

НОРМА МАСЛАХАТЧИ

ҲУҚУҚ
СОЛИҚЛАР
БУХГАЛТЕРИЯ

2005 йил июлдан чиқа бошлаган, ҳафтада бир марта чоп этилади

Янги ҳужжатларни тақдим этамиз

Тақдим этилаётган, шунингдек сўнгги пайтда қабул қилинган бошқа ҳужжатларнинг тўлиқ матни билан «Norma» АҚТ ва nrm.uz сайтида танишиб чиқишингиз мумкин.



Экология: ҳуқуқбузарликлар ҳақидаги фото ва видео учун ҳақ тўланади

Бу Президентнинг 29.09.2020 йилдаги ПҚ-4845-сон қароридан назарда тутилган.

2021 йил 1 январдан бошлаб:

➢ аҳоли томонидан Давлат экология қўмитасининг Интернет тармоғидаги махсус ахборот тизимига юборилган экология, атроф-муҳитни муҳофаза қилиш ва табиатдан фойдаланиш соҳасидаги ҳуқуқбузарликлар ҳақидаги фотосуратлар ва видеоёзувлар Маъмурий жавобгарлик тўғрисидаги кодексда белгиланган тартибда кўриб чиқилади;

➢ ҳуқуқбузарлик ҳолатлари тўғрисидаги фотосуратлар ва видеоёзувларни юборган шахслар ҳуқуқбузардан ундирилган жарима миқдорининг 15%

миқдоридagi пул мукофоти билан рағбатлантирилади;

➢ ҳуқуқбузарлик ҳолатлари тўғрисида юборилган фотосуратлар ва видеоёзувлардаги ҳуқуқбузарларнинг шахсини аниқлаш Давлат экология қўмитасининг ҳудудий органлари сўровига асосан ички ишлар органлари томонидан амалга оширилади;

➢ ҳуқуқбузарлик ҳолатлари тўғрисидаги фотосуратлар, видеоёзувлар ва хабарларни тақдим этган шахслар тўғрисидаги маълумотларнинг ошкор этилишига йўл қўйилмайди.



Жорий йилнинг якунига қадар Интернетда аҳолига атроф-муҳит ҳолати устидан жамоатчилик назоратини амалга ошириш имконини берувчи, бу борадаги ҳуқуқбузарликлар тўғрисидаги фото ва видео материалларни жойлаштириш имкониятига эга бўлган махсус ахборот тизими пайдо бўлади. Ҳар бир хабар берилган ҳолат бўйича тезкор чоралар кўриш тизими жорий қилинади.

Чиқиндилар билан боғлиқ ишлар соҳасида – ДХШ янги модели

ПҚ-4845-сон қарор билан маиший ва қурилиш чиқиндилари билан боғлиқ ишларни бошқариш тизимини такомиллаштириш чора-тадбирлари ҳам белгиланди.

Давлат шериги – Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликлари ҳамда Давлат экология қўмитасининг ҳудудий органлари билан хусусий шерик ўртасида давлат-хусусий шериклик (ДХШ) тўғрисидаги битим тузилади. Унда томонларнинг қуйидаги мажбуриятлари белгиланади:

Давлат шериги томонидан	Хусусий шерик томонидан
<ul style="list-style-type: none"> ➢ маиший чиқиндиларни тўплаш ва олиб чиқиб кетиш бўйича хизмат кўрсатиш учун тегишли ҳудудлар хусусий шерикка бириктириб берилади; ➢ давлат корхоналари ҳисобидаги чиқинди полигонлари чиқиндиларни саралаш ва қайта ишлаш бўйича технологияларни татбиқ этган ҳолда кўшимча равишда капитал қўйилмалар ва инвестицияларни жалб қилиш шarti билан хусусий шерикка узоқ муддатта фойдаланишга берилади; ➢ маиший чиқиндилар билан боғлиқ ишларни амалга ошириш соҳасида хизмат кўрсатишга ихтисослашган давлат корхоналари ҳисобидаги махсус автотранспорт воситалари ва техникалари хусусий шерикка 7 йилгача муддатта бўлиб-бўлиб тўлаш шarti билан баҳоловчи ташкилотлар томонидан белгиланган нархларда сотилади. Лойиҳа якуни бўйича тўловлар тўлиқ тўлаб бўлинганидан сўнг уларни тасарруф этиш ҳуқуқи хусусий шерикка ўтказилади 	<ul style="list-style-type: none"> ➢ ўзига бириктириб берилган ҳудудда яшовчи аҳолининг қаттиқ маиший чиқиндиларни тўплаш ва олиб чиқиб кетиш бўйича хизматлар билан тўлиқ қамраб олинишини таъминланади; ➢ давлат-хусусий шериклик битимига мувофиқ инвестициялар киритилади ва санитария жиҳатидан тозалаш инфратузилмаси ривожлантирилади; ➢ махсус автотранспорт воситалари ва техникалари ҳаракати ҳамда чиқинди полигонларини реал вақт режимида давлат шериги томонидан назорат қилиш имкони яратилади; ➢ қаттиқ маиший чиқиндиларни тўплаш ва олиб чиқиб кетиш бўйича хизматлар учун жисмоний ва юридик шахслардан тасдиқланган нархларда мажбурий тўловлар йиғилишини ва уларнинг ҳисобини юритиш бўйича давлат шериги томонидан яратилган ягона электрон тизимга уланилиши таъминланади; ➢ белгиланган муддатларда чиқиндиларни саралаш (қайта ишлаш) технологияларини ўрнатилиб, ишга туширилади



2021 йил 1 январдан бошлаб:

➢ ҳудудларда маиший чиқиндиларни тўплаш ва олиб чиқиб кетиш бўйича хизмат кўрсатиш учун мажбурий тўлов тарифлари дастлаб нархларни (тарифларни) тартибга солиш органлари ҳулосалари олиниб, кейинчалик тегишлигича Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгеси, халқ депутатлари вилоятлар ва Тошкент шаҳар Кенгаши қарорлари билан маъқулланганидан сўнг тасдиқланади. Хизмат кўрсатувчи ташкилотлар томонидан келишилган

нархларда амалга ошириладиган алоҳида хизматлар учун тўловлар бундан мустасно;

➢ маиший чиқиндилар билан боғлиқ ишларни комплекс амалга ошириш кластерларига хизмат кўрсатиш учун белгиланган тартибда бириктириб берилган ҳудудларда иккиламчи хом ашёни (металл парчалари ва чиқиндиларини сотиб олишдан ташқари) қабул қилиш шохбчалари орқали тайёрлаш (сотиб олиш, қабул қилиш) мазкур кластерлар томонидан амалга оширилади. Мазкур ҳудудда қайта ишловчи ташкилотларнинг иккиламчи хом ашёни ўзларига тегишли шохбчалар орқали сотиб олиши ёки қабул қилиши бундан мустасно;

➢ маиший чиқиндиларни олиб чиқиб кетиш хизматини кўрсатиш жараёнида, шунингдек, маиший чиқиндиларни тўплаш шохбчалари ва саралаш пунктларидан маиший чиқиндилар таркибидagi иккиламчи хом ашёни маиший чиқиндилар билан боғлиқ ишларни амалга ошириш соҳасида хизмат кўрсатишга ихтисослашган ташкилотларнинг розилигисиз ажратиб олиш ва ўзлаштириш тақиқланади;

➢ маиший чиқиндиларни ташини, саралаш, утилизация қилиш ва қайта ишлаш учун тегишли технология ва қувватларга эга кластерларнинг янгиланиб борувчи рўйхати, шунингдек, уларга хизмат кўрсатиш учун бириктириб берилган ҳудудлар тўғрисидаги маълумотлар Давлат экология қўмитаси томонидан шакллантирилади ҳамда унинг расмий веб-сайтида жойлаштирилади.

Шунингдек 2021 йилдан бошлаб ўрнатиладиган тартибга мувофиқ, хусусан, қуйидагилар амалга оширилади:

а) бинолар ва иншоотлар, шу жумладан, йўллар ва муҳандислик коммуникацияларини қуриш, реконструкция қилиш, таъмирлаш ёки бузиш ишларида (кейинги ўринларда – қурилиш ишлари) ҳосил бўладиган

2-бетда

Ушбу сонда:

3-6-БЕТЛАР

7-БЕТ

8-БЕТ

Хаусмастер – нималарга қодир

«Уй»да яшамайди, лекин УМШга раис бўлмоқчи

Шартнома тузаётганда нималарга эътибор бериш керак...

Штатда бўлмаган шахсни ишга расмийлаштириш

1-бетда Чикиндилар билан боғлиқ ишлар соҳасида – ДХШ янги модели

қурилиш чикиндилари биринчи навбатда такрорий фойдаланиш, қайта ишлашга ёки утилизация қилишга йўналтирилади;

б) қурилиш ишлари амалга оширилаётган объект жойлашган ҳудудда (туман ёки шаҳар) қурилиш чикиндиларини утилизация қилиш ва қайта ишлаш учун тегишли технология ва қувватларга эга корхоналар мавжуд бўлмаган тақдирдагина уларни белгиланган тартибда чикинди полигонларига жойлаштиришга йўл қўйилади;

в) қурилиш чикиндиларини ташиш билан шуғулланувчи юридик ёки жисмоний шахслар мазкур хизматларни кўрсатишда уларнинг қурилиш

чикиндиларини утилизация қилиш ва (ёки) қайта ишлаш билан шуғулланувчи ташкилотларга топшириш (реализация қилиш) ёхуд чикинди полигонига жойлаштиришни назарда тутувчи ҳужжатларга эга бўлиши лозим.

Шунингдек ҳужжат билан қуйидагилар тасдиқланди:

➤ 2020–2021 йилларда маиший чикиндиларни тўплаш ва олиб чиқиб кетиш хизматларини кўрсатиш соҳасида амалга ошириладиган давлат-хусусий шериклик лойиҳалари бўйича «йўл харитаси»;

➤ 2020–2021 йилларда маҳаллий бюджетлар маблағлари ҳисобидан қурилиш ва маиший чикин-

ди полигонларини қуриш ҳамда жиҳозлаш бўйича манзилли дастурлар;

➤ Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши ва вилоятлар ҳокимликлари томонидан 2020–2021 йилларда чикиндилар билан боғлиқ ишларни амалга ошириш соҳасида эришилиши таъминландиган мақсадли индикаторлар.

Ҳужжат Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базасида (lex.uz) эълон қилинган ва 30.09.2020 йилдан кучга кирди.

Эльмира Сиразиева.

Солиқ маслаҳатчилари функциялари кенгайтирилди

Президентнинг 30.09.2020 йилдаги ПҚ-4846-сон қарори билан солиқ маслаҳати соҳасини янада ривожлантириш чора-тадбирлари белгиланди.

2021 йил 1 январдан Молия вазирлигининг қуйидаги функциялари Ўзбекистон Солиқ маслаҳатчилари палатасига ўтказилади:

➤ солиқ маслаҳатчисининг малака сертификатини олиш учун малака имтиҳонларини ўтказиш;

➤ солиқ маслаҳатчисининг малака сертификатини бериш, қайта расмийлаштириш, унинг амал қилишини тўхтатиб туриш, тугатиш ва уни бекор қилиш;

➤ солиқ маслаҳатчиларини ўқитиш ва уларнинг малакасини ошириш дастурларини тасдиқлаш;

➤ солиқ маслаҳатчиларининг реестрини юритиш.

Молия вазирлиги солиқ маслаҳатчиларини тайёрлаш курсларини, шу жумладан, масофадан ўқитиш шаклида ташкил этиш, шунингдек солиқ маслаҳатчиларининг малака имтиҳонларини тайёрлаш ва ўтказишга кўмаклашади. Идоранинг расмий сайтыда солиқ маслаҳатчилари реестри жойлаштирилади ва мунтазам равишда янгиланган бўлади.

Шунингдек, ҳужжат бир қатор янгиликларни ўз ичига олган:

Биринчидан, солиқ маслаҳатчиси адвокатлик тузилмалари, аудиторлик ташкилотлари, шунингдек, бухгалтерия ҳисобини юритиш бўйича хизматларни кўрсатувчи бошқа юридик шахсларнинг штатда мекнат фаолиятини олиб борган тақдирда, солиқ масла-

ҳати бўйича фаолиятда 3 йил мобайнида иштирок этмаганлиги учун унинг малака сертификатининг амал қилиши тугатилмайди;

Иккинчидан, солиқ маслаҳатчиларига судлар, ҳуқуқни муҳофаза қилувчи ва назорат органларида солиқ солиш, солиқ органларининг ҳужжатлари, мансабдор шахсларнинг ҳаракатлари ва (ёки) ҳаракатсизлиги устидан шикоят қилиш билан боғлиқ ишларни кўриб чиқишда ҳисоблаш техникаси ва алоқа воситалари, аудио ва видео ёзиш қурilmаларидан фойдаланишга рухсат берилди;

Учинчидан, ДСҚ ўз сайтыда мунтазам равишда янгиланган бўриладиган Солиқ тўловчилар ихтиёрий тугатилганда солиқлар бўйича хулоса бериш ҳуқуқига эга бўлган солиқ маслаҳатчилари ташкилотлари рўйхатини юритади. Солиқ органлари томонидан бундай хулосалар «таваккалчиликни таҳлил қилиш» автоматлаштирилган ахборот тизими воситасида аниқланган, йиллик айланмаси охириги 3 йил мобайнида 1 млрд сўмгача бўлган солиқ тўловчилар (таваккалчилик даражаси юқори бўлган солиқ тўловчилар бундан мустасно) ихтиёрий тугатилганда тан олинади.

Рўйхатга кириш учун ташкилот ўз фаолиятини бир йилдан ортиқ муддат давомида амалга ошириши ва штатда камида бир йиллик солиқ маслаҳатчиси стажига эга солиқ маслаҳатчилари бўлиши керак. Агар



солиқ органлари томонидан солиқларга доир берилган хулоса доирасида ихтиёрий тугатилган солиқ тўловчининг солиқ мажбуриятлари солиқ маслаҳатчилари ташкилотлари томонидан яширилганлиги ёки қасддан бузиб кўрсатилганлиги ҳолатлари аниқланса, ташкилот рўйхатдан чиқарилади.

Бундан ташқари, соҳага доир таълим (олий ва Олий ўқув юртидан кейинги таълим) тизимини такомиллаштириш ва норматив базани янгилаш кутилмоқда. Хусусан, 2021 йилнинг 1 апрелига қадар солиқ маслаҳати тўғрисидаги янги қонун ишлаб чиқилади, у соҳада ўзини ўзи бошқаришни асосий қоидаларини белгилайди ҳамда самарали фаолият кўрсатадиган солиқ маслаҳатчилари институтини шакллантиришга имкон беради.

Ҳужжат Қонун ҳужжатлари маълумотлари миллий базасида (lex.uz) эълон қилинган ва 30.09.2020 йилдан кучга кирди.

Олег Заманов, «Norma» МЧЖ эксперти.

2020 йилнинг III чораги учун хорижий валюталар расмий курсининг Ўзбекистон Республикаси сўмига нисбатан ДИНАМИКАСИ*

Ўзгарish ойи	Ўзгарish куни	1 Англия фунт стерлинги	1 АҚШ доллари	1 евро	1 Туркия лираси	1 Швейцария франки	1 Жанубий Корея вону	1 Япония иенаси	1 Россия рубли	1 Украина гривенаси
Июль	7	12 713,6	10 184,73	11 455,78	1 484,74	10 769,51	8,49	94,74	142,48	375,82
	14	12 866,04	10 194,96	11 518,27	1 485,76	10 836,48	8,49	95,38	143,88	376,91
	21	12 829,36	10 210,39	11 666,39	1 489,42	10 880,64	8,48	95,43	142,11	372,57
	28	13 054,61	10 207,69	11 896,04	1 491,35	11 088,08	8,50	96,19	142,37	366,79
Август	4	13 362,66	10 209,86	12 021,09	1 464,79	11 186,44	8,55	96,43	137,46	368,59
	11	13 353,4	10 231,71	12 059,09	1 403,32	11 215,29	8,61	96,61	138,65	370,71
	18	13 406,8	10 246,71	12 133,13	1 391,01	11 272,51	8,63	96,13	140,65	375,06
	25	13 431,02	10 262,87	12 105,06	1 398,88	11 259,32	8,61	97,02	137,31	374,01
Сентябрь	3	13 742,39	10 270,08	12 231,67	1 394,41	11 295,73	8,66	96,93	139,59	372,79
	8	13 646,15	10 274,17	12 162,56	1 382,22	11 251,97	8,65	96,72	136,28	370,39
	15	13 170,82	10 295,33	12 194,82	1 377,78	11 330,98	8,67	97,00	137,65	368,63
	22	13 322,62	10 315,62	12 210,6	1 365,17	11 315,95	8,86	98,67	136,28	366,32
	29	13 154,38	10 321,21	12 003,57	1 347,29	11 117,2	8,79	97,74	132,07	364,96

*ЎЗР Марказий банки томонидан валюта операциялари бўйича бухгалтерия ҳисоби, статистик ва бошқа ҳисоботларни юритиш, шунингдек божхона тўловларини ҳисоблаб чиқиш учун белгиланган. Курслар МБ мазкур валюталарни ушбу қийматда сотиш ёки сотиб олиш мажбуриятини олмаган ҳолда белгиланган.

УШБУ СОНДА	• ҚОНУНЧИЛИКДАГИ ЯНГИЛИКЛАР	– 2020 йилнинг III чораги учун хорижий валюталар расмий курсининг Ўзбекистон Республикаси сўмига нисбатан динамикаси	– Беларусь хаусмастер амалиётига 7 йилда етиб келди. Ўзбекистон учун бу йўл қисқароқ бўлиши мумкин	• ЮРИДИК МАСЛАХАТЛАР
	– Экология: ҳудудбарлиқлар ҳақидаги фото ва видео учун ҳақ тўланади		– Яшаш учун мўлжалланмаган жойларнинг мулкдорлари УМШ аъзоси бўлишди: қайси томон ютуқда?	– Шартнома тузаётганда қандай қилиб «тузоққа» тушиб қолмаслик керак
	– Чикиндилар билан боғлиқ ишлар соҳасида – ДХШ янги модели		– Сизнинг қўп қаватли уйингиз Реновация дастурига тушадими?	
	– Солиқ маслаҳатчилари функциялари кенгайтирилди	2-бет		7-бет
	• АМАЛИЙ АХБОРОТ	• БИЗ ЯШАЙДИГАН УЙ		• КАДРЛАР БЎЛИМИ
		– Ўзбекистонда Хаусмастер вужудга келиши мумкин		– Штатдан ташқари ходим билан мекнат шартномасини тузиш мумкинми
		– «Мастер» – немисчасига уста дегани		8-бет

Тахририят аноним хатларга муносабат билдирмасликка, қонун ҳужжатларида белгилангандан ташқари ҳолларда респондентнинг хоҳишига қўра у ҳақдаги ахборотни учинчи шахсларга бермасликка ҳақли.

«Норма маслаҳатчи» газетасида эълон қилинган материалларни тўлиқ ёки қисман кўчириб босиш, электрон ва бошқа манбаларда қўлайтириш, тарқатишга фақат «NORMA davriy nashrlari» МЧЖ билан тузилган шартнома асосида йўл қўйилади.



МУНДАРИЖА:

- ✓ Ўзбекистонда хаусмастер вужудга келиши мумкин
- ✓ «Мастер» – немисчасига уста дегани
- ✓ Беларусь хаусмастер амалиётига 7 йилда етиб келди.

Ўзбекистон учун бу йўл қисқароқ бўлиши мумкин

- ✓ Яшаш учун мўлжалланмаган жойларнинг мулкдорлари УМШ аъзоси бўлишди: қайси томон ютуқда?
- ✓ Сизнинг кўп қаватли уйингиз Реновация дастурига тушадими?



Долзарб мавзу

Ўзбекистонда хаусмастер вужудга келиши мумкин

Соф немис ихтироларидан ҳисобланган «хаусмастер» яқин вақт ичида мамлакатимизнинг кўп квартиралари уй-жой фондидан кенг ўрин олиши мумкин. Promhousingнинг «Қозоғистон ва Ўзбекистонда уй-жой фондини бошқаришнинг профессионаллашуви» лойиҳаси доирасида Германиянинг тажрибаси ҳамда уни яхши ўзлаштирган Беларуснинг тажрибасини бу борада татбиқ этиш имкониятлари ўрганилмоқда. Мазкур лойиҳа Европа Иттифоқининг молиявий кўмаги остида «Шарқий Европада уй-жой хўжалиги» Ташаббуси (ИВО, Германия) томонидан амалга оширилмоқда. Немислар томонидан лойиҳанинг мувофиқлаштирувчиси сифатида Европа уй-жой ва кўчмас мулк таълим маркази (EBZ) иштирок этаётир. Ўзбекистон томонидан эса – Ўзбекистон Уй-жой фондини профессионал бошқарувчи ва хизмат кўрсатувчи ташкилотлар уюшмаси иштирок этмоқда.

Мулкдорларнинг умумий мол-мулки билан боғлиқ бўлган уйдаги майда ишларни бажарувчи хаусмастернинг иши билан немис экспертлари бизнинг уй-жой хўжалиги мутахассисларимизни 2018 йилда Promhousingнинг олдинги босқичида таништирган эдилар. Бу ҳақда биз «Норма маслаҳатчи» газетасининг 17.07.2018 йилдаги 29-сонининг мавзувий саҳифасида ёзган эдик. Ҳозирги

кунда Ўзбекистон мазкур тажрибани қўллашда қайси йўлдан бориши мумкинлиги масаласи ўртага ташланмоқда. Германия ва Беларуснинг тажрибалари бир-биридан бир-мунча фарқланади. Германиядаги хаусмастер – бу касб эмас, шунинг учун касбий стандарт ҳам мавжуд эмас, бу соҳага таълим муассасаларида ўқитишмайди ҳам. Бу борадаги малакага базавий иш мутахассисликлари

*Тажрият ихтилофли вазиятларни таҳлил қилишда иштирок этмайди ва уларни ҳал қилишда кўмаклашишга ваколатли эмас.

Мавзувий сонни махсус муҳбиримиз Ирина Гребенюк олиб боради.

асосида эришилади, профессионал малака сертификати билан тасдиқланади. Беларусдаги хаусмастер эса касб ҳисобланади. Бу ерда касбий стандарт ишлаб чиқилган, кўчмас мулк объектларини бошқаришда бундай мутахассисликларни жорий этиш ҳақида ҳукуматнинг қарори мавжуд.

Promhouse платформасида ғояни мутахассислардан таркиб толган катта жамоа амалга оширади, улар сафида манфаатдор вазирлик ва идораларнинг вакиллари, бошқарув компанияларининг (БК) раҳбарлари бор. Халққаро

экспертлар Ўзбекистон ишчи гуруҳлари вакилларига хаусмастер ишини ташкил этишга доир ҳужжатлар пакетини тақдим этган. Беларус ва немисларнинг омихта тажрибаси биз учун фойдали бўлиши ҳамда уларни таъбиқ этишимиз жараёнларини тезлаштириши мумкин. Ана шу мақсад йўлида «Германия ва Беларусда «Хаусмастер» институти» халққаро вебинари ўтказилди. Ўзбекистонликлар учун бу вебинар мамлакатимизнинг миллий ўзига хосликларини ҳисобга олган ҳолда мазкур тажрибани ўрганиш ва амалий жиҳатларини таҳлил этишга яхши имкон берди.



Тажриба

«Мастер» – немисчасига уста дегани

Кристиан Томас, Европа уй-жой таълим маркази академиясининг ўқитувчиси (ЕБЦ) Германия, Боҳум шаҳри:

«Германияда хаусмастер – бу кўчмас мулкнинг сақловчиси, бошқарувчиси, кузатиб турувчиси, уйнинг ҳўжаси ва ташриф қоғози деганидир. Одатда, бу ёши улуг, ҳаётий тажрибага эга киши бўлади. Уйда майда-чуйда муаммолар юзга келган тақдирда биринчи бўлиб унга мурожаат қилишади. Хаусмастерни ё мулкдорлар ёллайти ё худ бошқарувчи компания. Бундай одам мулкдорлар ёки бошқарувчилар томонидан унга юклатилган, шартномада белгиланган вазифаларни ўз зиммасига олади. Умумий қилиб айтганда, унинг вазифаси – кўчмас мулк объектини назорат қилиш, унинг техник ҳолатини сақлаб туриш, уй атрофидаги ҳудудни кузатиш, тозалик ва хавфсизлик учун жавоб бериш. Хаусмастер доим жойида бўлиши, одамлар кўз ўнгидан узоқлашмаслиги, мулкдорлар, ижарачилар, ишга ёлловчилар ва БК ўртасидаги боғловчи бўгин бўлади. Турар жой мажмуаларида у кўп квартиралари уйда истиқомат қилиш қоидаларига риоя этилишини кузатиб боради.

Германияда хаусмастер касби мавжуд эмас

Германияда хаусмастерга талаб ўта кучли бўлса-да, лекин бундай касбнинг ўзи йўқ. Ҳеч бир ўқув юртида бундай соҳага ўқитишмайди, аммо бу иш билан шуғулланмоқчи бўлганлар учун ўқув курслари талайгина. БК биринчи навбатда бу соҳа кишидан базавий техник таълимни ва коммуникатив малакани талаб қилади. Хаусмастер кўчмас мулк объектида талабгир бўлган иктисосликлар – сантехник, чилангар, электрик, бўёқчи сингари касблардан бирини эгаллаган бўлиши керак. Ўқув курсларида таълим олгандан кейин малакага эга бўлади ва сертификат олади.

Хаусмастер – кўп квартиралари уйда мулкдорлар зиммасига юклатиладиган 17 та эксплуатация харажатларидан бири деганидир. Агар уй мулкдорлари шундай устомон кишини ишга ёллашса, демак унинг гурданига мазкур вазифаларни юкляшади.

Гапга ҳам уста, келишишга ҳам

Германияда хаусмастернинг иши тобора унча ва талабгир бўлиб бормоқда. Сўнгги йилларда муҳим муносабат ва талаблар ҳам ўзгараёттир. Авваллари асосан ишнинг техник жиҳатига – уйдаги умумий мол-мулкнинг созланганлиги, яшашнинг хавфсизлиги, уй атрофидаги ҳудуднинг тозаллиги ва батартбилигига ургу берилган. Ҳозир олдинга қўйлаётган вазифалар анчайин салмоқли. **Коммуникатив иқтидор: уйда яшовчилар билан мулоқот ўрната олиш ва келишиш, низоларни бартираф этиш, улар билан тил топиша олиш кўникмалари муҳим ҳисобланади.** Хаусмастер кўнгли очик, самимий инсон бўлиши, одамлар билан суҳбатлашиш, уларнинг ҳар бирини эшитиш, ўзининг бу ишга уқуви ва одамларга ёрдам беришга хоҳиши борлигини исботлай оладиган қобилият эгаси бўлиши лозим. Мулкдорлар ҳам, ўз навбатида, уларнинг уйларида муаммоларни зудликда ҳал этадиган шундай канвойи инсон борлигидан кўнгиллари тўқ бўлиши керак.

Охирги йилларда унинг ишида янги йўналишлар вужудга келди. Сабаби бугунги кундаги турар жой мажмуалари ўзига хос иқтимоий бирлашмага ўқшайди. Бу ерда турли миллат, маданият, ҳар хил ёш ва қизиқшлардаги одамлар истиқомат қилади. Демак уларнинг ҳар бири билан тил топиша олиш, бағрикенглик билан муносабатда бўлиш ва ҳурмат қилиш керак бўлади. Германияда кекса кишилар кўпчилигини ташкил қилади. Бу ҳам ёшлардан кўра қариялар билан мулоқот қилишда ўзига хос ёндашувни талаб қилади. Хаусмастер одамларни эшита олиши, саволлар бериши, уйда яшовчиларни нималар безовта қилаётганини яхши тушуниши керак. Бир сўз билан айтганда, у боғбон, электрик ёки чилангар эмас, балки ўзининг мулоқот қилиш қобилияти билан уйдаги вазиятни ўзгартиришга қодир бўлган одамдир. Германияда биргина БКнинг бошқарувида 400 минггача квартира бўлиши мумкин. Ҳар бир яшовчи билан мулоқот қилиш машаққатли иш, лекин хаусмастер бу ишнинг уддасидан чиқади. Шунинг учун

Мавзуйи сонни махсус муҳбиримиз Ирина Гребенюк олиб боради.

хаусмастер уй-жой комплексларини бошқаришда муҳим бўлин ҳисобланади. Шундай мулоқот санъатиға эса махсус курсларда ўқитишади.

Мамлакатда фуқароларнинг кўп квартиралли уйларда узоқ йиллар истиқомат қилишлари учун шароитлар яратиш гоёси қўллаб-қувватланади. Бунга эса уйларда нафақат фаровон яшаш, балки мунозараларсиз, ўзаро ҳурмат-эҳтиромда истиқомат қилиш муҳити омил бўлади. Ана шу муҳитнинг шаклланишида ўз ишининг устаси бўлмиш хаусмастерларнинг ўрни катта.

Вазифалар рўйхати

Германияда кўчмас мулкдан асосан ижара ва уй-жойни ёллаш воситасида фойдаланадилар. Хаусмастер бу жараёнларда ҳам иштирок этади. У томонлар ўртасида шартномалар тузиш соҳасида қосун ҳужжатларидан хабардор бўлиши (бунга уни ўқитишади), квартирани ижарага олаётган шахс билан ижарага берувчининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари ҳақида тасаввурға эга бўлиши зарур. Уй устаси квартирани янги ижарага олувчиға топшириш жараёнларини назорат қилади, олдинги ижараға олганлар томонидан умумий мол-мулкка эиён етказилмаслигини кузатиб боради.

Кейинги йилларда биноларнинг самарали электр энергияси билан таъминланишиға талаблар ошиб бораётган экан, бу ҳолат ҳам хаусмастер фаолиятида ўз аксини топди. У умумий уй коммуникациялари, лифтлар қандай ишлаётганини билиши, қурилишлардаги нуқсонларни назорат қилиб бориши лозим. Унинг ишида кўздан кечириш катта аҳамиятға эга. Унинг ваколат доирасиға кирмайдиган носозликларни қайд этган тақдирда зудлик билан бу ҳақда БКға хабар бериши керак. Германияда хаусмастернинг бевоқиф вазифалари доирасиға кирадиган ишларнинг аниқ рўйхати мавжуд. Бирор соҳа издан чиққудек бўлса, дарҳол тегишли ихтисосликдаги ташкилотларға хабар беради.

Қизиғи шундаки, немис хаусмастерлари уйда яшовчилар билан ҳал этаётган масалаларнинг кўпи бизда ҳам юзаға келади. Масалан, уй атрофида автомо-

билни сақлаш муаммосини олайлик. Бу хавфсизликға таҳдид, яшовчилар учун ноқулайлик туғдирадиган масала. Ёки маиший чиқиндиларнинг ноўрин утил-лаштирилиши – одамлар ахлат солинган пакетларни вақтинча эшиклари ёнида қолдиришади. Германиядағи аксарият кўп қаватли уйларнинг балконлари тугаёда гуллар билан безатилади. Мабодо у қулайдиган бўлса яшовчилар ҳаётиға завф туғдиради. Хаусмастернинг вазифаси – одамлар билан масалаларни низоларсиз, муроса ила ҳал этиши.

Ишға махсус ёндашув зарур

Хаусмастернинг одамлар билан мулоқот ўрната билш қобилияти бошқарувчилар учун ҳам аҳамиятға эга. Шунда яшовчилар ўртасида ортиқча сўровлар ўтказишға эҳтиёж туғилмайди. БК уйларда яшовчилар билан муносабатларни хаусмастерлар орқали ўрнатадилар, худди шундай, яшовчилар ҳам БК билан мулоқотни хаусмастерлар воситасида ўрнатишади. Унинг ишида ўзиға хослик бор. Бу ўзиға хослик бошқарувчи компаниянинг талабларига боғлиқдир. Масалан, ижтимоий соҳада ёки бизнес тузилмаларда кўчмас мулк объектларига хизмат кўрсатиш уй-жой фондиға хизмат кўрсатишдан фарқланади. Ушбу ўзиға хосликларни ўзлаштириб олиш учун хаусмастер курслар ва тренингларда ҳам қайта тайёрланиши зарур.

Веблар иштирокчилари хаусмастерликни бизда жорий этиш бошқа давлатлардағидан кўра осон кечиши мумкинлигини қайд этишди. Биринчи навбатда, қўшниллар билан муроса мадора қилиш, баҳс ва мунозаралардан қочиниш ва тинч-топуе яшаш – Шарқ халқларининг анъана ва одоб-ахлоқида бор нарса. Тошкентдағи «MMG Facility Management Group» БК МЧЖ унча катта бўлмаган турар жой комплексида хаусмастер тамойилни қўлайди, бошқарувдағи муваффиқиятни шу ҳолат таъминлаганлиги ҳам ойдек равшан.

Беларусь хаусмастер амалиётига 7 йилда етиб келди. Ўзбекистон учун бу йўл қисқароқ бўлиши мумкин

Геннадий Каленов, Кўчмас мулк менежменти халқаро уюшмасининг (КМХУ) ижрочи директори (МАМН, Беларусь), Беларусь УЖКХ вазирлиги ҳузуридағи маслаҳат кенгашининг аъзоси, Prothouse лойиҳасининг Ўзбекистон сегменти хаусмастер амалиётини ишлаб чиқиш бўйича ишчи гуруҳ маслаҳатчиси:

«Хаусмастер амалиётини УЖКХ тизимиға жорий этиш учун Беларусға 7 йил керак бўлди. Ҳозир бино ва иншоотларни сақлаб туриши уларсиз тасаввур қилиб бўлмайди. Бу соҳа вакилларини ҳар жойда қидиришади, улар учун курашишади. Шу йиллар давомида **Кўчмас мулк менежменти халқаро уюшмаси** мазкур гоёни қатъият билан илгари сурди, ҳукумат билан сиёсий мулоқотлар олиб борди. Германия тажрибасини жорий этиш, ҳаракатларимиздағи изчиллик ўз самарасини берди.

Ушшоқ илгари сураётган асосий гоё: уй ҳўжаликларини сақлаб туриш учун уй-жой мулкдорлари биргалиқда

жавобгар бўлишлари лозим. Профессинал бошқарув компаниялари (БК) эса уларға бу борада кўмакчи бўлади. Мулкдорлар уларға қанчалик кўп ҳуқуқ беришса, кўчмас мулкни бошқариш бозори шунчалик тез ривожланади. Бу йўналишда катта ролни хаусмастер ўйнаши мумкин.

Қадамба қадам

Хаусмастер гоёсини тўлиқ инкор этишдан бошлаб, уни бирма-бир ҳаётға жорий этиб боришғача бўлган узоқлиги 7 йилға чўзилган йўл Ўзбекистон учун фойдали бўлиши мумкин. 2010 йилға қадар Беларусдағи уй-жой фонди со-

Мавзуйи сонни махсус муҳбиримиз Ирина Гребенюк олиб боради.

биқ СССР амалиётига асосан қурилди, ўшанда бу ишлар билан жэклар шугулланган. Меҳнат самарадорлигининг пасайиб кетганлиги оқибатида охириги йилларда бу тизим умуман ишламай қўйди. Ундан на иш берувчиларга, на яшовчиларга наф тегди, хизмат кўрсатиш сифати тушиб кетди. Биз уй-жой мулкдорлари ва кўчмас мулк объектларини бошқарувчилар учун **Уюшмамиз** ташкил этилгандан бошлаб (2010 йил) Германиядаги хаусмастер амалиёти ҳақида ахборот ташвиқотини бошлаб юбордик. 2012 йилда Минскда давлат корхоналари раҳбарлари учун уй-жойдан фойдаланиш масалаларига доир халқаро семинар ўтказилди. Тадбирда спикер сифатида «Vegis» бошқарувчилар ва сервис компаниялари гуруҳи (Германия) директори, Кўчмас мулк менежменти халқаро уюшмаси бошқарувининг раиси Вернер Меркель иштирок этди. Аудиториядагилар биргина киши – Германияда бирорта ўқув юрти тайёрламайдиган, лекин уйга хизмат кўрсатишнинг 85 турдаги ишини бажара оладиган хаусмастер борлигидан ҳайратда қолишди. «Бу мумкин бўлмаган иш ва бизда ҳам бу амалга ошмайди», – дейишарди семинар иштирокчилари. – «Бизда бошқача қонунлар ишлайди! Одамларимиз бундай ишлашга қодир эмас».

Босиб ўтилиши лозим бўлган энг мураккаб жараён – бу одамларнинг онгидаги ўзгаришдир. Биз матбуотда хаусмастернинг жамият учун фойдали эканлигини кенг тушунтиришни бошладик. Қарабсизки, бир йил ўтибоқ УЖКХ вазирлиги Таълим вазирлигига мутахассисларни қайта тайёрлаб беришга буюртма берди. Шу тариқа учта касб – сантехник, дурадгор ёки электромонтер ихтисосликлари асос сифатида олинди. Улар ўқитилгандан кейин хаусмастер касби вужудга келди. Хаусмастерларнинг илк авлоди бизда 2015 йилда учирма қилинди, лекин хатотликлар талайгина эди. Ўшанда ҳатто юқори мансабдор шахслар ҳам гоёнинг мақсадини тузуқроқ англаб етмадилар. Ойнаи жаҳон орқали чиқишларда улар киноя қилиб, яқинда машҳур кинофильмдаги Афоняга ўхшаганлар квартирама-квартира юриб, сантехника, электрика ва бошқаларни таъмирлашни бошлади энди, дейишарди. Биз бу улар айтгандай эмаслигини тушунтирдик. Хаусмастер фақатгина умумий мол-мулкка хизмат кўрсатади. Уй ичидаги ишлар – улар ваколатига кирмайди.

2016 йилда Ишлар ва касбларнинг ягона тариф-малака маълумотномаси янгиланди. Унга ишларнинг янги тавсифи – бино ва иншоотларга хизмат кўрсатиш ва таъмирлаш бўйича ишчи, халқ тилида қисқа қилиб айтганда хаусмастер деб аталувчи ишчи киритилди. Ана ўша вақтда Минскдаги архитектура-қурилиш коллежи негизда ёшларни ўқитиш учун касбий таълим стандарти ва намунавий ўқув режаси ишлаб чиқишлиши ҳамда тасдиқланиши бошланди.

Германияда хаусмастер – бу ҳаётий тажрибага эга бўлган ёши улуг киши бўлса, Беларусдаги хаусмастерларни асосан ёшлар ташкил этади. Улар ушбу касбнинг талаб-ғирлиги ва истиқболига умид болганлар. Беларусдаги кўп квартиралар уй-жой фондининг салмоқли қисми давлат БКлари томонидан бошқарилади. Бюджетда ўқиган битирувчилар йирик давлат компанияларига ишга жойлашади. Коллежда 9-синфдан кейин 3 йилу 9 ой ўқилади. Ишчи мутахассислигига эга бўлган хаусмастерларнинг бир қисми қайта ўқитиш йўли билан тайёрланади. Курсларни тугатгандан кейин улар разряд берилган гувоҳномаларни



кўлга киритадилар. Қайта тайёрлаш жараёни хаусмастерларнинг иш фаолияти давомида ҳам олиб борилади.

2017 йилда Беларус Президентининг хаусмастер амалиётини барча кўчмас мулк объектлари, шу жумладан қишлоқ жойларда жорий этиш бўйича топшириги тайёрланган эди. Бир йил ўтиб – хаусмастер ишини ҳисобга олган ҳолда барча сериядаги кўп квартиралар уйлар учун технологик хариталар ишлаб чиқилди. Модомики Беларус бу йўлни 7 йилда босиб ўтган экан, Ўзбекистон учун бу анча қисқа бўлиши мумкин, сабаби тайёр тажриба бор, мақсадлар шаклланиб бўлган. Ҳозирги кунда Уюшма кўчмас мулк объектларига хизмат кўрсатиш билан боғлиқ қонун ҳужжатларини ишлаб чиқишда маслаҳатчи сифатида иш юритмоқда.

Хаусмастерлар борлиги эвазига Беларусда 7 йил давомида ККУга техник хизмат кўрсатиш 2 бараварга қисқарган ошмади

Уюшма хаусмастер жамиятта нима учун кераклигини аниқ-тиниқ кўрсата олди. У уйда яшовчилар учун фойдали, БК учун зарур институт эканлигини исботлай олди. УЖКХнинг совет тизимида хаусмастерни жорий этиш гоёси мағлубиятга учраган бўларди. Уюшмамизнинг роли – хаусмастер каттагина маблағларни иқтисод қилиб қолиш имкониятига эга эканлигини кўрсатиш бўлди. Натжидада – Беларусда сўнгги 7 йилда ККУга техник хизмат кўрсатиш тарифлари кўтарилгани йўқ, ҳар йили бунга кетадиган харажатлар камайиб борди. Бунда асосий ролни хаусмастер амалиётининг жорий этилиши ўйнади. Уларнинг иши туфайли жорий таъмирлашга харажатлар 2 бараварга қисқарган.

Одамлар уларнинг уйларида доимо иш жойида ўтирадиган, муаммоларни дарҳол бартараф этадиган киши борлигидан кўнгиллари тўқ. Истаган вақтингизда унга кўнгироқ қилишингиз мумкин. Уюшма бу жараёндаги камчиликларни тузатиб борди. Унинг фаолиятида қандай хатоларга йўл қўйилмаётгани, уларни қандай тузатиш кераклиги ва ишни қай йўсинда пухта ташкил этиш лозимлигини тушунтирди.

Талаб таклифдан ортиб кетди

Бугун беларуслик хаусмастер УЖКХ тизимига бирикиб кетди, ўз вазифаларини яхши билади. Уларга бўлган талаб таклифдан ортиб кетди. Интернетда «талаб қилинади» деган эълонлар ҳамма ёқни босиб кетган. Хаусмастер

Мавзуйи сонни махсус муҳбиримиз Ирина Гребенюк олиб боради.

ўзи иш қидирган ҳолатни кам учратиш мумкин. Қишлоқ жойларда ҳам унинг хизматидан фойдаланиш ўзини оқламоқда. Қаерда бино ва иншоот қад ростлаган бўлса, ўша жойда бу касб эгаларига талаб бор, улар хизматига ҳамма муҳтоқ.

Беларус ҳаусмастерининг ваколат доирасига кўчмас мулк объектига техник хизмат кўрсатишининг барча жиҳатлари киради, яъни уйни кузатиб бориш, уй бўйича майда ишлар. Бунинг натижасида бошқарувчи маблагларни иқтисод қилишда салмоқли самарага эришаётир. Бундай уста уйда турар жой кўчмас мулкка хизмат кўрсатишининг энг кичик бўғини ҳисобланади. Юқори малакали мутахассислар юқори касбий даражага, катта маошга эгалар ва улар мураккаб вазифаларни бажаришади. Масалан, кўп миқдордаги симлар, автоматларга эга бўлган электршчит куйган бўлса, ҳаусмастер бу иш билан шуғулланмайди. Бинобарин, лампочка куйса, розетка, включатель ишдан чиқса, ёритгични илиб қўйиш ёки электршчитдаги 1 та автоматни сошлаб қўйиш бўлса, марҳамат – бу иш айнан ҳаусмастерники. Майда-чуйда ишларга мутахассислар бригадасини чақиртириш бошқарувчи учун манфаатли эмас – иш учун нарх-наво ошиб кетади. Ҳаусмастер эса арзимеган носозликларни бартараф этади ва ўрточа маошга ишлайди. Иш берувчи учун бу жуда қулай ва арзон. Бу ҳам БКга қўл келади. Компания менежери хар доим жойида ўтириб уйда нималар содир бўлаётганини назорат қилиши шарт эмас. Бу назоратни ҳаусмастернинг ўзи қойиллатади.

Ҳаусмастернинг ўқуви етмайдиган ишлар чиққудек бўлса, у бу ҳақда иш берувчини хабардор қилади, шундан сўнг **зорий таъмирлаш ишлари бўйича бригадага** буюртма юборилади. Ҳаусмастер мутахассисларни уй бўйлаб олиб юради, сабаби у бу жойларни ипидан игна-сигача яхши билади-да: ертўла қандай очилиши, калитни қаердан олиш кераклиги, сув етказиб берилишини ўчириб туриш ва ҳоказолар ҳаусмастер иштирокисиз бўладиган ишлар эмас. Яъни у уйдаги икки-чиқирларни билганлиги учун муаммоларни ҳал этишда кўмаклашади. Бу авария вақтида вақтни тежайди, эҳтимолий зарарни камайтиради ёки олдини олади. Катта ҳажмдаги ишларга давлат БКлари танлов асосида хусусий компанияларни жалб этади.

Иш берувчини уйда юзага келган муаммолардан воқиф этадиган муайян тартиб бор. Менежер бу ҳақда ахборот олгач, жойига чиқмасдан турибқоқ вазиятни таҳлил этади ва қарор қабул қилади. Уй бўйича устанинг мажбуриятлари лавозим йўриқномалари, техник кодексда батафсил баён этилган. У жавобгарлик чегарасини, унинг иши қаерда бошланиб, қаерда туғашини яхши билади. БК фаолият туридан келиб чиққан ҳолда бу рўйхатни кенгайтириши ёки қисқартириши мумкин. Жамоат хавфсизлиги билан боғлиқ жиҳатлар ҳам бор. Агар ҳаусмастер бирор-бир хатарни сезса, лекин бу иш унинг зиммасидаги иш бўлмаса-да, унинг ҳаракатсизлиги оқибатида зарар каттароқ бўлиши эҳтимоли юзага келса, у мазкур ишни ўзи удалашга ҳаракат қилади.

Беларусда бир ҳаусмастерга ўрточа юклама – 7–8 та уй-жой. Яшовчилар ўз уйдаги усталарини яхши танишади. Уларнинг фотосурати телефон рақамлари ва вазифалари билан бирга кўп қаватли уйлардаги пештахталарга осиб қўйилган. Улар смартфонлар билан юришади, шу туфайли уйда яшовчилар ва бошқарувчи компаниялар билан доимо алоқада бўла олишади.

Универсал ишчи

Беларусда ижара уй-жойлари кўп қурилмоқда, шунинг учун ижарага берувчиларга ҳаусмастерлар хизмат кўрсатаётир. Бошқарувчи ижарачини қидиради, уй устаси эса уларнинг кўчиб келиши-кўчиб кетишини назорат қилади, жойларни кўрсатади, қабул қилади. Ижаранинг намунавий шартномалари унда туради. Мол-мулкка зарар етказилган тақдирда уларни қайд этади, майда носозликларни ижарачининг ҳисобидан сошлаб ёки таъмирлаб беради. Мол-мулкка каттароқ шикаст етказилган бўлса, БК менежерини бундан хабардор қилади. Квартираларни сотиш вақтида ҳам менежер ҳаусмастерни жалб этиши мумкин. Яъни бу универсал ишчининг ёрдамида ҳатто маъмурий вазифаларни бажаришда ҳам фойдаланса бўлади.

Шунга қарамасдан Беларусда ҳаусмастернинг имкониятларидан тўлиқ фойдалана олишаётгани йўқ. Бу ишчиларнинг, ваҳоланки ҳаусмастер ҳам улар қаторига киради, ҳуқуқлари ҳаддан зиёд ҳимояланганлиги ва тартибга солинганлиги билан боғлиқ масаладир. Германияда бу анча оддий йўлга қўйилган. Иш берувчи ҳаусмастер билан шартномалашади, у ерда барча вазифалар назардан қочирилмаган. Шу биргина ҳужжат муносабатларни тартибга солади. Беларусда уй устасини фақат унда касб гувоҳномаси бўлган тақдирда ишга қабул қилишлари мумкин. Меҳнат муҳофазаси бўйича инспекция йўналишида чигалликлар кўп. Мана шу чекловлар ҳаусмастер салоҳиятидан фойдаланишни орта суриб турибди.

Назаримда, ҳаусмастер гоёсини олға суришнинг «қадамба қадам» жараёни собиқ совет тузумидаги мамлакатлар учун энг тўғри йўналишидир. Ўзбекистонда Германия ва Беларуснинг бу борадаги тажрибасини ўрганган ҳолда ушбу жараёни ўз шароитига тезда ўлаштира олади. Мен ўзбекистонликларга хар турли чекловлар йўлидан бормасдан, оддий ва самимий муносабатларни ўрнатишни маслаҳат бераман. Ишга тўғри ёндашилганда қатъий қонунчилик чекловларисиз ҳам ушбу касбни тараққий эттирса бўлади».



Мавзуйий сонни махус мухбиримиз Ирина Гребенюк олиб боради.

Яшаш учун мўлжалланмаган жойларнинг мулкдорлари УМШ аъзоси бўлишди: қайси томон ютуқда?

«Кўп квартиралли уйларни бошқариш тўғрисида»ги янги Қонун кўп квартиралли уйлардаги мулкдорлар – юридик ва жисмоний шахсларнинг ҳуқуқларини тенглаштирди. Эндиликда яшаш учун мўлжалланмаган жойларнинг мулкдорлари ҳам УМШ аъзоси бўлишлари мумкин (Қонун 30-м. 5-қ.). Олдинлари ширкат аъзоллиги фақатгина турар жой мулкдорларига нисбатан татбиқ этилар эди. Кўпинча бу улар ўртасидаги қарама-қаршилиқларга сабаб бўлган. Кўплаб «четнинг одамлари» ушбу ҳудуддаги уйларда яшамагани ва УМШ аъзоси бўлмагани ваҳидан умумий мол-мулкка худди ўзиникидек муносабатда бўлмайди, бу мулкларга гамхўрлик қилиш, уни сақлаб туриш учун бадаллар киритиш, шартномалар тузиш фақат ширкат аъзолларининг ишидир, деб ҳисоблашар эди. Бу нотўғри фикр, чунки улар ҳам умумий уй мол-мулкнинг худди шундай мулкдорлари ҳисобланади. Ҳозирда УМШга аъзолик ва шундан келиб чиқадиган муаммолар қонун ҳужжати билан тартибга солинган. Бу ҳар икки тарафга нима беради?

УМШ шартнома тузсинми?

Ширкат билан яшаш учун мўлжалланмаган жойнинг мулкдори ўртасида шартнома тузиш янги қонунчиликда назарда тутилмаган. Қонуннинг 30-моддасида УМШ ўзининг уставига мувофиқ ўзини ўзи бошқариш асосида ҳаракат қилиши белгиланган. Ўз кучини йўқотган «Хусусий уй-жой мулкдорларининг ширкатлари тўғрисида»ги Қонунда шартнома тузиш зарурлиги мажбурий тартибда белгиланган эди. Акс ҳолда ширкат шартнома тузишга мажбурлаш талаби билан судга мурожаат қилиш ҳуқуқига эга бўлган. Бу яшаш учун мўлжалланмаган жойнинг мулкдори учун унинг мажбуриятлари ва ҳуқуқлари поймол бўлишига олиб келган. Янги Қонун ана шу мувоzanатсизлики бартарafd эди.

Яшаш учун мўлжалланмаган жойнинг мулкдори УМШ раиси бўла оладими?

Эндиликда яшаш учун мўлжалланмаган жойларнинг мулкдорлари кўп квартиралли уйларнинг умумий мол-мулкни бошқаришда тенг асосларда иштирок эта оладилар. Улар УМШ фаолияти тўғрисидаги ахборот ва ҳисоботларни олиш, таклифлар киритиш, УМШ аъзоларининг умумий йиғилишида қатнашиш ва қарорлар қабул қилиш, ширкатнинг бошқарув, тафтиш комиссиясига ва ҳатто УМШ раислигига сайланишлари мумкин. Бизнес тузилманинг раҳбари ширкат раиси бўлар экан, уй хўжалигидаги нозик жиҳатларни қай даражада тушунади, одамлар билан мулоқотни эплаб кетадими ва уй учун шу жойда яшайдиганлар каби жонини куйдириб ишлай оладими – бу алоҳида масала. Лекин ўзини ҳурмат қилган ҳар қандай тadbиркор вақтининг кўп қисми ўтадиган жойнинг шинам, ҳар томонлама пухта таъмирдан чиққан бўлишини, албатта, хоҳлайди.

Ягона бадалми ёки уларга бошқачами?

Бу масалага ёндашув ўз кучини йўқотган қонунда ҳам, янги уй-жой қонунчилигида ҳам бир хил талқин қилинади. Жой мулкдорлари умумий мол-мулкдаги улушли мулк иштирокчиси ҳисобланади ва уни сақлаб туриш бўйича умумий

харажатларни зиммаларига оладилар. Ҳар бир мулкдорнинг умумий мол-мулкка бўлган мулк ҳуқуқидоги улуши мазкур кўп квартиралли уй барча мулкдорларининг турар жойлар ва яшаш учун мўлжалланмаган жойларнинг умумий майдонида ўзига тегишли бўлган жой майдони қулқонига мутаносиб белгиланади (Қонуннинг 14-м.). Яъни мажбурий бадалнинг миқдори мулкдорлар қандай жой – турар жойми ёки яшаш учун мўлжалланмаган жойми, қандай жойга эгалик қилишидан қатъи назар, бир хил этиб белгиланади.

Лекин олдинлари кўплаб «четнинг одамлари»га белгиланганидан ортқ бадаллар ҳисобланган. Модомики ХУМШ бизнес тузилма билан шартнома тузаётган экан, демак бунга келишиш мумкинлиги деб қаралган. Ширкат оширилган бадал миқдорини асослаб бериши, умумий йиғилиш эса уни қарори билан тасдиқлаши лозим бўлган. ХУМШ раҳбарлари тadbиркорлар уйнинг умумий мол-мулкига ширкат аъзоларига нисбатан кўпроқ юк бўлаётганларини рўқач қилишган. Бу иддао ҳеч бир ҳисоб-китобсиз, номигагина қилинган. Баъзида бадал миқдорини ХУМШ-ниқидан 2–3 бараварга ошириб, шу ўринда бу бизнес тузилма, у фойда олаётган экан, кўпроқ тўлайверсин, деган вaж-қарсонли далил қилиб кўрсатишган. Бу, албатта, қонуний эмас, балки синфий ёндашув. Айримлар бундай талабга розилик билдирган бўлса, айримлар эътироз билдирган, яна бошқалар эса ўз манфаатларини судда ҳимоя қилишгача боришган. Эндиликда эса жойларнинг барча мулкдорлари УМШ аъзолари ҳисобланади ва уларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари ҳам тенг бўлади.

УМШ норози

Баъзи УМШ раҳбарлари бундай ёндашувга рози эмаслар. Тўғри, айрим жойларда «четнинг одамлари» ортқча юкка ўхшайдилар – уйнинг умумий мол-мулкки теъда ишдан чиқишига сабабчи бўладилар. Авваллари бизнес тузилмалар бундай йўқотишни орттирилган бадал миқдори билан қоплаган бўлсалар, ҳозир энди ҳамма тенг. Масалан, кўп квартиралли уйда жойлашган сартарошхона, кимёвий тозалаш хонаси, кирхоналар, гўзаллик салонларида сув сарфи кўпроқ бўлиши мумкин. Агар уларга уйдагидан кўра каттарoқ диаметрдаги қувурлар тортилган бўлса, у ҳолда бу уй ичидаги совуқ сув таъминоти босимини пасайтириши

мумкин. Фараз қилайлик, улар канализацияга оқизиладиган кимёвий моддалардан фойдаланишади. Агар қуурлар эски бўлса, бу канализация тизимини ишдан чиқариши

ва бошқа ишқалликлар бўлишига олиб келади. Бундай ҳолларда ширкат бизнес тузилмага бадал миқдорини ошириб белгилаши мумкин.

БУ МУҲИМ! Агар гап яшашга мўлжалланмаган жой фаолияти натижасида аҳолига етказиладиган ноқулайликлар – шовқин, бадбўй ҳид ва бошқалар хусусида кетса, булар бадални оширишга асос бўлиб хизмат қила олмайди. Бу санитария ва соғлиқни сақлашга доир масалалар бўлиб, улар билан тегишли идоралар, масалан, СЭС шугулланиши керак.

Умумий ёндашув кўйидагича бўлиши лозим. Модомики нотураар жойдан фойдаланиш оқибатида мулкдорларнинг умумий мол-мулкига зарар етказиладиган ёки унинг эскириши тезлаштириладиган экан, у ҳолда ширкатнинг уставига муайян вазиятдан келиб чиққан тарзда шу даврга яшаш учун мўлжалланмаган жойларнинг мулкдорлари учун бадал миқдорини ошириш тўғрисидаги бандни киритса бўлади. Кейин ҳар бир алоҳида нотураар жой бўйича далилларга қараб масалани ҳал қилиш мумкин. Умумий мол-мулкка зарар етказилганлигининг сўзсиз далилларга мавжуд бўлган тақдирда, ширкат оширилган миқдордаги бадални тўлаш талабини қўйиши мумкин. Бунда ҳар бир муайян нотураар жой бўйича зарарнинг (эскиришининг) миқдори пул кўринишида белгиланиши ва асосланиши лозим.

Сизнинг кўп қаватли уйингиз Реновация дастурига тушадими?

Ўзбекистонда regulation.gov.uz сайтида Вазирлар Маҳкамасининг «Республика ҳудудларида эскириб қолган уй-жой фондиди таъмирлаш ва янгилаш чора-тадбирларини амалга ошириш тўғрисида»ги қарори лойиҳасининг муҳокамаи якунига етди.

Хужжатнинг ишлаб чиқувчиси – Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлиги. Лойиҳанинг асосий аҳамияти унда уй-жойни реновация қилиш дастурлари бўлиб, у кўйидагиларни ўз ичига олади:

2021–2022 йилларда эскирган кўп квартиралли уйларни таъмирлаш. 260 та бино, шу жумладан Тошкент шаҳрида 34 та бинонинг таъмирланиши мўлжалланган;

2021–2023 йилларда авария ҳолатидаги кўп қаватли уйлар ўрнида босқичма-босқич янги уй-жойлар қуриш. 193 та кўп қаватли уйлар, шундан 24 таси пойтахтда, ўрнида янги уй-жойлар қад кўтариши мўлжалланган.

Реновация тимсолида бузиб ташлаши?

Лойиҳага иловаларда аниқ манзиллари билан ККУ локацияси кўрсатилган. Тошкентда асосан 2013 йилгача қурилган уйларни таъмирлаш ва янгилаш тақлиф этилади. Уларнинг қаватлари ҳар хил, лекин 12 қаватдан юқори эмас. Аварияли деб эътироф этилган, ўрнида янгилари қурилиши керак бўлган бузиладиган пойтахтдаги уйларга келсак, бу асосан 1929–1967 йилларда бино этилган икки ва уч қаватли бинолардир. Лекин 1997, 1982 ва 1991 йилларда қурилган бинолар ҳам мавжуд.

Нимаики бизда бузиш билан боғлиқ бўлса, ҳаммаси аҳолида салбий муносабат туғдиради. Сабаби кўпинча уларнинг ҳуқуқлари бузилади. Аини ҳолатда ҳам шундай хавотир бор: биз қутаётган реновация оқибатида ККУлар оммавий тарзда бузиб ташланиб, ўрнида қимматбаҳо бинолар қурилмасмикин? Лойиҳа ишлаб чиқувчилари хотиржам бўлишга чакришади. Зеро, Дастурга бинонан



ККУларни бузиш давлат ёки жамоат манфаатларида ерларни олиб қўйиш эмас, балки авария ҳолатида яшаётган фуқароларнинг хавфсизлигини таъминлаш мақсадида қилинмоқда. Яъни одамларнинг яшаш шароитларини яхшилаш мақсади кўзланган. Одамлар ваъдаларга унчалик ишонмай қўйишган.

Ижтимоий тармоқларда хужжатни ишлаб чиқувчиларга нисбатан салбий фикр ва саволлар билдирганлар кўпчиликни ташкил этади. Хусусан, уйлар қайси мезонларга кўра авария ҳолатида деб топилади ва экспертизани қимлар ўтказган? Нима учун 1982 ва 1991 йилларда қурилган уйларни бузиш керак, уларни қайта тиклаб бўлмайдими? Биноларда яшовчилар бу уйлар яшаш учун яроқсизлиги ва уларни мукамал таъмирлаб бўлмаслиги тўғрисида хулоса олишганми? Фуқаролар авария ҳолатидаги уйлардан

янги биноларга кўчириб ўтказилганда қандай кафолатлар билан таъминланади ва ҳ.к. саволлар.

УЖКХ вазирлигида ҳар қандай турар ёки нотурар жой бузилишига фақат мулкдорга белгиланган тартибда компенсация тўлангандан кейин йўл қўйилишини назарда тутувчи ВМнинг «Жисмоний ва юридик шахсларнинг мулк ҳуқуқлари кафолатларини таъминлаш ҳамда ер участкаларини олиб қўйиш ва компенсация бериш тартибини такомиллаштиришга доир қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида»ги қарорига (16.11.2019 йилдаги 911-сон) таянишмоқда. Лекин бу борадаги мазкур ва бошқа қонун ҳужжатларининг амалда кўриб турганимиздек ишлаётгани кишига умид бағишламайди. Бу ҳужжатлар кўп ҳолларда ишламайди, тез ўзгаради, фуқаролар бу ўзгаришларни кузатиб бориши эса мушкул ишдир. Бошқа давлатларнинг тажрибасига кўра, уй-жой фондининг реновацияси махсус ишлаб чиқилган ҳужжатлар билан тартибга солинади. Унинг механизми фуқаролар учун оддий ва тушунарли бўлиши керак. Дастурни ишлаб чиқишни оммавий тушунтириш ишларидан бошлаш лозим.

Кўп қаватли уйларни реновация қилиш дастурларини хорижий мегаполислар тажрибаси асосида қабул қилиш зарурлиги хусусида мамлакатимиз Президенти 2018 йилда гапирган эди. Утган йилнинг охирида УЖКХ вазирлиги республика бўйлаб уларни рўйхатга олган ҳолда ККУларнинг инвентаризацияси ўтказилганини эълон қилган эди. 34 584 кўп квартирالي уйлардан 455 тасида авария ҳолати аломатлари аниқланган. Вазирлик раҳбарияти бу уйларнинг ҳаммаси ҳам бузилмаслигини маълум қилган. Уйлар авария ҳолатида эканлиги тўғрисидаги қарорни мутахассислар белгиланган услубийлар асосида аниқлашади. Реновация – бу албатта бузиш дегани эмас. Натижада Дастур лойиҳасига «авария ҳолатида» мақомини олиб тушган 193 та уй бузиладиган бўлди. Республика учун бу кўп. Лекин фуқароларни хабардор қилмасдан, улар фикрини ўрганмасдан туриб уй бузилса, масала арининг уясига ўхшаб шовқин-сурон олади.

Қонун ҳужжатларида «реновация» деган тушунча йўқ

Қонунчилигимизда «реновация» деган ҳуқуқий тушунча мавжуд эмас. Авария ҳолатидаги уйлар бузилиб, улар ўрнида янги уй қурилишини реновация деб бўлармикин? Фуқаролар бу масала билан қизиқшиди.

Мазкур тушунчани муомалага киритишга «Урбанизация тўғрисида»ги қонун лойиҳасида илк марта ҳаракат қилинган. Реновация «мукаммал таъмирлаш, модернизация ва реставрация қилиш усулини қўллаган ҳолда турмуш сифатини оширишни назарда тутувчи чораларнинг жамланмаси» сифатида талқин қилинган, лекин бузишни эмас.

«Урбанизация тўғрисида»ги қонун ҳали қабул қилинган йўқ. Бу тушунчанинг ҳуқуқий тавсифи ҳам, реновация нима эканлиги ҳақидаги аниқ-пухта тасаввур ҳам мавжуд эмас. Иجتимой тармоқларда муаммо муҳокама қилинганда баъзилар «бундан асосий мақсад – фавқулодда ҳодисалар олдини олиш ва фуқаролар хавфсизлигини таъминлаш мақсадида эскирган бинолар ўрнида янги қурилишларни бошлаш. Яъни бунда шундоқ ҳам мамлакатимизда амалга ошириладиган бузишлар тушунилган.

Бошқалар ҳамкасбларини тузатадилар: «Йўқ, реновация – бу бузиш эмас, уй-жой фондини янгилаш» дейди. Кўринадикми, фикрлар турлича бўлган ва ҳуқуқий тушунча мавжуд бўлмаган бир шароитда реновацияга ҳар икки тушунча мос тушади шекилли!? Ойнобарин, реновация тимсолида бузиб ташлашга дарча очилмасмикин? Чунки авария ҳолатида деб эътироф этилган бузиб ташланган икки ёки уч қаватли уй ўрнида беш ёки тўққиз қаватли уй қуриш мумкин бўлади. Уйда яшовчилар бошқа жойларга кўчирилади, ортиб қолган кварталлар сотиб юборилади. Ёки фойдали ер участкаси учун бўшатилиши мақсадида авария ҳолатида бўлмаган уй авария ҳолатида деб тан олинади. Авария ҳолатида деб айтилган уйни мукаммал таъмирлаб бўлмаслиги ҳақидаги иддаони қанчалик исботлаш қийин?

Бузилмасдан янгиланса-чи...

Жаҳон амалиётида реновация қандай талқин қилинади? Европа давлатларида реновация деганда – **уй-жой фонди тузилмаси яхлитлигини бузмаган ҳолда** янгилаш, яхшилаш, реконструкция ва реставрация қилиш тушунилади. Бунда ички коммуникациялар тўлиқ алмаштирилади, биноларнинг энергия самардорлиги оширилади, лекин уй бузилмайди.

Москвада уй-жойларни реновация қилишга доир шов-шув бўлган дастурни амалга оширишда бошқача йўлдан боришди. Бунда одамлар бошқа жойга кўчирилиб, эски кичик қаватли уйлар бузилди ва бўшаган худудга янги кўп қаватли уйлар барпо этилди. Бунда тегишли ҳуқуқий ҳозиринг шаклланганлиги қўл келди, у мунтазам тузатиб борилади. Реновация жараёнига бутун аҳоли жалб этилди. Москваликлар ёқлаб ва қарши чиқиб овоз беришди, уйларнинг Дастурга киритилишини ёки ундан чиқарилишини ёқлаб овозларда қатнашди. Барча ахборотни электрон тарзда олиш мумкин бўлди.

Икки йил олдин биз Pro House лойиҳаси доирасида Ўзбекистонлик уй ҳўжалиги мутахассислари билан биргаликда Германияда бўлиб келдик. Дортмунд шаҳрида кўп квартирالي уйларни реновация қилиш тажрибаси билан танишдик. У ерларда ҳар хил даврларнинг кўп қаватли иншоотлари бир вақтда қандай қилиб уйғунлашиб кетганлиги кишини ҳайратда қолдиради: урушдан кейинги давр, индустриал бино қурилиши, замонавий «осмоўпарлар»... Немислар кўп қаватли уйларни бузишмайди, балки қайта тиклашади. Бузгандан кўра, уйларни реконструкция қилиш ва янгилаш бирмунча арзон тушишини айтишади. Қадимги бинолар мукаммал таъмирдан чиққан ёки қайта режалаштирилганидан кейин биздаги янги қурилган уйлардангина шинам ва нурафшон бўлганлигини ўз кўзимиз билан кўрдик. Немис экспертлари бизда уй-жой фондини реновация қилишга доир бир неча туркум семинарлар ўтказди, бизнинг уй ҳўжалиги билан ишлайдиган мутахассисларимиз билан биргаликда жойлардаги одамлар яшайдиган худудларни бориб кўришди. Уйларнинг энергия самардорлигини ошириш, уларни бузмаган ҳолда техник ҳолатини яхшилаш бўйича қандай тадбирларни ўтказиш лозимлигини тушунтиришди. Биз ҳам шу тажрибани ўзимизда қўлларимиз балки. Бунга укувимииз этади ахир. Қолаверса, ўзгалар хатоси биз учун мактаб бўлиши мумкин-ку...

Шартнома тузаётганда қандай қилиб «тузоққа» тушиб қолмаслик керак



Шартнома лойиҳасини ишлаб чиқаётган тараф, одатда, уни имкон қадар ўз фойдасини кўзлаб тузади. Бошқасига зарар етказган ҳолда бир тарафнинг фойдасини кўзлайдиган шартларни қандай аниқлаш мумкин, бундай вазиятда нима қилиш лозим?
«Нотпа» компаниясининг юридик масалалар бўйича эксперти Олег Заманов ўз тавсиялари билан ўртоқлашди.

– Аввалбошдан қандай шартнома шартлари билан ишлашингизни тушуниб олишингиз зарур. Мазкур контекстда уларни шартли равишда учта тоифага бўлиш мумкин:

- қонунга ва иккала тараф манфаатларига мувофиқ келадиغان;
- қонунга мувофиқ келадиغان, бироқ тарафлардан бирининг манфаатларига жавоб бермайдиган;
- қонунга мувофиқ келмайдиган.

Биринчи вариант – беноқсон, дарҳол шартномани имзолаб, битим тузинг. Бироқ амалиётда бундай ҳолатлар кам учрайди. Кўпинча шартнома лойиҳаси барча турдаги шартлар аралашмасидан ташкил топади. Одатда офферент универсал, намунавий бандлар орасида контрагентни атайин наф келтирмайдиган вазиятга соладиган тузоққа туширувчи шартларни яширишга уринади. Қуйида ана шундай мисолларни келтираемиз.

МИСОЛ. Шарт – қонуний

5.1. Етказиб берилган товарлар ҳақини ўз вақтида тўламаганлик учун Харидор Етказиб берувчига ўтказиб юборилган ҳар бир кун учун кечиктирилган тўлов суммасининг 1% миқдорда, бироқ кечиктирилган тўлов суммасининг 100%идан ортиқ бўлмаган миқдорда пеня тўлайди.

Шарҳ

Қонуний неустойка ўтказиб юборилган ҳар бир кун учун 0,4%ни ташкил этади ва кечиктирилган тўлов суммасининг максимум 50%и билан чекланади. Бироқ қонуний неустойканинг миқдори тарафларнинг келишуви билан кўпайтирилиши мумкин, шартномада бошқа тартиб назарда тутилган бўлмаса, қонунийи кўлланади (ФК 263-м. 2-қ., «Хўжалик юритувчи субъектлари фаолиятининг шартномавий ҳуқуқий базаси тўғрисида»ги Қонун 24-м. 2-қ., 32-м. 2-қ.).

Яъни расман ушбу шарт қонунга зид эмас. Бироқ бунда етказиб берувчининг жавобгарлиги қандай ҳамда белгиланганига қараш лозим. У ҳам мутаносиб миқдорда кўпайтирилгани эҳтимолдан йироқ, у қонуний даражада қолдирилган («Хўжалик юритувчи субъектлари фаолиятининг шартномавий ҳуқуқий базаси тўғрисида»ги Қонун 25-м.) ёки ундан ҳам кам миқдорда белгиланган бўлса керак. Жавобгарликнинг номутаносиблиги бундан ҳам яхшироқ яширилиши мумкин. Масалан, прогрессив шкала (шартли равишда: дастлабки 10 кун кечиктирилганлик учун – 0,1%, кейинги 5 кун учун – 0,2% ва ҳ.к.) қўлланилаётган бўлса, ҳар бир тараф учун неустойканинг умумий миқдорини ҳисоблаб, натижаларни солиштириб кўриш керак.

МИСОЛ. Шарт – ноқонуний

7.1. Мазкур шартнома доирасида юзага келадиغان барча ихтилоф ва низоларни тарафлар музокаралар ўтказиш йўли билан ёки даъво қилиш тартибидан ҳал этади. Тарафлардан бирининг контрагентга даъво йўллаши унинг худди шу предмет юзасидан судга мурожаат қилишдан бош тортишгани аниқлашди.

Шарҳ

Истисносиз барча тадбиркорлик субъектларининг суд орқали ҳимоя қилиниши қафолатланади («Тадбиркорлик фаолияти эркинлигининг қафолатлари тўғрисида»ги Қонун 18-м. 4-қ.). Ҳар қандай манфаатдор шахс ўзининг бузилган ёки низолашлайётган ҳуқуқларини ёхуд қонун

билан қўриқланадиган манфаатларини ҳимоя қилиш учун иқтисодий судга мурожаат қилишга ҳақли. Судга мурожаат қилиш ҳуқуқидан воз кечиш ҳақиқий эмас (ИПК 3-м. 3-қ.). Шунингдек, қарзни ундириш таомилини қийинлаштириш ёки бундай имкониятни бутунлай йўқ қилиш учун шартномада ҳуқуққа зид равишда даъво ни кўриш ва унга жавоб қайтаришининг узайтирилган муддати (қонунга кўра – 15 кун («Хўжалик юритувчи субъектлари фаолиятининг шартномавий ҳуқуқий базаси тўғрисида»ги Қонун 18-м. 1-қ.) қайд этилиши, алоҳида судловга тегишлилик (ИПК 37-м.). ўзгартирилиши мумкин ва ҳ.к.

«Тузоқ»ни қандай топиш мумкин

Қонунда юридик хизмат ёки адвокатнинг имзосисиз шартномани тузиш бежиз тақиқланмаган. Улар унинг қонун ҳужжатларига мувофиқлигини текшириб кўришлари керак. Юристарнинг ёзма хулосасини олиш ҳуқуқингизни ҳам ёддан чиқарманг. Унда, одатда, қуйидагиларни кўрсатилади:

- шартномада кўрсатилган муносабатлар қандай қонун ҳужжатлари билан тартибга солиниши;
- тарафларнинг жавобгарлик чоралари, низоларни ҳал қилиш тартиби ва шартноманинг бошқа шартлари қонун ҳужжатлари талабларига мувофиқ келиш-келмаслиги («Хўжалик юритувчи субъектлари фаолиятининг шартномавий ҳуқуқий базаси тўғрисида»ги Қонун 21-м.).

Юристар шартномани «ўқиб», ундаги қонунга зид шартларни аниқлашлари, тарафларнинг ҳуқуқлари, мажбуриятлари, жавобгарлиги баёнидаги умумий номуносивбликни ва сизни битим иштирокчиси сифатида камситувчи бандларни кўрсатишлари мумкин. Бироқ юрист, мисол учун, шартноманинг қуйидагиларга мувофиқ келишини кутаётганингизни билмаслиги мумкин:

- лойиҳа доирасида тузилаётганда уни амалга ошириш тартиби ва муддатларига (агар бу шартноманинг ўзида акс эттирилмаган бўлса). Масалан, материаллари етказиб бериш муддати улар харид қилинаётган қурилиш объектида ишларни бажариш муддатидан ошиши сизни қониқтирмайди мумкин;
- унинг иштирокчиси дастлабки музокаралар ўтказиш давомида эришилган келишувларга. Масалан, муайян ишлаб чиқарувчининг, марказдаги, русумдаги ва артикулдаги ускунани харид қилиш ҳақида келишиб олдингиз, бироқ шартномада бошқаси кўрсатилган ва ҳ.к.

Тегишли ахборотга эга бўлган барча ходимлар – лойиҳани амалга оширувчи гуруҳ, таъминот бўлими, бош муҳандис ва бошқалар шартномани ўрганиб чиққанлари маъқул. Шартномани имзолашдан аввал барча мутахассислар ўз ваколатлари доирасида фикр-мулоҳазаларини билдирадиган йиғилишни ўтказиш ва (ёки) уларнинг шартномалар лойиҳаларини ёзма равишда келишиш амалиётини жорий этиш мумкин.

Кейин нима қилиш керак?

Мақсадингиз:

- шартнома лойиҳасидан қонун ҳужжатларига зид келадиغان шартларни чиқариб ташлаш;
- манфаатларингизга жавоб бермайдиган бандларни мақбулроқ келадиغانларига алмаштириш. Бунинг учун қуйидагилар қўлланилади:
- шартнома лойиҳасига келишмовчиликлар баённомаси (ФК 377-м.) – сиз ёки контрагентингиз қонунга кўра мазкур шартномани тузишга мажбур бўлсангиз. Масалан, сизда дастлабки шартнома бор ёки шартнома уни тузиш ҳуқуқи учун савдолар натижаларига кўра расмийлаштирилади (ФК 361-м., 380-м. 10-қ.). Келишмовчиликлар баённомаси рад этилганида ёки уни тузишдан бош тортилганида, юзага келган келиш-

мовчиликларни кўриб чиқиш учун судга топширишга ҳақлисиз (ФК 377-м. 2, 4-қ., ИПК 26-м. 1-қ. 1-б.);

➢ контрагент билан келишилган шартномани тузишдан аввал юзага келган келишмовчиликларни тартибга солиш таомили. Аввалбошдан форматни (шахсий учрашувлар, видеоконференциялар, ишга алоқадор ёзишмалар) белгилаб олинг, унинг доирасида эса келишмовчиликларни кўриб чиқишни судга ўтказиш тартиби, муддатлари ва айниқса – имкониятини қайд этинг (ИПК 26-м. 1-қ. 2-б.). Ушбу келишувларни ёзма равишда – алоҳида келишув ёки учрашув баённомаси, музокаралар стенограммаси кўринишида қайд этган маъқул.



Бозорда устун маъқога эга бўлган субъектнинг ёки табиий монополиянинг рақобатга зид хатти-ҳаракатларига тўқнаш келсангиз, Монополияга қарши қўмитага мурожаат қилишингиз мумкин. Ушбу қўмита камситувчи шартлар мажбурият юзасидан уларнинг шартномаларини мунтазам равишда ўрганади ва қонунбузарларга нисбатан чоралар кўради (Низом, ВМнинг 12.10.2005 йилдаги 225-сон қарори билан тасдиқланган).

Охир-оқибат вазият қуйидаги сценарийлардан бири бўйича ҳал этилиши мумкин:

- а) контрагент билан келишмовчиликлар ҳал қилинади, иккала тараф учун мақбул шартларда шартнома тузилади;
- б) келишувга эришиб бўлмайди, шартнома тузишдан бош тортиб, бошқа контрагентни излайсиз;
- в) мавжуд вазият сабабли тақлиф этилган шартларда шартнома тузишга мажбур бўласиз. Бу ҳолда қуйидаги ҳолатга тўқнаш келишингиз мумкин:
- қонун ҳужжатларининг талабларига мувофиқ келмайдиган мазмундаги битим шартлари ўз-ўзидан ҳақиқий эмасдир – яъни суд томонидан шундай деб топилганига қарамай, ҳақиқий эмас. Улар ҳеч қандай юридик оқибатларга олиб келмайди. Битимнинг бир қисми (битта ёки бир неча шарт) ҳақиқий саналмаслиги унинг бошқа қисмларининг ҳақиқий саналмаслигига сабаб бўлмайди (ФК 116, 128-м.);
- барча хатарларни, шу жумладан – қонуний, бироқ сизга қулай бўлмаган шартнома шартларини бажариш билан боғлиқ молиявий хатарларни зиммангизга оласиз.

Хатоликлар ва имло хатоларни нима қилиш керак?

Шартнома шартларида ҳам жуда кўп учрайдиган хатоларни тилга олмадик. Улар, масалан:

- грамматик, пунктуация хатолари бўлган ва тил меъёрларини бошқача тарзда бузган ҳолда тузилган формулировкалар;
- шартномадаги саналар, суммалар, муддатлардаги, бўлим ва бандлар рақамларини қўйишдаги хатолар ва ҳ.к.
- Кўпинча уларга эътиборсизлик сабабли, билмасдан йўл қўйлади. Бироқ бунга арзимас хатодек қарамаслик керак. Шартнома матнида хатоликлар ва имло хатолар бўлса:

- номақбул ҳуқуқий оқибатларга олиб келиши ёки айнан ушбу вазиятда манфаатларингизга қарши қўлланилиши мумкин (дастлабки ахдлашувлар моҳияти ва мазмунини бузиб кўрсатиш, нотўғри талқин қилиш, ноаниқликлар ва ҳ.к.) – юқорида баён этилган алгоритм бўйича аниқроқ формулировкаларни контрагент билан келишиб олинг;
- юридик нуқтаи назардан «беозор» бўлиши мумкин – вазиятга қараб уларни нима қилиш кераклигини ўзингиз ҳал қилинг. 100 фоиз тўри қайд этилишига эришган афзал, албатта, бироқ муддат оз бўлса, арзимас босма хатоларга «кўз юмиш» мумкин.

Штатдан ташқари ходим билан меҳнат шартномасини тузиш мумкинми

Штатдан ташқари ходимни меҳнат шартномаси бўйича қабул қилиш мумкинми ёки у фақат ФХШ шартнома бўйича ишлаши керакми? «Norma» компаниясининг меҳнат ҳуқуқи бўйича эксперти Ленера Хикматова штатда бўлмаган шахсларни расмийлаштиришнинг ўзига хос жиҳатларини тушунтирди.

– Мазкур саволга жавоб бериш учун меҳнат шартномаси ва фуқаролик-ҳуқуқий хусусиятдаги шартнома ўртасидаги фарқни тушуниб олиш зарур.

Меҳнат шартномаси - ходим билан иш берувчи ўртасида муайян мутахассислик, малака, лавозим бўйича ҳақ эвазига бажариш ҳақидаги келишувдир. Бунда ижрочи тарафлар келишуви, шунингдек меҳнат тўғрисидаги қонунлар ва бошқа норматив ҳужжатлар билан белгиланган ички меҳнат тартибига бўйсунуши шарт. Ходим ва иш берувчи меҳнат шартномасининг тарафлари бўлиб ҳисобланадилар.

Шахс штатга киритилганидан эътиборан, айнан – у билан меҳнат шартномаси тузилгандан, ишга қабул қилиш тўғрисида буйруқ чиқарилган, ишга қўйилгандан кейин ташкилот ходимига айланади. Бинобарин, штатдаги ходимлар деганда ташкилот меҳнат шартномаси тузган ходимлар тушунилади (МК 72-м.).

«Штатдан ташқари ходим» тушунчаси қонунчиликда мавжуд эмас. Амалиётда бундай шахсларни муайян ишни бажариш ёки муайян хизматлар кўрсатиш учун ёллашади. Шу боис улар билан меҳнат шартномаси эмас, балки фуқаролик-ҳуқуқий хусусиятдаги шартнома (пудрат, хизмат кўрсатиш ва ҳ.к.) тузилади.

Фуқаролик-ҳуқуқий хусусиятдаги шартнома (ФХШ) – бу иккита ёки бир нечта шахсларнинг фуқаролик ҳуқуқлари ва мажбуриятларини ўрнатиш, ўзгартириш ёки бекор қилиш тўғрисидаги келишувидир. ФХШ:

- > жисмоний шахслар ўртасида;
- > юридик шахслар ўртасида;
- > жисмоний шахс (шахслар) ва юридик шахс (шахслар) ўртасида тузилади.

ФХШ Фуқаролик кодексига мувофиқ тузилади, унинг шартлари амалдаги фуқаролик қонунчилигига зид бўлмаслиги керак.

Меҳнат шартномаси ФХШдан нима билан фарқ қилади

Меҳнат шартномасининг асосий фарқ қиладиган белгиси – ишга муайян лавозим ёки касб (штат жадвалига мувофиқ) бўйича қабул қилиш. Яъни меҳнат шартномасининг хусусияти шундан иборатки, ходим:

- > меҳнат жамоаси таркибига киритилади, унга меҳнат тўғрисидаги қонунчилик ва корхонада ўрнатилган меҳнат шароитлари татбиқ этилади;



> меҳнат функциясини шахсан ўзи, ўзининг меҳнати билан амалга оширади, сабаби юзага келадиган муносабатлар айнан унинг муайян меҳнат фаолияти турига қобилиятини қўллаш билан боғланган;

> ташкилотда ўрнатилган ички меҳнат тартиби қоидаларига, меҳнат режими, унинг ишига тааллуқли иш берувчининг кўрсатмаларига ва ҳ.к.га бўйсунуши шарт. Ходим маъмуриятнинг меҳнат шартномасида айтиб ўтилган мутахассислик бўйича топшириқларини бажариши шарт. Масалан, бухгалтер ўзининг фаолияти соҳаси бўйича ҳар қандай операцияни амалга оширади.

Фуқаролик-ҳуқуқий хусусиятдаги шартнома асосида ишлайдиган шахс штатда турмайди, ички тартибга бўйсунмайди ва меҳнат жамоаси аъзоси ҳисобланмайди. Унга нисбатан интимиқ жазо чораларини қўллаш мумкин эмас, унга таътил, шу жумладан – ижтимоий таътил тақдим этилмайди, «касаллик варақаси» бўйича тўлов амалга оширилмайди. Бундан ташқари, штатдан ташқари ходимга меҳнат шартномаси асосида ишлайдиган ходимлар учун белгиланган кафолатлар татбиқ этилмайди.

ФХШ бўйича фуқаро фақат буюртмачи томонидан унга топширилган индивидуал-аниқ ишни бажаради. Бажарилган иш натижасига ҳақ тўланади. Ҳақнинг миқдори ва муддатлари келишувга кўра белгиланади.

Агар ФХШ бўйича қабул қилинган фуқаро ҳақиқатда у ишни меҳнат қонунчилигига мувофиқ бажараяпти деб ҳисобласа, у ҳар қандай вақтда фуқаролик ишлари бўйича судга мурожаат қилиши мумкин. Низони кўриб чиқиш чоғида суд нафақат шартноманинг номи ёки матнини таҳлил қилади ва баҳолайди, балки меҳнат шартномаси белгилари мавжудлиги тўғрисида далилат берувчи бошқа ҳолатларни ҳам ўрганади.

Бирйўла иккита шартнома тузиш мумкинми?

Штатдаги ходим билан бир вақтда фуқаролик-ҳуқуқий шартнома тузиш мумкинми? Амалдаги қонунчилик мазкур ташкилотда меҳнат шартномаси бўйича ишлаётган шахслар билан ФХШ тузишни тақиқламайди. Компания штатдаги ходим билан **муайян ишни бажариш ёки муайян хизмат кўрсатиш** учун фуқаролик-ҳуқуқий хусусиятдаги шартнома тузиши мумкин. Тарафлар ўртасида бир вақтда меҳнат ва фуқаролик-ҳуқуқий хусусиятдаги шартномаларнинг мавжудлиги қонун бузилиши ҳисобланмайди. *Мисол: меҳнат шартномаси бўйича ишлайдиган корхона қоровули билан бино фасадини реставрация қилиш бўйича ишларни бажариш учун ФХШ тузилган.*

Яна нималар ҳақида билиш лозим

Штатдаги ходим билан ФХШ тузаётганда меҳнат қонунчилиги атамаларидан фойдаланманг («лавозим», «иш ҳақи», «ишга қабул қилиш», «ишдан бўшатил», «иш режими»). Шартномага меҳнатга доир ўзоро муносабатлар учун хос бўлган шартларни киритманг. Ва фуқаролик-ҳуқуқий муносабатлар ортида меҳнат муносабатлари яширинмаганлигини кузатиб боринг.

МИСОЛ: *катта бўлмаган ташкилотнинг штатдаги референти 6 ой давомида фуқаролик-ҳуқуқий хусусиятдаги шартнома бўйича бухгалтерия ҳисоби хизматларини кўрсатади. Штатда бухгалтер штат бирлиги назарда тутилган, бироқ у вақант. Шахс узоқ давр мобайнида ҳақиқатда штатдаги ходим функцияларини бажариб келаётганлиги келиб чиқади. Бу текширувчи органлар томонидан меҳнат муносабатлари сифатида баҳолашиши мумкин.*

Мазкур ҳолатда энг мақбул вариант – асосий ходим штатга қабул қилинганга қадар, референтга қўшимча ҳақ тўланган ҳолда ички қўшимча вазифани бажаришни расмийлаштириш (Низом 20-б. 3-хатбошичи, 23-б., ВМнинг 18.10.2012 йилдаги 297-сон қарори билан тасдиқланган).

ЭЪЛОВ

«Жавоб берамиз» инфокиоскига хуш келибсиз

Солиқ солиш, бухгалтерия ҳисоби ва ҳуқуққа оид мавзулардаги саволларингизга электрон қўлланмалар ва газета материаллари муаллифлари жавоб берадилар.

Жавобларни norma.uz сайтдаги «Жавоб берамиз» эксперт хизмати электрон ахборот кюрасисидан топасиз.

Саволларни қуйидагича бериш мумкин:

- ✓ авеал norma.uz сайтда рўйхатдан ўтиб, мурожаатни электрон кўринишда жўнатган ҳолда;
- ✓ (71) 200-00-59 бевосита алоқа телефони орқали (душанбадан жумагача соат 10.00 дан 17.00 гача).

Иккисоний-ҳуқуқий газета
НОРМА МАСЛАХАТЧИ ХУҚУҚ СОЛИҚЛАР БУХГАЛТЕРИЯ

ТАЪСИСЧИ «Norma» МЧЖ

Газета 2018 йил 12 июнда Ўзбекистон Матбуот ва ахборот агентлигида рўйхатга олинди.

Рўйхат рақами 0074.

Ҳафтада бир марта сешанба кунлари чиқади.

Бош муҳаррир
Фарҳод Собирович
ҚУРБОНБОЕВ

Нашр учун масъул –
бош муҳаррир
ўринбосари,
масъул котиб
Нодир Носирович
АЛИМОВ

Саҳифаловчи
Наталья
БАРАНОВА

ТАҲРИРИЯТ МАНЗИЛИ:
100105, Тошкент ш., Миробод тумани,
Таллимаржон кўч., 1/1,
Таҳририят тел. (71) 200-00-90
Обуна бўлими тел. (71) 200-00-30
E-mail: sbx@norma.uz,
gazeta@norma.uz,
web: norma.uz

Обуна, газеталар, китоблар,
газеталарнинг электрон версияларини
етказиб бериш ва харид қилиш
масалалари бўйича (71) 200-00-30;
«Norma» АҚТ бўйича – (71) 200-00-90;
Рекламани жойлаштириш бўйича
(71) 231-07-91 телефон рақамларига
муурожаат қилиш мумкин.

Газета ношир – «TOPPRINT» МҲКнинг компьютер базасида терилди ва сақланган.
Нашр кўрсатиши – 186. Қўғоқ бичими – А3. Ҳажми – 2 ёзма табақ, Басоми келтирилган нарҳда.
Буюртма Ғ-1022. Адади 535. Газета 2020 йил 5 октябрь соат 16.00 да топширилди.