



O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI VAZIRLAR MAHKAMASINING QARORI

20 21 yil « 15 » oktabr

№ 648

Toshkent sh.

Кўп квартирали уйнинг ертўласидан фойдаланиш чора-тадбирлари тўғрисида

Республиканинг барча ҳудудларида тадбиркорликни ривожлантириш, кўп квартирали уйларнинг ертўла қисмларидан фойдаланган ҳолда тадбиркорлик фаолиятини амалга ошириш учун имкониятлар яратиш ҳамда ушбу жараёни янада тартибга солиш мақсадида Вазирлар Маҳкамаси **қарор қилади:**

1. Қуйидагиларни назарда тутувчи **Кўп квартирали уйнинг ертўласидан фойдаланиш тартиби тўғрисидаги низом** 1-иловага мувофиқ тасдиқлансин:

кўп квартирали уйнинг ертўласини (кейинги ўринларда – ертўла) **фойдаланишга бериш ва сақлаш тартиби, фойдаланишда белгиланадиган асосий талаблар;**

ертўлада шуғулланиш мумкин бўлган ва мумкин булмаган **фаолият турлари, шунингдек, ертўладан фойдаланувчиларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари;**

ертўладан **фойдаланиш тартибига риоя этмаганлик учун жавобгарлик ва низоларни ҳал этиш тартиби.**

2. Белгилаб қўйилсинки:

ертўладан фойдаланиш кўп квартирали уйдаги жойлар **мулкдорларининг розилигига асосан амалга оширилади;**

ертўладан жойлар **фақат ертўлада шуғулланиши мумкин бўлган фаолият турларини амалга ошириш учун берилди;**

ертўлада шуғулланиш мумкин бўлган фаолият турини ёнғинга қарши ва техник шартларнинг **минимал талаблари асосида ташкил этишга рухсат берилди;**

ертўладан **фойдаланганлик учун тўланадиган ижара тўловларининг энг кам миқдорлари** тегишлича Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликлари томонидан **тасдиқланади;**

ертўладан фойдаланганлик учун **тўлаб бериладиган ижара тўловлари** ушбу кўп квартирали уйнинг **умумий мол-мулкни сақлаш харажатларига йўналтирилади.**

3. Ўзбекистон Республикаси Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлиги, Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликлари кўп квартирали уйнинг ертўласидан фойдаланиш тартибига қатъий риоя этилиши юзасидан назорат ўрнатсин.

4. Ўзбекистон Республикаси Хукуматининг 2-иловага мувофиқ айрим қарорларига ўзгартириш ва қўшимчалар киритилсин.

5. Мазкур қарорнинг бажарилишини назорат қилиш Ўзбекистон Республикаси Бош вазирининг биринчи ўринбосари А.Ж. Раматов ва Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазири Ш.С. Хидоятлов зиммасига юклансин.

**Ўзбекистон Республикасининг
Бош вазири**



А. Арипов

Кўп квартирали уйнинг ертўласидан фойдаланиш тартиби тўғрисида НИЗОМ

1-боб. Умумий қоидалар

1. Мазкур ҳужжат Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодекси, Шаҳарсозлик кодекси, “Кўп квартирали уйларни бошқариш тўғрисида”ги Қонунига мувофиқ кўп квартирали уйларнинг ертўласидан фойдаланиш тартибини белгилайди.

2. Мазкур ҳужжатда қуйидаги асосий тушунчалардан фойдаланилади:

кўп квартирали уй – кўп квартирали уйга туташ ер участкасига ёхуд бундай уйдаги умумий фойдаланиладиган жойларга мустақил чиқиш йўлақларига эга бўлган икки ва ундан ортиқ квартиралар мажмуидир. Кўп квартирали уй улушли мулк ҳуқуқи асосида жойларнинг мулкдорларига тегишли бўлган умумий мулк элементларини ўз ичига олади;

ертўла – кўп квартирали уйдаги жой мулкдорларига умумий мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган яшаш учун мўлжалланмаган жой;

ертўладан фойдаланувчи – кўп квартирали уйнинг ертўласини шартнома асосида ижарага ёки текин фойдаланишга олган жисмоний ва юридик шахслар;

ертўладан фойдаланиш мақсади – кўп квартирали уйнинг ертўласида ертўладан фойдаланувчи шуғулланиши мумкин бўлган фаолият тури;

кўп квартирали уйни бошқариш органи – кўп квартирали уйларни сақлаш ва ундан фойдаланиш бўйича хизмат кўрсатувчи субъект (бошқарувчи ташкилот, бошқарувчи, уй кенгаши, жойларнинг мулкдорлари ширкати).

2-боб. Кўп квартирали уйларнинг ертўласини фойдаланишга бериш тартиби

3. Ертўла ёки унинг бир қисмини ертўладан фойдаланувчига бериш кўп квартирали уйдаги жойлар мулкдорлари умумий йиғилишининг қарори асосида амалга оширилади.

4. Жисмоний ва юридик шахслар ертўлани фойдаланишга олиш учун кўп квартирали уйни бошқариш органига ёзма равишда мурожаат қилади.

5. Ёзма мурожаатга қуйидаги ҳужжатлар ва маълумотлар илова қилинади:

юрлик шахсининг давлат рўйхатидан ўтказилганлиги тўғрисида гувоҳнома (жисмоний шахс бўлса унинг шахсини тасдиқловчи хужжат) нусхаси;

амалга оширилиши режалаштирилаётган фаолият тури, ертўладан фойдаланиш мақсади, ертўладан талаб этилаётган майдон ўлчами тўғрисида тўлиқ маълумот.

Ертўлани фаолият турига мослаштириш ҳамда қулайлигини янада ошириш мақсадида жойни таъмирлаш ва қайта режалаштириш ишлари талаб этилган тақдирда, бу тўғрисида маълумот тақдим этилади.

6. Ертўлани ижарага олиш тўғрисида ёзма мурожаатни қабул қилган кўп квартирали уйни бошқариш органи уч кундан кечиктирмасдан ушбу масалани муҳокама қилиш тўғрисида жойлар мулкдорларининг умумий йиғилишини чақириш тўғрисида эълонни йиғилиш ўтказилиш кунидан камида ўн кун олдин ҳар бир кириш йўлагига осиб қўйиш ёки эълонни мулкдорларга имзо қўйдириб топшириш ёхуд умумий йиғилишда сўровнома ўтказиш орқали қарор қабул қилиш учун умумий йиғилиш қарорининг лойиҳасини ҳар бир мулкдорга юбориш орқали хабардор қилади.

Эълонда йиғилиш ўтказиш жойи, санаси, вақти ва умумий йиғилиш кун тартиби тўғрисидаги маълумотлар акс эттирилади.

Умумий йиғилишда сўровнома ўтказиш орқали қарор қабул қилиш учун юборилган умумий йиғилишнинг қарори лойиҳасида йиғилиш ташаббускори тўғрисидаги маълумотлар, қарор юборилиши лозим бўлган жой ва манзил, овоз бериш учун назарда тутилган, беш кундан кам бўлиши мумкин бўлмаган муддат, шунингдек, бошқа зарур ахборот кўрсатилади.

7. Кўп квартирали уйнинг ертўла қисмини фойдаланишга бериш юзасидан умумий йиғилишда қарор қабул қилиниши учун барча жойлар мулкдорларининг ёки улар вакилларининг эллик фоизидан кўпроғи ҳозир бўлиши керак. Умумий йиғилишнинг қарори, агар уни ёқлаб умумий йиғилишда ҳозир бўлган жойлар мулкдорларининг ёки улар вакилларининг эллик фоизидан кўпроғи овоз берса, қабул қилинган деб ҳисобланади.

Умумий йиғилиш қарори сўровнома ўтказиш орқали қабул қилинганда мулкдорларнинг кун тартибидаги масала бўйича қарор лойиҳасининг аслига қўйилган имзо (овоз)лар сони қайси қарор лойиҳаси масаласи бўйича тегишли овозлар (ёқлаб, қарши ёки бетараф) сони кўп тўпланган бўлса, ўша масала бўйича қарор қабул қилинган ҳисобланади.

Кворум мавжуд бўлмаганда ёки умумий йиғилиш қарорини қабул қилиш учун овозлар сони етарли бўлмаган тақдирда, кўп квартирали уйнинг ертўла қисмини фойдаланишга бериш масаласи рад этилади.

8. Ертўладан фойдаланувчи учун тўланадиган ижара тўловларининг энг кам миқдорлари тегишлича Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликлари томонидан тасдиқланади.

Ертўладан фойдаланганлик учун тўланадиган ижара тўловлари улушли мулк иштирокчиларининг улушларига мутаносиб равишда ушбу кўп квартиралли уйнинг умумий мол-мулкани сақлашга йўналтирилади.

9. Ертўлани фойдаланишга бериш юзасидан қабул қилинган умумий йиғилиш қарори қабул қилинган кундан бошлаб кўп квартиралли уйни бошқариш органи беш иш кунидан кечиктирмасдан умумий йиғилишда қабул қилинган қарорга мувофиқ ертўладан фойдаланувчи билан қонунчилик ҳужжатларида белгиланган тартибда ижарага ёки текин фойдаланишга бериш тўғрисидаги шартномани тузиш чорасини кўради.

10. Кўп квартиралли уйнинг ертўласида мазкур Низомнинг 11-бандидаги чекловларга риоя қилган ҳолда куйидаги фаолият турлари билан шуғулланишга йўл қўйилади:

1) озиқ-овқат ва ноозиқ-овқат товарлари билан савдо қилиш (дўконлар, киоскалар, дўкончалар ва бошқалар);

2) маиший хизмат кўрсатиш (сартарошхоналар, пойабзал тикиш ва таъмирлаш, оптика, соат созлаш устахоналари, тикувчилик ва каштачилик, ателье);

3) умумий овқатланиш (ресторанлар, кафе, кафетерийлар, музқаймоқ ва чанқовбосди ичимликлар барлари, газакхоналар);

4) банк хизматлари кўрсатиш (банкларнинг бўлимлари ва валюта алмаштириш пунктлари);

5) алоқа хизматлари кўрсатиш (почта бўлими) ва курьерлик фаолияти;

6) газеталар, журналлар ва китоб маҳсулотлари билан савдо қилиш;

7) бижутерия ва жевакларни тайёрлаш ва таъмирлаш;

8) гулчамбарлар, сунъий гуллар ва гул маржонларини тайёрлаш;

9) рассомчилик ва ҳайкалтарошлик;

10) хизмат кўрсатиш ва тадбиркорларнинг офислари ҳамда идоралари;

11) видео ва фотосуратга олиш ҳамда компьютер хизматлари;

12) таржима ва таҳрир хизматлари;

13) дизайн, чизмачилик-графика хизматлари;

14) кийим-кечак ва идишларни ижарага бериш хизмати;

15) риэлторлик фаолияти;

16) газламаларга нақшлар солиш, трафаретли босма ва қўлда расм чизиш хизматлари;

17) жисмоний тарбия ва спорт муассасалари фаолияти;

18) давлат ташкилотларини жойлаштириш;

19) суғурта ташкилотларини жойлаштириш.

11. Кўп квартиралли уйнинг ертўласида куйидаги фаолият турлари билан шуғулланишга йўл қўйилмайди:

уйни қуришда ўтириладиган жойлари сони лойиҳа ҳужжатларида назарда тутилмаган, шунингдек, соат 23.00дан кейин ҳам ишлайдиган

умумий овқатланиш корхоналари, ресторанлар, кафелар, кафетерийлар, барлар;

кимёвий товарлар, сабзаёт ва балиқ маҳсулотларини, шунингдек, газ баллон, кимё воситалари, енгил алангаланувчи ва ёнувчи суюқликлар ҳамда портлаб ёниш хавфлилиги жиҳатидан хавфли бўлган бошқа моддалар ва материаллар бор бўлган маҳсулотларни сотувчи дўконлар;

ўз ишлаб чиқаришида тез ёнувчи моддаларни қўлловчи кимёвий тозалаш хоналари;

10 тадан ортиқ иш ўрнига эга бўлган пойабзал тикиш ва таъмирлаш устахоналари;

ҳаммомлар ва сауналар;

алоқа тармоқ станциялари, шаҳарлараро алоқанинг кеча-кундуз фойдаланиладиган сўзлашув пунктлари ва телеграф;

жамоат ҳожатхоналари;

маросимлар билан боғлиқ хизматлар кўрсатиш муассасалари;

саноат корхоналари фаолиятининг барча турлари;

уй ҳайвонлари ва паррандалари боқишга ёки кўпайтиришга мўлжалланган жойлар;

жисмоний ва юридик шахсларнинг транспорт воситалари учун гаражлар (махсус лойиха асосида қурилган гаражлар бундан мустасно);

яшаш жойлари, кинотеатр, ётоқхона ва меҳмонхоналар ташкил этиш.

12. Ертўладан мазкур Тартибнинг 10-бандида белгиланган фаолият турларидан бошқа мақсадларда фойдаланишга йўл қўйилмайди.

3-боб. Кўп квартирали уйларнинг ертўласидан фойдаланиш учун қўйиладиган асосий талаблар

13. Кириш жойлари аҳолининг уйга кириш эшикларидан алоҳида бўлган ва баландлиги 2,2 метр ва ундан юқори бўлган ертўлани фойдаланишга беришга рухсат этилади.

14. Ертўладан фойдаланиш истиқомат қилувчиларнинг яшаш ва яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан қулай ҳамда хавфсиз фойдаланишига салбий таъсир кўрсатмаслиги керак.

15. Ертўлани таъмирлаш ва сақлаш учун харажатлар ҳамда ижара ҳақи кўп квартирали уйни бошқариш органи билан ертўладан фойдаланувчи ўртасида умумий йиғилиш қарори асосида тузилган шартномага кўра белгиланади.

16. Ертўлани сақлаш унинг техник ва санитария ҳолатини сақлаб туриш, унга хизмат кўрсатиш, таъмирлаш ҳамда ертўлани асрашга ва ундан фойдаланиш бўйича зарур шарт-шароитларни яратишга қаратилган бошқа фаолиятни ўз ичига олади.

17. Ертўладан фойдаланиш бўйича шартномада бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, ертўладан фойдаланувчи фойдаланиб турган жойнинг тегишли таъмирлаш харажатларини ўз ҳисобидан амалга ошириши шарт.

18. Фойдаланишдаги жойнинг қулайлигини ошириш мақсадида таъмирлаш ва қайта режалаштириш ишларини бинонинг ва муҳандислик коммуникацияларининг конструктив схемаси бузилишига ҳамда бинонинг таянч қобилияти ва зилзилага бардошлилиги пасайишига йўл қўймасдан амалга ошириши керак.

Қайта режалаштириш ишлари қонунчилик ҳужжатларига мувофиқ ваколатли орган томонидан бериладиган объектни қайта ихтисослаштириш ва реконструкция қилиш учун рухсатнома асосида амалга оширилади.

19. Ертўлани ўзбошимчалик билан ўзгартирган, қайта режалаштирган ёки реконструкция қилган, муҳандислик-коммуникация тизимлари жойлашувини ўзгартирган ёхуд қўшимча равишда санитария-техник қурилмалари ва бошқа қурилмаларни ўрнатган ертўладан фойдаланувчи Ўзбекистон Республикаси Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлиги ҳузуридаги Кўп хонадонли уй-жой фондидан фойдаланиш соҳасини назорат қилиш инспекциясининг мажбурий кўрсатмасига биноан уни ўз ҳолатига қайтариши ҳамда суднинг қарорига кўра етказилган зарарни қоплаши шарт.

20. Ертўладан фойдаланишда қуйидагилар тақиқланади:

кўп квартирали уйнинг ён-атрофидаги йўлакларда, фасад қисмларида, умумий фойдаланиш ҳудудларида ҳар хил кўрсаткичлар, пешлавҳалар, флагштоклар, меъморчилик деталлари, рекламалар, палаткалар, турли ёзувлар, афишалар, плакатлар, ҳар хил эълонлар ва бошқаларни кўп квартирали уйни бошқариш органининг ёзма розилигисиз ўрнатиш;

ертўладан фойдаланиш натижасида маиший ва бошқа чиқиндиларни белгиланмаган жойларга тўкиш, ташлаш ва ёқиш;

фавқулодда вазиятларда ертўладаги ўтиладиган жойлар, умумий йўлаклар, қўшимча ўтиш ва чиқиш жойларини турли буюмлар ва асбоб-ускуналар билан тирбанд қилиш;

ертўла эвакуация йўллари, зинапоялар ва йўлакларда ёнувчи газ билан тўлдирилган баллонларни, енгил алангаланувчи ва ёнувчи суюқликларни, аэрозоль идишдаги товарларни ҳамда бошқа портлаш ва ёниш хавфи бор модда ва материалларни сақлаш ва улардан фойдаланиш, хўжалик хоналарини ташкил этиш;

ертўлада бинонинг конструктив қисмларига зарар етказувчи ишларни амалга ошириш;

кўп квартирали уйнинг лойиҳа ҳужжатларида кўзда тутилмаган ҳолларда ертўлада транспорт воситаларининг исталган турини сақлаш, уларни тузатиш ва ювиш;

ертўлада ўзбошимчалик билан иситиш қозонлари, радиаторларни ўрнатиш ёки уларнинг иситиш майдонини кенгайтириш, қувурларга кранлар ўрнатиш, элеватор узелларини сошлаш, иссиқ сув, канализация қувурлари ва бошқа тармоқлар схемаларини ўзгартириш, умумий фойдаланишга мўлжалланган жойларни эгаллаб олиш, шунингдек, муҳандислик-коммуникация тизимларига бориш имкониятини чеклаб қўйиш;

соат 23.00дан бошлаб соат 8.00 гача товуш даражаси 45дБАдан ортиқ бўлган телевизорлар, радиоприёмниклар ва овоз чиқарувчи бошқа аппаратуралардан, шунингдек, яшовчиларнинг тинчлигини бузувчи бошқа қурилмалардан фойдаланиш;

фуқароларнинг ҳаётига, соғлиғига, мол-мулкига ёки атроф муҳитга хавф туғдирадиган ертўланинг ёки уйнинг конструктив қисмлари таянч қобилияти ҳамда зилзилага бардошлилигини бузувчи, шовқин ва тебраниш ҳосил қилувчи ҳамда ҳавони ифлос қилувчи ишларни амалга ошириш ёки бошқа ҳаракатларни содир этиш.

21. Ертўланинг кириш жойлари аҳоли уйларига кириш эшигидан алоҳида бўлиши, эвакуация йўллари ёнувчан қурилиш материаллари билан пардозланмаслиги, автоматик ёнғиндан дарак бериш ва эвакуацияни бошқариш тизимлари билан жиҳозланиши, тутун тортиш тизимлари назарда тутилиши ҳамда ёнғинни ўчиришнинг бирламчи воситалари билан таъминланган бўлиши шарт. Айрим ҳолларда давлат ёнғин назорати органининг тавсиясига мувофиқ автоматик ёнғин ўчириш қурилмалари билан таъминланади.

22. Ертўлада ҳаво ва тутун тортиш вентиляция тизими бўлиши шарт. Бундай вентиляция тизими мавжуд бўлмаган ертўланинг ташқи деворлари ёнғин хавфсизлиги талабларига мувофиқ ҳаво ва тутун тортиш туйнуқлари билан жиҳозланиши зарур.

23. Ертўладан фойдаланувчи:

фойдаланиш жойини, ертўладан фойдаланиш билан боғлиқ бўлган кўп квартирали уйга туташ ер участкаси, умумий фойдаланиладиган жойларнинг, шунингдек, умумий мол-мулкнинг лозим даражадаги техник ва санитария ҳолатини сақлашга, уларга оид харажатларни қоплашда иштирок этишга ҳамда қонунчилик ҳужжатларида белгиланган тартибда ва муддатларда тўлашга;

муҳандислик коммуникацияларига (электр тармоқлари, ичимлик сув, оқова сув, иссиқлик ҳамда газ таъминоти қувурлари, жиҳозлари ва бошқаларга) эҳтиёткорлик билан муносабатда бўлишга;

ичимлик сув ва электр энергиясидан фойдаланганда ҳисоблагичларни ўрнатишга;

ертўланинг муҳандислик коммуникацияларида носозликлар аниқланган тақдирда, дарҳол аварияларни бартараф этишнинг мумкин бўлган чора-тадбирларини кўришга ҳамда зарур ҳолларда тегишли авария-диспетчерлик хизматига хабар беришга;

авария ҳолатлари юз берганда кеча-кундузнинг исталган соатида фойдаланиб турган жойига аварияларни бартараф этиш учун тегишли авария-диспетчерлик хизмати ходимларининг киришини таъминлашга мажбурдир.

4-боб. Яқуний қоидалар

24. Ертўладан фойдаланувчи томонидан ертўлани бошқа шахсларга сотишга, ҳадя этишга, гаровга қўйишга ва ижарага беришга йўл қўйилмайди.

25. Кўп квартирали уйдаги жойлар мулкдорлари ертўладан умумий йиғилиш қарори асосида мазкур Низомда шуғулланиши мумкин бўлган фаолият турлари билан шуғулланиш ҳамда уй-жой қонунчилигига зид бўлмаган бошқа мақсадларда фойдаланиш ҳуқуқига эга.

26. Мазкур Низом талабларининг бузилишида айбдор бўлган шахслар қонунчилик ҳужжатларига мувофиқ жавобгар бўладилар.

**Ўзбекистон Республикаси Ҳукуматининг айрим қарорларига
киритилаётган ўзгартириш ва қўшимчалар**

1. Вазирлар Маҳкамасининг 2000 йил 24 январдаги 22-сон қарори билан тасдиқланган Кўп квартирали уйлардаги яшаш учун мўлжалланмаган жойлардан фойдаланиш тартиби тўғрисидаги низомда:

а) 2-бандда:

“б” кичик бандидаги “ўтказилган жойлар” деган сўзлардан кейин “, қайта жиҳозланган ертўла ва ярим ертўла ҳамда техник мақсадларга мўлжалланган жойлар бундан мустасно” деган сўзлар билан тўлдирилсин.

“в” кичик банди чиқариб ташлансин;

б) илованинг 6-банди ўн учинчи хатбошидан “ва қайта жиҳозланган ертўлалар ва ярим ертўлаларда” сўзлари чиқариб ташлансин.

2. Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 30 майдаги 100-сон қарори билан тасдиқланган Хусусий уй-жой мулкдорлари ширкатининг намунавий уставининг 4.2-бандидаги “подваллар” сўзи “ертўлалар” сўзи билан алмаштирилсин.

