

ЖИЛИЩНЫЙ КОДЕКС РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

(Ведомости Олий Мажлиса Республики Узбекистан, 1999 г., № 1, ст. 4; 2001 г., № 5, ст. 89; Собрание законодательства Республики Узбекистан, 2004 г., № 25, ст. 287; 2006 г., № 25-26, ст. 225; 2007 г., № 1-2, ст. 3, № 14, ст. 132; 2008 г., № 52, ст. 513; 2009 г., № 52, ст. 553)

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:

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

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.

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

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;

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

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.

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 соблюдением правил застройки и содержания придомовых территорий;

вносят в соответствующие органы предложения об улучшении жилищно-бытовых условий граждан;

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 непроизводственного 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;

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.

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

Статья 10. Виды жилых помещений

К жилым помещениям относятся:

жилые дома;

квартиры в многоквартирных домах;

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.

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.

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, установленных 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 уполномоченного им органа (лица), осуществляется по решению хокимов районов и городов в порядке, установленном Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

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.

Статья 16¹. 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.

Статья 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.

Статья 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.

Статья 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.

Статья 20. Государственный учет жилищного фонда

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

Статья 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

Статья 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 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.

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 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 указанным гражданам, членам их семей, а также гражданам, постоянно проживающим в этих домах (квартирах), по их выбору и по соглашению сторон предоставляется в собственность другое равноценное благоустроенное жилое помещение площадью не ниже социальной нормы площади жилья и выплачивается стоимость насаждений либо выплачивается стоимость сносимых жилого дома, иных строений, сооружений и насаждений. В случае превышения стоимости сносимого дома (квартиры) стоимости предоставляемого жилья разница подлежит компенсации собственнику.

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 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 указанным гражданам, членам их семей, а также гражданам, постоянно проживающим в этих домах (квартирах), по их желанию 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 двух лет с возмещением в полном объеме стоимости сносимых домов (квартир), строений, сооружений и насаждений.

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 желанию сооружаются на новом месте жилые дома, строения и передаются им в собственность. При этом денежное возмещение стоимости сносимых жилых домов (квартир), строений и сооружений не производится.

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 супруг и их дети. Родители супругов, а также дети, имеющие свои семьи и постоянно проживающие с собственником, могут быть признаны членами семьи собственника только по взаимному согласию, если ранее они не приобрели это право.

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 внаем, 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. Интересы несовершеннолетних членов семьи собственника приватизированного жилья представляют их родители, а при их отсутствии — органы опеки и попечительства.

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).

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.

Статья 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.

Статья 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.

Статья 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.

Статья 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 неправомερных 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 в наем жилое помещение, предоставлять или обеспечивать предоставление нанимателю за плату необходимых коммунальных услуг, обеспечивать ремонт имущества общего пользования многоквартирного дома.

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;

использовать жилые помещения, имущество общего пользования многоквартирного дома по назначению, без ущемления жилищных, иных прав граждан и юридических лиц;

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.

Статья 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, аспиранты и т. д.) — в течение всего времени выполнения данной работы, командировки или обучения;

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.

Статья 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.

Статья 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.

Статья 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, наймодатель 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 наймодатель 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 наймодателя, 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 наймодателя 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.

Статья 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.

Статья 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.

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, лишенные 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.

Статья 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.

Статья 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.

Статья 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;

одинокие лица 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

Статья 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.

Статья 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.

Статья 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

Статья 86. Договор аренды жилого помещения

Жилое помещение может быть предоставлено во владение и пользование юридическим лицам на основе договора аренды. Юридическое лицо может использовать жилое помещение только для проживания граждан.

Договор аренды жилого помещения должен быть заключен в письменной форме и подлежит учету (регистрации) в порядке, установленном законодательством.

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.

Статья 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).

Статья 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

Статья 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.

Статья 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 паевую 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 паевый 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.

Статья 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 обменивающихся 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;

справка с места жительства с указанием лиц, проживающих в жилом помещении;

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, обменивающегося 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;

по основаниям, 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.

Статья 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

Статья 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.

Статья 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;

справка с места жительства;

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 ЧАСТНЫХ 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.

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 частных собственников жилья

Товарищество частных собственников жилья (далее — товарищество) представляет собой объединение частных собственников жилых помещений в одном или нескольких компактно расположенных многоквартирных домах, объединенных общим земельным участком с элементами благоустройства.

Товарищество создается по инициативе частных собственников жилых 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.

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 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 помещений и общего имущества в многоквартирном доме

Собственник жилого помещения в многоквартирном доме за свой счет содержит в надлежащем техническом и санитарном состоянии принадлежащее ему жилое помещение, а также несет общие расходы по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и прилегающего к нему земельного участка с элементами благоустройства.

Собственники жилых 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 помещений этого дома.

Собственники нежилых помещений в многоквартирном доме, в котором не создано товарищество, участвуют в общих расходах по содержанию общего имущества в многоквартирном доме и прилегающего к нему земельного участка с элементами благоустройства на основании договора, заключаемого с собственниками жилых помещений в обязательном порядке. Форма и порядок заключения договора устанавливаются Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Неиспользование собственником принадлежащего ему жилого 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 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 помещения.

Собственник жилого помещения в многоквартирном доме обязан известить товарищество, управляющего (исполнительного директора) или управляющую организацию либо уполномоченное собственниками жилых 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.

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.

Тарифы на предоставляемые коммунальные услуги и нормативы этих услуг утверждаются в соответствии с законодательством.

Правила предоставления коммунальных услуг устанавливаются Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

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.

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 (исполнительный директор) или управляющая организация, то к ним по размерам пени применяется норма, установленная частью четвертой настоящей статьи для физических лиц.

Собственникам, нанимателям, арендаторам помещений в государственном и частном жилищных фондах в случае невнесения обязательных платежей более трех месяцев предоставление коммунальных услуг приостанавливается в порядке, установленном законодательством.

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.

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.

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 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.

Статья 138. Управления 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 (исполнительным директором) или управляющей организацией.

Управление частным жилищным фондом может осуществляться непосредственно собственниками жилых помещений, товариществом, управляющим (исполнительным директором) или управляющей организацией либо иным способом в соответствии с законодательством.

Способ управления многоквартирным домом определяется решением общего собрания собственников жилых помещений этого дома. Положение об

общем собрании собственников жилых помещений в многоквартирном доме утверждается Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

При непосредственном управлении многоквартирным домом собственниками жилых 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 помещений. При этом от имени собственников жилых помещений в отношениях с третьими лицами вправе действовать один или несколько собственников жилых помещений, уполномоченных общим собранием собственников жилых помещений.

Управление многоквартирным домом, в котором создано товарищество, осуществляется в порядке, установленном [Законом](#) Республики Узбекистан «О товариществах частных собственников жилья».

Управление многоквартирным домом, в котором не создано товарищество, может осуществляться управляющим (исполнительным директором) или управляющей организацией в соответствии с договором, заключаемым на основании решения общего собрания собственников жилых помещений в многоквартирном доме. Примерные формы договоров на управление жилищным фондом утверждаются Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Статья 139. Договоры 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 (исполнительный директор) или управляющая организация, с одной стороны, и собственник жилищного фонда либо товарищество, а если оно не создано собственниками жилых помещений в многоквартирном доме, с другой стороны.

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 (исполнительного директора) 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 (исполнительного директора) или управляющей организации;

условия передачи технической документации многоквартирного дома;

порядок осуществления контроля за выполнением управляющим (исполнительным директором) или управляющей организацией обязательств по договору.

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 (исполнительный директор) 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 (исполнительный директор) или управляющая организация вправе заключать договоры на выполнение работ (оказание услуг) с соответствующими обслуживающими и ремонтными организациями.

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.