:

жилищный фонд, находящийся в собственности граждан (индивидуальные жилые дома, приватизированные, построенные и приобретенные квартиры и дома, квартиры в домах жилищно-строительных и жилищных кооперативов с полностью выплаченным паевым взносом, квартиры и дома, приобретенные в собственность гражданами на иных основаниях, предусмотренных законодательством);

жилищный фонд, находящийся в собственности хозяйственных товариществ и обществ, кооперативов, общественных объединений, общественных фондов и других негосударственных юридических лиц, построенный или приобретенный за счет их средств на аукционе или на других основаниях, предусмотренных законодательством.

В государственный жилищный фонд входят:

муниципальный жилищный фонд, находящийся в ведении органов государственной власти на местах, созданный за счет налогов и других обязательных платежей в местный бюджет, а также за счет иных поступлений по основаниям, предусмотренным законодательством; *(абзац второй части третьей в редакции Закона Республики Узбекистан от 31 декабря 2008 года № ЗРУ-197 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2008 г., № 52, ст. 513)*

ведомственный жилищный фонд, находящийся в полном хозяйственном ведении или оперативном управлении государственных предприятий, учреждений и организаций;

коммунальный жилищный фонд целевого назначения, находящийся в ведении органов государственной власти на местах, созданный за счет средств местного бюджета, а также переданный на их баланс из частного, муниципального, ведомственного жилищного фонда, используемый на условиях найма для социально незащищенных, малообеспеченных категорий граждан без права приватизации.



## **Статья 9. Жилое помещение, его назначение**

Жилым помещением признается помещение, отвечающее установленным санитарным, противопожарным, техническим требованиям, предназначенное для постоянного проживания граждан, а также для использования в установленном порядке в качестве специализированных домов (общежития, дома маневренного жилищного фонда, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов, одиноких престарелых, а также детские дома и дома иного специального назначения).

Жилое помещение является недвижимым имуществом.

Использование, наем или аренда жилых помещений в многоквартирных домах для нужд промышленного характера запрещается. Размещение в жилом помещении многоквартирного дома иных предприятий, учреждений и организаций допускается только после перевода в установленном порядке такого помещения в нежилое. *(Часть третья в редакции Закона Республики Узбекистан от 8 января 2007 года № ЗРУ-77 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2007 г., № 1-2, ст. 3)*

Перевод жилых помещений, в которых в установленном порядке осуществляется надомный труд, в категорию нежилых не требуется. *(Часть четвертая введена Законом Республики Узбекистан от 21 июня 2006 года № ЗРУ-36 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2006 г., № 25-26, ст. 225)*

## **Статья 10. Виды жилых помещений**

К жилым помещениям относятся:

жилые дома;

квартиры в многоквартирных домах; *(абзац третий в редакции Закона Республики Узбекистан от 8 января 2007 года № ЗРУ-77 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2007 г., № 1-2, ст. 3)*

жилые комнаты и иные жилые помещения, находящиеся в других зданиях, предназначенные для проживания.

## **Статья 11. Право собственности на жилое помещение**

Жилое помещение может находиться в частной или государственной собственности и переходить из одной формы

**собственности в другую в порядке, установленном законодательством.**

Субъектами права собственности на жилое помещение являются граждане, юридические лица и государство.

Право собственности на жилище бессрочно и представляет собой право лица владеть, пользоваться и распоряжаться принадлежащим ему жилым помещением по своему усмотрению и в своих интересах, не нарушая права и охраняемые законом интересы граждан и юридических лиц, государства, а также требовать устранения нарушений его права собственности. Видоизменение, перестройка или снос жилых помещений допускаются при наличии соответствующего разрешения органов государственной власти на местах.

Частная собственность на жилые дома, квартиры, часть дома, часть квартиры (далее – жилые дома, квартиры) не ограничивается по количеству, размеру и стоимости.

Жилые дома, квартиры, находящиеся в частной собственности, не могут быть изъяты, собственник не может быть лишен права собственности на жилой дом, квартиру, кроме случаев, установленных законом.

Принудительное изъятие жилого помещения допускается только на основании решения суда в случаях и порядке, предусмотренных законом.

## **С т а т ь я 12. Изменение отношений собственности, владения**

При переходе государственных предприятий, учреждений и организаций в иную форму собственности либо при их реорганизации жилищный фонд, находящийся в их полном хозяйственном ведении или оперативном управлении, должен быть передан в собственность либо в полное хозяйственное ведение или оперативное управление правопреемников этих предприятий, учреждений и организаций (если они определены), иных юридических лиц, либо в ведение органов государственной власти на местах в установленном порядке с сохранением всех жилищных прав граждан, в том числе права на приватизацию жилья. При этом новый собственник, владелец жилья становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

### **Статья 13. Государственная регистрация права собственности, иных вещных прав на жилое помещение и сделок с ним**

Право собственности и иные вещные права на жилое помещение, возникновение, переход, ограничение и прекращение этих прав подлежат государственной регистрации.

Государственная регистрация права собственности и иных вещных прав на жилое помещение и сделок с ним производится в органе, регистрирующем права на недвижимое имущество и сделок с ним, который выдает документ о зарегистрированном праве собственности, ином вещном праве и сделке либо совершает надпись на документе, представленном для регистрации. *(Часть вторая в редакции Закона Республики Узбекистан от 5 апреля 2007 года № ЗРУ-83 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2007 г., № 14, ст. 132)*

Отказ в государственной регистрации права собственности и иных вещных прав на жилое помещение и сделок с ним либо нарушение сроков регистрации могут быть обжалованы в судебном порядке.

### **Статья 14. Особенности возникновения, перехода прав собственности на жилые помещения**

Право собственности на вновь возводимый жилой дом на отведенном в установленном порядке земельном участке возникает с момента государственной регистрации.

Договор купли-продажи и мены жилого дома, квартиры заключается в письменной форме путем составления одного документа, подписанного сторонами, и подлежит нотариальному удостоверению и государственной регистрации.

Несоблюдение формы договора купли-продажи жилого дома, квартиры влечет его недействительность. Существенным условием договора купли-продажи жилого дома, квартиры, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением.

Договор отчуждения жилого дома, квартиры с условием пожизненного содержания должен быть нотариально удостоверен с соблюдением правил Гражданского кодекса Республики Узбекистан.

Обмен жилыми помещениями допускается на условиях и в порядке, установленными настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

Договор дарения жилого дома, квартиры должен быть нотариально удостоверен и подлежит государственной регистрации.

Право собственности на жилой дом, квартиру, принадлежащие государству, возникает в порядке приватизации, предусмотренной законодательством.

Право собственности на кооперативный жилой дом, квартиру наступает после полной уплаты членами жилищно-строительных и жилищных кооперативов паевых взносов.

Право собственности на жилой дом, квартиру, построенные и приобретенные путем приобретения жилищных облигаций и оплаты оставшейся части их стоимости за счет кредитов банка, наступает после полного возврата кредита.

Право собственности на жилой дом, квартиру, находящиеся в частной собственности, может быть передано в государственную собственность в порядке, установленном законодательством.

Право собственности на жилой дом, квартиру в порядке наследования возникает по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Республики Узбекистан.

## **Статья 15. Перевод жилого помещения в нежилое**

Перевод пригодного для проживания жилого помещения в нежилое не допускается. В исключительных случаях перевод жилого помещения в нежилое, по заявлению собственника либо полномоченного им органа (лица), осуществляется по решению хокимов районов и городов в порядке, установленном Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

*(В редакции Закона Республики Узбекистан от 30 апреля 2004 года № 621-III – Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2004 г., № 5, ст. 90)*

## **Статья 16. Пользование нежилыми помещениями, расположенными в многоквартирных домах**

Граждане и юридические лица обязаны использовать нежилые помещения, расположенные в многоквартирных домах, по прямому назначению.

Граждане и юридические лица обязаны содержать нежилые помещения, оборудование и инвентарь в надлежащем порядке, производить необходимый ремонт, соблюдать санитарные и противопожарные правила, принимать меры по экономии топливно-энергетических ресурсов.

Размещение в нежилых помещениях, расположенных в многоквартирных домах, промышленных производств не допускается. Перечень видов деятельности, разрешенных в этих помещениях, определяется Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Размещение предприятий, учреждений и организаций непромышленного характера, офисов в нежилых помещениях, расположенных в многоквартирных домах, допускается в порядке, предусмотренном законодательством.

*(В редакции Закона Республики Узбекистан от 8 января 2007 года № ЗРУ-77 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2007 г., № 1-2, ст. 3)*

## **Статья 16<sup>1</sup>. Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме**

Собственниками нежилых помещений в многоквартирном доме могут быть граждане или юридические лица, обладающие правом собственности на нежилое помещение в многоквартирном доме.

Собственники нежилых помещений являются участниками долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме обязаны обеспечивать их сохранность, надлежащее техническое и санитарное состояние, производить текущий и капитальный ремонт помещений за свой счет, нести общие расходы по содержанию и ремонту общего имущества в многоквартирном доме.

Доля участия собственника нежилого помещения в общих расходах по содержанию и ремонту общего имущества в

**многоквартирном доме определяется пропорционально площади нежилого помещения собственника в общей площади дома.**

Собственник нежилого помещения в многоквартирном доме, допустивший самовольное переустройство или перепланировку принадлежащего ему помещения без соответствующего разрешения органов государственной власти на местах, несет ответственность в установленном законодательством порядке и обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

*(Введена Законом Республики Узбекистан от 8 января 2007 года № ЗРУ-77 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2007 г., № 1-2, ст. 3)*

### **С т а т ь я 17. Признание жилыми домами строений, расположенных на садовых и иных земельных участках**

Лица, имеющие в собственности строения, расположенные на садовых и иных земельных участках и отвечающие требованиям, предусмотренным статьей 9 настоящего Кодекса, вправе требовать оформления указанных строений в качестве жилых домов. Эти строения признаются жилыми с момента их государственной регистрации в органе, регистрирующем права на недвижимое имущество и сделок с ним в порядке, установленном законодательством.

*(В редакции Закона Республики Узбекистан от 5 апреля 2007 года № ЗРУ-83 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2007 г., № 14, ст. 132)*

### **С т а т ь я 18. Исключение из жилищного фонда жилых домов и жилых помещений**

Исключение из жилищного фонда жилых домов и жилых помещений, непригодных для проживания вследствие физического износа, аварийности или по другим основаниям, производится в порядке, установленном Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Непригодные для проживания жилые дома и жилые помещения могут переоборудоваться для дальнейшего использования в других целях в порядке, предусмотренном законодательством, либо такие дома сносятся по решению

Совета Министров Республики Каракалпакстан, хокимов областей и города Ташкента.

### **С т а т ь я 19. Безвозмездное предоставление жилья государством**

Гражданам, жилые помещения которых признаны в установленном порядке аварийными или пострадавшими от стихийных бедствий, безвозмездно предоставляется жилье в порядке, установленном Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

### **С т а т ь я 20. Государственный учет жилищного фонда**

Государственный учет жилищного фонда осуществляется по единой системе в порядке, установленном Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

### **С т а т ь я 21. Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда**

Государственный контроль за использованием и сохранностью жилищного фонда, а также соответствием нормативно-техническим требованиям, предъявляемым к использованию и содержанию жилых помещений, осуществляется органами государственной власти на местах и уполномоченными государственными органами.

## **Раздел II. ЧАСТНЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД**

### **Глава 3. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **С т а т ь я 22. Основания приобретения гражданами и юридическими лицами жилых помещений в частную собственность**

Граждане и юридические лица имеют право на приобретение жилых помещений в частную собственность путем:  
индивидуального жилищного строительства;  
жилищного строительства товариществами индивидуальных застройщиков;

приобретения жилищных облигаций;  
участия в жилищно-строительных и жилищных кооперативах;  
купли-продажи, дарения и мены;  
отчуждения жилого дома (квартиры) с условием  
пожизненного содержания;

наследования;

приватизации в установленном законом порядке.

Граждане и юридические лица могут приобретать жилые  
помещения в частную собственность и по другим основаниям,  
предусмотренным законодательством.

### **Статья 23. Использование жилых и нежилых помещений, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве частной собственности\***

Граждане, имеющие в частной собственности жилой дом,  
квартиру, пользуются ими для личного проживания и проживания  
членов их семей. Они вправе вселять в дом, квартиру других  
граждан, а также сдавать гражданам для проживания на основании  
договора найма, на условиях и в порядке, установленных настоящим  
Кодексом и иными актами законодательства.

Граждане, имеющие в собственности жилой дом, квартиру,  
вправе использовать их для других целей, не нарушая при этом  
права и законные интересы других граждан и юридических лиц.

Юридические лица, имеющие в собственности жилой дом,  
квартиру, вправе сдавать их внаем, в аренду и  
использовать в иных целях, не противоречащих жилищному  
законодательству.

Органы внутренних дел совместно с органами  
самоуправления граждан и товариществами собственников  
жилья осуществляют на соответствующей территории контроль  
за использованием жилых и нежилых помещений,  
принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве  
частной собственности, в том числе за соблюдением паспортного  
режима, учета проживающих лиц и наличия соответствующих

---

\* Наименование статьи 23 в редакции Закона Республики Узбекистан от  
14 ноября 2019 года № ЗРУ-584 – Собрание законодательства Республики  
Узбекистан, 2019 г., № 46, ст. 859.



договоров. (Часть четвертая введена Законом Республики Узбекистан от 25 апреля 2016 года № ЗРУ-405 и в редакции Закона Республики Узбекистан от 14 ноября 2019 года № ЗРУ-584 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2016 г., № 17, ст. 173; 2019 г., № 46, ст. 859)

## **Статья 24. Права и обязанности собственника жилого дома, квартиры**

Собственник жилого дома, квартиры имеет право участвовать в управлении частным жилищным фондом, обращаться в органы государственной власти и управления по вопросам технического состояния жилого дома, выбирать способ обслуживания и ремонта жилого дома, квартиры.

Собственник жилого дома, квартиры обязан обеспечивать сохранность, надлежащее техническое и санитарное состояние жилого дома, квартиры, производить за свой счет их текущий и капитальный ремонт.

Собственник квартиры в многоквартирном доме обязан обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям обслуживающих многоквартирный дом организаций или аварийно-ремонтных служб с целью контроля состояния общего имущества, его обслуживания и ремонта после предварительного уведомления в его присутствии.

Собственник квартиры в многоквартирном доме при возникновении аварийной ситуации обязан немедленно обеспечить доступ в принадлежащее ему помещение представителям соответствующих аварийно-ремонтных служб для устранения аварии. В случае отсутствия собственника квартиры доступ в это помещение для устранения аварии осуществляется соответствующей аварийно-ремонтной службой с участием представителей органов внутренних дел и органов самоуправления граждан.

Собственник квартиры в многоквартирном доме, допустивший самовольное переустройство или перепланировку принадлежащего ему помещения без соответствующего разрешения органов государственной власти на местах, несет ответственность в установленном законодательством порядке и обязан за свой счет привести это помещение в прежнее состояние.

## **Статья 25. Сдача внаем, в аренду жилых помещений в домах, квартирах, принадлежащих гражданам и юридическим лицам**

Собственник дома, квартиры вправе с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи или по решению уполномоченного органа юридического лица сдавать дом, квартиру или их часть внаем или аренду гражданам и юридическим лицам.

Права и обязанности сторон, срок, на который заключается договор найма или аренды, размер платы и другие условия определяются соглашением сторон, если иное не предусмотрено законодательством.

Договор найма или аренды жилого помещения заключается в письменной форме и подлежит учету (регистрации) в порядке, установленном законодательством.

К договору найма или аренды жилого помещения применяются положения настоящего Кодекса. Отношения по договору найма или аренды жилого помещения, не урегулированные настоящим Кодексом, регулируются гражданским законодательством.

## **Статья 26. Обмен жилыми помещениями**

Граждане, имеющие в собственности жилой дом, квартиру, вправе с письменного согласия всех совершеннолетних членов семьи, включая временно отсутствующих, произвести обмен занимаемого ими жилого помещения с другим собственником или членом жилищно-строительного или жилищного кооператива, в том числе с проживающими в другом населенном пункте. При этом согласие несовершеннолетних членов семьи подтверждается родителями, а при их отсутствии – органами опеки и попечительства.

Юридические лица, имеющие в собственности жилой дом, квартиру, вправе произвести обмен этого жилого помещения с другим собственником или членом жилищно-строительного либо жилищного кооператива.

## **Статья 27. Обеспечение жилыми помещениями граждан, дома (квартиры) которых подлежат сносу в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд**

В случае сноса находящихся в собственности граждан жилых домов (квартир) в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд собственникам по их выбору и по соглашению сторон предоставляется в собственность другое равноценное благоустроенное жилое помещение площадью не ниже социальной нормы площади жилья и выплачивается рыночная стоимость насаждений либо выплачивается рыночная стоимость сносимых жилого дома (квартиры), иных строений, сооружений и насаждений, а также рыночная стоимость права на земельный участок в полном объеме. В случае превышения рыночной стоимости сносимого дома (квартиры) или права на земельный участок рыночной стоимости предоставляемого жилья или права на земельный участок, разница подлежит компенсации собственнику, а в случае превышения рыночной стоимости предоставляемого жилья или права на земельный участок рыночной стоимости сносимого дома (квартиры) или права на земельный участок, разница подлежит компенсации собственником в течение пяти лет с момента предоставления жилья или права на земельный участок. *(Часть первая в редакции Закона Республики Узбекистан от 20 августа 2015 года № ЗРУ-391 и 11 октября 2018 г № ЗРУ – 497 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2015 г., № 33, ст. 439; 2018 г., № 41, ст. 809)*

Предоставление жилых помещений в собственность взамен сносимых и возмещение стоимости жилых домов, иных строений, сооружений и насаждений осуществляются в порядке, установленном Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

**Статья 28. Предоставление земельного участка для индивидуального жилищного строительства при сносе жилых домов (квартир), принадлежащих гражданам на праве собственности, в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд**

В случае сноса находящихся в собственности граждан жилых домов (квартир) в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд собственникам по их выбору предоставляется земельный участок для индивидуального жилищного строительства в пределах установленной нормы. При этом предоставляется временное жилье на условиях договора найма на период освоения земельного участка сроком до трех лет с возмещением в полном объеме рыночной стоимости сносимых жилых домов (квартир), строений, сооружений и насаждений, а также разницы между рыночными стоимостями прав на земельные участки, в случае превышения рыночной стоимости права на изымаемый земельный участок над рыночной стоимостью права на предоставляемый земельный участок.

*(В редакции Закона Республики Узбекистан от 20 августа 2015 года № ЗРУ-391 и от 11 октября 2018 г № ЗРУ – 497 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2015 г., № 33, ст. 439; 2018 г., № 41, ст. 809)*

**Статья 29. Возмещение убытков юридическим лицам в связи с изъятием земельных участков для государственных или общественных нужд**

В случае изъятия земельного участка, на котором находится жилой дом, иные строения, сооружения, насаждения, принадлежащие юридическому лицу на праве собственности, ему предоставляется равноценное имущество и возмещаются иные понесенные убытки или возмещаются в полном объеме убытки, причиненные изъятием земельного участка для государственных или общественных нужд.

### **Статья 30. Перенос жилых домов, строений и сооружений, подлежащих сносу**

По желанию граждан и юридических лиц принадлежащие им на праве собственности жилые дома, строения и сооружения, подлежащие сносу, могут быть перенесены и восстановлены на новом месте.

Порядок переноса домов, строений и сооружений устанавливается Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

### **Статья 31. Сооружение на новом месте жилых домов, строений для граждан и юридических лиц, дома (квартиры) которых подлежат сносу**

Для граждан и юридических лиц, дома (квартиры) которых подлежат сносу, по их выбору сооружаются на новом месте равноценные жилые дома, строения и передаются им в собственность. При этом денежное возмещение рыночной стоимости сносимых насаждений, а также разницы между рыночными стоимостями прав на предоставляемый и изымаемый земельный участок, в случае превышения рыночной стоимости права на изымаемый земельный участок над рыночной стоимостью права на предоставляемый земельный участок, производится в полном объеме.

*(В редакции Закона Республики Узбекистан от 20 августа 2015 года № ЗРУ-391 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2015 г., № 33, ст. 439)*

## **Глава 4. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ ЧЛЕНАМИ СЕМЬИ СОБСТВЕННИКА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ, НАНИМАТЕЛЯМИ И АРЕНДАТОРАМИ**

### **Статья 32. Права и обязанности членов семьи собственника, а также граждан, постоянно проживающих с ним**

Члены семьи собственника жилого дома, квартиры, а также граждане, постоянно проживающие с ним, вправе пользоваться наравне с ним помещениями в доме, квартире,

если при их вселении не было письменно оговорено иное. Они вправе вселять в предоставленное им собственником жилое помещение своих несовершеннолетних детей, вселение других членов семьи допускается только с согласия собственника жилого дома, квартиры. Право пользования жилым помещением сохраняется за этими лицами и в случае прекращения семейных отношений с собственником жилого дома, квартиры. Порядок пользования жилым помещением между собственником дома, квартиры и бывшими членами его семьи, а также гражданами, постоянно проживающими с ним, определяется соглашением сторон.

Членами семьи собственника жилого помещения признаются постоянно проживающие совместно с ним супруга (супруг) и их дети. Родители супругов, а также постоянно проживающие с собственником дети, имеющие свои семьи, и их супруги могут быть признаны членами семьи собственника только по взаимному согласию, если ранее они не приобрели это право. *(Часть вторая в редакции Закона Республики Узбекистан от 4 апреля 2019 года № ЗРУ-533 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2019 г., № 14, ст. 257)*

Нетрудоспособные иждивенцы, а также граждане, постоянно проживающие совместно с собственником, могут быть признаны членами его семьи, если они ведут с ним общее хозяйство и прописаны в его жилом помещении.

Отчуждение жилого помещения, в котором проживают несовершеннолетние члены семьи собственника при отсутствии родителей, допускается с согласия органа опеки и попечительства.

Совершеннолетние члены семьи собственника приватизированной квартиры или дома и лица, давшие согласие на приватизацию жилья, обладают равными правами и несут равные обязанности в отношении приватизированной квартиры или дома, являющегося их общей собственностью, в порядке, установленном законом.

Продажа, мена, дарение или сдача в наем, в аренду приватизированной квартиры или дома производятся с согласия совершеннолетних членов семьи собственника квартиры или дома и лиц, давших согласие на приватизацию квартиры или дома. Право пользования жилым помещением лица, давшего

согласие на приватизацию жилья, не входит в состав наследства, открывшегося после его смерти. Интересы несовершеннолетних членов семьи собственника приватизированного жилья представляют их родители, а при их отсутствии - органы опеки и попечительства. *(Часть шестая в редакции Закона Республики Узбекистан от 11 октября 2018 года № ЗРУ-497 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2018 г., № 41, ст. 809)*

В случае невозможности проживания в одной приватизированной квартире или доме собственников жилого помещения, по решению суда один из собственников может быть выселен с возложением на другого собственника выплаты выселяемому его доли в общей собственности на квартиру или дом в денежном выражении по рыночной цене на день рассмотрения дела судом или приобретения взамен занимаемого жилого помещения другого жилого помещения, соответствующего его доле в общей собственности.

Споры между собственником жилого дома или квартиры, членами его семьи, гражданами, постоянно проживающими с ним, и бывшим членом семьи о пользовании жилым помещением и о размере участия в расходах разрешаются в судебном порядке.

### **Статья 33. Права нанимателя, арендатора по договорам найма, аренды жилого помещения, принадлежащего гражданину на праве собственности**

Наниматель, арендатор жилого помещения в доме, квартире, принадлежащего гражданину на праве собственности, имеет право вселить в нанятое, арендуемое им помещение, независимо от согласия собственника дома, квартиры, своих несовершеннолетних детей, а если он занимает изолированное помещение, также супруга, нетрудоспособных совершеннолетних детей и родителей, если иное не предусмотрено договором найма или аренды. Наравне с нанимателем, арендатором жилого помещения в доме, квартире, принадлежащего гражданину на праве собственности, члены семьи нанимателя, арендатора, проживающие совместно с ним, приобретают права и обязанности, вытекающие из договора найма или аренды.

Вселение других граждан допускается только с согласия собственника и эти граждане, вселенные нанимателем, арендатором в качестве членов его семьи, приобретают равное с нанимателем, арендатором и остальными членами его семьи право пользования жилым помещением, если при вселении между ними не было иного соглашения.

Наниматель, арендатор с согласия наймодателя (собственника) вправе произвести обмен занимаемой жилой площади. Отказ наймодателя – гражданина оспариванию не подлежит. Отказ наймодателя – юридического лица может быть оспорен в судебном порядке.

Расторжение договора найма или аренды жилого помещения производится в соответствии с правилами, предусмотренными статьями 69 и 93 настоящего Кодекса.

### **Статья 34. Плата за наем, аренду жилого помещения**

Плата за наем, аренду жилого помещения, принадлежащего гражданину на праве собственности, устанавливается договором по соглашению сторон.

## **Раздел III. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЖИЛИЩНЫЙ ФОНД**

### **Глава 5. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 35. Договор найма жилого помещения в домах государственного жилищного фонда**

По договору найма жилого помещения в домах государственного жилищного фонда (далее – муниципальный, ведомственный жилищный фонд и коммунальный жилищный фонд целевого назначения) одна сторона – собственник жилого помещения или уполномоченное им лицо (наймодатель) обязуется предоставить другой стороне (нанимателю) жилое помещение за плату во владение и пользование для проживания в нем. В договоре найма определяются права и обязанности сторон и другие условия, предусмотренные гражданским



законодательством. В договоре найма должны быть указаны граждане, постоянно проживающие вместе с нанимателем. При отсутствии в договоре таких указаний вселение этих граждан производится в соответствии с правилами, предусмотренными гражданским законодательством и статьей 51 настоящего Кодекса.

Объектом договора найма жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения является изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (жилой дом, квартира).

Не могут быть самостоятельным объектом договора найма часть комнаты или комната, связанная с другой общим входом (смежные комнаты), а также подсобные помещения (кухня, коридоры, кладовые и т. д.).

Наниматель жилого помещения в многоквартирном доме наряду с пользованием жилым помещением имеет право в установленном порядке пользоваться имуществом общего пользования этого дома (общие помещения дома, несущие и ограждающие конструкции, межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, чердаки и крыши, внутридомовые инженерные сети и коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование и устройства, находящиеся за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения, прилегающий к дому земельный участок с элементами благоустройства, а также иные объекты, предназначенные для обслуживания единого комплекса недвижимого имущества в многоквартирном доме. *(Часть четвертая в редакции Закона Республики Узбекистан от 8 января 2007 года № ЗРУ-77 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2007 г., № 1-2, ст. 3)*

Договор найма жилого помещения заключается в письменной форме органами государственной власти на местах, государственными предприятиями, учреждениями, организациями или уполномоченными ими органами с гражданами, получающими жилое помещение, в порядке, установленном законодательством. Несоблюдение письменной формы договора найма жилого помещения влечет недействительность договора.

Переход права собственности на занимаемое по договору найма жилое помещение не влечет изменения или расторжения договора. При этом новый собственник становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма жилого помещения.

Положения о типовом договоре найма жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения утверждаются Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

### **С т а т ь я 36. Срок договора найма жилого помещения**

Договор найма жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения заключается на срок, не превышающий пяти лет. Если срок не определен в договоре, он считается заключенным на пять лет.

К договору найма жилого помещения, заключенному на срок до одного года (краткосрочный наем), применяются правила Гражданского кодекса Республики Узбекистан.

Наниматель имеет преимущественное право на заключение договора на новый срок.

Если наниматель продолжает пользоваться жилым помещением после истечения срока договора найма жилого помещения при отсутствии возражений со стороны наймодателя, договор считается возобновленным на тех же условиях.

Наймодатель в государственном жилищном фонде, за исключением коммунального жилищного фонда целевого назначения, может отказаться от заключения договора на новый срок, если он принял решение не сдавать внаем помещение, известив об этом нанимателя не менее чем за один год.

### **С т а т ь я 37. Недействительность условий договора найма жилого помещения**

Условия договора найма жилого помещения, ухудшающие положение нанимателя по сравнению с актами законодательства, недействительны.

## **Глава 6. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МУНИЦИПАЛЬНОМ, ВЕДОМСТВЕННОМ ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ И КОММУНАЛЬНОМ ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ ЦЕЛЕВОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

### **Статья 38. Основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий**

Основания признания граждан нуждающимися в улучшении жилищных условий в муниципальном, ведомственном жилищном фонде и коммунальном жилищном фонде целевого назначения, а также порядок предоставления жилых помещений устанавливаются Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

### **Статья 39. Возраст, с которого граждане имеют право на получение жилых помещений**

Граждане имеют право на получение жилых помещений в муниципальном, ведомственном жилищном фонде и коммунальном жилищном фонде целевого назначения по достижении восемнадцати лет, а вступившие в брак, эмансипированные или поступившие на работу в предусмотренных законом случаях до достижения восемнадцатилетнего возраста – соответственно со времени вступления в брак, эмансипации или поступления на работу.

### **Статья 40. Категории граждан, имеющих право на получение жилых помещений в коммунальном жилищном фонде целевого назначения**

Право на получение жилой площади в коммунальном жилищном фонде целевого назначения имеют социально незащищенные, малообеспеченные граждане, нуждающиеся в улучшении жилищных условий и состоящие на учете для получения жилых помещений. Категории граждан, имеющих право на получение жилых помещений в коммунальном жилищном фонде целевого назначения, определяются Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Граждане, указанные в части первой настоящей статьи, имеют право на предоставление жилого помещения в домах коммунального жилищного фонда целевого назначения один раз.

#### **Статья 41. Приобретение гражданами жилых помещений в собственность в домах муниципального и ведомственного жилищного фонда**

Договорами найма или аренды жилых помещений в домах муниципального и ведомственного жилищного фонда может быть предусмотрено право нанимателя, арендатора на выкуп занимаемого, арендованного ими жилого помещения. Порядок выкупа таких жилых помещений в домах муниципального и ведомственного жилищного фонда определяется законодательством.

#### **Статья 42. Социальная норма площади жилья**

Жилое помещение в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения предоставляется гражданам в пределах социальной нормы площади жилья.

Социальная норма площади жилья устанавливается Советом Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятами областей и города Ташкента, но не ниже шестнадцати квадратных метров общей площади на одного человека, а для инвалидов на креслах-колясках – не менее двадцати трех квадратных метров.

Жилое помещение в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения предоставляется с превышением социальной нормы площади жилья в целях недопущения заселения лиц разного пола, кроме супругов, в одну комнату или однокомнатную квартиру.

Отдельным категориям граждан предоставляется дополнительная жилая площадь сверх социальной нормы площади жилья в виде комнаты или в размере восемнадцати квадратных метров общей площади. Гражданам, страдающим тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, по перечню, утвержденному Министерством здравоохранения Республики Узбекистан, а также гражданам, которым

дополнительная площадь необходима по условиям и характеру выполняемой работы, размер этой площади может быть увеличен.

Перечень категорий граждан, имеющих право на получение дополнительной жилой площади, порядок и условия ее предоставления устанавливаются законодательством.

### **Статья 43. Заселение жилых помещений в домах, переданных органам государственной власти на местах, а также в домах, построенных в порядке долевого участия**

Жилые помещения, освобождающиеся в домах муниципального и ведомственного жилищного фонда, переданные предприятиями, учреждениями, организациями органам государственной власти на местах, а также жилые помещения, освобождающиеся в домах, построенных с привлечением в порядке долевого участия средств предприятий, учреждений, организаций, заселяются в первую очередь нуждающимися в улучшении жилищных условий работниками этих предприятий, учреждений, организаций. Указанный порядок заселения применяется независимо от времени передачи или окончания строительства жилого дома.

### **Статья 44. Заселение освободившихся в квартире жилых помещений**

Если в квартире дома муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения, в которой проживают два и более нанимателя, освободилось жилое помещение, не изолированное от другого жилого помещения и смежное с ним, это помещение подлежит передаче в пользование нанимателю смежной комнаты.

Если в квартире освободилась изолированная комната, она предоставляется нанимателю, не обеспеченному жилой площадью по установленной норме. Если в квартире имеется несколько нанимателей, не обеспеченных жилой площадью по установленной норме, преимущественное право на получение

освободившейся комнаты имеет наниматель, семья которого наиболее нуждается в улучшении жилищных условий.

При отказе нанимателя (нанимателей) от заселения освободившейся комнаты она заселяется в общем порядке.

### **С т а т ь я 45. Документ (ордер) на жилое помещение**

На основании решения о предоставлении жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения орган государственной власти на местах выдает гражданину документ (ордер) единого образца, который является основанием для вселения в предоставленное жилое помещение.

Документ (ордер) может быть выдан лишь на свободное изолированное жилое помещение, а во вновь выстроенных жилых домах только после утверждения акта государственной комиссии о принятии дома в эксплуатацию решением хокима района, города (района, входящего в состав города).

Форма ордера устанавливается Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

### **С т а т ь я 46. Основания и порядок признания документа (ордера) на жилое помещение недействительным**

Документ (ордер) на жилое помещение в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения может быть признан недействительным в судебном порядке в случаях представления гражданами не соответствующих действительности сведений нуждаемости в улучшении жилищных условий, нарушения прав других граждан или юридических лиц на указанное в документе (ордере) жилое помещение, неправомερных действий должностных лиц при решении вопроса о предоставлении жилого помещения, а также в иных случаях нарушения порядка и условий предоставления жилых помещений.

Требование о признании документа (ордера) недействительным может быть заявлено в течение трех лет со дня выдачи документа (ордера).

## **Статья 47. Последствия признания документа (ордера) недействительным**

В случае признания документа (ордера) на жилое помещение в муниципальном, ведомственном жилищном фонде и коммунальном жилищном фонде целевого назначения недействительным вследствие неправомерных действий лиц, получивших документ (ордер), они подлежат выселению без предоставления другого жилого помещения. Если граждане, указанные в документе (ордере), ранее пользовались жилым помещением в доме государственного жилищного фонда, им должно быть предоставлено жилое помещение, которое они занимали, или другое жилое помещение.

В случае признания документа (ордера) недействительным по иным основаниям граждане, указанные в документе (ордере), подлежат выселению с предоставлением другого жилого помещения или помещения, которое они ранее занимали.

## **Глава 7. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В ДОМАХ МУНИЦИПАЛЬНОГО, ВЕДОМСТВЕННОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА И КОММУНАЛЬНОГО ЖИЛИЩНОГО ФОНДА ЦЕЛЕВОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

### **Статья 48. Пользование жилым помещением по договору найма**

Наниматель, пользующийся жилым помещением по договору найма в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения, обязан использовать его в соответствии с назначением и условиями договора.

Если наниматель, несмотря на письменное предупреждение наймодателя, использует жилое помещение не в соответствии с назначением и условием договора найма, наймодатель вправе требовать расторжения договора и возмещения убытков.

### **Статья 49. Обязанности наймодателя по договору найма**

Наймодатель обязан предоставить нанимателю свободное жилое помещение в домах муниципального, ведомственного

жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения в состоянии, пригодном для постоянного проживания.

Наймодатель обязан осуществлять надлежащее содержание жилого дома, в котором находится сданное внаем жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать ремонт имущества общего пользования многоквартирного дома. *(Часть вторая в редакции Закона Республики Узбекистан от 8 января 2007 года № ЗРУ-77 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2007 г., № 1-2, ст. 3)*

## **Статья 50. Права и обязанности нанимателя, членов его семьи и граждан, постоянно проживающих с ним**

Наниматель жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения несет ответственность перед наймодателем за действия членов семьи и граждан, постоянно проживающих совместно с ним, которые нарушают условия договора найма жилого помещения.

Членами семьи нанимателя жилого помещения признаются лица, указанные в частях второй и третьей статьи 32 настоящего Кодекса.

Включение в договор найма жилого помещения других граждан производится в соответствии с положениями о типовом договоре найма жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения. Не допускается включение в договор найма других граждан, если это повлечет признание проживающих нуждающимися в улучшении жилищных условий, а также лиц, имеющих на праве собственности жилое помещение размером не менее социальной нормы площади жилья.

Изменение состава семьи влечет изменение договора найма в соответствующей части.

Члены семьи нанимателя и граждане, постоянно проживающие с ним, имеют равные с нанимателем права по пользованию жилым помещением.

Совершеннолетние члены семьи нанимателя и граждане, постоянно с ним проживающие, могут, известив наймодателя,



заключить с нанимателем договор о том, что все граждане, постоянно проживающие в жилом помещении, несут совместно с нанимателем солидарную ответственность перед наймодателем. В этом случае члены семьи нанимателя и граждане, постоянно проживающие с ним, являются сонанимателями.

За бывшими членами семьи нанимателя, продолжающими проживать в жилом помещении, сохраняются такие же права и обязанности, какие имеет наниматель.

Наниматель, члены семьи нанимателя и постоянно проживающие с ним граждане обязаны:

использовать жилые помещения, имущество общего пользования многоквартирного дома по назначению, без ущемления жилищных, иных прав граждан и юридических лиц;

обеспечивать сохранность жилых помещений, а также поддерживать их в надлежащем техническом и санитарном состоянии;

обеспечивать доступ в занимаемое ими жилое помещение при возникновении аварии представителям соответствующих аварийно-ремонтных служб;

выполнять предусмотренные законодательством технические, санитарные, экологические и противопожарные требования;

своевременно производить оплату жилых помещений по договору найма и коммунальных услуг. *(Часть восьмая в редакции Закона Республики Узбекистан от 8 января 2007 года № ЗРУ-77 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2007 г., № 1-2, ст. 3)*

## **С т а т ь я 51. Права нанимателя на вселение в жилое помещение членов семьи и других граждан**

Наниматель вправе в установленном порядке с согласия наймодателя вселить членов семьи, а с письменного согласия всех совершеннолетних членов семьи – других граждан в нанятое жилое помещение в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения. На вселение несовершеннолетних членов семьи такого согласия не требуется.

Вселение в жилое помещение других граждан допускается при условии соблюдения требований законодательства о

социальной норме жилой площади на одного человека, кроме случаев вселения несовершеннолетних детей и нетрудоспособных одиноких родителей.

Граждане, вселившиеся в жилое помещение в качестве членов семьи нанимателя и включенные в договор найма, приобретают равное с остальными членами семьи право пользования жилым помещением, если при вселении между этими лицами, нанимателем и проживающими с ним членами его семьи не было иного соглашения о порядке пользования жилым помещением.

Граждане, вселившиеся в жилое помещение нанимателя в качестве опекунов или попечителей, а также иные лица, не включенные в договор найма, самостоятельного права на это помещение не приобретают.

## **Статья 52. Сохранение жилого помещения за временно отсутствующими гражданами**

При временном отсутствии нанимателя, членов его семьи или граждан, постоянно проживающих с нанимателем, в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения за ними сохраняется жилое помещение в течение шести месяцев.

Жилое помещение сохраняется за временно отсутствующими гражданами на срок свыше шести месяцев в случаях:

призыва на военную службу – в течение всего времени прохождения военной службы по призыву;

поступления на военную службу по контракту – в течение всего времени прохождения военной службы по контракту;

временного выезда из постоянного места жительства по условиям и характеру работы (экипажи судов, работники геологических, изыскательских партий, экспедиций и т. д.), в связи с командировкой за границу либо с обучением (студенты, докторанты и т. д.) – в течение всего времени выполнения данной работы, командировки или обучения; *(абзац четвертый части второй в редакции Закона Республики Узбекистан от 3 января 2018 года № ЗРУ-456 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2018 г., № 1, ст. 8)*

помещения детей на воспитание в детское учреждение, к родственникам или опекунам, попечителям – в течение всего времени их пребывания в этом учреждении, у родственников

или опекунов, попечителей, если в жилом помещении, из которого выбыли дети, остались проживать другие члены семьи. Если в жилом помещении, из которого выбыли дети, не остались проживать члены их семьи, это помещение может быть предоставлено по договору найма другим гражданам до окончания срока пребывания детей в детском учреждении или достижения совершеннолетия детей, возвратившихся от родственников или опекунов, попечителей, а также в соответствующих случаях до окончания обучения в учреждениях общего среднего, среднего специального, профессионального и высшего образования либо по окончании срока военной службы в Вооруженных Силах страны;

выезда в связи с выполнением обязанностей опекуна, попечителя – в течение всего времени выполнения этих обязанностей;

выезда для лечения в лечебно-профилактическое учреждение – в течение всего времени нахождения на лечении;

заключения под стражу либо осуждения к лишению свободы или иной мере наказания, исключающей возможность проживания в данном жилом помещении, – в течение всего времени нахождения под стражей либо отбывания наказания, если в этом помещении остались проживать другие члены семьи. Если в жилом помещении, из которого выбыли указанные граждане, не остались проживать члены их семьи, это помещение может быть предоставлено по договору найма другим лицам на срок до освобождения таких граждан из-под стражи или от отбывания наказания.

Право пользования жилым помещением сохраняется за отсутствующим в течение шести месяцев со дня окончания сроков, указанных в части второй настоящей статьи.

Если наниматель, члены его семьи или граждане, постоянно проживающие с нанимателем, отсутствовали по уважительным причинам свыше шести месяцев, этот срок по заявлению отсутствующего может быть продлен наймодателем, а в случае спора – судом.

### **С т а т ь я 53. Недопустимость уменьшения сроков сохранения жилого помещения за временно отсутствующими гражданами**

Сроки сохранения жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и

коммунального жилищного фонда целевого назначения за временно отсутствующими гражданами не могут быть уменьшены соглашением нанимателя и наймодателя.

#### **Статья 54. Признание граждан утратившими право пользования жилым помещением**

Признание граждан утратившими право пользования жилым помещением в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения вследствие отсутствия этих граждан сверх установленных сроков производится в судебном порядке по иску наймодателя или оставшихся проживать в этом помещении других постоянных пользователей.

#### **Статья 55. Права и обязанности временно отсутствующего нанимателя и членов его семьи**

Члены семьи, проживающие в жилом помещении в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения, наниматель которого временно отсутствует, вправе пользоваться всем занимаемым ими жилым помещением на прежних условиях. При этом они осуществляют права и несут обязанности по договору найма этого помещения. Жилая площадь, право пользования которой сохраняется за временно отсутствующим гражданином, не считается излишней жилой площадью.

#### **Статья 56. Право нанимателя на предоставление ему жилого помещения меньшего размера взамен занимаемого**

Наниматель в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения, имеющий излишнюю жилую площадь сверх установленных норм, вправе с согласия совершеннолетних членов семьи обратиться в установленном порядке в органы государственной власти на местах или на предприятие, в учреждение, организацию, предоставившие жилье, с просьбой о замене занимаемого жилого помещения на жилое помещение меньшего размера.

## **Статья 57. Поднаем жилого помещения**

Наниматель жилого помещения в домах муниципального и ведомственного жилищного фонда вправе с согласия наймодателя и с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи, граждан, постоянно проживающих с ним, сдавать в поднаем жилое помещение в случаях и в порядке, установленных настоящим Кодексом. В поднаем может быть сдана нанимателем часть занимаемого им жилого помещения, а при временном выезде – все помещение (на период сохранения права пользования им), при этом ответственным перед наймодателем по договору найма остается наниматель.

Лица, проживающие в жилом помещении нанимателя на основании договора поднайма, самостоятельного права на это помещение не имеют.

Срок договора поднайма жилого помещения не может превышать срока договора найма жилого помещения.

При досрочном прекращении договора найма жилого помещения одновременно с ним прекращается договор поднайма жилого помещения.

На договор поднайма жилого помещения не распространяются правила о преимущественном праве на заключение договора на новый срок.

Правила сдачи жилого помещения в поднаем в домах муниципального и ведомственного жилищного фонда устанавливаются законодательством.

Поднаем жилого помещения в домах коммунального жилищного фонда целевого назначения не допускается.

## **Статья 58. Условия, при которых сдача жилого помещения в поднаем не допускается**

Сдача жилого помещения в домах муниципального и ведомственного жилищного фонда в поднаем не допускается:

если в результате вселения поднанимателя размер общей площади, приходящейся на каждого проживающего, окажется меньше установленной нормы;

если в нем проживают лица, страдающие тяжелыми формами некоторых хронических заболеваний, согласно перечню,

утвержденному Министерством здравоохранения Республики Узбекистан;

без согласия наймодателя;

без согласия нанимателя и совершеннолетних членов его семьи, граждан, постоянно проживающих с ним;

в других случаях, устанавливаемых правилами сдачи жилого помещения в поднаем.

### **Статья 59. Плата за пользование жилым помещением по договору поднайма**

Размер платы за пользование жилым помещением и коммунальные услуги по договору поднайма в домах муниципального и ведомственного жилищного фонда устанавливается соглашением сторон, но не может превышать размера оплаты, уплачиваемой за это помещение нанимателем, и платы за коммунальные услуги.

### **Статья 60. Прекращение договора поднайма**

По истечении срока договора поднайма в домах муниципального и ведомственного жилищного фонда поднаниматель не вправе требовать возобновления договора и при отказе освободить занимаемое жилое помещение по требованию нанимателя подлежит выселению в судебном порядке без предоставления ему другого жилого помещения. В таком же порядке поднаниматель подлежит выселению без предоставления другого жилого помещения и при прекращении договора найма.

Если договор поднайма заключен без указания срока, наниматель обязан предупредить поднанимателя о прекращении договора поднайма за три месяца.

Договор поднайма может быть также расторгнут по основаниям, предусмотренным статьей 69 и частью второй статьи 119 настоящего Кодекса.

### **Статья 61. Временные жильцы**

Наниматель, члены семьи и граждане, постоянно с ним проживающие в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого

назначения, по согласию между ними и с предварительным уведомлением наймодателя вправе разрешить безвозмездное проживание в жилом помещении временным жильцам (пользователям). Срок проживания временных жильцов не может превышать шести месяцев.

Временные жильцы не обладают самостоятельным правом пользования жилым помещением. Ответственность за их действия перед наймодателем несет наниматель.

Временные жильцы обязаны освободить жилое помещение по истечении согласованного с ними срока проживания, а если срок не согласован, – не позднее семи дней со дня предъявления соответствующего требования нанимателем, членом его семьи или гражданином, постоянно с ним проживающим. В случае отказа временные жильцы подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

Наймодатель может запретить проживание временных жильцов при условии несоблюдения требований законодательства о социальной норме площади жилья на одного человека.

## **С т а т ь я 62. Ремонт сданного внаем жилого помещения**

Текущий ремонт сданного внаем жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения является обязанностью нанимателя, если иное не установлено договором найма жилого помещения.

Капитальный ремонт сданного внаем жилого помещения является обязанностью наймодателя, если иное не установлено договором найма этого помещения.

Переустройство, перепланировка сданного внаем жилого помещения, если такое переустройство и перепланировка существенно изменяет условия пользования жилым помещением, без согласия нанимателя не допускается.

## **С т а т ь я 63. Предоставление гражданам жилых помещений в связи с капитальным ремонтом жилого дома**

При производстве капитального ремонта жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и

коммунального жилищного фонда целевого назначения, когда ремонт не может быть произведен без выселения нанимателя, наймода- тель обязан предоставить нанимателю, членам его семьи и гражданам, постоянно проживающим с ним, на время проведения капитального ремонта другое жилое помещение, не расторгая при этом договора найма на ремонтируемое жилое помещение. В случае отказа нанимателя от переселения в это помещение наймода- тель может требовать переселения его в судебном порядке.

Жилое помещение, предоставляемое на время капитального ремонта, должно отвечать санитарным, противопожарным, техническим требованиям и находиться в границах данного населенного пункта.

Переселение нанимателя, членов его семьи и граждан, постоянно проживающих с ним, из занимаемого ими жилого помещения на другую жилую площадь и обратно (по окончании ремонта) производится за счет средств наймода- теля, в ведении которого находится подлежащее ремонту жилое помещение.

В период проживания нанимателя в другом жилом помещении в связи с капитальным ремонтом он вносит плату за эксплуатационные расходы и коммунальные услуги, за помещение, предоставленное ему на время капитального ремонта.

Взамен предоставления временного жилого помещения на период капитального ремонта нанимателю, членам его семьи и гражданам, постоянно проживающим с ним, с их согласия может быть предоставлено в постоянное пользование другое благоустроенное жилое помещение.

В случае отказа наймода- теля предоставить нанимателю ранее занимаемое жилое помещение после завершения ремонта наниматель вправе обратиться в суд.

## **Статья 64. Предоставление нанимателю другого жилого помещения в случае существенного изменения размера жилой площади в результате реконструкции или капитального ремонта**

В случаях, когда жилое помещение, занимаемое нанимателем, членами его семьи и гражданами, постоянно с ним проживающими в домах муниципального, ведомственного



жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения, в результате реконструкции либо капитального ремонта не может быть сохранено или существенно увеличится, уменьшится, нанимателю и членам его семьи, а также гражданам, постоянно с ним проживающим, должно быть предоставлено другое благоустроенное жилое помещение, находящееся в границах данного населенного пункта, до начала капитального ремонта.

### **Статья 65. Переустройство и перепланировка жилых и подсобных помещений**

Переустройство, перепланировка жилых и подсобных помещений в домах муниципального и ведомственного жилищного фонда могут производиться только в целях повышения благоустройства квартиры и допускаются лишь с согласия нанимателя, совершеннолетних членов его семьи, граждан, постоянно с ним проживающих, наймодателя.

Споры, возникающие в связи с отказом наймодателя, нанимателя, совершеннолетних членов его семьи или граждан, постоянно с ним проживающих, в производстве переустройства либо перепланировки жилых и подсобных помещений, разрешаются в судебном порядке.

Наниматель, совершивший самовольное переустройство или перепланировку жилых и подсобных помещений без разрешения наймодателя, несет ответственность в порядке, установленном законодательством.

В домах коммунального жилищного фонда целевого назначения переустройство и перепланировка жилых и подсобных помещений запрещаются.

### **Статья 66. Изменение договора найма жилого помещения**

Договор найма жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения может быть изменен только с согласия нанимателя, совершеннолетних членов его семьи, граждан, постоянно с ним проживающих, и наймодателя.

По требованию нанимателя, совершеннолетних членов его семьи и граждан, постоянно с ним проживающих, договор может

быть заключен с одним из совершеннолетних членов семьи. В случае выбытия нанимателя из жилого помещения или его смерти договор заключается с одним из совершеннолетних членов семьи, проживающих в жилом помещении.

Споры, возникающие в связи с признанием члена семьи нанимателем, разрешаются в судебном порядке.

### **Статья 67. Изменение договора найма жилого помещения по требованию члена семьи нанимателя**

Член семьи нанимателя в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения вправе требовать заключения с ним отдельного договора найма, если с согласия остальных членов семьи, граждан, постоянно с ним проживающих, и в соответствии с приходящейся на его долю площадью жилого помещения либо с учетом состоявшегося соглашения о порядке пользования жилым помещением ему может быть выделено помещение, отвечающее требованиям статьи 9 настоящего Кодекса.

Споры, возникающие в связи с требованием заключения отдельного договора найма, разрешаются в судебном порядке.

### **Статья 68. Изменение договора найма жилого помещения по требованию нанимателей, объединившихся в одну семью**

Граждане, проживающие по отдельным договорам найма в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения, в случае объединения в одну семью вправе требовать заключения с кем-либо из них одного договора найма на все занимаемое ими помещение.

Отказ наймодателя в заключении одного договора найма может быть обжалован в судебном порядке.

### **Статья 69. Расторжение договора найма жилого помещения**

Расторжение договора найма жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и

коммунального жилищного фонда целевого назначения производится по соглашению сторон.

Наниматель жилого помещения вправе с согласия членов семьи и граждан, постоянно с ним проживающих, в любое время расторгнуть договор найма с письменным предупреждением наймодателя за три месяца. При расторжении договора без такого предупреждения наниматель обязан выплатить плату за жилое помещение за три месяца вперед.

В случае выезда нанимателя, членов его семьи и граждан, постоянно с ним проживающих, на постоянное жительство в другой населенный пункт или переселения в другое жилое помещение в том же населенном пункте договор найма жилого помещения считается расторгнутым со дня выезда или переселения.

Договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке по требованию любой из сторон:

если жилое помещение перестает быть пригодным для постоянного проживания, а также в случае его аварийного состояния;

если дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;

в других случаях, предусмотренных жилищным законодательством.

Договор найма может быть расторгнут в судебном порядке по требованию наймодателя в случаях:

невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме – в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа;

разрушения либо порчи жилого помещения нанимателем или другими гражданами, за действия которых он отвечает. Если наниматель жилого помещения или другие граждане, за действия которых он отвечает, используют жилое помещение не по назначению либо систематически нарушают правила общежития, наймодатель может предупредить нанимателя и после невыполнения этих требований вправе расторгнуть договор найма жилого помещения в судебном порядке.

Порядок и сроки устранения нарушений, послуживших основанием для расторжения договора найма жилого помещения, устанавливаются законом.

## **Статья 70. Выселение из жилых помещений**

Выселение из занимаемого жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения допускается по основаниям, установленным настоящим Кодексом.

Выселение производится в судебном порядке.

Лица, самоуправно занявшие жилые помещения или проживающие в домах, признанных аварийными, выселяются в административном порядке с санкции прокурора.

Постановление прокурора о выселении в административном порядке может быть обжаловано в судебном порядке.

## **Статья 71. Выселение с предоставлением гражданам другого благоустроенного жилого помещения**

Граждане выселяются из жилых домов муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения, если:

дом, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу;

жилое помещение признано в установленном порядке аварийным или непригодным для проживания;

жилое помещение подлежит переоборудованию в нежилое.

Если дом муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения, в котором находится жилое помещение, подлежит сносу в связи с отводом земельного участка для государственных или общественных нужд либо жилое помещение подлежит переоборудованию в нежилое, гражданам, выселяемым из него, предоставляется другое благоустроенное жилое помещение и предоставляют его предприятия, учреждения, организации, которым отводится земельный участок либо передается подлежащее переоборудованию жилое помещение.

Если жилое помещение признано аварийным или непригодным для проживания, гражданам, выселяемым из этого жилого помещения, органом государственной власти на местах предоставляется другое благоустроенное жилое помещение в порядке, установленном законодательством.

Предоставляемое гражданам в связи с выселением другое благоустроенное жилое помещение должно отвечать требованиям, предъявляемым к жилым помещениям, установленным статьей 9 настоящего Кодекса, находиться в границах данного населенного пункта и быть размером не менее ранее занимаемого.

Если наниматель занимал отдельную квартиру или более одной комнаты, ему соответственно должна быть предоставлена отдельная квартира или жилое помещение, состоящее из того же числа комнат.

Если наниматель имел излишнюю жилую площадь, жилое помещение предоставляется в размере не менее установленной социальной нормы площади жилья на одного человека, а нанимателю или членам его семьи, имеющим право на дополнительную жилую площадь и фактически пользовавшимся ею, – с учетом нормы дополнительной площади жилья.

Жилое помещение, предоставляемое выселяемому, должно быть указано в решении суда о выселении нанимателя, а при выселении в административном порядке – в постановлении прокурора.

## **С т а т ь я 72. Учет, предоставление, пользование, бронирование, обмен, повторное заселение жилых помещений, находящихся в ведении Министерства обороны Республики Узбекистан**

Учет, предоставление, пользование, бронирование, обмен, повторное заселение жилых помещений, находящихся в ведении Министерства обороны Республики Узбекистан, производятся в соответствии с настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

## **С т а т ь я 73. Выселение из военных городков с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения**

Военнослужащие и приравненные к ним лица, уволенные с военной службы в резерв или отставку, а также проживающие

совместно с ними лица могут быть выселены из занимаемых ими жилых помещений в военных городках с предоставлением другого благоустроенного жилого помещения. В таком же порядке подлежат выселению из военных городков другие лица, утратившие связь с военными организациями.

*(В редакции Закона Республики Узбекистан от 22 декабря 2009 года № ЗРУ-238 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2009 г., № 52, ст. 553)*

## **Статья 74. Выселение без предоставления гражданам другого жилого помещения**

Если наниматель, члены его семьи или граждане, постоянно с ним проживающие, разрушают или портят жилое помещение в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения или используют его не по назначению либо систематическим нарушением правил общежития делают невозможным для других проживание с ними в одной квартире или одном доме, при этом меры предупреждения и общественного воздействия оказались безрезультатными, а также в случае невнесения нанимателем платы за жилое помещение за шесть месяцев, если договором не установлен более длительный срок, а при краткосрочном найме в случае невнесения платы более двух раз по истечении установленного договором срока платежа, выселение виновных по требованию наймодателя или других заинтересованных лиц производится без предоставления другого жилого помещения. Без предоставления другого жилого помещения могут быть выселены также лица, лишённые родительских прав, если их совместное проживание с детьми, в отношении которых они лишены родительских прав, признано невозможным.

Лица, подлежащие выселению без предоставления другого жилого помещения за невозможностью совместного проживания, могут быть обязаны судом взамен выселения произвести принудительный обмен занимаемого помещения на другое жилое помещение, указанное заинтересованной в обмене стороной.

Лица, самоуправно занявшие жилое помещение, выселяются без предоставления им другого жилого помещения в порядке, предусмотренном частью третьей статьи 70 настоящего Кодекса.

## **Раздел IV. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ СЛУЖЕБНЫМИ, СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

### **Глава 8. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ И ПОЛЬЗОВАНИЕ СЛУЖЕБНЫМИ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

#### **Статья 75. Служебные жилые помещения**

Служебными жилыми помещениями являются помещения, находящиеся в домах частного, муниципального, ведомственного жилищного фонда или коммунального жилищного фонда целевого назначения, предназначенные для заселения гражданами, которые в связи с характером их трудовых отношений должны проживать в непосредственной близости от места работы.

К служебным жилым помещениям могут относиться также помещения, предоставляемые лицам, занимающим выборные должности, работающим по трудовым договорам, отдельным категориям военнослужащих, а также иным лицам, перечень которых установлен законодательством.

При организации в установленном порядке семейного детского дома гражданам, назначенным родителями-воспитателями, для совместного проживания с переданными им на воспитание детьми предоставляется служебный жилой дом или служебная квартира.

Служебные жилые помещения используются по прямому назначению.

Служебные жилые помещения предоставляются на время действия трудового договора или службы, до окончания сроков выборной должности.

Порядок предоставления служебных жилых помещений и перечень категорий работников, имеющих право на их получение, устанавливаются Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

#### **Статья 76. Заключение договора найма**

Договор найма служебного жилого помещения заключается между собственником этого помещения или уполномоченным им органом и лицом, которому на время работы, службы оно передается в пользование.

Договор найма служебного жилого помещения заключается в письменной форме.

### **С т а т ь я 77. Пользование служебными жилыми помещениями**

Пользование служебными жилыми помещениями осуществляется в соответствии с правилами пользования жилыми помещениями в муниципальном, ведомственном жилищном фонде и коммунальном жилищном фонде целевого назначения.

### **С т а т ь я 78. Расторжение договора найма**

Договор найма служебного жилого помещения прекращается одновременно с прекращением трудовых, служебных отношений.

Если трудовые, служебные отношения возобновлены, за нанимателем служебного жилого помещения, по истечении срока договора найма служебного жилого помещения, сохраняется преимущественное право на возобновление договора найма.

### **С т а т ь я 79. Выселение из служебных жилых помещений без предоставления другого жилого помещения**

Работники, прекратившие трудовые отношения с предприятием, учреждением, организацией, а также лица, занимающие выборные должности, военнослужащие в предусмотренных законодательством случаях подлежат выселению из служебного жилого помещения со всеми проживающими с ними лицами без предоставления другого жилого помещения.

Если по истечении срока договора найма служебного жилого помещения наниматель, члены его семьи и граждане, постоянно проживающие с ним, отказываются освободить это помещение, то они подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения за исключением случаев, предусмотренных статьей 80 настоящего Кодекса.



## **Статья 80. Выселение из служебных жилых помещений с предоставлением другого жилого помещения**

Выселяются из служебных жилых помещений с предоставлением другого жилого помещения:

инвалиды I и II групп;

ветераны войны 1941–1945 годов и воины-интернационалисты;

семьи военнослужащих, погибших или пропавших без вести при исполнении ими военной службы;

семьи, имеющие детей-инвалидов;

родители-воспитатели в случае ликвидации семейного детского дома;

лица, проработавшие (прослужившие) в организациях, предоставивших им служебное жилое помещение, не менее десяти лет;

лица, освобожденные от должности, в связи с которой им было предоставлено жилое помещение, но не прекратившие трудовых отношений с предприятием, учреждением, организацией, предоставившими это помещение;

лица, с которыми прекращен трудовой договор в связи с изменением численности (штата) работников или изменением характера работы либо ликвидацией предприятия, учреждения, организации;

работники, вышедшие на пенсию с предприятий, учреждений, организаций, на которых они работали;

члены семьи умершего лица, которому было предоставлено служебное жилое помещение;

одинокое лицо с проживающими вместе с ними несовершеннолетними детьми.

Гражданам, указанным в части первой настоящей статьи, предоставляется жилое помещение, отвечающее требованиям, установленным статьей 9 настоящего Кодекса, и находящееся в границах данного населенного пункта.

## **Глава 9. ПОЛЬЗОВАНИЕ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫХ ДОМАХ**

### **С т а т ь я 81. Специализированные дома**

Специализированные дома предназначены для проживания отдельных категорий граждан в порядке и на условиях, установленных законодательством.

К специализированным домам относятся:

общежития;

дома маневренного жилищного фонда;

дома-интернаты для инвалидов, ветеранов, одиноких престарелых;

детские дома и дома иного специального назначения.

### **С т а т ь я 82. Предоставление и пользование общежитиями**

Для проживания работников, служащих, студентов, учащихся, а также других граждан в период работы, службы или учебы могут использоваться общежития. Под общежития предоставляются специально построенные или переоборудованные для этих целей жилые дома. Общежития укомплектовываются мебелью, другими предметами культурно-бытового назначения, необходимыми для проживания, занятий и отдыха граждан, проживающих в них.

Порядок предоставления помещений в общежитиях и пользования ими определяется Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Переоборудование жилых домов под общежития, а также предоставление общежитиям статуса жилых домов осуществляются собственниками жилищных фондов по согласованию с органами государственной власти на местах.

### **С т а т ь я 83. Предоставление и пользование жилыми помещениями маневренного жилищного фонда**

Маневренный жилищный фонд может быть создан по решению собственника соответствующего жилищного фонда или уполномоченного им органа. Жилые помещения

маневренного жилищного фонда предназначаются для временного проживания граждан в связи с капитальным ремонтом, реконструкцией, модернизацией занимаемых ими жилых помещений по договору найма и в других случаях, предусмотренных законодательством, и должны отвечать санитарным, противопожарным и техническим требованиям.

Жилые помещения маневренного жилищного фонда предоставляются гражданам наймодателем жилого помещения, подлежащего капитальному ремонту, который не может быть произведен без переселения граждан, проживающих в нем.

Порядок предоставления и пользования жилыми помещениями маневренного жилищного фонда устанавливается Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

#### **Статья 84. Предоставление жилых помещений в домах специального назначения**

Жилые помещения в домах-интернатах для инвалидов, ветеранов, одиноких престарелых, в детских домах и домах иного специального назначения предоставляются органом, по решению которого они были созданы.

#### **Статья 85. Выселение из специализированных домов**

Выселение из специализированных домов производится в порядке и на условиях, установленных настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

Граждане, прекратившие трудовые, служебные отношения, а также лица, закончившие обучение в учебных заведениях, подлежат выселению из общежития, которое им было предоставлено в связи с работой, службой или учебой, без предоставления другого жилого помещения.

Не могут быть выселены из общежитий без предоставления другого жилого помещения граждане, перечисленные в статье 80 настоящего Кодекса.

Выселение из жилых помещений маневренного жилищного фонда и иных специализированных домов производится в связи с устранением причин, по которым были предоставлены эти помещения (окончание капитального ремонта, предоставление

или приобретение другого жилого помещения и др.), и по другим основаниям, предусмотренным настоящим Кодексом и иными актами законодательства.

## **Раздел V. АРЕНДА ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ**

### **С т а т ь я 86. Договор аренды жилого помещения**

Жилое помещение может быть предоставлено во владение и пользование гражданам и юридическим лицам на основе договора аренды. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан. *(Часть первая в редакции Закона Республики Узбекистан от 30 декабря 2011 года № ЗРУ-313 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2011 г., № 52, ст. 556)*

Договор аренды жилого помещения должен быть заключен в письменной форме и подлежит учету (регистрации) в порядке, установленном законодательством.

*(Часть третья исключена Законом Республики Узбекистан от 11 октября 2018 года № ЗРУ-497 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2018 г., № 41, ст. 809)*

Договор аренды жилого помещения должен содержать:  
порядок передачи жилого помещения в аренду и его стоимость;

сроки аренды жилого помещения;

условия и размер платы за аренду жилого помещения, сроки ее внесения;

сведения о состоянии жилого помещения, инженерного оборудования, которые арендодатель предоставляет в аренду;

порядок возврата жилого помещения арендодателю по истечении срока договора;

обязанности сторон по содержанию, обслуживанию и ремонту арендованного жилого помещения;

условия и порядок, возможности сдачи арендованного жилого помещения внаем или субаренду;

ответственность сторон.

В договор аренды жилого помещения могут включаться и другие условия по соглашению сторон в соответствии с законодательством.

## **Статья 87. Передача жилого помещения в аренду**

Арендодатель обязан передавать жилое помещение в аренду арендатору в состоянии, пригодном для проживания и отвечающем требованиям, предъявляемым к жилым помещениям в соответствии со статьей 9 настоящего Кодекса.

Арендодатель отвечает за все дефекты, неисправности инженерного оборудования и конструкций сдаваемого в аренду жилого помещения, выявленные или невыявленные в момент заключения договора.

## **Статья 88. Распоряжение арендованным жилым помещением**

Арендатор вправе с согласия арендодателя сдавать арендованное жилое помещение в субаренду (наем) и передавать свои права и обязанности по договору аренды другому лицу (перенаем), предоставлять арендованное жилое помещение в безвозмездное пользование. В этих случаях ответственным по договору перед арендодателем остается арендатор.

Договор субаренды (найма) жилого помещения не может быть заключен на срок, превышающий срок действия договора аренды.

## **Статья 89. Аренда жилого помещения с последующим выкупом**

Арендатор с согласия арендодателя может полностью или частично выкупить арендуемое жилое помещение. Выкуп арендованного жилого помещения осуществляется в соответствии с законодательством.

Споры, возникающие при заключении, изменении, расторжении договора аренды и выкупа жилого помещения, рассматриваются в судебном порядке.

## **Статья 90. Плата за аренду жилого помещения**

Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды жилого помещения.

Размер платы за аренду жилого помещения может изменяться по соглашению сторон в порядке, предусмотренном законодательством.

### **Статья 91. Улучшение условий проживания в арендованном жилом помещении**

Арендатор жилого помещения имеет право за счет собственных средств, с разрешения арендодателя и в порядке, установленном законодательством, производить изменения жилых помещений, улучшающие условия проживания, проводить реконструкцию, расширение, техническое переоборудование, если иное не предусмотрено договором аренды.

Если качество арендуемого жилого помещения улучшено с разрешения арендодателя, то по истечении срока договора или при его расторжении арендатор имеет право потребовать возмещения всех произведенных с этой целью расходов, если иное не предусмотрено договором аренды.

Стоимость улучшений арендованного жилого помещения, произведенных арендатором без согласия арендодателя, возмещению не подлежит, если иное не предусмотрено законом.

### **Статья 92. Сохранение договора аренды жилого помещения в случае перемены арендодателя**

Переход права собственности или иного вещного права на сданное в аренду жилое помещение к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды.

### **Статья 93. Основания изменения или расторжения договора аренды жилого помещения**

Изменение или расторжение договора аренды жилого помещения возможны по соглашению сторон, если иное не предусмотрено договором или законом. По требованию одной из сторон договор аренды жилого помещения может быть

изменен или расторгнут по решению суда при нарушении условий договора другой стороной, а также в иных случаях, предусмотренных договором или законом.

Если плата за аренду жилого помещения не производится более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа, то договор аренды может быть расторгнут в судебном порядке и арендатор подлежит выселению из арендованного жилого помещения без предоставления другого жилого помещения.

#### **С т а т ь я 94. Прекращение договора субаренды (найма) жилого помещения при досрочном расторжении договора аренды**

Досрочное расторжение договора аренды жилого помещения влечет прекращение заключенного в соответствии с ним договора субаренды (найма), если иное не предусмотрено договором аренды жилого помещения.

Если договор аренды жилого помещения по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Республики Узбекистан, признается недействительным, то недействительным признается и заключенный в соответствии с ним договор субаренды (найма).

#### **С т а т ь я 95. Возобновление договора аренды жилого помещения**

Если по истечении срока договора аренды жилого помещения арендатор продолжает фактически пользоваться арендованным жилым помещением и арендодатель до истечения срока договора не имел возражений на этот счет, то договор считается возобновленным на тех же условиях, если договором не предусмотрено иное.

По истечении срока договора аренды жилого помещения арендатор, надлежащим образом выполняющий принятые на себя по договору обязательства, имеет преимущественное право перед другими лицами на возобновление договора аренды жилого помещения.

## **Раздел VI. ЖИЛЫЕ ПОМЕЩЕНИЯ В ДОМАХ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ И ЖИЛИЩНЫХ КООПЕРАТИВОВ**

### **Глава 10. ОРГАНИЗАЦИЯ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ И ЖИЛИЩНЫХ КООПЕРАТИВОВ**

#### **С т а т ь я 96. Жилищно-строительные и жилищные кооперативы**

Жилищно-строительный кооператив организуется путем совместного участия граждан собственными средствами в строительстве для последующей эксплуатации и обеспечения сохранности жилого дома (домов).

Жилищный кооператив организуется для покупки новых, реконструированных зданий и последующей эксплуатации дома (домов).

Жилищно-строительный и жилищный кооперативы являются потребительскими кооперативами, организующимися на основе добровольного объединения граждан. Если все члены кооператива являются собственниками жилых помещений, то они имеют право объединяться в товарищества собственников жилья.

Жилищно-строительные и жилищные кооперативы являются юридическими лицами с момента их государственной регистрации в соответствии с установленным порядком.

#### **С т а т ь я 97. Право на вступление в жилищно- строительные и жилищные кооперативы**

Граждане для улучшения своих жилищных условий имеют право на вступление в жилищно-строительные или жилищные кооперативы.

Членами жилищно-строительных или жилищных кооперативов признаются граждане-учредители после государственной регистрации кооператива и внесшие вступительный взнос и определенную уставом или договором часть паевых взносов от строительной или покупной стоимости жилого помещения.



Членами действующего жилищно-строительного или жилищного кооператива могут быть граждане на основании решения органа управления кооператива при условии внесения вступительного и паевого взносов установленного размера.

## **Статья 98. Регистрация жилищно-строительных и жилищных кооперативов**

Жилищно-строительные и жилищные кооперативы действуют на основании устава, принятого общим собранием членов кооператива, и подлежат регистрации в органах государственной власти на местах.

Создание двух жилищно-строительных или жилищных кооперативов в одном доме не допускается. Жилищно-строительный и жилищный кооперативы создаются без ограничения срока их деятельности, если иное не предусмотрено в их уставах.

Для регистрации жилищно-строительного и жилищного кооперативов предоставляются:

заявление;

протокол общего (учредительного) собрания;

устав жилищно-строительного или жилищного кооператива;

другие документы, предусмотренные законодательством.

Наименование жилищно-строительного или жилищного кооператива должно содержать указание на основную цель его деятельности, а также слово «кооператив».

Предоставленные для регистрации жилищно-строительного или жилищного кооператива документы рассматриваются в установленный срок, в течение которого принимается решение:

о регистрации жилищно-строительного или жилищного кооператива;

о сроке для приведения предоставленных документов в соответствие с требованиями законодательства;

об отказе в регистрации жилищно-строительного или жилищного кооператива.

В регистрации жилищно-строительного или жилищного кооператива может быть отказано только в случае нарушения порядка и условий создания соответствующего кооператива, при несоответствии устава требованиям законодательства. Отказ в регистрации жилищно-строительного или жилищного кооператива по мотивам нецелесообразности создания не допускается.

Решение регистрирующего органа может быть обжаловано в судебном порядке.

## **Глава 11. ПОРЯДОК ПОЛУЧЕНИЯ И ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ В ДОМАХ ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНЫХ И ЖИЛИЩНЫХ КООПЕРАТИВОВ**

### **Статья 99. Условия и порядок осуществления права на получение и пользование жилыми помещениями в домах жилищно-строительного и жилищного кооперативов**

Члену жилищно-строительного или жилищного кооператива по решению общего собрания членов кооператива в соответствии с размером паевого взноса предоставляется отдельная квартира, состоящая из одной или нескольких комнат.

Заселение квартир в доме жилищно-строительного и жилищного кооперативов производится по ордеру, выдаваемому органом государственной власти на местах. Отказ в выдаче ордера может быть обжалован в судебном порядке.

Паевой взнос в жилищно-строительный и жилищный кооперативы является имущественным (денежным) взносом, равным общей сумме строительной или покупной стоимости жилого помещения. Стоимость квартир, предоставляемых членам жилищно-строительного кооператива, определяется из фактических затрат на строительство дома.

Паевой взнос вносится членом жилищно-строительного или жилищного кооператива единовременно или в рассрочку.

Член жилищно-строительного или жилищного кооператива имеет право внести оставшуюся часть паевого взноса досрочно.

### **Статья 100. Права и обязанности члена жилищно-строительного или жилищного кооператива**

Член жилищно-строительного или жилищного кооператива имеет права и несет обязанности, предусмотренные уставом кооператива и законодательством.

**Член жилищно-строительного или жилищного кооператива, не являющийся собственником жилого помещения, вправе с письменного согласия проживающих совместно с ним членов семьи, за которыми признано право паенакопления, включая временно отсутствующих, произвести обмен занимаемого жилого помещения с другим членом жилищно-строительного или жилищного кооператива, собственником жилого помещения при условии приема в члены кооператива лица, обменивающего жилое помещение, и выполнения им требований устава кооператива по оплате соответствующей части кредита и процентов.**

Член жилищно-строительного или жилищного кооператива вправе сдавать жилые помещения внаем или в аренду в соответствии с законодательством.

### **Статья 101. Право на пай члена жилищно-строительного или жилищного кооператива**

Член жилищно-строительного или жилищного кооператива имеет право на паевой взнос, являющийся основанием владения, пользования и распоряжения жилым помещением, и право собственности на суммы, выплаченные им в счет паевого взноса.

Право на пай может принадлежать нескольким лицам, состав которых определяется членом жилищно-строительного или жилищного кооператива с согласия этих лиц.

Лица, проживающие в жилом помещении, но не являющиеся сопайщиками, имеют только право пользования соответствующим жилым помещением.

### **Статья 102. Возникновение права собственности на жилое помещение у члена жилищно-строительного или жилищного кооператива**

Член жилищно-строительного или жилищного кооператива приобретает право собственности на занимаемое им жилое помещение, а члены семьи пайщика, имеющие право на часть паенакопления, — право общей собственности на жилое

помещение со дня внесения всей суммы паевого взноса, если иное не установлено уставом жилищно-строительного или жилищного кооператива.

### **Статья 103. Раздел жилого помещения в домах жилищно-строительного или жилищного кооператива**

Раздел жилого помещения в домах жилищно-строительного или жилищного кооператива между сопайщиками допускается, если каждому из них может быть выделено изолированное жилое помещение. Раздел жилого помещения может быть произведен также и при условии возможности переустройства и перепланировки неизолированных жилых помещений в изолированные в порядке, установленном законодательством.

Споры о разделе жилого помещения разрешаются в судебном порядке.

### **Статья 104. Исключение из членов жилищно-строительного или жилищного кооператива**

Член жилищно-строительного или жилищного кооператива может быть исключен из кооператива по решению общего собрания в случаях:

предоставления документов, не соответствующих действительности, если они послужили основанием для вступления в кооператив;

систематического разрушения или порчи жилого помещения либо объектов общего пользования, или использования их не по назначению.

Уставом жилищно-строительного или жилищного кооператива и законодательством могут быть предусмотрены и другие случаи исключения из соответствующего кооператива.

Исключенный член жилищно-строительного или жилищного кооператива подлежит выселению из жилого помещения и ему возвращается соответствующий паевой взнос с учетом удорожания стоимости одного квадратного метра строительства жилья.

## **Раздел VII. ПРАВО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

### **Глава 12. ОБМЕН И МЕНА ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

#### **Статья 105. Предмет обмена жилыми помещениями**

Предметом обмена жилыми помещениями может быть:  
жилое помещение, состоящее из одной или нескольких  
комнат;

часть жилого помещения, приходящаяся на долю  
нанимателя, члена жилищно-строительного или жилищного  
кооператива, имеющего право на часть паенакопления,  
собственника жилого помещения, в том числе смежная комната  
или часть комнаты при наличии условия, предусмотренного  
частью первой статьи 106 настоящего Кодекса.

#### **Статья 106. Обмен жилого помещения**

Наниматели, члены жилищно-строительного или  
жилищного кооператива или члены их семей, имеющие право  
на часть паенакопления, а также участники общей  
собственности на жилое помещение вправе произвести обмен  
приходящейся на их долю части жилой площади с нанимателями  
других жилых помещений, членом жилищно-строительного или  
жилищного кооператива или членами их семей при условии,  
что въезжающие в порядке обмена вселяются в качестве членов  
семьи оставшихся проживать в этом помещении либо в качестве  
участников общей собственности.

Обмен жилыми помещениями производится без  
ограничения количества его участников.

Обмен жилыми помещениями производится со взаимной  
передачей прав и обязанностей по решению органов  
государственной власти на местах.

Обмен жилыми помещениями может быть совершен  
между гражданами, проживающими в одном или разных  
жилых домах, в том числе расположенных в разных  
населенных пунктах.

Наниматель жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения и члены жилищно-строительных или жилищных кооперативов вправе с письменного согласия проживающих совместно с ними совершеннолетних членов семьи, включая временно отсутствующих граждан, постоянно с ними проживающих, произвести обмен занимаемого жилого помещения в порядке, установленном законодательством. При этом согласие несовершеннолетних членов семьи подтверждается родителями, а при их отсутствии – органами опеки и попечительства.

Обмен жилых помещений в домах, квартирах предприятий, учреждений, организаций допускается лишь с их согласия. Отказ в согласии на обмен может быть обжалован в судебном порядке.

Наниматель жилого помещения в домах коммунального жилищного фонда целевого назначения может произвести обмен занимаемого жилого помещения только с нанимателем, проживающим в жилом помещении того же жилищного фонда.

### **С т а т ь я 107. Обмен жилого помещения при отсутствии согласия членов семьи**

Если между собственником жилого помещения и совершеннолетними членами его семьи, нанимателем и совершеннолетними членами его семьи и гражданами, постоянно с ним проживающими, членом жилищно-строительного или жилищного кооператива и членами его семьи, имеющими право на часть паенакопления, не достигнуто соглашение об обмене жилого помещения, то любой из них вправе требовать в судебном порядке принудительного обмена занимаемого жилого помещения на помещения в разных домах, квартирах. При этом учитываются интересы лиц, проживающих в обмениваемом помещении.

При принятии решения о принудительном обмене жилого помещения суд исходит из равенства долей в праве на жилое помещение за исключением случаев, если:

между собственником и совершеннолетними членами его семьи достигнуто соглашение о порядке пользования жилым помещением, предусматривающее неравенство прав на пользование данным жилым помещением;

права на паенакопление члена жилищно-строительного или жилищного кооператива и членов его семьи неравны; доли собственников в праве общей собственности на жилое помещение неравны.

### **Статья 108. Обмен жилого помещения лицом, над которым установлена опека или попечительство**

Для обмена жилого помещения, находящегося в пользовании либо собственности лица, над которым установлена опека или попечительство, требуется согласие соответствующего органа опеки и попечительства.

Отказ в согласии на обмен может быть обжалован в судебном порядке.

### **Статья 109. Условия, при которых обмен жилыми помещениями не допускается**

Обмен жилого помещения не допускается, если:

к нанимателю предъявлен иск о расторжении или изменении договора найма жилого помещения;

на жилое помещение наложен арест (запрещение отчуждения) в связи с возбуждением уголовного дела;

обмен носит фиктивный характер;

жилое помещение находится в технически неисправном состоянии, подлежит сносу или переоборудованию для использования в других целях либо передается для государственных или общественных нужд;

жилое помещение подлежит капитальному ремонту с переустройством или перепланировкой жилых помещений;

одно из обмениваемых жилых помещений находится в доме коммунального жилищного фонда целевого назначения;

помещение является служебным или находится в общежитии;

в связи с обменом жилищные условия одной из обмениваемых сторон существенно ухудшаются, в результате чего граждане становятся нуждающимися в улучшении жилищных условий.

Законодательством могут быть предусмотрены иные случаи, запрещающие обмен жилого помещения.

## **Статья 110. Органы, оформляющие обмен жилыми помещениями**

Обмен жилыми помещениями в государственном жилищном фонде, находящимися в пределах одного населенного пункта, оформляется органами государственной власти на местах.

Если жилые помещения находятся в разных населенных пунктах, обмен оформляется органами государственной власти на местах в одном из населенных пунктов по месту нахождения одного из обмениваемых жилых помещений (по выбору участников обмена).

Обмен жилыми помещениями, находящимися в частном жилищном фонде, удостоверяется нотариально и подлежит государственной регистрации в установленном порядке.

## **Статья 111. Заявление об обмене жилых помещений**

Граждане, желающие произвести обмен жилых помещений, подают в органы государственной власти на местах заявление по установленной форме.

К заявлению собственника, нанимателя, члена жилищно-строительного или жилищного кооператива прилагаются:

правоустанавливающий документ или ордер на жилое помещение;

*(абзац третьей части второй статьи 111 исключен Законом Республики Узбекистан от 28 сентября 2020 года № ЗРУ-638 – Национальная база данных законодательства, 28.09.2020 г., № 03/20/638/1333)*

справка об отсутствии задолженности по налогам, эксплуатационным расходам и коммунальным услугам;

при обмене жилого помещения, находящегося в доме ведомственного жилищного фонда, – документ, подтверждающий согласие владельца на обмен жилого помещения, либо, в соответствующих случаях, – копия решения суда;

документы, подтверждающие состояние в браке или родстве с кем-либо из лиц, оставшихся проживать в помещении, часть которого обменивается, – при обмене на часть жилого помещения;

письменное согласие всех совершеннолетних членов семьи, включая временно отсутствующих, а в домах государственного



жилищного фонда – также постоянно проживающих с нанимателем граждан;

согласие органа опеки и попечительства при обмене жилого помещения, находящегося в пользовании лица, над которым установлена опека или попечительство;

выписка из решения правления жилищно-строительного или жилищного кооператива о приеме в кооператив лица, обмениваемого жилым помещением с членом кооператива, либо, в соответствующих случаях, – копия решения суда;

выписка из решения правления жилищно-строительного или жилищного кооператива о согласии на обмен – при обмене жилых помещений между членами одного кооператива либо, в соответствующих случаях, – копия решения суда.

Заявление считается принятым со дня представления всех необходимых документов.

## **Статья 112. Оформление обмена жилыми помещениями**

Договор об обмене жилыми помещениями вступает в силу с момента получения обменных документов (ордеров), выдаваемых органами государственной власти на местах по месту оформления обмена жилыми помещениями.

Если в результате обмена с целью объединения в одну семью граждане получают жилые помещения в одной квартире, им выдается один ордер.

Ордера должны быть получены участниками обмена жилыми помещениями либо по доверенности другими лицами одновременно, за исключением случаев принудительного обмена.

Обмен жилого помещения, принадлежащего гражданину на праве собственности, на жилое помещение, находящееся в доме муниципального или ведомственного жилищного фонда либо в доме жилищно-строительного или жилищного кооператива, оформляется обменным документом (ордером) и договором обмена жилыми помещениями.

Договор обмена должен содержать характеристику обмениваемых жилых помещений (место нахождения, общая и жилая площадь, количество комнат, инвентаризационная стоимость), указание об основании возникновения права собственности на жилое помещение и основании вселения в

жилое помещение нанимателя, члена жилищно-строительного, жилищного кооперативов, указание лица (лиц), приобретающего право собственности на жилое помещение, и в случае, если право собственности на жилое помещение возникает у нескольких лиц, указываются доли в праве общей собственности, а также иные условия, относительно которых по заявлению одной из сторон должно быть достигнуто соглашение.

Договор обмена жилыми помещениями государственного жилищного фонда удостоверяется органами государственной власти на местах по месту оформления обмена.

Удостоверение договора обмена жилыми помещениями и выдача обменного ордера (обменных ордеров) производится одновременно.

Оформление обмена жилыми помещениями производится в десятидневный срок со дня подачи документов.

Отказ в оформлении обмена жилыми помещениями может быть обжалован в судебном порядке.

### **Статья 113. Исполнение договора об обмене жилыми помещениями**

При вселении в полученное по обмену жилое помещение гражданин сдает документ (ордер) в жилищно-эксплуатационную организацию либо правление жилищно-строительного или жилищного кооператива. Одновременно предъявляются документы, удостоверяющие личность членов семьи, включенных в документ (ордер), с отметкой о выписке с прежнего места жительства. Документ (ордер) хранится как документ строгой отчетности.

Отказ одной из сторон от обмена жилого помещения после получения документов (ордеров) может быть обжалован в судебном порядке.

### **Статья 114. Признание обмена жилыми помещениями недействительным**

Обмен жилыми помещениями может быть признан судом недействительным:

если он совершен с нарушением требований, предусмотренных статьей 109 настоящего Кодекса;

Требованиям, предусмотренным Гражданским кодексом Республики Узбекистан для признания сделки недействительной.

Требование о признании обмена жилыми помещениями недействительным может быть заявлено в течение шести месяцев со дня совершения обмена.

В случае признания обмена жилыми помещениями недействительным стороны подлежат переселению в ранее занимаемые жилые помещения.

В тех случаях, когда обмен жилыми помещениями признан недействительным, вследствие неправомерных действий одной из сторон, виновная сторона обязана возместить другой стороне убытки, возникшие вследствие обмена.

### **С т а т ь я 115. Мена жилого помещения**

Собственник жилого помещения вправе произвести мену принадлежащего ему жилого помещения на другое жилое помещение или иное имущество по правилам Гражданского кодекса Республики Узбекистан.

## **Глава 13. БРОНИРОВАНИЕ ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В МУНИЦИПАЛЬНОМ, ВЕДОМСТВЕННОМ ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ И КОММУНАЛЬНОМ ЖИЛИЩНОМ ФОНДЕ ЦЕЛЕВОГО НАЗНАЧЕНИЯ**

### **С т а т ь я 116. Право временно отсутствующих граждан на получение охранного свидетельства (брони)**

Наниматели, члены их семей и граждане, постоянно проживающие с ними, вправе бронировать занимаемые ими жилые помещения в муниципальном, ведомственном жилищном фонде и коммунальном жилищном фонде целевого назначения при направлении на работу, учебу за границу – на все время пребывания за границей, при выезде на работу по трудовому договору – на все время действия трудового договора.

Временно отсутствующие граждане, за которыми сохраняется право на жилое помещение, вправе требовать выдачи охранного свидетельства (брони).

Охранное свидетельство (броня) является документом, подтверждающим сохранение права на жилое помещение за временно отсутствующими гражданами.

Охранное свидетельство (броня) выдается хокимиятом района, города (района, входящего в состав города).

Отказ в выдаче охранного свидетельства (брони) может быть обжалован в судебном порядке.

Лицам, в отношении которых заявлено требование об изменении или расторжении договора найма жилого помещения, охранное свидетельство (броня) не выдается до разрешения спора в судебном порядке.

Нанимателем жилого помещения, членом его семьи или гражданином, постоянно проживающим с ним, бронирование жилого помещения должно быть произведено не позднее шести месяцев с момента выезда.

Если наниматель жилого помещения, члены его семьи или граждане, постоянно проживающие с ним, в течение шести месяцев после окончания срока действия охранного свидетельства (брони) не предъявят требования о возврате им жилого помещения, договор найма жилого помещения может быть расторгнут по иску наймодателя в судебном порядке.

Порядок и условия бронирования жилых помещений устанавливаются Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

## **С т а т ь я 117. Заявление о выдаче охранного свидетельства (брони)**

Временно отсутствующие граждане, за которыми сохраняется право на жилое помещение в муниципальном, ведомственном жилищном фонде и коммунальном жилищном фонде целевого назначения, желающие получить охранное свидетельство (броню), подают в хокимият района, города (района, входящего в состав города) заявление. Заявление подписывается гражданином, за которым сохраняется право на жилое помещение на время его отсутствия.

К заявлению о выдаче охранного свидетельства (брони) прилагаются:

копия документа (ордера) на жилое помещение;

**... (абзац третий части второй статьи 117 исключен Законом Республики Узбекистан от 28 сентября 2020 года № ЗРУ-638 – Национальная база данных законодательства, 28.09.2020 г., № 03/20/638/1333)**

справка жилищно-эксплуатационной организации об отсутствии задолженности по оплате эксплуатационных расходов и коммунальных услуг;

документ, подтверждающий наличие оснований для выдачи охранного свидетельства (брони).

Заявление считается поданным со дня представления всех необходимых документов.

### **Статья 118. Выдача охранного свидетельства (брони)**

Охранное свидетельство (броня) выдается гражданину на жилое помещение в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения в одном экземпляре в течение двадцати дней со дня подачи заявления.

### **Статья 119. Пользование забронированным жилым помещением**

Наниматель вправе заселить по договору поднайма в забронированное жилое помещение либо поселить в нем временных жильцов в пределах срока действия охранного свидетельства (брони).

При возвращении нанимателя, членов его семьи или граждан, постоянно проживающих с ним, они вправе потребовать немедленного освобождения забронированного жилого помещения независимо от истечения срока, обусловленного договором поднайма. В случае отказа поднанимателей или временных жильцов освободить это жилое помещение, они по требованию нанимателя подлежат выселению в судебном порядке без предоставления другого жилого помещения.

### **Статья 120. Признание охранного свидетельства (брони) недействительным**

Охранное свидетельство (броня) может быть признано недействительным в судебном порядке в случаях выявления в

предоставленных документах не соответствующих действительности сведений о причинах временного отсутствия, послуживших основанием выдачи охранного свидетельства.

## **Глава 14. ПРАВО ПОЖИЗНЕННОГО ПОЛЬЗОВАНИЯ ЖИЛЫМИ ПОМЕЩЕНИЯМИ**

### **Статья 121. Основания возникновения права пожизненного пользования жилыми помещениями**

Право пожизненного пользования жилыми помещениями возникает при:

заключении договора отчуждения жилого дома, квартиры с условием пожизненного содержания;

наследовании, когда завещатель возложил на наследника, к которому переходит право частной собственности на жилое помещение, обязательство предоставить третьему лицу в пожизненное пользование это жилое помещение.

### **Статья 122. Пользование жилым помещением, которое отчуждено с условием пожизненного содержания**

Заключение договора отчуждения жилого дома, квартиры с условием пожизненного содержания, его изменение и расторжение производятся в соответствии с правилами Гражданского кодекса Республики Узбекистан.

Пользование жилым помещением, являющимся предметом договора отчуждения жилого дома, квартиры с условием пожизненного содержания, осуществляется в соответствии с условиями этого договора.

Договором может быть предусмотрено пользование жилым помещением только лицом, производящим отчуждение помещения, и лицом, приобретающим его, с определением порядка пользования или без определения такого порядка либо передача помещения в пользование третьего лица (третьих лиц), либо пользование иным, допускаемым законом способом.

## **Статья 123. Пользование жилым помещением по завещательному отказу**

Завещатель вправе возложить на наследника, к которому переходит жилое помещение, обязательство предоставить третьему лицу пожизненное пользование этим жилым помещением или определенной его частью. Данное обязательство вносится нотариусом в свидетельство о праве наследования.

При последующем переходе права собственности на жилое помещение право пожизненного пользования сохраняет силу.

Если порядок пользования жилым помещением не соответствует условиям завещания, спор между сторонами разрешается в судебном порядке.

## **Раздел VIII. ОБЩЕЕ ИМУЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЫХ И НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ В МНОГОКВАРТИРНОМ ДОМЕ. ТОВАРИЩЕСТВО СОБСТВЕННИКОВ ЖИЛЬЯ\***

### **Статья 124. Право собственников жилых и нежилых помещений на общее имущество в многоквартирном доме**

Собственникам жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве долевой собственности общее имущество, включающее в себя общие помещения этого дома, несущие и ограждающие конструкции, межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, чердаки и крыши, внутридомовые инженерные сети и коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование и устройства, находящиеся за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения.

Доля собственника жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме в общем имуществе не может быть выделена в натуре.

---

\* Раздел VIII в редакции законов Республики Узбекистан от 8 января 2007 года № ЗРУ-77 и от 14 ноября 2019 года № ЗРУ-584 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2007 г., № 1-2, ст. 3; 2019 г., № 46, ст. 859; .

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме имеют равное право на пользование общим имуществом и прилегающим к дому земельным участком с элементами благоустройства.

Участники долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не могут отчуждать несущие и ограждающие конструкции, межквартирные лестничные клетки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, подвалы, чердаки и крыши, внутридомовые инженерные сети и коммуникации, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование и устройства, находящиеся за пределами или внутри помещений и обслуживающие более одного помещения.

Отдельные части общего имущества, находящиеся в долевой собственности собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, могут быть отчуждены в соответствии с законодательством на основании решения, принятого единогласно всеми участниками общей долевой собственности.

### **Статья 125. Определение долей в праве собственности на общее имущество в многоквартирном доме**

Доля каждого участника долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме соответствует доле площади принадлежащего ему помещения в общей площади этого дома.

Участник долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме не вправе отчуждать свою долю, отказываться от нее в пользу граждан или юридических лиц, а также совершать иные действия, влекущие передачу ее отдельно от права собственности на принадлежащее ему жилое или нежилое помещение.

Право собственности на жилое или нежилое помещение неотделимо от права долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме.

При переходе права собственности на жилое или нежилое помещение в многоквартирном доме к новому собственнику он становится участником долевой собственности на общее имущество этого дома.



## **Статья 126. Участие в общих расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме**

Участник долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме несет общие расходы по его содержанию, а также по содержанию прилегающего к этому дому земельного участка с элементами благоустройства, соразмерно доле площади принадлежащего ему помещения в общей площади дома.

## **Статья 127. Осуществление права собственности на общее имущество в многоквартирном доме**

Владение и пользование общим имуществом в многоквартирном доме и прилегающим к нему земельным участком с элементами благоустройства осуществляются по соглашению всех собственников жилых и нежилых помещений, а при недостижении такого соглашения – устанавливаются судом по иску любого из собственников.

Распоряжение общим имуществом в многоквартирном доме осуществляется по соглашению всех собственников жилых и нежилых помещений.

Отдельные части общего имущества в многоквартирном доме могут быть переданы в пользование, аренду другим лицам по решению, принятому большинством собственников жилых помещений многоквартирного дома.

## **Статья 128. Товарищество собственников жилья**

Товарищество собственников жилья (далее - товарищество) представляет собой объединение частных собственников жилых и нежилых помещений в одном или нескольких компактно расположенных многоквартирных домах, объединенных общим земельным участком с элементами благоустройства.

Товарищество создается по инициативе собственников жилых и нежилых помещений, является некоммерческой организацией и действует на основе самоуправления в соответствии со своим уставом.

Порядок создания и деятельности товариществ определяется законодательством.

## **Раздел IX. ОПЛАТА ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, РАСХОДОВ ПО СОДЕРЖАНИЮ ЖИЛЬЯ И КОММУНАЛЬНЫХ УСЛУГ\***

### **Статья 129. Оплата жилых помещений по договору найма в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда**

Размер оплаты жилого помещения в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда устанавливается договором найма, заключаемым между наймодателем и нанимателем жилого помещения.

Размер оплаты жилого помещения по договору найма в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда определяется исходя из установленных наймодателем ставок в расчете на один квадратный метр общей площади жилого помещения, обеспечивающих возмещение затрат на содержание дома и имущества общего пользования.

Плата за наем жилого помещения включает отчисления на восстановление муниципального и ведомственного жилищного фонда и нормативную прибыль наймодателя.

*(В редакции Закона Республики Узбекистан от 8 января 2007 года № ЗРУ-77 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2007 г., № 1-2, ст. 3)*

### **Статья 130. Оплата жилых помещений в коммунальном жилищном фонде целевого назначения**

Оплата жилых помещений в коммунальном жилищном фонде целевого назначения по договору найма включает расходы по его содержанию, обслуживанию и ремонту. Наниматель

---

\* Наименование раздела IX в редакции Закона Республики Узбекистан от 8 января 2007 года № ЗРУ-77 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2007 г., № 1-2, ст. 3.

жилого помещения обязан вносить плату за жилое помещение ежемесячно не позднее десятого числа следующего за прожитым месяца.

Взимание платы за жилое помещение в коммунальном жилищном фонде целевого назначения осуществляется в порядке, установленном Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

### **Статья 131. Порядок взимания платы за проживание в общежитиях**

Плата за проживание в общежитиях взимается в порядке, определяемом Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

### **Статья 132. Расходы по содержанию жилых и нежилых помещений и общего имущества в многоквартирном доме**

Собственник жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме за свой счет содержит в надлежащем техническом и санитарном состоянии принадлежащее ему помещение, а также несет общие расходы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и прилегающего к нему земельного участка с элементами благоустройства.

Собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме совместно несут общие расходы, как правило, в форме обязательных взносов, которые должны компенсировать затраты по управлению, обслуживанию, текущему и капитальному ремонту общего имущества в многоквартирном доме и содержанию прилегающего к нему земельного участка с элементами благоустройства.

Размер обязательных взносов по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и прилегающего к нему земельного участка с элементами благоустройства устанавливается общим собранием собственников жилых и нежилых помещений этого дома.

Неиспользование собственником принадлежащего ему жилого и нежилого помещения либо отказ от пользования общим имуществом в многоквартирном доме не освобождает его полностью или частично от участия в общих расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и прилегающего к нему земельного участка с элементами благоустройства.

Собственник жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме может передать свою обязанность участия в общих расходах по содержанию общего имущества нанимателю, арендатору помещения по договору, при этом ответственность за своевременную оплату несет собственник жилого и нежилого помещения.

Собственник жилого и нежилого помещения в многоквартирном доме обязан известить товарищество, управляющего или управляющую организацию либо уполномоченное собственниками жилых и нежилых помещений лицо о передаче обязанностей по несению общих расходов по содержанию общего имущества и прилегающего к дому земельного участка с элементами благоустройства нанимателю, арендатору помещения.

*(В редакции Закона Республики Узбекистан от 14 ноября 2019 года № ЗРУ-584 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2019 г., № 46, ст. 859)*

### **Статья 133. Обязательные платежи за коммунальные услуги**

Обязательными платежами за коммунальные услуги являются платежи за холодное и горячее водоснабжение, водоотведение (канализацию), электроснабжение, газоснабжение, отопление (теплоснабжение), за вывоз твердых и жидких бытовых отходов.

Собственники, наниматели, арендаторы помещений в государственном и частном жилищных фондах вносят обязательные платежи за предоставляемые им коммунальные услуги в соответствии с законодательством и договорами, заключенными с предприятиями – поставщиками (исполнителями) коммунальных услуг.

Совершеннолетние физические лица, постоянно прописанные по адресу объекта жилья, несут солидарную ответственность по обязательствам по оплате за оказанные услуги электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения (канализации) в соответствии с законодательством и договорами, заключенными с предприятиями поставщиками (исполнителями) коммунальных услуг. *(Часть третья введена Законом Республики Узбекистан от*

8 января 2019 года № ЗРУ-512 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2019 г., № 1-2, ст. 1)

Тарифы на предоставляемые коммунальные услуги и нормативы этих услуг утверждаются в соответствии с законодательством.

Правила предоставления коммунальных услуг устанавливаются Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

(В редакции Закона Республики Узбекистан от 8 января 2007 года № ЗРУ-77 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2007 г., № 1-2, ст. 3)

### **Статья 134. Срок оплаты расходов по содержанию имущества в многоквартирном доме и внесение обязательных платежей за коммунальные услуги**

Собственники жилых помещений в многоквартирном доме оплачивают расходы по содержанию общего имущества не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим.

Наниматели, арендаторы помещений в многоквартирном доме государственного жилищного фонда вносят плату по содержанию имущества общего пользования в этом доме в соответствии с условиями договора найма, аренды, но не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим.

Внесение обязательных платежей за предоставляемые коммунальные услуги в государственном и частном жилищных фондах должно осуществляться ежемесячно не позднее десятого числа месяца, следующего за истекшим, за исключением услуг водоснабжения и водоотведения (канализации). (Часть третья в редакции Закона Республики Узбекистан от 16 октября 2018 года № ЗРУ-500 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2018 г., № 42, ст. 825)

Внесение обязательных платежей за предоставляемые услуги водоснабжения и водоотведения (канализации) в государственном и частном жилищных фондах должно осуществляться на основе 100-процентной предоплаты. (Часть четвертая введена Законом Республики Узбекистан от 16 октября 2018 года № ЗРУ-500 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2018 г., № 42, ст. 825)

В случае невнесения обязательных платежей за предоставляемые коммунальные услуги в срок, установленный частью третьей настоящей статьи, собственники, наниматели, арендаторы помещений в государственном и частном жилищных фондах уплачивают пеню в размере 0,4 процента для юридических лиц, 0,1 процента для физических лиц за каждый день просрочки, но не более 50 процентов от суммы просроченного платежа.

Если заказчиком коммунальных услуг в многоквартирном доме является товарищество, управляющий или управляющая организация, то к ним по размерам пени применяется норма, установленная частью пятой настоящей статьи для физических лиц. *(Часть шестая в редакции законов Республики Узбекистан от 16 октября 2018 года № ЗРУ-500 и 14 ноября 2019 года № ЗРУ-584 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2018 г., № 42, ст. 825; 2019 г., № 46, ст. 859)*

Собственникам, нанимателям, арендаторам помещений в государственном и частном жилищных фондах в случае невнесения обязательных платежей более трех месяцев предоставление коммунальных услуг приостанавливается, за исключением услуг водоснабжения и водоотведения (канализации), а также поставки электрической энергии и природного газа. *(Часть седьмая в редакции Закона Республики Узбекистан от 16 октября 2018 года № ЗРУ-500 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2018 г., № 42, ст. 825)*

Собственникам, нанимателям, арендаторам помещений в государственном и частном жилищных фондах в случае невнесения 100-процентной предоплаты за услуги водоснабжения и водоотведения (канализации) применяются меры, вплоть до полного отключения от систем водоснабжения и водоотведения (канализации).

Собственникам, нанимателям, арендаторам помещений в государственном и частном жилищных фондах в случае невнесения обязательных платежей за поставки электрической энергии и природного газа в срок, установленный частью третьей настоящей статьи, применяются меры, вплоть до полного отключения от электрических и газораспределительных сетей. *(Части восьмая и девятая введены Законом Республики Узбекистан от 16 октября 2018 года № ЗРУ-500 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2018 г., № 42, ст. 825)*

*(В редакции Закона Республики Узбекистан от 8 января 2007 года № ЗРУ-77 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2007 г., № 1-2, ст. 3)*

**Статья 135. Компенсация расходов по содержанию жилья и оплате коммунальных услуг**

Отдельным категориям граждан в порядке, установленном законодательством, предоставляется компенсация расходов по содержанию жилья и оплате коммунальных услуг.

*(В редакции Закона Республики Узбекистан от 8 января 2007 года № ЗРУ-77 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2007 г., № 1-2, ст. 3)*

**Статья 136. Поддержка социально незащищенных и малообеспеченных категорий населения в оплате жилых помещений и коммунальных услуг**

Поддержка социально незащищенных и малообеспеченных категорий населения в оплате жилых помещений и коммунальных услуг осуществляется в порядке, установленном законодательством.

*(В редакции Закона Республики Узбекистан от 8 января 2007 года № ЗРУ-77 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2007 г., № 1-2, ст. 3)*

**Раздел X. СОДЕРЖАНИЕ  
ЖИЛИЩНОГО ФОНДА\***

**Статья 137. Деятельность по содержанию жилищного фонда**

Деятельность по содержанию жилищного фонда включает в себя управление, обслуживание (поддержание надлежащего технического и санитарного состояния), ремонт и другую

---

\* Раздел X в редакции Закона Республики Узбекистан от 8 января 2007 года № ЗРУ-77 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2007 г., № 1-2, ст. 3.

деятельность, направленную на сохранность и создание необходимых условий для проживания в жилых домах и пользования прилегающим к многоквартирному дому земельным участком с элементами благоустройства.

Обслуживание и ремонт жилищного фонда осуществляются в соответствии с установленными стандартами, нормами и правилами.

Финансирование затрат по содержанию частного жилищного фонда осуществляется за счет средств собственников.

Финансирование затрат по содержанию муниципального жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения осуществляется за счет средств местного бюджета в установленном порядке.

Финансирование затрат по содержанию ведомственного жилищного фонда осуществляется за счет средств государственных предприятий, учреждений и организаций, в ведении и на балансе которых находится жилищный фонд.

Финансирование затрат по восстановлению жилищного фонда, разрушенного вследствие чрезвычайных ситуаций, осуществляется на основании решения Кабинета Министров Республики Узбекистан.

Порядок аккумулирования (сбора) средств на текущий и капитальный ремонт многоквартирных домов определяется Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

### **С т а т ь я 138. Управление жилищным фондом**

Управление жилищным фондом включает обеспечение надлежащего содержания, обслуживания и ремонт жилищного фонда, инженерного оборудования, прилегающих к домам земельных участков с элементами благоустройства и иную деятельность, направленную на создание необходимых условий для проживания граждан.

Управление государственным жилищным фондом может осуществляться по договору, заключаемому между собственником жилищного фонда и управляющим или управляющей организацией.

Управление частным жилищным фондом может осуществляться непосредственно собственниками жилых и



нежилых помещений, товариществом, управляющим или управляющей организацией либо иным способом в соответствии с законодательством.

Способ управления многоквартирным домом определяется решением общего собрания собственников жилых и нежилых помещений этого дома. Положение об общем собрании собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме утверждается Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками жилых и нежилых помещений договоры на оказание услуг по содержанию общего имущества или выполнению работ по его ремонту в этом доме заключаются на основании решений общего собрания собственников жилых и нежилых помещений. При этом от имени собственников жилых и нежилых помещений в отношениях с третьими лицами вправе действовать один или несколько собственников жилых и нежилых помещений, уполномоченных общим собранием собственников жилых помещений.

Управление многоквартирным домом осуществляется в порядке, установленном Законом Республики Узбекистан "Об управлении многоквартирными домами".

Управление многоквартирным домом, в котором не создано товарищество, может осуществляться управляющим или управляющей организацией в соответствии с договором, заключаемым на основании решения общего собрания собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме.

*(В редакции Закона Республики Узбекистан от 14 ноября 2019 года № ЗРУ-584 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2019 г., № 46, ст. 859)*

### **С т а т ь я 139. Догов оры на управление, обслуживание и ремонт жилищного фонда**

Договоры на управление, обслуживание и ремонт жилищного фонда заключаются в письменной форме.

Сторонами договора на управление жилищным фондом являются управляющий или управляющая организация, с одной

стороны, и собственник жилищного фонда либо товарищество, а если оно не создано собственники жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме, с другой стороны. *(Часть вторая в редакции Закона Республики Узбекистан от 14 ноября 2019 года № ЗРУ-584 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2019 г., № 46, ст. 859)*

Обязательными условиями договора на управление жилищным фондом являются:

состав общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, в отношении которого будет осуществляться управление, и адрес дома;

обязанности управляющего или управляющей организации по обеспечению содержания общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, прилегающего к нему земельного участка с элементами благоустройства;

порядок и размер оплаты услуг управляющего или управляющей организации;

условия передачи технической документации многоквартирного дома;

порядок осуществления контроля за выполнением управляющим или управляющей организацией обязательств по договору. *(Абзацы третий, четвертый и шестой части третьей в редакции Закона Республики Узбекистан от 14 ноября 2019 года № ЗРУ-584 – Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2019 г., № 46, ст. 859)*

Условия договора на управление жилищным фондом устанавливаются одинаковыми для всех собственников помещений в многоквартирном доме.

Если иное не предусмотрено договором на управление жилищным фондом, управляющий или управляющая организация ежегодно в течение первого квартала текущего года предоставляет собственникам помещений в многоквартирном доме отчет о выполнении договора на управление жилищным фондом за предыдущий год.

Для обслуживания и ремонта жилищного фонда собственник жилищного фонда или уполномоченный им орган, товарищество, управляющий или управляющая организация вправе заключать договоры на выполнение работ (оказание услуг) с соответствующими обслуживающими и ремонтными

организациями. (Часть пятая и шестая в редакции Закона Республики Узбекистан от 14 ноября 2019 года № ЗРУ-584 / Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2019 г., № 46, ст. 859)

## **Раздел XI. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 140. Разрешение жилищных споров**

Жилищные споры разрешаются в судебном порядке.

### **Статья 141. Ответственность за нарушение жилищного законодательства**

Лица, виновные в нарушении жилищного законодательства, несут ответственность в установленном порядке.

# ПОСТАНОВЛЕНИЕ ОЛИЙ МАЖЛИСА РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

## О ПОРЯДКЕ ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ ЖИЛИЩНОГО КОДЕКСА РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

*(Ведомости Олий Мажлиса Республики  
Узбекистан, 1999 г., № 1, ст. 5)*

### *(И з в л е ч е н и е)*

Олий Мажлис Республики Узбекистан **постановляет:**

1. Ввести в действие Жилищный кодекс Республики Узбекистан (далее – Кодекс) с 1 апреля 1999 года.

2. Установить, что до приведения законодательства в соответствие с Кодексом действующие акты законодательства Республики Узбекистан применяются в части, не противоречащей указанному Кодексу.

3. Кабинету Министров Республики Узбекистан привести решения правительства в соответствие с Кодексом, обеспечить пересмотр и отмену министерствами и ведомствами их нормативных актов, противоречащих указанному Кодексу.

**Председатель Олий Мажлиса  
Республики Узбекистан**

**Э. ХАЛИЛОВ**

г. Ташкент,  
24 декабря 1998 г.,  
№ 714-І

**ПЕРЕЧЕНЬ ЗАКОНОВ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН,  
КОТОРЫМИ ВНЕСЕНЫ ИЗМЕНЕНИЯ И  
ДОПОЛНЕНИЯ В ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС  
РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН**

<b>№</b>	<b>Дата принятия</b>	<b>Номер</b>	<b>Официальный источник опубликования</b>	<b>Дата вступления в силу</b>
1.	12.05.2001 г.	220-II	Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2001 г., № 5, ст. 89	04.06.2001 г.
2.	30.04.2004 г.	621-II	Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 2004 г., № 5, ст. 90	07.07.2004 г.
3.	21.06.2006 г.	ЗРУ-36	Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2006 г., № 25-26, ст. 225	22.06.2006 г.
4.	08.01.2007 г.	ЗРУ-77	Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2007 г., № 1-2, ст. 3	09.01.2007 г.
5.	05.04.2007 г.	ЗРУ-83	Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2007 г., № 14, ст. 132	06.04.2007 г.
6.	31.12.2008 г.	ЗРУ-197	Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2008 г., № 52, ст. 513	01.01.2009 г.
7.	22.12.2009 г.	ЗРУ-238	Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2009 г., № 52, ст. 553	23.12.2009 г.
8.	30.12.2011 г.	ЗРУ-313	Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2011 г., № 52, ст. 556	01.01.2012 г.
9.	07.10.2013 г.	ЗРУ-355	Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2013 г., № 41, ст. 543	08.10.2013 г.

10.	20.01.2014 г.	ЗРУ-365	Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2014 г., № 4, ст. 45	21.01.2014 г.
11.	20.08.2015 г.	ЗРУ-391	Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2015 г., № 33, ст. 439	21.08.2015 г.
12.	25.04.2016 г.	ЗРУ-405	Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2016 г., № 17, ст. 173	26.04.2016 г.
13.	03.01.2018 г.	ЗРУ-456	Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2018 г., № 1, ст. 8	05.01.2018 г.
14.	11.10.2018 г.	ЗРУ-497	Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2018 г., № 41, ст. 809	12.10.2018 г.
15.	16.10.2018 г.	ЗРУ-500	Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2018 г., № 42, ст. 825	17.10.2018 г.
16.	08.01.2019 г.	ЗРУ-512	Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2019 г., № 1-2 ст. 1	09.01.2019 г.
17.	04.04.2019 г.	ЗРУ-533	Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2019 г., № 14, ст. 257	05.04.2019 г.
18.	14.11.2019 г.	ЗРУ-584	Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2019 г., № 46, ст. 859	01.08.2020 г.
19.	28.09.2020 г.	ЗРУ-638	Национальная база данных законодательства, № 03/20/638/1348	28.09.2020 г.

В тексте в конце статей (частей, пунктов статей) в скобках даются ссылки на законы, которыми были внесены изменения и дополнения в данные статьи (их части, пункты) или статьи вновь введены.

# СОДЕРЖАНИЕ

Закон Республики Узбекистан от 24 декабря  
1998 года № 713-1 «Об утверждении Жилищного  
кодекса Республики Узбекистан» ..... 90

## ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

<b>Раздел I. Общие положения</b> .....	91
Глава 1. Основные положения .....	91
Глава 2. Жилищный фонд. Жилое помещение .....	94
<b>Раздел II. Частный жилищный фонд</b> .....	102
Глава 3. Общие положения .....	102
Глава 4. Пользование жилыми помещениями членами семьи собственника жилого помещения, нанимателями и арендаторами .....	108
<b>Раздел III. Государственный жилищный фонд</b> .....	111
Глава 5. Общие положения .....	111
Глава 6. Предоставление жилых помещений в муниципальном, ведомственном жилищном фонде и коммунальном жилищном фонде целевого назначения .....	114
Глава 7. Пользование жилыми помещениями в домах муниципального, ведомственного жилищного фонда и коммунального жилищного фонда целевого назначения .....	118
<b>Раздел IV. Предоставление и пользование служебными, специализированными жилими помещениями</b> .....	134
Глава 8. Предоставление и пользование служебными жилими помещениями .....	134
Глава 9. Пользование жилыми помещениями в специализированных домах .....	137
<b>Раздел V. Аренда жилого помещения</b> .....	139
<b>Раздел VI. Жилые помещения в домах жилищно-строительных и жилищных кооперативов</b> .....	143

Глава 10. Организация жилищно-строительных и жилищных кооперативов .....	143
Глава 11. Порядок получения и пользования жилыми помещениями в домах жилищно-строительных и жилищных кооперативов .....	145
<b>Раздел VII. Право пользования жилыми помещениями .....</b>	<b>148</b>
Глава 12. Обмен и мена жилыми помещениями .....	148
Глава 13. Бронирование жилого помещения в муниципальном, ведомственном жилищном фонде и коммунальном жилищном фонде целевого назначения .....	154
Глава 14. Право пожизненного пользования жилыми помещениями .....	157
<b>Раздел VIII. Общее имущество собственников жилых и нежилых помещений в многоквартирном доме. Товарищество собственников жилья .....</b>	<b>158</b>
<b>Раздел IX. Оплата жилых помещений, расходов по содержанию жилья и коммунальных услуг .....</b>	<b>161</b>
<b>Раздел X. Содержание жилищного фонда .....</b>	<b>166</b>
<b>Раздел XI. Заключительные положения .....</b>	<b>170</b>
Постановление Олий Мажлиса Республики Узбекистан от 24 декабря 1998 года № 714-1 «О порядке введения в действие Жилищного кодекса Республики Узбекистан» .....	171
Перечень законов Республики Узбекистан, которыми внесены изменения и дополнения в Жилищный кодекс Республики Узбекистан .....	172



# ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИНИНГ УЙ-ЖОЙ КОДЕКСИ

**Расмий нашр**

*Ўзбек ва рус тилларида*

Нашр учун масъул:

*А. Файзуллаев*

*Муҳаррирлар:*

*Г. Ортиқхўжаева,*

*Ш. Халсаидова*

*Компьютерда саҳифаловчи:*

*Х. Холиёров*

Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги қошидаги

«Адолат» миллий ҳуқуқий ахборот маркази.

Нашр. лиц. АІ № 032, 29.10.2019.

Тошкент шаҳри, Амир Темур шоҳқўчаси, 19-уй.

Телефонлар: (99871) 233-28-18, (99871) 280-55-47

Веб сайт: [www.adolatmarkazi.uz](http://www.adolatmarkazi.uz)

e-mail: [info@adolatmarkazi.uz](mailto:info@adolatmarkazi.uz)

Босишга рухсат этилди 10.03.2021 й.

Қороз бичими 60x90 <sup>1</sup>/<sub>16</sub>. «AntiquaUz» гарнитураси.

Офсет усулида чоп этилди. Босма табоғи 11,0.

Нашриёт ҳисоб табоғи 10,0. Адади 500 нусха.

41-21-буюртма. Нархи шартнома асосида.

**„O‘qituvchi“ матбаа уйи босмаҳонасида чоп этилди.**

**Тошкент ш., Янгишаҳар кўч, 1-уй.**

ISBN 978-9943-5620-7-3



9 789943 562073



**“ADOLAT”**  
милли ҳуқуқий маҳорат маркази