

O'ZBEKISTON RESPUBLIKASINING UY-JOY KODEKSI

I BO'LIM. UMUMIY QOIDALAR

1-bob. ASOSIY QOIDALAR

Oldingi tahrirga qarang.

1-modda. Uy-joy to'g'risidagi qonunchilik

Uy-joy to'g'risidagi qonunchilik ushbu Kodeksdan hamda boshqa qonunchilik hujjatlaridan iborat.

Agar uy-joy munosabatlari uy-joy to'g'risidagi qonunchilik bilan tartibga solinmagan bo'lsa, yerga oid qonunchilik hamda arxitektura va shaharsozlik sohasidagi qonunchilikning ana shu munosabatlarni tartibga solishga taalluqli qismi qo'llaniladi.

Agar O'zbekiston Respublikasining xalqaro shartnomasida O'zbekiston Respublikasining uy-joy to'g'risidagi qonunchiligidan boshqacha qoidalar belgilangan bo'lsa, xalqaro shartnoma qoidalari qo'llaniladi.

(1-modda O'zbekiston Respublikasining 2021-yil 21-apreldagi O'RQ-683-sonli Qonuni tahririda — Qonunchilik ma'lumotlari milliy bazasi, 21.04.2021-y., 03/21/683/0375-son)

Oldingi tahrirga qarang.

2-modda. Uy-joy to'g'risidagi qonunchilik bilan tartibga solinadigan munosabatlar

(2-moddaning nomi O'zbekiston Respublikasining 2021-yil 21-apreldagi O'RQ-683-sonli Qonuni tahririda — Qonunchilik ma'lumotlari milliy bazasi, 21.04.2021-y., 03/21/683/0375-son)

Oldingi tahrirga qarang.

Uy-joy to'g'risidagi qonunchilik fuqarolar, yuridik shaxslar, davlat boshqaruv organlari va mahalliy davlat hokimiyati organlarining quyidagi masalalar bo'yicha munosabatlarini tartibga soladi:

(2-modda birinchi qismining birinchi xatboshisi O'zbekiston Respublikasining 2021-yil 21-apreldagi O'RQ-683-sonli Qonuni tahririda — Qonunchilik ma'lumotlari milliy bazasi, 21.04.2021-y., 03/21/683/0375-son)

turar joylarga mulk huquqi, egalik qilish va foydalanish huquqining yuzaga kelishi, amalga oshirilishi, o'zgarishi hamda bekor bo'lishi;

uy-joy fondini hisobga olish;

uy-joy fondini saqlash, qarash va ta'mirlashni ta'minlash;

fuqarolarning uy-joy huquqlariga rioya etilishi va uy-joy fondidan maqsadli foydalanish ustidan nazorat qilish.

Oldingi tahrirga qarang.

Uylarni qurish, turar joylarni qayta qurish va o'zgartirish, muhandislik qurilmalaridan foydalanish, kommunal xizmatlar bilan ta'minlash bilan bog'liq munosabatlar ushbu Kodeks va boshqa qonunchilik hujjatlari bilan tartibga solinadi.

(2-moddaning ikkinchi qismi O'zbekiston Respublikasining 2021-yil 21-apreldagi O'RQ-683-sonli Qonuni tahririda — Qonunchilik ma'lumotlari milliy bazasi, 21.04.2021-y., 03/21/683/0375-son)

Oldingi tahrirga qarang.

Agar qonunda yoki O'zbekiston Respublikasining xalqaro shartnomasida boshqacha tartib belgilangan bo'lmasa, uy-joy to'g'risidagi qonunchilikning qoidalari chet el fuqarolari, fuqaroligi bo'lmagan shaxslar, chet el yuridik shaxslari ishtirokidagi uy-joy munosabatlariga nisbatan qo'llaniladi.

(2-moddaning uchinchi qismi O'zbekiston Respublikasining 2021-yil 21-apreldagi O'RQ-683-sonli Qonuni tahririda — Qonunchilik ma'lumotlari milliy bazasi, 21.04.2021-y., 03/21/683/0375-son)

3-modda. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining uy-joy munosabatlarini tartibga solish sohasidagi vakolatlari

O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi uy-joy munosabatlarini tartibga solish sohasida:

[Oldingi tahrirga qarang.](#)

uy-joy fondidan foydalanish va uning asralishini ta'minlash sohasidagi davlat siyosatini yuritadi, uy-joy sohasini rivojlantirishning davlat kompleks dasturlarini qabul qiladi;

(3-moddaning ikkinchi xatboshisi O'zbekiston Respublikasining 2001-yil 12-maydagi 220-II-son Qonuni tahririda — Oliy Majlis Axborotnomasi, 2001-y., 5-son, 89-modda)

uy-joy xo'jaligi va kommunal xizmat ko'rsatish bo'yicha davlat boshqaruv organlari faoliyatiga rahbarlik qiladi;

turar joylarni taqsimlash hamda arenda, ijara shartnomalari bo'yicha fuqarolarga berish, shuningdek ularni almashtirish hamda sotish tartibini ishlab chiqadi va tasdiqlaydi;

uy-joy va kommunal xizmatlar uchun haq to'lash tizimini tartibga soladi;

kompensatsiya, kredit hamda ssudalar berish tartibi va shartlarini tartibga soladi;

[Oldingi tahrirga qarang.](#)

qonunchilikka muvofiq boshqa vakolatlarni amalga oshiradi.

(3-moddaning yettinchi xatboshisi O'zbekiston Respublikasining 2021-yil 21-apreldagi O'RQ-683-sonli Qonuni tahririda — Qonunchilik ma'lumotlari milliy bazasi, 21.04.2021-y., 03/21/683/0375-son)

[Oldingi tahrirga qarang.](#)

(4-modda O'zbekiston Respublikasining 2001-yil 12-maydagi 220-II-son Qonuniga muvofiq chiqarilgan — Oliy Majlis Axborotnomasi, 2001-y., 5-son, 89-modda)

5-modda. Mahalliy davlat hokimiyati organlarining uy-joy munosabatlarini tartibga solish sohasidagi vakolatlari

[Oldingi tahrirga qarang.](#)

Mahalliy davlat hokimiyati organlarining uy-joy munosabatlarini tartibga solish sohasidagi vakolatlariga quyidagilar kiradi:

[Oldingi tahrirga qarang.](#)

uy-joy to'g'risidagi qonunchilikning ijrosini ta'minlash;

(5-moddaning ikkinchi xatboshisi O'zbekiston Respublikasining 2021-yil 21-apreldagi O'RQ-683-sonli Qonuni tahririda — Qonunchilik ma'lumotlari milliy bazasi, 21.04.2021-y., 03/21/683/0375-son)

uy-joy fondini va kommunal obyektlarni boshqarishni tashkil etish;

o'z tasarrufidagi hududda kommunal xizmatlarga oid tarif siyosatini belgilangan tartibda shakllantirish;

uy-joy fondini hisobga olish;

davlat uy-joy fondidagi turar joylarni taqsimlash va fuqarolarga ijara shartnomasi shartlari asosida berish;

davlat uy-joy fondidagi turar joylarni ulardan belgilangan maqsadda foydalanish uchun yuridik shaxslarga arenda shartnomasi shartlari asosida berish;

uy-joy fondidan foydalanilishi va uning asralishi, aholiga ko'rsatiladigan kommunal xizmatlar sifati ustidan nazoratni ta'minlash;

aholining ijtimoiy jihatdan himoyalangan va kam ta'minlangan toifalari orasidan uy-joy sharoitlarini yaxshilashga muhtoj bo'lgan fuqarolarni hisobga olish hamda ularni aniq maqsadli kommunal uy-joy fondidan uy-joy bilan ta'minlash;

fuqarolarning ijtimoiy jihatdan himoyalangan va kam ta'minlangan toifalari uchun uy-joy qurish;

[Oldingi tahrirga qarang.](#)

uy-joy quruvchilarga uy-joy qurish uchun, shuningdek uy-joy mulqdorlarining shirkatlariga doimiy foydalanishga belgilangan tartibda yer uchastkalari berish;

(5-moddaning o'n birinchi xatboshisi O'zbekiston Respublikasining 2019-yil 14-noyabrdagi O'RQ-584-sonli Qonuni tahririda — Qonun hujjatlari ma'lumotlari milliy bazasi, 15.11.2019-y., 03/19/584/4025-son — 2020-yil 1-avgustdan kuchga kiradi)

uy-joy fondiga xizmat ko'rsatuvchi kommunal xizmat ko'rsatish, ijtimoiy va transport infratuzilmasi obyektlarining lozim darajada saqlanishi hamda rivojlantirilishini ta'minlash;

davlat uy-joy fondining turar joylarini bronlashtirish va almashtirish;

[Oldingi tahrirga qarang.](#)

qonunchilikka muvofiq boshqa vakolatlarni amalga oshirish.

(5-moddaning o'n to'rtinchi xatboshisi O'zbekiston Respublikasining 2021-yil 21-apreldagi O'RQ-683-sonli Qonuni tahririda — Qonunchilik ma'lumotlari milliy bazasi, 21.04.2021-y., 03/21/683/0375-son)

6-modda. Fuqarolarning o'zini o'zi boshqarish organlarining uy-joy munosabatlarini tartibga solish sohasidagi ishtiroki

Fuqarolarning o'zini o'zi boshqarish organlari uy-joy munosabatlarini tartibga solish sohasida:

fuqarolarga uy-joy fondidan foydalanishda hamda uning saqlanishini ta'minlashda ko'maklashadi;

[Oldingi tahrirga qarang.](#)

kommunal xizmat ko'rsatuvchi tashkilotlar tomonidan kommunal xizmatlar ko'rsatish sifati, imoratlar qurish hamda hovlilar va uylar atrofidagi hududlarni saqlash qoidalariga rioya etilishi ustidan jamoatchilik nazoratini amalga oshiradi;

(6-moddaning uchinchi xatboshisi O'zbekiston Respublikasining 2014-yil 20-yanvardagi O'RQ-365-sonli Qonuni tahririda — O'R QHT, 2014-y., 4-son, 45-modda)

[Oldingi tahrirga qarang.](#)

kam ta'minlangan oilalarning, yetim bolalarning, ota-onasi qaramog'idan mahrum bo'lgan bolalarning, shuningdek tabiiy ofatlardan va texnogen xususiyatli favqulodda vaziyatlardan jabr ko'rgan fuqarolarning uy-joy, maishiy sharoitlarini yaxshilash to'g'risida tegishli davlat organlariga takliflar kiritadi;

(6-moddaning to'rtinchi xatboshisi O'zbekiston Respublikasining 2014-yil 20-yanvardagi O'RQ-365-sonli Qonuni tahririda — O'R QHT, 2014-y., 4-son, 45-modda)

[Oldingi tahrirga qarang.](#)

qonunchilikka muvofiq boshqa vakolatlarni amalga oshiradi.

(6-moddaning beshinchi xatboshisi O'zbekiston Respublikasining 2021-yil 21-apreldagi O'RQ-683-sonli Qonuni tahririda — Qonunchilik ma'lumotlari milliy bazasi, 21.04.2021-y., 03/21/683/0375-son)

2-bob. UY-JOY FONDI. TURAR JOY

7-modda. Uy-joy fondi

Uy-joy fondi – inson yashashi uchun yaroqli bo'lgan turar joydan, shu jumladan uylar, kvartiralar, xizmat turar joylari, maxsus uylardan (yotoqxonalar, vaqtinchalik uy-joy fondi uylari, nogironlar, faxriylar, yolg'iz qariyalar uchun internat-uylar, shuningdek bolalar uylari va boshqa maxsus maqsadli uylardan) iborat bo'lgan fond.

Uylarda joylashgan savdo, maishiy va nosanoat yo'nalishidagi o'zga ehtiyojlarga mo'ljallangan, yashash uchun mo'ljallanmagan joylar uy-joy fondiga kirmaydi.

8-modda. Uy-joy fondi turlari

Uy-joy fondi xususiy va davlat uy-joy fondlaridan iboratdir.

Xususiy uy-joy fondiga quyidagilar kiradi:

[Oldingi tahrirga qarang.](#)

fuqarolar mulki bo'lgan uy-joy fondi (yakka tartibda qurilgan uylar, xususiylashtirilgan, qurilgan hamda olingan kvartiralar va uylar, uy-joy qurish hamda uy-joy kooperativlariga qarashli uylardagi pay badallari to'liq to'langan kvartiralar, fuqarolar tomonidan qonunchilikda nazarda tutilgan boshqa asoslarda mulk qilib olingan kvartiralar va uylar);

(8-modda ikkinchi qismining ikkinchi xatboshisi O'zbekiston Respublikasining 2021-yil 21-apreldagi O'RQ-683-sonli Qonuni tahririda — Qonunchilik ma'lumotlari milliy bazasi, 21.04.2021-y., 03/21/683/0375-son)

[Oldingi tahrirga qarang.](#)

xo'jalik shirkatlari va jamiyatlari, kooperativlar, jamoat birlashmalari, jamoat fondlari hamda boshqa nodavlat yuridik shaxslarning mulki bo'lgan va ularning mablag'lari hisobidan qurilgan yoki auksionda yoxud qonunchilikda nazarda tutilgan boshqa asoslarda olingan uy-joy fondi.

(8-modda ikkinchi qismining uchinchi xatboshisi O'zbekiston Respublikasining 2021-yil 21-apreldagi O'RQ-683-sonli Qonuni tahririda — Qonunchilik ma'lumotlari milliy bazasi, 21.04.2021-y., 03/21/683/0375-son)

Davlat uy-joy fondiga quyidagilar kiradi:

[Oldingi tahrirga qarang.](#)

mahalliy davlat hokimiyati organlari ixtiyorida bo'lgan, mahalliy budjetga tushgan soliqlar va boshqa majburiy to'lovlar, shuningdek qonunchilikda nazarda tutilgan asoslar bo'yicha boshqa tushumlar hisobidan barpo etilgan munitsipal uy-joy fondi;

(8-modda uchinchi qismining ikkinchi xatboshisi O'zbekiston Respublikasining 2021-yil 21-apreldagi O'RQ-683-sonli Qonuni tahririda — Qonunchilik ma'lumotlari milliy bazasi, 21.04.2021-y., 03/21/683/0375-son)

davlat korxonalari, muassasalari va tashkilotlarining to'la xo'jalik yuritishida yoki operativ boshqaruvida bo'lgan idoraviy uy-joy fondi;

mahalliy davlat hokimiyati organlari ixtiyorida bo'lgan, mahalliy budjet mablag'lari hisobidan barpo etilgan, shuningdek xususiy, munitsipal, idoraviy uy-joy fondidan olib ularning balansiga berilgan, fuqarolarning ijtimoiy jihatdan himoyalanmagan, kam ta'minlangan toifalari uchun xususiylashtirish huquqisiz ijara shartlari asosida foydalanish uchun berilgan aniq maqsadli kommunal uy-joy fondi.

9-modda. Turar joy, undan foydalanish maqsadi

Fuqarolarning doimiy yashashiga mo'ljallangan, belgilangan sanitariya, yong'inga qarshi, texnik talablarga javob beradigan, shuningdek belgilangan tartibda maxsus uylar (yotoqxonalar, vaqtinchalik uy-joy fondi uylari, nogironlar, faxriylar, yolg'iz qariyalar uchun internat-uylar, shuningdek bolalar uylari va boshqa maxsus maqsadli uylar) sifatida foydalanishga mo'ljallangan joylar turar joy deb hisoblanadi.

Turar joy ko'chmas mulk hisoblanadi.

Ko'p kvartirali uylardagi turar joylarni sanoat ehtiyojlari uchun ishlatish, ijara yoki arendaga berish man etiladi. Ko'p kvartirali uydagi turar joyga boshqa korxonalar, muassasalar va tashkilotlarni ushbu joy yashash uchun mo'ljallanmagan joylar turkumiga belgilangan tartibda o'tkazilganidan keyingina joylashtirish mumkin.

Oldingi tahrirga qarang.

Belgilangan tartibda kasanachilik mehnati amalga oshirilayotgan turar joylarni yashash uchun mo'ljallanmagan joylar toifasiga o'tkazish talab etilmaydi.

(9-modda O'zbekiston Respublikasining 2006-yil 21-iyundagi O'RQ-36-sonli Qonuni asosida to'rtinchi qism bilan to'ldirilgan — O'R QHT, 2006-y., 25-26-son, 225-modda)

10-modda. Turar joylarning turlari

Turar joylarga quyidagilar kiradi:

uylar;

ko'p kvartirali uylardagi kvartiralar;

boshqa imoratlardagi yashash uchun mo'ljallangan xonalar va o'zga turar joylar.

11-modda. Turar joyga bo'lgan mulk huquqi

Oldingi tahrirga qarang.

Turar joy xususiy yoki davlat mulki bo'lishi va qonunchilikda belgilangan tartibda mulkchilikning bir shaklidan boshqa shakliga o'tishi mumkin.

(11-moddaning birinchi qismi O'zbekiston Respublikasining 2021-yil 21-apreldagi O'RQ-683-sonli Qonuni tahririda — Qonunchilik ma'lumotlari milliy bazasi, 21.04.2021-y., 03/21/683/0375-son)

Fuqarolar, yuridik shaxslar va davlat turar joyga bo'lgan mulk huquqining subyektlaridir.

Turar joyga bo'lgan mulk huquqi muddatsiz bo'lib, fuqarolar va yuridik shaxslarning, davlatning huquqlarini hamda qonun bilan qo'riqlanadigan manfaatlarini buzmaganda shaxsning o'ziga tegishli turar joyga o'z xohishi va manfaatlariga ko'ra egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish, shuningdek o'zining mulk huquqi buzilishini bartaraf etishni talab qilish huquqidan iboratdir. Turar joylarning ko'rinishini o'zgartirishga, ularni qayta qurish yoki buzishga mahalliy davlat hokimiyati organlarining tegishli ruxsatnomasi bo'lgan taqdirda yo'l qo'yiladi.

Uylar, kvartiralar, uyning bir qismi, kvartiraning bir qismiga (bundan buyon matnda uylar, kvartiralar deb yuritiladi) bo'lgan xususiy mulk miqdor, o'lcham va qiymat jihatdan cheklanmaydi.

Xususiy mulk bo'lgan uylar, kvartiralar olib qo'yilishi, mulkdor esa uyga, kvartiraga mulk huquqidan mahrum etilishi mumkin emas, qonunda belgilangan hollar bundan mustasno.

Turar joy faqat qonunda belgilangan hollarda va tartibda sudning qaroriga asosan majburiy tarzda olib qo'yilishi mumkin.

12-modda. Mulkchilik, egalik qilish munosabatlarining o'zgarishi

Davlat korxonalari, muassasalari va tashkilotlari mulkchilikning boshqa shakliga o'tganda yoki ular qayta tashkil etilganda ularning to'la xo'jalik yuritishida yoki operativ boshqaruvida bo'lgan uy-joy fondi ushbu korxona, muassasa va tashkilotlar huquqiy vorislariga (agar ular aniqlangan bo'lsa), boshqa yuridik shaxslarga mulk qilib yoxud ularning to'la xo'jalik yuritishiga yoki operativ boshqaruviga yoxud belgilangan tartibda fuqarolarning barcha uy-joy huquqlarini, shu jumladan uy-joyni xususiylashtirish huquqini saqlagan holda mahalliy davlat hokimiyati organlarining tasarrufiga o'tkazilishi lozim. Bunda uy-joyning yangi mulkdori, egasi ilgari tuzilgan ijara shartnomasi shartlari asosida ijaraga beruvchi bo'lib qoladi.

13-modda. Turar joyga bo'lgan mulk huquqini, boshqa ashyoviy huquqlarni hamda turar joyga oid bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish

Turar joyga bo'lgan mulk huquqi va boshqa ashyoviy huquqlar, bu huquqlarning vujudga kelishi, boshqaga o'tishi, cheklanishi va bekor bo'lishi davlat ro'yxatidan o'tkazilishi shart.

Oldingi tahrirga qarang.

Turar joyga bo'lgan mulk huquqi va boshqa ashyoviy huquqlarni hamda uy-joyga oid bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni va unga doir bitimlarni ro'yxatdan o'tkazuvchi organda amalga oshirilib, ushbu organ mulk huquqi, boshqa ashyoviy huquq yoki bitim ro'yxatga olinganligi to'g'risida hujjat beradi yoxud ro'yxatdan o'tkazish uchun taqdim etilgan hujjatga ustxat yozib qo'yadi.

(13-moddaning ikkinchi qismi O'zbekiston Respublikasining 2007-yil 5-apreldagi O'RQ-83-sonli Qonuni tahririda — O'R QHT, 2007-y., 14-son, 132-modda)

Turar joyga bo'lgan mulk huquqini va boshqa ashyoviy huquqlarni hamda turar joyga oid bitimlarni davlat ro'yxatidan o'tkazishni rad etish yoxud ro'yxatdan o'tkazish muddatlari buzilishi ustidan sud tartibida shikoyat qilinishi mumkin.

14-modda. Turar joyga bo'lgan mulk huquqi vujudga kelishi, boshqaga o'tishining xususiyatlari

Belgilangan tartibda ajratilgan yer uchastkasida yangi qurilayotgan uyga mulk huquqi uy davlat ro'yxatidan o'tkazilgan paytdan boshlab vujudga keladi.

Uyning, kvartiraning oldi-sotdi va ayirboshlash shartnomasi yozma shaklda, taraflar imzolaydigan bitta hujjatni tayyorlash yo'li bilan tuziladi hamda u notarial tasdiqlanishi va davlat ro'yxatidan o'tkazilishi shart.

Uyning, kvartiraning oldi-sotdi shartnomasi shakliga rioya etmaslik uning haqiqiy emasligiga olib keladi. Sotib oluvchi sotib olganidan keyin qonunga muvofiq turar joydan foydalanish huquqini o'zida saqlab qoladigan shaxslar yashab turgan shu uy, kvartirani oldi-sotdi shartnomasining muhim sharti – bu shaxslarning ro'yxatini sotilayotgan turar joydan foydalanish huquqlari ko'rsatilgan holda tuzishdan iboratdir.

Umrbod ta'minlash sharti bilan uyni, kvartirani boshqa shaxsga berish to'g'risidagi shartnoma O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining qoidalariga rioya etilgan holda notarial tasdiqlanishi kerak.

Oldingi tahrirga qarang.

Turar joyni almashtirishga ushbu Kodeksda hamda boshqa qonunchilik hujjatlarida belgilangan shartlar va tartibda yo'l qo'yiladi.

(14-moddaning beshinchi qismi O'zbekiston Respublikasining 2021-yil 21-apreldagi O'RQ-683-sonli Qonuni tahririda — Qonunchilik ma'lumotlari milliy bazasi, 21.04.2021-y., 03/21/683/0375-son)

Uyni, kvartirani hadya qilish shartnomasi notarial tasdiqlangan bo'lishi hamda davlat ro'yxatidan o'tkazilishi shart.

Oldingi tahrirga qarang.

Davlatga qarashli uyga, kvartiraga bo'lgan mulk huquqi qonunchilikda nazarda tutilgan xususiylashtirish tartibida vujudga keladi.

(14-moddaning yettinchi qismi O'zbekiston Respublikasining 2021-yil 21-apreldagi O'RQ-683-sonli Qonuni tahririda — Qonunchilik ma'lumotlari milliy bazasi, 21.04.2021-y., 03/21/683/0375-son)