

# ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

## РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Глава 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

#### **Статья 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.

#### **Статья 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.

Положения жилищного законодательства применяются к жилищным отношениям с участием иностранных граждан, лиц без гражданства, иностранных юридических лиц, если иное не установлено законом или международным договором Республики Узбекистан.

#### **Статья 3. Компетенция Кабинета Министров Республики Узбекистан в области регулирования жилищных отношений**

Кабинет Министров Республики Узбекистан в области регулирования жилищных отношений осуществляет:

*См. предыдущую редакцию.*

государственную политику в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда, принятие комплексных государственных программ по развитию жилищной сферы;

*(абзац второй статьи 3 в редакции Закона Республики Узбекистан от 12 мая 2001 г. № 220-II — Ведомости Олий Мажлиса, 2001 г., № 5, ст. 89)*

руководство деятельностью органов государственного управления жилищным хозяйством и коммунальным обслуживанием;

разработку и утверждение порядка распределения и предоставления гражданам жилых помещений по договорам аренды, найма, а также их обмена и продажи;

регулирование системы оплаты жилья и коммунальных услуг;

регулирование порядка и условий предоставления компенсаций, кредитов и ссуд;

другие полномочия в соответствии с законодательством.

*См. предыдущую редакцию.*

*(статья 4 исключена Законом Республики Узбекистан от 12 мая 2001 г., № 220-II — Ведомости Олий Мажлиса, 2001 г. № 5, ст. 89)*

## **Статья 5. Компетенция органов государственной власти на местах в области регулирования жилищных отношений**

*См. предыдущую редакцию.*

К компетенции органов государственной власти на местах в области регулирования жилищных отношений относятся:

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;

*См. предыдущую редакцию.*

предоставление в установленном порядке земельных участков застройщикам для жилищного строительства, а также товариществам собственников жилья в постоянное пользование;

*(абзац одиннадцатый статьи 5 в редакции Закона Республики Узбекистан от 14 ноября 2019 года № ЗРУ-584 — Национальная база данных законодательства, 15.11.2019 г., № 03/19/584/4025 — Вступает в силу с 1 августа 2020 года)*

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.

*(текст статьи 5 в редакции Закона Республики Узбекистан от 8 января 2007 года № ЗРУ-77 — СЗ РУ, 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;

*См. предыдущую редакцию.*

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

*(абзац третий статьи 6 в редакции Закона Республики Узбекистан от 20 января 2014 года № ЗРУ-365 — СЗ РУ, 2014 г., № 4, ст. 45)*

*См. предыдущую редакцию.*

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;

*(абзац четвертый статьи 6 в редакции Закона Республики Узбекистан от 20 января 2014 года № ЗРУ-365 — СЗ РУ, 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:

*См. предыдущую редакцию.*

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 статьи 8 в редакции Закона Республики Узбекистан от 31 декабря 2008 года № ЗРУ-197 — СЗ РУ, 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.

*См. предыдущую редакцию.*

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 статьи 9 в редакции Закона Республики Узбекистан от 8 января 2007 года № ЗРУ-77 — СЗ РУ, 2007 г., № 1-2, ст. 3)*

*См. предыдущую редакцию.*

Перевод жилых помещений, в которых в установленном порядке осуществляется надомный труд, в категорию нежилых не требуется.

*(статья 9 дополнена частью четвертой Законом Республики Узбекистан от 21 июня 2006 года № ЗРУ-36 — СЗ РУ, 2006 г., № 25-26, ст. 225)*

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

К жилым помещениям относятся:

жилые дома;

*См. предыдущую редакцию.*

квартиры в многоквартирных домах;

*(абзац третий статьи 10 в редакции Закона Республики Узбекистан от 8 января 2007 года № ЗРУ-77 — СЗ РУ, 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.

## **Статья 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.

*См. предыдущую редакцию.*

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 статьи 13 в редакции Закона Республики Узбекистан от 5 апреля 2007 года № ЗРУ-83— СЗ РУ, 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**

*См. предыдущую редакцию.*

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

*(текст статьи 15 в редакции Закона Республики Узбекистан от 30 апреля 2004 г. № 621-II — Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2004 г., № 25, ст. 287)*