

ЗАКОН
РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

27 декабря 1996 г. N 351-I

Об основах государственной жилищной политики

- I. Общие положения (Статьи 1 - 8)
- II. Собственность в жилищной сфере (Статьи 9 - 13)
- III. Пользование жилищным фондом. Обеспечение граждан жильем (Статьи 14 - 23)
- IV. Регулирование земельных отношений, строительства, содержания и ремонта жилья (Статьи 24 - 28)

Постановление Олий Мажлиса Республики Узбекистан N 352-I от 27.12.96 г. "О порядке введения в действие Закона Республики Узбекистан "Об основах государственной жилищной политики"

I. Общие положения

- Статья 1. Основные понятия
- Статья 2. Основные задачи государственной жилищной политики
- Статья 3. Компетенция Кабинета Министров Республики Узбекистан в области жилищной политики
- Статья 4. Компетенция Министерства коммунального обслуживания Республики Узбекистан
- Статья 5. Компетенция органов государственной власти на местах в области жилищной политики
- Статья 6. Участие органов самоуправления граждан в осуществлении жилищной политики
- Статья 7. Права граждан, общественных объединений нанимателей, арендаторов и собственников в управлении жилищным хозяйством
- Статья 8. Обязанности граждан и юридических лиц при использовании жилищного фонда

Статья 1. Основные понятия

В настоящем Законе применяются следующие основные понятия:

жилищная сфера - часть экономического потенциала государства, включающая в себя строительство, реконструкцию, сохранность, содержание, ремонт жилья и инженерных сооружений;

жилищный фонд - фонд, состоящий из жилых помещений, пригодных для проживания человека, включая жилые дома, квартиры, служебные жилые помещения, специализированные дома (общежития, дома-интернаты, дома для одиноких престарелых и т.д.) и иные жилые помещения;

компенсация - денежные средства, предоставляемые государством гражданам в качестве помощи для оплаты жилищно-коммунальных услуг;

недвижимость в жилищной сфере - имущество, с установленными правами владения, пользования и распоряжения на:

жилые дома с жилыми и нежилыми помещениями;

приусадебные хозяйственные постройки;

элементы благоустройства;
жилые дома, незавершенные строительством;
сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы;
социальная норма площади жилья - размер площади жилья, приходящийся на одного человека, соответствующей требованиям санитарно-гигиенических норм и правил, в пределах которой осуществляется предоставление жилых помещений, компенсаций по оплате жилья и коммунальных услуг.

Статья 2. Основные задачи государственной жилищной политики

Основными задачами государственной жилищной политики являются:
создание условий, при которых каждый гражданин в соответствии со своими потребностями и возможностями смог бы построить жилье, приобрести его в собственность, снять в наем;
развитие и сохранность жилищного фонда;
предоставление жилья из государственного муниципального жилищного фонда гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;
обеспечение жильем за счет государственного коммунального жилищного фонда целевого назначения социально не защищенных, малообеспеченных категорий граждан по перечню, определяемому Кабинетом Министров Республики Узбекистан, а также предоставление им компенсаций при оплате коммунальных услуг и пользовании жильем;
предоставление кредитов и ссуд для строительства, реконструкции, ремонта и приобретения жилья гражданам, состоящим на учете нуждающихся в улучшении жилищных условий;
содействие молодым семьям, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в строительстве или приобретении жилья;
стимулирование государством строительства, реконструкции и содержания жилья через систему экономических и финансовых рычагов;
увеличение объемов строительства комфортного жилья, малоэтажных жилых домов усадебного типа;
создание благоприятной жизненной среды с необходимой инфраструктурой социально-бытового, культурного и иного обслуживания населения.

Статья 3. Компетенция Кабинета Министров Республики Узбекистан в области жилищной политики

Кабинет Министров Республики Узбекистан осуществляет:
разработку комплексных государственных программ по развитию жилищной сферы;
руководство деятельностью государственных органов управления жилищного хозяйства и коммунального обслуживания;
разработку и утверждение нормативных актов в жилищной сфере;
разработку и утверждение порядка распределения и предоставления гражданам жилых помещений по договору найма, обмена, а также их продажи;
регулирование системы оплаты жилья и коммунальных услуг;
регулирование порядка и условий предоставления компенсаций, кредитов и ссуд;
другие полномочия в соответствии с законодательством.

Статья 4. Компетенция Министерства коммунального обслуживания Республики Узбекистан

Министерство коммунального обслуживания Республики Узбекистан:

проводит государственную политику в области использования и обеспечения сохранности жилищного фонда, разрабатывает перспективные программы и схемы развития коммунального обслуживания населения;

осуществляет контроль за соблюдением норм и правил технической эксплуатации жилищного фонда собственниками жилья и предприятиями по обслуживанию, ремонту жилищного фонда, а также предприятиями, оказывающими коммунальные услуги населению;

осуществляет другие полномочия в соответствии с законодательством.

Нормативные акты Министерства коммунального обслуживания Республики Узбекистан, принятые в пределах его компетенции, по вопросам использования и сохранности жилищного фонда являются обязательными для исполнения государственными органами, предприятиями, учреждениями, организациями, общественными объединениями и физическими лицами.

Статья 5. Компетенция органов государственной власти на местах в области жилищной политики

К ведению органов государственной власти на местах в области жилищной политики относятся:

обеспечение исполнения законодательства в жилищной сфере;

учет жилищного фонда, распределение и предоставление гражданам жилых помещений по договорам найма, а также их продажа;

предоставление жилых помещений на условиях договора аренды (имущественного найма) юридическим лицам для использования его по назначению;

предоставление льгот для граждан и юридических лиц, участвующих в жилищном строительстве;

использование и сохранение имеющегося жилищного фонда, увеличение сроков его службы;

строительство жилья для социально не защищенных слоев населения и учет граждан, нуждающихся в улучшении жилищных условий;

предоставление земельных участков застройщикам для жилищного строительства;

надлежащее содержание и развитие объектов коммунального назначения, социальной и транспортной инфраструктуры, обслуживающих жилищный фонд;

бронирование государственного жилищного фонда;

обмен жилых помещений государственного и других жилищных фондов;

осуществление других полномочий в соответствии с законодательством.

Статья 6. Участие органов самоуправления граждан в осуществлении жилищной политики

Органы самоуправления граждан:

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

осуществляют общественный контроль за соблюдением правил застройки и содержания придомовых территорий;

вносят в государственные и общественные органы предложения об улучшении жилищно-бытовых условий граждан.

Статья 7. Права граждан, общественных объединений нанимателей, арендаторов и собственников в управлении жилищным хозяйством

Граждане, общественные объединения нанимателей, арендаторов и

собственников жилых помещений имеют право участвовать в управлении жилищным фондом по месту жительства, в выборе ремонтно-эксплуатационных и иных организаций для строительства, обслуживания жилья, а также в контроле за расходами и формированием цен на жилье и коммунальные услуги.

Статья 8. Обязанности граждан и юридических лиц при использовании жилищного фонда

Граждане и юридические лица обязаны:

использовать жилые, подсобные помещения и оборудование, придомовые, приусадебные территории, а также места общего пользования по назначению без ущемления жилищных, иных прав и свобод других граждан и юридических лиц, бережно относиться к объектам внешнего благоустройства;

обеспечивать сохранность жилых помещений;

выполнять предусмотренные законодательством санитарно-гигиенические, экологические, архитектурно-градостроительные, противопожарные и эксплуатационные требования;

своевременно производить оплату за содержание и ремонт жилья, коммунальные услуги, налога на недвижимость и осуществлять выплаты по жилищным кредитам.

Размещение промышленных производств в многоквартирных жилых домах не допускается. Размещение собственником в принадлежащем ему жилом помещении предприятия, учреждения, организации допускается только после перевода такого помещения в нежилое в порядке, установленном законодательством.

Лица, не выполняющие обязанности по использованию и сохранности жилищного фонда, несут ответственность в соответствии с законом.

II. Собственность в жилищной сфере

Статья 9. Право собственности на недвижимость в жилищной сфере

Статья 10. Виды жилищного фонда

Статья 11. Владение жилым помещением в общей собственности

Статья 12. Изменение отношений собственности

Статья 13. Ограничения принудительного изъятия недвижимости в жилищной сфере

Статья 9. Право собственности на недвижимость в жилищной сфере

Недвижимость в жилищной сфере может находиться в частной, государственной собственности, а также в собственности общественных организаций, и переходить из одной формы собственности в другую в порядке, установленном законодательством.

Субъектами права собственности на жилище 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, а также требовать устранения нарушений его права собственности. Видоизменять, перестраивать или сносить жилые помещения допускается при наличии соответствующего разрешения органов управления.

Частная собственность на недвижимость или ее часть в жилищной сфере не ограничивается по количеству, размеру и стоимости и подлежит

регистрации в органах государственной власти на местах.

Статья 10. 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 жилищных и жилищно-строительных 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, сборов и других платежей в местный бюджет, а также за счет иных поступлений, по основаниям, предусмотренным законодательством;

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 жилищного фонда, используемый на условиях найма для социально не защищенных, малообеспеченных категорий граждан без права приватизации;

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

Статья 11. Владение жилым помещением в общей собственности

Жилье может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников (долевая собственность) или без определения долей (совместная собственность).

В общей долевой собственности к объектам, которые не подлежат самостоятельному отчуждению, относятся: общие помещения и несущие конструкции дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование за пределами или внутри квартир, обслуживающее более одной квартиры.

Размер долей собственников квартир на общее имущество дома и порядок распределения между собственниками издержек по содержанию и сохранению этого имущества определяются в соответствии с законодательством.

Собственник квартиры не вправе отчуждать свою долю на общее имущество жилого дома, а также совершать иные действия, влекущие передачу этой доли отдельно от права собственности на квартиру.

Статья 12. Изменение отношений собственности

При переходе государственных предприятий, учреждений и организаций в иную форму собственности либо при их ликвидации жилищный фонд, находящийся в их полном хозяйственном ведении или оперативном управлении, должен быть передан 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 жилья становится наймодателем на условиях ранее заключенного договора найма.

Статья 13. Ограничения принудительного изъятия недвижимости в жилищной сфере

Принудительное изъятие недвижимости в жилищной сфере допускается только на основании решения суда в случаях и порядке, предусмотренных законодательством.

III. Пользование жилищным фондом. Обеспечение граждан жилищем

- Статья 14. Предоставление жилого помещения по договору найма
- Статья 15. Право найма жилого помещения
- Статья 16. Оплата жилья и коммунальных услуг по договору найма
- Статья 17. Аренда жилых помещений
- Статья 18. Оплата жилья и коммунальных услуг по договору аренды
- Статья 19. Приобретение гражданами жилья в частную собственность
- Статья 20. Оплата коммунальных и других услуг по эксплуатации, ремонту и содержанию в домах, принадлежащих гражданам на праве собственности
- Статья 21. Обмен жилых помещений
- Статья 22. Заселение жилищного фонда
- Статья 23. Безвозмездное предоставление жилища государством

Статья 14. Предоставление жилого помещения по договору найма

Жилые помещения в домах государственного жилищного фонда по договору найма предоставляются гражданам, нуждающимся в улучшении жилищных условий, в соответствии с существующей очередностью на улучшение жилищных условий по решению органов государственной власти на местах. Порядок предоставления жилья и перечень льгот устанавливаются Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Условия договора найма дома, квартиры, принадлежащих лицу на праве частной собственности, определяются соглашением сторон.

Статья 15. Право найма жилого помещения

Право найма жилого помещения предоставляется гражданам, получающим жилые помещения в домах государственного жилищного фонда в пределах социальной нормы площади жилья, установленной законодательством.

За гражданами, проживающими по договору найма в домах государственного жилищного фонда, при выезде других проживающих в них граждан, сохраняется право найма независимо от площади занимаемого жилого помещения.

Граждане вправе обратиться в органы государственной власти на местах или на предприятия, в учреждения, организации, предоставившие жилье, с просьбой о замене жилого помещения, с площадью превышающей социальную норму, на жилое помещение в пределах социальной нормы.

Договор найма жилого помещения заключается органами государственной власти на местах, государственными предприятиями, учреждениями, организациями с гражданами, получающими жилую площадь, в

порядке, установленном законодательством.

Статья 16. Оплата жилья и коммунальных услуг по договору найма

Оплата жилья, нормативы потребления коммунальных услуг, их тарифы и цены определяются в порядке, устанавливаемом Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Органы государственной власти на местах помимо установленных льгот вправе предоставлять гражданам дополнительные льготы по оплате жилищно-коммунальных услуг по договору найма при площади жилья, превышающей социальную норму, в порядке, установленном законодательством.

Наниматели, сдающие жилые помещения в поднаем, утрачивают право на компенсацию.

Если оплата жилищно-коммунальных услуг не производится в установленный законодательством или договором срок, договор найма жилого помещения может быть расторгнут в судебном порядке.

Статья 17. Аренда жилых помещений

Собственники жилищного фонда имеют право предоставлять юридическим лицам квартиры или дома любой площади по договору аренды для использования по прямому назначению.

Порядок, сроки и условия аренды определяются договором между арендатором и собственником либо уполномоченным собственником лицом (органом).

Не подлежат передаче в аренду заселенные дома государственного жилищного фонда без согласия всех проживающих в них совершеннолетних граждан, а также специализированные дома и жилые помещения в них.

Статья 18. Оплата жилья и коммунальных услуг по договору аренды

Оплата жилья и коммунальных услуг по договору аренды устанавливается договором между арендатором и собственником либо уполномоченным собственником лицом (органом).

В случае невнесения в установленный договором срок арендной платы за жилое помещение договор аренды может быть расторгнут в судебном порядке.

Статья 19. Приобретение гражданами жилья в частную собственность

Граждане имеют право на приобретение жилья в частную собственность без ограничения его количества, размеров путем:

индивидуального жилищного строительства;

жилищного строительства товариществами индивидуальных застройщиков;

участия в жилищных и жилищно-строительных кооперативах;

купли-продажи жилья и мены;

наследования, дарения;

приватизации в установленном законом порядке занимаемых жилых помещений в домах государственного жилищного фонда, кроме коммунального жилищного фонда целевого назначения.

Граждане могут приобретать жилье в частную собственность и по другим основаниям, предусмотренным законодательством.

Доля государственного жилищного фонда для продажи определяется соответственно Кабинетом Министров Республики Узбекистан, Советом

Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятами областей и города Ташкента.

Не допускается продажа в частную собственность заселенных квартир и домов государственного жилищного фонда без согласия проживающих в них совершеннолетних граждан и других лиц, имеющих право на жилую площадь.

Статья 20. Оплата коммунальных и других услуг по эксплуатации, ремонту и содержанию в домах, принадлежащих гражданам на праве собственности

Оплата расходов, связанных с обслуживанием и ремонтом дома, производится собственниками жилья.

Собственники приватизированных жилых помещений в многоквартирных домах участвуют в расходах, связанных с обслуживанием и ремонтом инженерного оборудования, мест общего пользования дома и содержанием придомовой территории соразмерно занимаемой ими общей площади в доме по договору на техническое обслуживание приватизированной квартиры в порядке, установленном законодательством.

Оплата коммунальных услуг производится собственниками жилья по тарифам, устанавливаемым в порядке, определяемом Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Гражданам, имеющим в собственности жилые помещения, могут предоставляться компенсации, обеспечивающие оплату эксплуатационных расходов и коммунальных услуг в пределах социальной нормы площади жилья и нормативов потребления коммунальных услуг.

Статья 21. Обмен жилых помещений

Наниматель жилого помещения в домах государственного жилищного фонда, за исключением коммунального жилищного фонда целевого назначения, имеет право с согласия проживающих совместно с ним совершеннолетних членов семьи произвести обмен занимаемого жилого помещения с другим нанимателем, в том числе и с проживающим в другом населенном пункте.

Наниматель жилого помещения в домах государственного жилищного фонда имеет право с согласия собственника жилищного фонда или уполномоченного собственником лица (органа) и проживающих с ним совершеннолетних членов семьи передать права и обязанности по договору найма этого помещения собственнику частного жилищного фонда взамен приобретения права собственности на жилой дом (жилое помещение).

Порядок обмена жилых помещений устанавливается Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Статья 22. Заселение жилищного фонда

Основанием для заселения жилого помещения по договору найма является ордер на жилое помещение, для заселения жилого помещения по договору аренды - договор аренды и документ, выданный арендатором для вселения, для собственника - документ, удостоверяющий право собственности, а для собственника приватизированной квартиры - государственный ордер на право собственности. Ограничения по заселению гражданами нанимаемого, арендуемого либо приобретенного в собственность жилого помещения допускаются только в случаях, предусмотренных законодательством.

Статья 23. Безвозмездное предоставление жилища государством

Безвозмездное предоставление гражданам жилища государством осуществляется в случаях сноса их жилища, аварийных ситуаций и стихийных бедствий.

IV. Регулирование земельных отношений, строительства, содержания и ремонта жилья

- Статья 24. Получение, приобретение земельных участков для жилищного строительства
- Статья 25. Право на осуществление строительства, реконструкции и ремонта жилищного фонда
- Статья 26. Текущий и капитальный ремонт
- Статья 27. Развитие конкуренции в строительстве, реконструкции, содержании и ремонте жилищного фонда
- Статья 28. Кредиты и ссуды гражданам при строительстве или покупке жилья

Статья 24. Получение, приобретение земельных участков для жилищного строительства

Граждане имеют право на получение в установленном порядке земельных участков для строительства жилья. Земельный участок, отведенный под жилищное строительство, должен быть использован по назначению в сроки, предусмотренные законодательством.

Граждане имеют право на приобретение в установленном порядке земельных участков для жилищного строительства независимо от наличия у них другого жилого помещения (недвижимости в жилищной сфере), в том числе в других населенных пунктах.

Снос жилых домов, принадлежащих гражданам на правах собственности, производится на основании решения органов государственной власти на местах после предоставления им в собственность другого благоустроенного жилого помещения либо выделения по их желанию равноценного земельного участка для строительства или переноса старого дома, возмещения в полном объеме убытков, а также предоставления временного жилья на условиях договора найма на период освоения земельного участка сроком до двух лет.

Статья 25. Право на осуществление строительства, реконструкции и ремонта жилищного фонда

Право на осуществление строительства, реконструкции и ремонта жилищного фонда предоставляется застройщику либо в порядке, установленном законодательством, физическому или юридическому лицу, которому этот жилищный фонд предоставлен в пользование или аренду, а также застройщику, которому такое право предоставлено собственником по договору.

Строительство, реконструкция и ремонт жилья осуществляются на основе разрешения, предоставляемого лицам, указанным в части первой настоящей статьи, органами государственной власти на местах в порядке, установленном законодательством.

Статья 26. Текущий и капитальный ремонт

Текущий и капитальный ремонт, а также эксплуатация государственного и частного жилищных фондов осуществляются с обязательным соблюдением единых норм и правил эксплуатации, ремонта

жилищного фонда.

Эксплуатация и ремонт в государственном жилищном фонде осуществляются за счет средств предприятий, учреждений и организаций, в ведении и на балансе которых находится жилой фонд, или за счет средств органов государственной власти на местах и жилищно-эксплуатационных организаций.

Эксплуатация и ремонт индивидуальных жилых домов осуществляются за счет собственных средств владельцев. Эксплуатация и ремонт, в том числе капитальный, приватизированных квартир и домов, квартир в домах жилищных и жилищно-строительных кооперативов осуществляются в порядке, устанавливаемом законодательством.

Статья 27. Развитие конкуренции в строительстве, реконструкции, содержании и ремонте жилищного фонда

Проектирование, строительство, реконструкция жилищного фонда органами государственной власти на местах осуществляется, как правило, на конкурсной основе.

Договоры на оказание услуг по содержанию и ремонту государственного жилищного фонда заключаются органами государственной власти на местах, государственными предприятиями, учреждениями и организациями, как правило на конкурсной основе.

Статья 28. Кредиты и ссуды гражданам при строительстве или покупке жилья

Граждане при строительстве или покупке жилья имеют право на получение кредита и ссуды в порядке, устанавливаемом Кабинетом Министров Республики Узбекистан.

Президент
Республики Узбекистан

И.Каримов

Гор. Ташкент
27 декабря 1996 г.
N 351-I

- I. Общие положения (Статьи 1 - 8)
- II. Собственность в жилищной сфере (Статьи 9 - 13)
- III. Пользование жилищным фондом. Обеспечение граждан жилищем (Статьи 14 - 23)
- IV. Регулирование земельных отношений, строительства, содержания и ремонта жилья (Статьи 24 - 28)

Постановление Олий Мажлиса Республики Узбекистан N 352-I от 27.12.96 г. "О порядке введения в действие Закона Республики Узбекистан "Об основах государственной жилищной политики"