



USAID
FROM THE AMERICAN PEOPLE



O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI OLIY SUDI



Empowered lives.
Resilient nations.



УЙ-ЖОЙГА ОИД ҲУҚУҚИЙ МУНОСАБАТЛАРДАН КЕЛИБ ЧИҚАДИГАН НИЗОЛАР БЎЙИЧА СУД АМАЛИЁТИ

ТОШКЕНТ - 2019

МУАЛЛИФ:
Шербек НАЗАРОВ

НАШР ҚОО РДИНАТОРИ:
Раъно ИСМАИЛОВА

“Ўзбекистонда қонун устуворлиги йўлида ҳамкорлик”
лойиҳаси таск менеджери

Мазкур нашр Ўзбекистон Республикаси Олий суди, АҚШ Халқаро Тараққиёт Агентлиги (USAID) ва БМТ Тараққиёт Дастурининг “Ўзбекистонда қонун устуворлиги йўлида ҳамкорлик” қўшма лойиҳаси доирасида **БЕПУЛ ТАРҚАТИШ УЧУН ТАЙЁРЛАНГАН**. Нашр мазмуни Ўзбекистон Республикаси Олий суди, АҚШ Халқаро Тараққиёт Агентлиги (USAID), АҚШ ҳукумати ва БМТ Тараққиёт Дастурининг расмий нуктаи назарини акс эттирмайди. Қўлланмада Ўзбекистон Республикаси Олий судининг судлов ҳайъати материалларидан фойдаланилди. Қўлланмада келтирилган мисоллардаги барча номлар, саналар ва далиллар ўзгартирилган. Ҳар қандай мос келишлар тасодифий ҳисобланади. Қўлланманинг электрон нусхаси Ўзбекистон Республикаси Олий судининг www.sud.uz ва БМТ Тараққиёт Дастурининг www.uz.undp.org интернет сайтида жойлаштирилган.

Ўзбекистон Республикаси Олий суди,
Тошкент шаҳри, А. Қодирий кўчаси, 1.
Телефон: (+998 71) 239-02-67

© БМТ Тараққиёт Дастури, 2019.
© АҚШ Халқаро Тараққиёт Агентлиги (USAID), 2019.
© Ўзбекистон Республикаси Олий суди, 2019

МУНДАРИЖА

КИРИШ	4
I. УЙ-ЖОЙГА ОИД ҲУҚУҚИЙ МУНОСАБАТЛАРДАН КЕЛИБ ЧИҚАДИГАН НИЗОЛАРНИ КЎРИШНИНГ ЖОРИЙ ҲОЛАТИ.....	6
II. УЙ-ЖОЙГА ОИД ҲУҚУҚИЙ МУНОСАБАТЛАРДАН КЕЛИБ ЧИҚАДИГАН НИЗОЛАР БЎЙИЧА СУД АМАЛИЁТИ.....	31
III. УЙ-ЖОЙГА ОИД НИЗОЛАРНИНГ КЕЛИБ ЧИҚИШ ФАКТОРЛАРИНИ ШАРҲЛАШ	49
IV. УЙ-ЖОЙ ҚОНУНЧИЛИГИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШГА ОИД ТАКЛИФЛАР	65
ГЛОССАРИЙ.....	81

КИРИШ

Уй-жой инсон ҳаётининг узвий ва ажралмас бир қисмидир. Турар жойлар жамиятда эркин ҳаёт кечиришнинг гарови ҳисобланади. Шундай экан, турар жойларга нисбатан мулк ҳуқуқининг белгиланиши муҳим аҳамият касб этади.

Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 53-моддасига мувофиқ хусусий мулк дахлсиз ва давлат ҳимоясидадир.

Уй-жой қонунчилиги нормаларига риоя қилиш фуқаролар, шунингдек, уй-жой фондини ҳисобга олиш, сақлаш, фойдаланиш ва таъмирлашни таъминлаш ваколати юклатилган давлат органлари, корхоналар, муассаса ва ташкилотларнинг уй-жойга бўлган ҳуқуқ ва манфаатларини ҳимоя қилишнинг муҳим шартларидан бири ҳисобланади.

Уй-жойга бўлган мулк ҳуқуқи тўғрисидаги низолар бўйича ишлар судлар томонидан кўрилаётганда қонун ҳужжатларини тўғри қўлланилиши фуқароларнинг хусусий мулкка бўлган конституциявий ҳуқуқи ҳимоя этилишини таъминлашда муҳим аҳамиятга эга.

Бугунги кунда мамлакатимизда ижтимоий соҳани ривожлантиришга қаратилган тизимли чора-тадбирларнинг муҳим таркибий қисми ижтимоий уй-жойлар қурилишини кенгайтириш ҳисобланади. Жумладан, шаҳар ва қишлоқларда умумий яшаш майдони 3,5 миллион квадрат метрдан ортиқ бўлган намунавий ва кўп қаватли уй-жойлар барпо этилди. Ҳозир уй-жой қурилиши ҳажми 2010 йилдагига нисбатан 3,5 баравар ошди¹.

Мазкур жараёнда уй-жойга бўлган ҳуқуқларнинг самарали ҳимоя қилиниши айниқса долзарбдир.

Уй-жойга бўлган мулк ҳуқуқи тўғрисидаги низоларга оид ишлар суд томонидан кўрилаётганда қонун ҳужжатларининг тўғри қўлланилиши фуқароларнинг хусусий мулкка бўлган конституциявий ҳуқуқини ҳимоя этишда муҳим аҳамиятга эга.

Шунингдек, уй-жой қонунчилиги нормаларига риоя қилиш фуқаролар, шунингдек, уй-жой фондини ҳисобга олиш, сақлаш, фойдаланиш ва таъмирлашни таъминлаш ваколати юклатилган давлат органлари, корхоналар, муассаса ва ташкилотларнинг уй-жойга бўлган ҳуқуқ ва манфаатларини ҳимоя қилишнинг муҳим шартларидан бири ҳисобланади.

¹ <http://www.biznes-daily.uz/ru/gazeta-birja/67775-kun-tartibida-uy-joy-huquqi-masalasi>

Уй-жой инсон ҳаётининг узвий ва ажралмас бир қисми бўлганлиги боис уй-жойга оид қонун ҳужжатлари нормаларини суд амалиётида тўғри қўллаш, уй-жой билан боғлиқ низоларни қонуний ва адолатли ҳал этилишини, жисмоний ва юридик шахсларнинг ҳуқуқ ва қонуний манфаатларининг суд орқали ишончли ҳимоя қилинишини таъминлаш, уй-жой ҳуқуқи соҳасида одил судлов самарадорлигини ошириш ҳамда амалиётда келиб чиқаётган муаммоларни бартараф этиш айниқса муҳим.

Шу муносабат билан, халқаро ҳуқуқнинг тегишли жиҳатлари ва уй-жой ҳуқуқи стандартлари, уй-жой низолари бўйича суд амалиёти, хорижий мамлакатларнинг бу борадаги тажрибасини ўрганиш ва таҳлил қилиш, соҳадаги камчиликларни бартараф этиш бўйича таҳлиллари амалга ошириш ва тавсиялар ишлаб чиқиш айниқса муҳим аҳамият касб этади.

Мазкур маълумотномада асосий эътибор соҳага оид суд амалиётини, қонун ҳужжатлари нормаларини таҳлил қилиш асосида бу йўналишдаги қонунчиликни янада такомиллаштиришга, уй-жой низолари бўйича амалдаги қонунларнинг бир-хилда қўлланилишини таъминлашга ва ушбу тоифадаги ишлар бўйича ягона суд амалиётини шакллантиришга кўмаклашишга қаратилди.

I. УЙ-ЖОЙГА ОИД ҲУҚУҚИЙ МУНОСАБАТЛАРДАН КЕЛИБ ЧИҚАДИГАН НИЗОЛАРНИ КЎРИШНИНГ ЖОРИЙ ҲОЛАТИ

Ўзбекистон Республикасида фуқароларнинг турар жойга бўлган конституциявий ҳуқуқларининг кафолатланиши. Ўзбекистон Республикаси қонунчилигида турар жойга оид муносабатлар Ўзбекистон Республикасининг Конституцияси, Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси, Уй-жой кодекси, “Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида”ги Қонун, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1993 йил 1 мартдаги 114-сонли “Ўзбекистон Республикасида давлат уй-жой фондини хусусийлаштиришни давом эттириш тўғрисида” қарори, 1994 йил 4 апрелдаги 180-сонли қарори билан тасдиқланган “Хусусийлаштирилган квартиралар (квартираларнинг бир қисми), уйлар (уйларнинг бир қисми)ни бошқаларга бериш ва мерос қилиб қолдиришда мулкчилик ҳуқуқининг ўтиши ҳақидаги шартномаларни расмийлаштириш тартиби тўғрисида”ги Низом, “Ўзбекистон Республикаси Мудофаа вазирлиги уй-жой фондини хусусийлаштириш тартиби тўғрисида”ги Низомлар ва бошқа қонун ҳужжатлари билан тартибга солинади.

Уларга асосан уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқи қуйидагилар натижасида вужудга келади:

- якка тартибда уй-жой қуриш;
- якка тартибда қурувчиларнинг ширкатлари томонидан уй-жой қуриш;
- уй-жой облигацияларини олиш;
- уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативларида иштирок этиш;
- олди-сотди, ҳадя ва айирбошлаш;
- умрбод таъминлаш шарти билан уйни (квартирани) бошқа шахсга бериш;
- мерос олиш;
- хусусийлаштириш.

Ўзбекистон Республикаси Конституциясида турар жойни эркин танлаш, бир жойдан иккинчи жойга кўчиш, хусусий мулкнинг, жумладан турар жойи дахлсизлиги ва давлат ҳимоясида эканлиги каби ҳуқуқлари кафолатлаб қўйилган. Конституциядаги қоидаларнинг мазмунидан келиб чиқиб, уларда уй-жойга нисбатан ҳуқуқларнинг қуйидаги жиҳатлари ўз ифодасини топган, деб ҳисоблаш мумкин:

ҳар ким ўзида мавжуд бўлган турар жойга нисбатан эгаллик қилиш ҳуқуқига эга;

хар ким уй-жойли бўлиш ҳуқуқига эга;
уй-жойга бўлган ҳуқуқдан ўзбошимчалик билан маҳрум этилиши мумкин эмас;

уй-жойга бўлган ҳуқуқни таъминлаш давлатнинг мажбуриятлари таркибига киради;

турли уй-жой фондлари амал қилади;

ижтимоий ҳимояга муҳтож, кам таъминланган фуқароларнинг уй-жой ҳуқуқини қўллаб-қувватлаш ва уларга бепул ёки тегишли ҳақ эвазига имтиёзли асосда турар жой бериш амалга оширилади.

Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 54-моддасига кўра, мулкдор мулкига ўз хоҳишича эгалик қилади, ундан фойдаланади ва уни тасарруф этади. Мулкдан фойдаланиш экологик муҳитга зарар етказмаслиги, фуқаролар, юридик шахслар ва давлатнинг ҳуқуқларини ҳамда қонун билан кўриқланадиган манфаатларини бузмаслиги шарт.

Амалдаги қонунчиликка кўра, хусусий мулкида уйи, квартираси бўлган фуқаролар улардан ўзлари ва оила аъзолари яшаши учун фойдаланадилар. Улар уйига, квартирасига бошқа фуқароларни кўчириб киритишга, қонунда белгиланган тартибда ва шартларда ижарага беришга, алмаштиришга ҳамда бошқа мақсадларда фойдаланишлари мумкин.

Мулкида уйи, квартираси бўлган юридик шахслар эса уларни ижарага, арендага беришга, алмаштиришга ҳамда улардан уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда бошқа мақсадларда ҳам фойдаланишлари мумкин.

Фуқаролар ва юридик шахсларнинг хусусий мулки бўлган ер участкалари, уйлар (квартиралар) давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши фақат қонунда назарда тутилган ҳолларда йўл қуйилади.

Бу уй-жой қонунчилиги ҳамда Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Фуқаролар ва тадбиркорлик субъектларининг мулк ҳуқуқи кафолатланишини сўзсиз таъминлаш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида” 2019 йил 3 августдаги Ф-5491-сон фармойиши, Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 29 майдаги 97-сон Қарори билан тасдиқланган “Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан фуқароларга ва юридик шахсларга етказилган зарарларни қоплаш тартиби тўғрисида”ги Низом, “Жисмоний ва юридик шахсларнинг мулк ҳуқуқлари кафолатларини таъминлаш ҳамда ер участкаларини олиб қўйиш ва компенсация бериш тартибини такомиллаштиришга доир қўшимча

чора-тадбирлар тўғрисида” 2019 йил 16 ноябрдаги 911-сонли қарори талаблари асосида амалга оширилади.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 27 июлдаги “Тадбиркорлик субъектларининг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларини ҳимоя қилиш тизимини янада такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-5490-сон Фармони билан Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси ҳузурида давлат ва жамият эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан фуқаролар ва тадбиркорлик субъектларига етказилган зарарларни қоплаш бўйича марказлаштирилган жамғарма ташкил этилганлиги ҳамда давлат ва жамият эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилишини мазкур жамғарма билан мажбурий тарзда келишиш тартиби жорий этилган.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 1 августдаги “Ўзбекистон Республикасида инвестиция муҳитини тубдан яхшилаш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-5495-сон Фармонига мувофиқ:

давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларини олиб қўйиш тўғрисида қарор қабул қилишга фақат ер участкаси олиб қўйилиши режалаштирилаётган манфаатдор шахслар билан очиқ муҳокама ўтказилганидан, шунингдек, фойда ва харажатлар баҳоланганидан кейин йўл қўйилиши;

ер участкаларини олиб қўйишда фуқаролар ва тадбиркорлик субъектларига тегишли бўлган турар жой ва ишлаб чиқариш бинолари, бошқа иморатлар ва иншоотларнинг бузилишига кўчмас мулкнинг бозор қиймати ва олиб қўйиш сабабли мулкдорга етказилган зарарнинг ўрни тўлиқ қопланганидан кейин рухсат берилиши;

фуқаролар ва тадбиркорлик субъектларига давлат органи (мансабдор шахс)нинг ноқонуний маъмурий ҳужжати қабул қилиниши оқибатида етказилган зарар давлат томонидан, биринчи навбатда, тегишли органларнинг бюджетдан ташқари маблағлари ҳисобидан қопланиши, кейинчалик айбдор шахсдан регресс тартибида ундириб олиниши белгилаб қўйилган.

Шу билан бирга, Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Фуқаролар ва тадбиркорлик субъектларининг мулк ҳуқуқи кафолатланишини сўзсиз таъминлаш бўйича қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида” 2019 йил 3 августдаги Ф-5491-сон фармойиши шахарсозлик фаолиятини амалга ошириш, аҳолига муносиб турмуш шароитини яратиш, ҳудудларни комплекс ривожлантиришга қаратилган давлат дастурлари ва инвестиция лойиҳаларининг самарали амалга оширилиши доирасида фуқаролар ва

тадбиркорлик субъектларига тегишли бўлган бино ва иншоотлар жойлашган ер участкалари олиб қўйилиши муносабати билан мулкдорларнинг қонуний ҳуқуқ ва манфаатлари кафолатларини янада мустаҳкамлашни таъминлаш ҳамда шу муносабат билан етказилган зарарларни қоплашда йўл қўйилаётган камчиликларни бартараф қилиш мақсадида қабул қилинди.

Унга асосан Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши Раиси, вилоятлар, туманлар (шаҳарлар) ҳокимлари ер участкаларининг олиб қўйилишида қонун ҳужжатларига тўлиқ риоя этилиши, шу жумладан:

ер участкасини олиб қўйиш, ер участкасида жойлашган уйлар, ишлаб чиқариш иморатлари ва бошқа иморатларни, иншоотларни бузиш ҳамда дов-дарахтларни кўчириш тўғрисида тегишли қарор қабул қилинганлиги ҳақида мулкдорларнинг белгиланган тартибда ва муддатларда хабардор қилиниши;

етказилган зарарнинг ўрни бозор қиймати бўйича олдиндан ва тўлиқ қопланмагунга қадар олиб қўйилаётган ер участкасидаги уйни, бошқа иморат ва иншоотларни бузиб ташлашга йўл қўйилмаслиги;

кўчирилган фуқароларга компенсация тариқасида ажратилган ер участкасини ўзлаштириш даврида белгиланган тартибда икки йилгача муддатда уй-жой берилиши ва бошқа талабларга қатъий амал қилиниши учун шахсан жавобгар эканлиги ҳақида қатъий огоҳлантирилди.

Мазкур қарорнинг ижроси доирасида қабул қилинган Вазирлар Маҳкамасининг “Жисмоний ва юридик шахсларнинг мулк ҳуқуқлари кафолатларини таъминлаш ҳамда ер участкаларини олиб қўйиш ва компенсация бериш тартибини такомиллаштиришга доир қўшимча чоратадбирлар тўғрисида” 2019 йил 16 ноябрдаги 911-сонли қарорида белгиландики:

а) давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун, шунингдек, ҳудудларни комплекс ривожлантириш, шу жумладан, муайян ҳудуднинг архитектура қиёфасини ўзгартириш ва яхшилашга қаратилган давлат дастурлари ҳамда инвестиция ва ижтимоий-иқтисодий аҳамиятга эга бўлган лойиҳаларни амалга ошириш доирасида ер участкаси ёки унинг бир қисмини олиб қўйиш ер эгасининг розилиги билан ёки ердан фойдаланувчи ва ижарачи билан келишган ҳолда Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгеси, халқ депутатлари Кенгашлари, шунингдек, Ўзбекистон Республикаси Президенти ва Вазирлар Маҳкамасининг қарорларига биноан амалга оширилади;

б) Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ёки туман (шаҳар) ҳокимликларининг олиб қўйилаётган ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объектини бузиб ташлаш тўғрисидаги

қарори адлия органларининг ижобий хулосаси мавжуд бўлгандагина қабул қилинади;

в) ер участкасини олиб қўйиш ташаббускори ҳамда олиб қўйилаётган ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объектининг мулкдори ўртасида тузиладиган ерни олиб қўйиш муносабати билан компенсация бериш тўғрисидаги келишув мажбурий тарзда нотариал тасдиқланади;

г) кўчмас мулк объектини бузиб ташлаш тўғрисидаги қарорни қабул қилишга олиб қўйилаётган ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объекти мулкдорига келишувда, низо мавжуд бўлган ҳолларда эса суд қарорида, белгиланган компенсация тўлиқ тақдим этилгандан сўнг йўл қўйилади;

д) Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши ва ҳокимликларнинг ер участкаларини ажратиб бериш тўғрисида аввал қабул қилинган қарорини бекор қилиш ёки унга ўзгартириш киритиш, шу жумладан, Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, ҳокимликлар ёки бошқа давлат органи томонидан маъмурий тартиб-таомилларга риоя этилмаганлиги сабабли бекор қилиш ёки унга ўзгартириш киритиш йўли билан ер участкаларини олиб қўйиш тақиқланади.

Мазкур қарор билан Ер участкалари олиб қўйилиши ва олиб қўйилаётган ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объектлари мулкдорларига компенсация бериш тартиби тўғрисидаги Низом тасдиқланди.

Ушбу Низом билан жисмоний шахсларга (якка тартибдаги тадбиркор, Ўзбекистон Республикаси фуқароси, чет эл фуқароси ва фуқаролиги бўлмаган шахслар) ва юридик шахсларга (тадбиркорлик субъектлари, нодавлат ташкилотлар) эгалик қилиш, доимий фойдаланиш ёки вақтинчалик фойдаланиш ҳуқуқи билан тегишли бўлган ер участкаси ёки унинг бир қисми давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун, шунингдек, инвестиция лойиҳаларини амалга ошириш доирасида олиб қўйилиши ҳамда ушбу ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объектлари мулкдорларига компенсация бериш тартиби белгиланди.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси, Оила кодекси, Уй-жой кодексларида фуқаролар, давлат органлари, корхона, муассаса ва ташкилотларнинг уй-жой муносабатларидан келиб чиқадиган ҳуқуқ ва мажбуриятлари белгилаб қўйилган.

Жумладан, Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси ҳам мулкый муносабатларни тартибга солишда муҳим ўрин эгаллайди. Уй-жойга бўлган мулкчилик, уларни вужудга келиши ва бекор бўлиши, уй-жойга нисбатан мулк

ҳуқуқини амалга ошириш, уни ҳимоя қилиш, уй-жойлар предмети бўладиган турли фуқаролик шартномалари Фуқаролик кодексида ўз ифодасини топган.

Фуқаролик қонун ҳужжатлари улар томонидан тартибга солинадиган муносабатлар иштирокчиларининг тенглигини эътироф этишга, мулкнинг дахлсизлигига, шартноманинг эркинлигига, хусусий ишларга бирон-бир кишининг ўзбошимчалик билан аралашшига йўл қўйилмаслигига, фуқаролик ҳуқуқлари тўсқинликсиз амалга оширилишини, бузилган ҳуқуқлар тикланишини, уларнинг суд орқали ҳимоя қилинишини таъминлаш зарурлигига асосланади (ФКнинг 1-моддаси).

Бошқа қонунлар ва қонун ҳужжатларидаги фуқаролик қонун ҳужжатлари нормалари Фуқаролик кодексига мос бўлиши шарт.

Шунингдек, фуқароларнинг қулай яшаш ва фаолият кўрсатиш муҳити билан таъминланиш мақсадида қабул қилинган Ўзбекистон Республикаси Шаҳарсозлик кодекси уй-жой қуриш ва бу борада мутасадди органлар ваколатларини белгилаб беради.

Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексининг қабул қилиниши фуқаролар, давлат органлари, корхона, муассаса ва ташкилотларнинг уй-жой муносабатларидан келиб чиқадиган ҳуқуқ ва мажбуриятларини аниқ белгилаб берди.

Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексининг 2-моддасига кўра уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатлари фуқаролар, юридик шахслар, давлат бошқарув органлари ва маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг қуйидаги масалалар бўйича муносабатларини тартибга солади:

турар жойларга мулк ҳуқуқи, эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқининг юзага келиши, амалга оширилиши, ўзгариши ҳамда бекор бўлиши;

уй-жой фондини ҳисобга олиш;

уй-жой фондини сақлаш, қараш ва таъмирлашни таъминлаш;

фуқароларнинг уй-жой ҳуқуқларига риоя этилиши ва уй-жой фондидан мақсадли фойдаланиш устидан назорат қилиш.

Уйларни қуриш, турар жойларни қайта қуриш ва ўзгартириш, муҳандислик қурилмаларидан фойдаланиш, коммунал хизматлар билан таъминлаш билан боғлиқ муносабатлар ушбу Кодекс ва бошқа қонун ҳужжатлари билан тартибга солинади.

Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодексида турар жойга оид муносабатларнинг ҳуқуқий тартибга солишда Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси, Уй-жой коммунал хизмат кўрсатиш вазирлиги, маҳаллий давлат ҳокимияти органлари, фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш

органларининг аҳамияти каттадир. Мазкур органлар ўз ваколатлари доирасида уй-жой билан боғлиқ ҳуқуқий муносабатларни тартибга солади.

Уй-жой кодексининг 141-моддасида уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатлари талаблари бузилишида айбдор бўлган шахслар белгиланган тартибда жавобгар бўлиши белгилаб қўйилган.

Ўзбекистон Республикасининг Маъмурий жавобгарлик тўғрисидаги кодексининг 12-бобида фуқароларнинг турар жой ҳуқуқларига тааллуқли ҳуқуқбузарликлар учун маъмурий жавобгарлик белгиланган. Унинг 157-моддасида турар жой шароитини яхшилашга муҳтож фуқароларни ҳисобга олиш, ҳисобдан чиқариш ва фуқароларга турар жой бериш тартибини бузиш, уйларга ва турар жойларга кўчиб киришнинг белгиланган муддатларига риоя қилмаслик мансабдор шахсларга базавий ҳисоблаш миқдорининг иккидан бир қисмидан бир бараваригача миқдорда жарима солишга сабаб бўлади.

“Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш тўғрисида”ги Қонун Ўзбекистон Республикаси ҳудудида давлат уй-жой фондини хусусийлаштиришнинг ҳуқуқий, иқтисодий, ижтимоий асосларини ва тартибини белгилаб беради.

Давлат уй-жой фонди маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг уй-жой фонди ҳамда давлат органлари, корхоналари, муассасалари ва ташкилотларининг тўлиқ хўжалик тасарруфида ёки оператив бошқарувидаги уй-жой фонди ҳисобланади.

Давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш деганда фуқароларга уларнинг ихтиёрига қараб давлат уй-жой фонднинг улар эгаллаб турган ёки янги қурилган квартираларини, уйларини (уйларининг бир қисмини) сотиш, шу жумладан имтиёзли асосда сотиш ёки текинга мулк қилиб бериш тушунилади.

Юқоридаги Қонунга асосан давлат уй-жой фондини хусусийлаштиришнинг асосий қоидалари:

Ўзбекистон Республикасининг барча хусусийлаштириш субъектлари давлат уй-жой фондини хусусийлаштиришда тенг ҳуқуқларда иштирок этиши;

хусусийлаштиришнинг ихтиёрийлик асосида бўлиши;

хусусийлаштиришнинг уй-жой муаммосини ҳал этиш билан ўзаро алоқадорлиги;

ҳақ эвазига ва текинга бериш хусусиятининг уйғунлаштирилиши;

фуқароларни ижтимоий жиҳатдан ҳимоялаш;

ошкоралик, ижтимоий адолатга риоя этилиши;

хусусийлаштиришнинг амалга оширилиши жараёни устидан давлат ва жамоатчилик назоратининг ўрнатилишидан иборат.

Судлар томонидан мазкур қонун ҳужжатларини тўғри ва бир хилда қўлланишини таъминлаш мақсадида 2001 йил 14 сентябрда Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг “Уй-жой низолари бўйича суд амалиёти ҳақида”ги 22-сонли қарори қабул қилинган.

Юқоридаги қонун нормаларига кўра бузилишга тушган турар-жойлар эгаларига, уларнинг оила аъзоларига, шунингдек ушбу уйларда (квартираларда) доимий яшаётган фуқароларга, уларнинг хоҳишига биноан ва тарафлар келишувига кўра барча қулайликлари бўлган аввалгисига тенг қийматли уй-жой майдонининг ижтимоий нормасидан кам бўлмаган ўлчамдаги бошқа турар жой мулк қилиб берилади.

Бунда дов-дарахтларнинг қиймати тўланади ёхуд бузилаётган уй, бошқа иморатлар, иншоотлар ва дов-дарахтларнинг қиймати тўланиши, агар бузилаётган уйнинг (квартиранинг) қиймати берилаётган турар жойнинг қийматидан ортиқ бўлса бу фарқ мулкдорга компенсация қилиниши лозим.

Маъмурий жавобгарлик тўғрисидаги кодекснинг 158-моддасида давлат уй-жой фондини хусусийлаштириш қоидаларини бузиш мансабдор шахсларга базавий ҳисоблаш миқдорининг уч бараваридан беш бараваригача миқдорда жарима солишга сабаб бўлиши белгилаб қўйилган.

Шунингдек, мазкур Кодексда турар жойларни сақлаш ва улардан фойдаланиш, умум фойдаланадиган жойларни санитария ҳолатида сақлаш қоидаларини, уй-жой фондидан техник фойдаланиш қоидалари ва нормаларини бузганлик, кўп квартирالي уйлардаги турар жойларда чорва молларни, худди шунингдек одамларнинг саломатлигига хавф солувчи ҳайвонларни боққанлик учун ҳам жавобгарлик назарда тутилган.

Шунингдек, уй-жойларни куриш қоидаларини бузиш ёки уй-жойларга доир мулк ҳуқуқларини кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказишни амалга оширувчи органларда ўз вақтида расмийлаштирмаслик, эгасиз турар жойларни аниқлаш, ҳисобга олиш ва давлат мулкига ўтказиш тартибини бузиш кабилар ҳам маъмурий ҳуқуқбузарлик ҳисобланиб, ушбу ҳаракатлар учун жавобгарлик белгиланган.

Уй-жой низолари тушунчаси ва турлари. Жамиятда хусусий мулкнинг жорий этилиши ва унинг ҳуқуқий жиҳатдан бошқа мулк шакллари билан баб-баравар муҳофаза этилиши ўз-ўзидан биринчи навбатда мазкур жараёни ҳуқуқий нормалар орқали тўғри ва тўлиқ тартибга солиш заруриятини юзага келтирди. Бу ўринда, судлар мулкдорларнинг Ўзбекистон

Республикаси қонунчилигида белгилаб қўйилгандек, уй-жойга эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва тасарруф этиш билан боғлиқ бўлган ҳуқуқ ва мажбуриятларини амалга оширишда келиб чиққан низоларни кўришда амалдаги қонунларни бир хилда қўлланилишини таъминлаши лозим.

Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 20-моддаси ҳуқуқни суиистеъмол қилишга йўл қўймасликнинг конституциявий тамойилига асосланади. Унда, фуқаролар ўз ҳуқуқ ва эркинликларини амалга оширишда бошқа шахсларнинг, давлат ва жамиятнинг қонуний манфаатлари, ҳуқуқлари ва эркинликларига путур етказмасликлари шарт. Масалан, мулкдор турар жойларга нисбатан мулк ҳуқуқларини, унда яшовчи фуқаролар, қўшнилари ҳуқуқларини ҳамда қонуний манфаатларини ҳисобга олган ҳолда амалга ошириши шарт.

Ҳуқуқшунос олим Ш.Шорахметовнинг фикрича, уй-жой низолари – бу низоларнинг алоҳида бир тури бўлиб, уй-жой ҳуқуқий муносабат субъектлари, яъни фуқаролар билан фуқаролар, фуқаролар ва юридик шахслар ўртасида уй-жой ҳуқуқи ва манфаатлари, яъни турар жойдан фойдаланиш, эгалик қилиш ва тасарруф этиш бўйича бузилган ҳуқуқларни суд ёки бошқа органларда ҳимоя қилиш борасидаги муносабатлардир. Судларда уй-жой низоларини қонуний ҳал қилиш фуқароларнинг уй-жойга бўлган ҳуқуқларини самарали ҳимоя қилинишига кафолат яратади.

П.В.Крашенинниковнинг фикрича уй-жой низоси бу уй-жойга бўлган мулк ҳуқуқининг вужудга келиши, ушбу ҳуқуқлардан фойдаланиш ва уй-жойга бўлган мулк ҳуқуқининг бекор бўлиши ҳамда мазкур ҳуқуқларни ҳимоя қилиш билан боғлиқ муносабатлардан келиб чиқадиган низолардир.²

Мазкур фикрга қўшилган ҳолда ушбу таърифни уй-жой низолари шунингдек, уй-жойдан фойдаланиш ҳуқуқини бекор бўлиши билан боғлиқ муносабатларда ҳам юзага келиши билан тўлдириш мумкин. Чунки, амалиётда уй-жойнинг мулкдори бўлмаган ва уй-жойдан фойдаланиш ҳуқуқига эга бўлган шахсларнинг ҳам мазкур ҳуқуқлари қонунда белгиланган тартибда бекор бўлиши мумкин. Қолаверса, мазкур мазмундаги низолар бугунги кунда фуқаролик ишлари бўйича судлар томонидан кўриб ҳал қилинаётган уй-жой низоларининг салмоқли ҳажмини ташкил қилади.

Уй-жойга бўлган ҳуқуқ, яъни бошпанали, турар жойли бўлиш ҳуқуқи ҳар бир фуқаронинг табиий ҳуқуқларидан бири ҳисобланади ва бу ҳуқуқ яшаш ҳуқуқининг энг муҳим, асосий элементи сифатида эътироф этилади. Қоида бўйича уй-жойга эга бўлиш ёки бўлмаслик ҳуқуқи фуқароларнинг субъектив

² Крашенинников П.В. Жилищное право. Учебник. - М.: Статут, 2017. - 415 с.

ҳуқуқи ҳисобланади ва уни амалга ошириш ёки оширмаслик бевосита уларнинг хоҳиш-иродаларидан келиб чиқади.

Инсон ҳуқуқлари умумжаҳон декларациясининг³ 12-моддасида ҳеч кимнинг шахсий ва оилавий ҳаётига ўзбошимчалик билан аралашиб, уй-жойи дахлсизлигига, унинг ёзишмаларидаги сирларга ёки унинг номус ва шаънига ўзбошимчалик билан тажовуз қилиниши мумкин эмас. Ҳар бир инсон худди шундай аралашув ёки тажовуздан қонун орқали ҳимоя қилиниш ҳуқуқига эга, деб белгиланган.⁴

Уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатларига кўра, инсон яшаши учун яроқли бўлган турар жойлар, яъни уйлар, квартиралар, хизмат турар жойлари, махсус уйлар, жумладан ётоқхоналар, вақтинчалик уй-жой фонди уйлари, ногиронлар, фахрийлар, ёлғиз қариялар учун интернат-уйлар, шунингдек болалар уйлари ва бошқа махсус мақсадли уйлар – уй-жой фондига киради.

Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексининг 8-моддасига асосан уй-жой фонди хусусий ва давлат уй-жой фондларидан иборатдир. Судлар томонидан ҳам уй-жой низоларини кўришда ушбу низолар икки гуруҳга ажратилиб таҳлил қилинади. Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2001 йил 14 сентябрдаги 22-сонли “Уй-жой низоларига оид суд амалиёти ҳақида”ги Қарорининг 3-бандида судлар уй-жой билан боғлиқ низоларни ҳал қилишда уларни хусусий ёки давлат уй-жой фондига тегишли эканлиги ҳақидаги ҳуқуқий мақомини аниқлашлари лозимлиги белгилаб қўйилган.

Шу ўринда қайд этиш лозимки, уй-жой низоларини икки турга, яъни хусусий ва давлат уй-жой фондига оид низоларга ажратишдан мақсад судлар томонидан қўлланадиган қонун нормасини аниқлашдир. Чунки, хусусий ва давлат уй-жой фондига оид нормалар уларнинг ўзига хос хусусиятидан келиб чиқиб турли хил белгиланган. Шу сабабли, ушбу икки турдаги низоларни тўғри ҳал қилишда уларни хусусий ёки давлат уй-жой фондига тегишли эканлиги ҳақидаги ҳуқуқий мақомини аниқлаган ҳолда ёндашиш лозим бўлади.

2018 йилда судлар томонидан уй-жойга оид кўрилган ишлар таҳлили, низоларнинг қуйидаги турлари кўп учраганлигини кўрсатади:

- уй-жойни хусусийлаштириш билан боғлиқ низолар;
- уйдан кўчириш;

³ Бирлашган Миллатлар Ташкилоти Бош Ассамблеясининг Резолюция 217 А (III) билан 1948 йил 10 декабрда қабул қилинган ва эълон қилинган.

⁴ <http://constitution.uz/uz/pages/humanrights>

хизмат юзасидан берилган турар жойлардан кўчириш;
уй-жойдан фойдаланиш тартибини белгилаш;
уй-жойдан фойдаланиш ҳуқуқини йўқотган деб топиш;
уй-жойни рўйхатдан ёки хатлашдан чиқариш;
уй-жой низолари билан боғлиқ бошқа ишлар.

Уй-жойга оид ишларнинг тааллуқлилиги ва судловлилиги.

Уй-жойга оид ишларнинг тааллуқлилиги ва судловлилигини тўғри белгиланиши суд қарорини қонуний, асосли ва адолатли чиқарилишида муҳим аҳамият касб этади. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик процессуал кодексининг 26-моддасига мувофиқ фуқаролик ишлари бўйича судга фуқаролик, оила, меҳнат, уй-жой, ер тўғрисидаги ва бошқа муносабатлардан юзага келадиган низолар бўйича ишлар тааллуқлидир, агар тарафлардан ҳеч бўлмаганда биттаси фуқаро бўлса, бундан қонунда шундай низоларни ҳал қилиш бошқа судларга ёки бошқа органларга топшириладиган ҳоллар мустасно.

Демак, Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик процессуал кодексининг 26-моддаси ва Уй-жой кодексининг тегишли моддаларидан келиб чиқиб, уй-жойга оид ҳуқуқий муносабатлардан келиб чиқадиган низолар қуйидаги органларга тааллуқли бўлади:

маҳаллий давлат ҳокимияти органлари;
прокуратура;
фуқаролик ишлари бўйича судлар.

Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексининг кўрсатилган турар жойлар ўзбошимчалик билан эгалланган ҳолларда уйнинг емирилиш хавфи бўлган ҳоллар бундай уйларда яшовчиларни хизмат билан боғлиқ бўлган турар жойлардан, ётоқхоналардан ва меҳмонхоналардан кўчириш тўғрисидаги ишлар судларга тааллуқли бўлмасдан, маъмурий органларга, яъни прокуратура органларига тааллуқли бўлади (70-модда).

Уй-жойга оид ҳуқуқий муносабатлардан келиб чиқадиган ишларни қайсилари судга тааллуқли эканлиги тўғрисида Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленуми қарорларида ҳам тушунтиришлар бериб ўтилган.

Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг “Уй-жой низолари бўйича суд амалиёти ҳақида”ги 22-сонли қарорининг 2-бандига кўра, судлар қуйидаги низоларни ҳал этишга ваколатли:

- хусусий ва давлат уй-жой фондларига карашли турар-жойларни ижарага берувчи ҳамда ижарага олувчилар, ўртасидаги уй-жой муносабатлари бўйича вужудга келган низолар;

- уй-жой қуриш ёки уй-жой кооперативи билан фуқаролар ўртасидаги келиб чиқадиган низолар;

- давлат уй-жой фондининг турар-жойига берилган хужжатни (ордерни) ҳақиқий эмас деб топиш тўғрисидаги низолар;

- ижара шартномасини ўзгартириш ва бекор қилиш тўғрисидаги низолар;

- Уй-жой кодексининг 71-74, 79, 85-моддаларида кўрсатилган асослар бўйича турар-жойдан кўчириш билан боғлиқ низолар;

- фуқаролик ҳуқуқ ва мажбуриятларидан келиб чиқадиган уй-жой низолари;

- ер участкалари давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан вужудга келадиган низолар.

Фуқароларнинг уй-жой шароитларини яхшилаш, ёрдамчи хоналарни қайта қуриш ва ўзгартиришга розилик бериш масалаларини ҳал қилиш маҳаллий давлат ҳокимияти органи ва ижарага берувчиларнинг ваколатига тегишли эканлигидан келиб чиқиб, бундай масалалар бўйича даъволар судга тааллуқли эмас. Бироқ, фуқаролар маҳаллий давлат ҳокимияти ва ижарага берувчиларнинг қайд этилган масалаларни ҳал қилиши билан боғлиқ ҳаракатларидан норози бўлганда Ўзбекистон Республикасининг Маъмурий суд ишларини юритиш тўғрисидаги кодексида белгиланган тартибда тегишли шикоят билан судга мурожаат қилишлари мумкин.

Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2004 йил 24 сентябрдаги “Якка тартибда қурилган уйга бўлган мулк ҳуқуқи билан боғлиқ низолар бўйича суд амалиёти тўғрисида”ги 14-сонли қарорининг 2-бандида уйга бўлган мулк ҳуқуқи билан боғлиқ қуйидаги низолар судларга тааллуқли эканлиги кўрсатилган, хусусан:

а) уйга ёки унинг бир қисмига (улушга) бўлган мулк ҳуқуқини эътироф этиш ҳақидаги;

б) умумий улушли мулк ҳуқуқи асосида бир неча шахсга ёки умумий биргаликдаги мулк ҳуқуқи асосида эр-хотинга тегишли уйдан улушни ажратиб бериш (уйни бўлиш) ҳақидаги;

в) тегишли ҳокимиятдан рухсат олинган ҳолда уйнинг ва ёрдамчи иморатларнинг устига, ёнига қўшимча иморатлар қуриш ёки уларни қайта

қуришларга нисбатан умумий улушли мулкнинг бошқа иштирокчиларини эътирозлари бўлганлиги ҳақидаги;

г) уйдан фойдаланиш тартибини белгилаш ҳақидаги;

д) умумий улушли мулк бўлган уйдаги улушлари миқдорини ўзгартириш ҳақидаги;

е) умумий улушли мулк бўлган уйдаги улушини имтиёзли асосда сотиб олиш ҳуқуқи ҳақидаги;

ж) уйнинг олди-сотди, айирбошлаш, ҳадя ва бошқа шартномаларни ҳақиқий эмас деб топиш ҳақидаги;

з) ўзбошимчалик билан қурилган уйга нисбатан қонунда назарда тутилган ҳолларда мулк ҳуқуқини эътироф этиш ҳақидагилар.

Ушбу Пленум қарорида қайд этилганидек, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ажратиб берилган ер участкасида ўзбошимчалик билан қурилган иморатга нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этиш тўғрисидаги, шу жумладан ана шундай уйга нисбатан олди-сотди, ҳадя, айирбошлаш, мерос олиш билан, шунингдек уйни бўлиш билан боғлиқ даъволар, ўзбошимчалик билан иморат қурган шахс ёки бошқа манфаатдор шахс томонидан тақдим қилинганидан қатъи назар, судларга тааллуқли эмас.

Бундай даъволар арз қилинганда, суд Фуқаролик процессуал кодекси 194-моддаси биринчи қисмининг 1-бандига асосан аризани қабул қилишни рад этади, агар иш кўзғатилган бўлса, шахсга тегишли давлат органига ушбу талаб билан мурожаат қилиш ҳуқуқини тушунтирган ҳолда Фуқаролик процессуал кодекси 124-моддасининг 1-бандига асосан иш юритишни тугатади.

Айни вақтда шуни ҳам назарда тутиш зарурки, қонун ўзбошимчалик билан уй қурган шахснинг ва бошқа манфаатдор шахснинг даъвоси, агар талаб мулк ҳуқуқи билан боғлиқ бўлмаган, хусусан қурилиш материалларига бўлган ҳуқуқни эътироф этиш, уйга киритиш, уйдан фойдаланиш тартибини белгилаш тўғрисида берилган бўлса, судлар томонидан кўриб чиқилишини истисно этмайди.

Давлат уй-жой фондидаги турар-жойни хусусийлаштиришни амалга оширишда фуқаро ва мулкдорларнинг ҳуқуқини ҳимоя қилиш муносабати билан вужудга келувчи низоларни судга тааллуқли бўлиши Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 1997 йил 2 майдаги “Хусусийлаштирилган турар-жойларга эгалик қилиш, улардан фойдаланиш ва уни тасарруф қилиш билан боғлиқ ишлар бўйича суд амалиёти ҳақида”ги 3-сонли қарорида кўрсатилган.

Юридик адабиётларда кўрсатилишича, турар жой қуриш кооперативи билан кооператив аъзолари ўртасидаги, кооператив аъзолари билан уларнинг оила аъзолари ўртасидаги фуқаролик ҳуқуқий муносабатларидан келиб чиқадиган бошқа низолар ҳам, масалан, жойни айирбошлаш, кооператив аъзолигидан чиқариш тўғрисидаги ва шу каби бошқа баъзи низолар судларга тааллуқли бўлади.

Агар кооператив аъзоларининг умумий мажлиси турар жойни айрибошловчи шахсни кооператив аъзолигига қабул қилишга рози бўлса-ю, ҳокимият айрибошлаш учун рухсат бермаса, бундай ҳолда ҳам кооператив аъзосининг эгаллаб турган турар жойини бошқа турар жойга айрибошлаш тўғрисидаги низо судларга тааллуқли бўлади⁵.

Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексининг 106-моддасига кўра, корхона, муассаса, ташкилотларнинг уйлари, квартираларидаги турар жойларни фақат уларнинг розилиги билан алмаштиришга йўл қўйилади. Алмаштиришга розилик берилмаганлиги устидан суд тартибида шикоят қилиниши мумкин.

Турар жойни алмаштириш тўғрисидаги низолар ҳам судга тааллуқлидир. Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексининг 107 -моддасига кўра, турар жойнинг мулкдори ва унинг вояга етган оила аъзолари, ҳамда у билан доимий яшаётган фуқаролар, уй-жой қурилиш кооперативи аъзоси ва пай жамғармасининг қисмига ҳуқуқи бўлган унинг оила аъзолари ўртасида турар жойни алмаштириш тўғрисида келишувга эришилмаган бўлса, улардан ҳар бири эгаллаб турган жойини турли уйлар, квартиралардаги турар жойларга мажбуран алмаштиришни суд тартибида талаб қилишга ҳақлидирлар.

Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексининг 70-моддасига кўра, кўчириш суд тартибида амалга оширилади. Турар жойларни ўзбошимчалик билан эгаллаб олган ёки авария ҳолатида деб топилган уйларда яшаётган шахслар прокурор санкцияси асосида маъмурий тартибда кўчириладилар. Маъмурий тартибда кўчириш тўғрисидаги прокурор қарори устидан суд тартибида шикоят қилиниши мумкин.

Юқоридагилардан кўриниб турибдики, уй-жойга оид низоли ишларни тааллуқлилигини белгилашда низонинг предмети, ишда иштирок этувчи шахслар, қайси ҳуқуқий муносабатдан келиб чиқиши муҳим аҳамият касб этади.

⁵ Шораҳметов Ш.Ш. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик процессуал ҳуқуқи. –Тошкент: Адолат. 2001. -137 бет.

Уй-жойга оид ҳуқуқий муносабатлардан келиб чиқадиган ишларнинг судловлиги ҳам ўзига хос хусусиятга эга. Ушбу ишларда ҳудудий судловлиқнинг мустасно судловлиқ қоидалари қўлланилади. Фуқаролик процессуал кодексининг 35-моддасига кўра иморатга бўлган ҳуқуқ тўғрисидаги, мол-мулкни хатлашдан чиқариш ҳақидаги, ер майдонидан фойдаланиш тартибини белгилаш тўғрисидаги даъволар иморат, мол-мулк ёки ер майдони жойлашган ердаги суднинг судловига тааллуқлидир.

Демак, юқоридаги қоидадан кўриниб турибдики, мазкур турдаги ишлар уй-жой жойлашган жойдаги суднинг судловига тегишли бўлади.

Уй-жойга оид ишларда иштирок этувчи шахслар ва уларнинг процессуал ҳуқуқий ҳолати. Фуқаролик процессуал кодексининг 39-моддасида ишда иштирок этувчи шахслар кўрсатилган бўлиб, унга асосан тарафлар, учинчи шахслар, уларнинг вакиллари, ариза берувчилар ва судда кўрилатган алоҳида тартибда юритиладиган ишлар бўйича бошқа манфаатдор шахслар, прокурор, ишда бошқа шахсларнинг ҳуқуқлари ва қонун билан кўриқланадиган манфаатларини ҳимоя қилишда иштирок этадиган давлат бошқаруви органлари, ташкилотлар ва айрим фуқаролар ишда иштирок этувчи шахслар деб тан олинади. Ишда иштирок этувчи шахслар орасида тарафлар муҳим ўринни эгаллайди.

Уй-жойга оид ҳуқуқий муносабатларидан келиб чиқадиган низолар турли хилдир. Бундай низоларни судда кўришда тегишлича ишда иштирок этувчи шахслар, низонинг ҳолатига кўра тегишли фуқаро ва давлат органлари, ташкилотлар ва бошқалар ишга жалб қилинади. Уй-жойга оид ҳуқуқий муносабатлардан келиб чиқадиган ишлар даъво тартибда, алоҳида тартибда, органлар ва мансабдор шахсларнинг хатти-ҳаракатлари (қарорлари) устидан берилган шикоятлар бўйича кўрилгани учун уларда тарафлар сифатида даъвогар ва жавобгар, аризачи, манфаатдор шахслар, мансабдор шахслар иштирок этади.

Уй-жойга оид ҳуқуқий муносабатнинг субъекти бўлиб, фуқаролар ва юридик шахслар ҳисобланади. Процесда тараф сифатида қатнашиш учун улар муомала лаёқатига эга бўлиши лозим (ФПКнинг 42-моддаси). Процессуал қонун бўйича вояга етмаган, яъни ёши ўн тўртдан ўн саккизгача бўлган фуқароларнинг, шунингдек муомала лаёқати чекланган деб топилган фуқароларнинг ҳуқуқлари ва қонун билан кўриқланадиган манфаатлари судда уларнинг ота-оналари, уларни фарзандликка олганлар ёки ҳомийлар томонидан ҳимоя қилинади.

Уй-жой низолари бўйича уй-жой бошқарув органлари ҳам тараф сифатида ишда иштирок этиши мумкин. Масалан, маҳаллий давлат ҳокимият органлари ва фуқароларнинг ўзини-ўзи бошқариш органлари Уй-жой кодексида белгиланган ишларда иштирок этади. Уй-жой фондини бошқарувчи органлар ваколатига кирувчи масалалар бўйича (масалан, турар жой бериш, уларни алмаштириш, бронлаштириш) фақат маҳаллий давлат ҳокимияти органи низолашувчи тараф сифатида ишда қатнашади.

Хусусийлаштирилган уй-жой низоларини ҳал қилиш бир неча даъвогарлар ёки жавобгарлар манфаатларига дахлдор бўлганлиги учун уларни ишга чақирмай туриб, ишни тўғри ҳал қилиб бўлмайди. Масалан, кўчириш тўғрисидаги даъво бўйича жавобгар сифатида ижарага олувчи ва унинг вояга етган оила аъзолари ишга жалб қилинади. Даъвогар томонида иштирок этиш, яъни шерик даъвогарларни суд ўз ташаббуси билан ишга жалб қила олмайди, чунки бу қонунга зид ҳолат ҳисобланади. Шунинг учун суд уларни ишда иштирок этиши мумкинлиги ҳақида хабардор қилади, ишда шерик даъвогар сифатида иштирок этиш уларнинг хоҳишига боғлиқ.

Шунингдек, уй-жойга оид ишларда учинчи шахслар ҳам иштирок этиши мумкин. Мустақил талаб билан арз қилувчи учинчи шахс сифатида коммунал квартирада яшаётган ижарага олувчи чиқиши мумкин. Мустақил талаб билан арз қилмайдиган учинчи шахслар одатда турар жойни мажбурий алмаштириш тўғрисидаги ишларда суд томонидан ишга жалб этилади. Бундай шахслар бўлиб, алмаштирилаётган турар жойда яшаётган ижарага олувчи ва унинг оила аъзолари ҳисобланади.

Уй-жойга оид низоларини кўришда прокурор ишни қўзғатиш ёки бошланган процессда фикр бериш йўли билан иштирок этиши мумкин. Прокурор бошқа шахсларнинг ҳуқуқ ва манфаатларини ҳимоя қилиб судга ариза бериши мумкин.

Уй-жой кодексининг 74-моддасига мувофиқ, турар жойни ижарага олувчи, унинг оила аъзолари ёки улар билан доимий бирга яшаётган фуқаролар бошқаларнинг у билан бир квартирада ёки бир уйда яшаш имконини бермаётган бўлсалар, бундай ҳолда ижарага берувчи ёки ўзга манфаатдор шахслар судга мурожаат қилишга ҳақли. Манфаатдор шахсларга у билан бир квартирада ёки бир уйда яшовчи бошқа ижарага олувчилар кириши мумкин. Улар мустақил даъво қилишга, ижарага берувчи аризасига қўшилишлари мумкин.

Уй-жой органлари ҳам бошқа шахсларнинг ҳуқуқ ва манфаатларини ҳимоя қилиб судга мурожаат этиши, иш юзасидан хулосалар бериш учун суд

томонидан процессга жалб этилиши мумкин. Масалан, маҳаллий давлат ҳокимият органлари уй-жой фондини бошқаргани ва назорат қилганлиги учун кўчириш тўғрисидаги ишларда иштирок этиши мумкин, зарур ҳолларда бошқа шахсларнинг қонуний ҳуқуқ ва манфаатларини ҳимоя қилиб, ишда қатнашиши ёки иш бўйича хулоса бериши мумкин. Шунингдек, суд ҳал қилув қарори маҳаллий давлат ҳокимияти органлари, ташкилотлар муассасалар манфаатларига дахлдор бўлса, суд уларни ишга жалб қилиши мумкин.

Уй-жойни бўлиш тўғрисидаги низоларда иштирок этувчи шахслар ҳам турли хилдир. Бу турдаги низо бўйича даъво қўзғатишга умумий улушли мулк иштирокчиларигина эга. Агар умумий улушли мулк иштирокчиси бўлмаган шахс томонидан турар жойни бўлиш тўғрисида даъво қўзғатилса, бунда даъво аризаси қайтарилмайди, балки даъвогарнинг розилиги билан ўзини бошқа шахс яъни, ҳақиқий даъвогар билан алмаштиради. Агар даъвогар рози бўлмаса, бу шахс низо предмети юзасидан мустақил талаб билан арз қилувчи учинчи шахс сифатида ишга киришишга ҳақли.

Уй-жойга оид ҳуқуқий муносабатлардан келиб чиқадиган низоларни судда кўришнинг процессуал хусусиятлари. Уй-жой қонунчилигини нотўғри қўллаш, бу борадаги амалдаги қонунчиликнинг етарли ҳуқуқий такомиллашмагани, қонунчиликда очик қолган ҳолатлар, бўшлиқлар ва коллизиялар уй-жой оид муносабатларда ҳуқуқий низоларни, кўплаб суд ишларини вужудга келтиради.

Уй-жойга оид ҳуқуқларни ҳимоя қилиш усуллари орасида суд орқали ҳимоя қилиш муҳим ўрин эгаллайди, зеро, суд ҳимояси орқали нафақат бузилган ҳуқуқ тикланади, балки ҳуқуқ бузилиши натижасида келтирилган зарар қопланади ва келажакда келиб чиқиши мумкин бўлган тўсқинликлар бартараф этилади. Суд ҳимоясини тўлиқ амалга ошириш учун эса амалдаги қонунчиликдаги коллизион нормалар ва бўшлиқларнинг бартараф этилмаслиги, қонунчиликни етарли такомиллашмагани ҳуқуқни қўллашда ва суд қарорларини чиқаришда хатоларни келтириб чиқаради, чунки кўрсатилган камчиликлар уй-жойга бўлган ҳуқуқларни суд ҳимоясини чеклаб қўяди. Бу борадаги муаммоларни аниқлаш, уй-жойга оид оид қонунчиликни такомиллаштириш бўйича аниқ таклифлар бериш ушбу тоифадаги низоларни судда тўғри ҳал этиш, нотўғри қарорларни қабул қилишни олдини олиш ва натижада уй-жойдан фойдаланувчиларни ҳуқуқларини самарали ҳимоя қилишга олиб келади.

Уй-жойга оид ҳуқуқий муносабатнинг ўзига хослиги ва мураккаблиги, қонун ҳужжатларини етарли такомиллашмагани судлар томонидан уй-жой қонунчилиги турлича талқин қилинаётганини кўрсатиб ўтиш мумкин. Бунда судлар томонидан уй-жой низоларини ҳал қилишда уй-жой қонунчилигини бир хил қўллаш ва ягона суд амалиётини тўлиқ шакллантириш зарур. Ерга оид ҳуқуқий муносабатларнинг ўзига хослигидан келиб чиқиб, уй-жой низоларини ҳал этишда судлар нафақат, уй-жой қонунчилиги, балки, фуқаролик, маъмурий ва ерга оид қонун нормаларини кенг қўллайдилар.

Уй-жойга оид ҳуқуқий муносабатлардан келиб чиқадиган низоларни судда кўриб чиқишда, уй-жой фонди ва уларни турларини аниқ ажратиш олиш лозим. Уй-жой кодексининг 7-моддасига кўра, **уй-жой фонди** - инсон яшаши учун яроқли бўлган турар жойдан, шу жумладан уйлар, квартиралар, хизмат турар жойлари, махсус уйлардан (ётоқхоналар, вақтинчалик уй-жой фонди уйлари, ногиронлар, фахрийлар, ёлғиз қариялар учун интернат-уйлар, шунингдек болалар уйлари ва бошқа махсус мақсадли уйлардан) иборат бўлган фонд.

Уйларда жойлашган савдо, маиший ва носаноат йўналишидаги ўзга эҳтиёжларга мўлжалланган, яшаш учун мўлжалланмаган жойлар уй-жой фондига кирмайди.

Ҳозирда судларда кўрилаётган ишларнинг аксариятини уй-жой низолари ташкил этади. Ушбу низолар фуқаролар билан фуқаролар, фуқаролар билан юридик шахслар ўртасида вужудга келмоқда. Уй-жой қонунчилигидан келиб чиқиб, уй-жой фонди билан боғлиқ низоларни қўйидаги турларга ажратиш мумкин:

- 1) давлат уй-жой фондидан фойдаланиш билан боғлиқ низолар;
- 2) хусусий уй-жой фонди билан боғлиқ низолар.

Уй-жой кодексининг 8-моддаси ва Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2001 йил 14 сентябрдаги “Уй-жой низолари бўйича суд амалиёти ҳақида” ги қароридан кўрсатилишича, хусусий уй-жой фондига қўйидагилар кирилади:

фуқаролар мулки бўлган уй-жой фонди (якка тартибда қурилган уйлар, хусусийлаштирилган, қурилган ҳамда олинган квартиралар ва уйлар, уй-жой-қуриш ҳамда уй-жой кооперативларига қарашли уйлардаги пай бадаллари тўлиқ тўланган квартиралар, фуқаролар томонидан қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа асосларда мулк қилиб олинган квартиралар ва уйлар);

хўжалик ширкатлари ва жамиятлари, кооперативлар, жамоат бирлашмалари, жамоат фондлари ҳамда бошқа нодавлат юридик шахсларнинг

мулки бўлган ва уларнинг маблағлари ҳисобидан қурилган ёки аукционда ёхуд қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа асосларда олинган уй-жой фонди.

Давлат уй-жой фондига қуйидагилар киради:

- маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ихтиёрида бўлган, маҳаллий бюджетга тушган солиқлар, йиғимлар ва бошқа тўловлар, шунингдек, қонун ҳужжатларида назарда тутилган асослар бўйича бошқа тушумлар ҳисобидан барпо этилган уй-жойлар фонди;

- маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ихтиёрида бўлган, маҳаллий бюджет маблағлари ҳисобидан барпо этилган, хусусий, муниципал уй-жой фондидан олиб уларнинг балансига берилган фуқароларнинг ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган, кам таъминланган тоифалари учун хусусийлаштириш ҳуқуқсиз ижара шартномалари асосида фойдаланилаётган аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди;

- давлат корхоналари, муассаса ва ташкилотларнинг тўла хўжалик юритувида ёки оператив бошқарувида бўлган идорага қарашли бўлган уй-жой фонди⁶.

Турар жойни хусусийлаштиришни вужудга келиш асослари ва тартиби Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексининг 22-моддасида белгиланган бўлиб, унга кўра фуқаролар ва юридик шахслар қуйидаги йўллар билан турар жойни хусусий мулк қилиб олиш ҳуқуқига эга:

якка тартибда уй-жой қуриш;

якка тартибда қурувчиларнинг ширкатлари томонидан уй-жой қуриш;

уй-жой облигацияларини олиш;

уй-жой қуриш ва уй-жой кооперативларида иштирок этиш;

олди-сотди, ҳадя ва айирбошлаш;

умрбод таъминлаш шарти билан уйни (квартирани) бошқа шахсга бериш;

мерос олиш;

қонунда белгиланган тартибда хусусийлаштириш.

Фуқаролар ва юридик шахслар турар жойларни қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа асосларга биноан ҳам хусусий мулк қилиб олишлари мумкин⁷.

⁶Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодекси. Расмий нашр. Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги. – Тошкент : Адолат, 2018; Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленуми қарорларининг тўплами. 1991-2006. II-жилд.-Тошкент: Ўзбекистон Республикаси Олий суди. 2007. –Б.96-107.

⁷ Ўзбекистон Республикасининг Уй-жой кодекси. Расмий нашр. Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги. – Тошкент : Адолат, 2008;

Демак, турар жойни хусусийлаштиришни вужудга келиш асослари ва тартиби юқоридаги мезонларга кўра вужудга келади.

Шунингдек, Фуқаролик кодексининг 210-моддасига биноан давлатга қарашли турар жойга хусусий мулк ҳуқуқи қонун ҳужжатларида назарда тутилган тартибда хусусийлаштириш натижасида вужудга келади. Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг “Хусусийлаштирилган турар жойларга эгаллик қилиш, улардан фойдаланиш ва уларни тасарруф қилиш билан боғлиқ ишлар бўйича суд амалиёти ҳақида” қарорида кўрсатилишича, хусусийлаштирилиши мумкин бўлган турар жойларга - маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг уй-жой фонди ҳамда давлат органлари, корхоналари, муассаса ва ташкилотларининг тўлиқ хўжалик тасарруфидаги ёки оператив бошқарувидаги уй-жой фондлари киради.

Уй жойга оид ҳуқуқий муносабатлардан келиб чиқадиган ишлар бўйича судга даъво тақдим этганлик учун Ўзбекистон Республикаси “Давлат божи тўғрисида” 2020 йил 6 январдаги Қонуни билан белгиланган миқдорда давлат божи тўланиши лозим.

Давлат уй-жой фондидан фойдаланиш билан боғлиқ низоларни судда кўришда асосан тарафлар ёки учинчи шахслар сифатида маҳаллий давлат ҳокимияти органлари вакиллари иштирок этади.

Мазкур ишларни судда ҳал қилишнинг ўзига хос хусусиятларидан бири ушбу ишларда шерик иштирокчилар ҳам иштирок этиши билан белгиланади.

Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг “Хусусийлаштирилган турар жойларга эгаллик қилиш, улардан фойдаланиш ва уларни тасарруф қилиш билан боғлиқ ишлар бўйича суд амалиёти ҳақида” қарорида кўрсатилишича, судлар турар жойларни хусусийлаштириш тўғрисидаги ишлар юзасидан берилган даъво аризаларни қабул қилишда давлат уй-жой фонди тасарруфида бўлган туман (шахар) ҳокимининг, корхона, ташкилот, муассаса маъмуриятининг турар жойни хусусийлаштириш ҳақидаги тегишли фармойиши ва эгаллик ҳуқуқини берувчи давлат ордери борлигини текширишлари, бундай ҳужжатлар мавжуд бўлса, уларни иш материалларига қўшиш учун талаб қилиб олишлари керак. Шунингдек, фуқаро турар жойни хусусийлаштириш ҳуқуқига эга эканлиги, унга хусусийлаштиришнинг имтиёзли асослари қўлланиши мумкинлиги аниқланиши лозим.

Хусусийлаштиришни ҳақиқий эмас деб топиш ҳақидаги даъво аризаси билан турар жойнинг хусусийлаштирилиши натижасида ҳуқуқи бузилган шахслар, ҳокимиятлар, ташкилотлар, Давлат мулкни бошқариш

қўмитасининг турар жой масалалари бўйича бўлимларининг ҳудудий органлари ва прокурор мурожаат қилишга ҳақлидирлар.

Юқорида кўрсатилган тоифадаги ишларни кўриб чиқишдан олдин судья зарур ҳужжатларни, жумладан, ҳокимнинг хусусийлаш-тиришга рухсат берганлиги ҳақидаги қарорини ва шу қарорни қабул қилишга асос бўлган ҳужжатларни, шунингдек, турар жойга эгалик берувчи давлат ордерининг асл нусхасини талаб қилиб олиши шарт. Турар жойга эгалик ҳуқуқини берувчи давлат ордерини ҳақиқий эмас деб топиш билан боғлиқ ишларни кўришда судлар ишда хусусийлаштирилган турар жой эгасининг оила аъзолари ҳамда турар жой майдонига ҳақли бўлган ва уй-жойни хусусийлаштиришга розилик берган шахслар, шунингдек ҳокимият, Давлат мулки қўмитасининг турар жой бўйича ҳудудий бўлинмалари иштирок қилишларини таъминлашлари зарур.

Юқоридагилардан кўриниб турибдики, уй-жойга оид ҳуқуқий муносабатлардан келиб чиқадиган ишларни судда кўриб чиқишда, уларни ҳуқуқий мақомини, яъни хусусий ёки давлат уй-жой фондига тегишли эканлиги аниқлаши лозим. Чунки, хусусий ёки давлат уй-жой фондига оид ишларни судда кўриб чиқиш ўзининг хусусиятлари билан бир-биридан фарқ қилади. Масалан, давлат уй-жой фондига тегишли турар-жой учун коммунал хизмат ҳақларини ундириш ҳақидаги даъволар бўйича ишга фақат ижарага олувчи жавобгар сифатида жалб қилинса, хусусий уй-жой фондига тегишли турар-жойларга кўрсатилган хизмат харажатлари юзасидан келиб чиқадиган низолар бўйича эса, мазкур турар-жойнинг барча вояга етган мулкдорлари ишга жавобгар сифатида жалб қилинади.

Фуқаролик процессуал кодексининг 201-моддасида белгиланишича, судья фуқаролик ишларини судда кўриш учун тайёрлашга бу тўғрисида аризани қабул қилиб, фуқаролик иши кўзғатилганидан сўнг ишни ўз вақтида ва тўғри кўриб чиқиш ҳамда ҳал қилиш мақсадида уни кўришга тайёрлайди. Турар жойни хусусийлаштиришга оид ҳуқуқий муносабатлардан келиб чиқадиган низолар бўйича даъво аризалари қабул қилиб олингандан сўнг ишнинг судда кўришга тайёрланиши ўша низо хусусиятидан келиб чиқиб амалга оширилади, яъни низонинг аниқ турига нисбатан қараб иш тайёрланади. Ишни судда кўришга тайёрлаш жараёнида судья ишга жалб қилиниши керак бўлган шахслар доирасини аниқлайди.

Хусусийлаштирилган турар жойлар бўйича тузилган битимларни ҳақиқий эмас деб топиш ҳақидаги, шунингдек, бундай турар жойларга боғлиқ бошқа низоларни кўришда судлар, низоли турар жойнинг ҳуқуқий ҳолатини белгиловчи ҳужжатларни:

фуқароларнинг эгаллигига уй-жойни бепул бериш ҳақидаги ҳокимнинг қарори;

олди-сотди, ҳадя, айирбошлаш шартномалари;

фуқароларнинг эгаллик ҳуқуқи ҳақидаги давлат ордери;

ворислик ҳуқуқи ҳақидаги гувоҳнома;

суднинг ҳал қилув қарори;

эгалликка бериш ҳақидаги идоралар, ташкилотларнинг буйруқлари;

квартира, уйнинг режаси, шунингдек даъвогарнинг талаблари ва жавобгарнинг эътирозларини тасдиқловчи бошқа далилларни талаб қилиб олишлари лозим⁸.

Турар жойни хусусийлаштириш амалда асосан оила аъзоларидан бирининг номига расмийлаштирилиши ва давлат ордери ҳам ўша шахс номида бўлишини назарда тутиб, бу шахс билан турар жойни хусусийлаштиришга розилик берган оила аъзолари ўртасидаги низолар бўйича ишни суд мажлисида кўришга тайёрлаш босқичида судлар туман ички ишлар бошқармаларидан низоли уйда рўйхатда бўлганлар ҳақида маълумотномани ҳамда шу ҳонадонда яшаган барча шахслар имзо қўйган ва ҳокимиятда сақланадиган хусусийлаштиришни сўраб ёзилган аризани ва низони тўғри ҳал этиш учун аҳамиятли бўлган бошқа тегишли ҳужжатларни талаб қилиб олишлари зарур.

Мулкдорлар ўртасидаги уй-жойдан фойдаланиш тартибини белгилаш тўғрисидаги ишларни судда кўришга тайёрлашда судья қуйидаги ҳужжатларни талаб қилиши лозим: уйга нисбатан тарафларнинг эгаллик ҳуқуқи мавжудлигини тасдиқловчи ҳужжатлар (уй-жой ҳуқуқий рўйхатдан ўтказганлиги ҳақидаги якка тартибдаги иморатларни ҳисобга олиш ва назорат қилиш бўлиmidан (ЯТИҲОНҚБ) маълумотнома, олди-сотди, ҳадя, айирбошлаш шартномалари, мерос ҳақидаги гувоҳнома, суднинг ҳал қилув қарори ва бошқалар), уй плани, мулкдорнинг оиласи ҳақидаги маълумотнома, давлат божи тўланганлиги ҳақидаги чипта. Бундай ҳолда суд мулкдорларнинг даъволари бўйича умумий улушда бўлган уй-жойдан фойдаланиш тартибини белгилашга ҳақли⁹.

Олди-сотди шартномасини ҳақиқий эмас деб топиш тўғрисидаги ишларни судда кўришга тайёрлашда уй-жойга нисбатан олди-сотди

⁸ Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 1997 йил 2 майдаги 3-сон “Хусусийлаштирилган турар жойларга эгаллик қилиш, улардан фойдаланиш ва уларни тасарруф қилиш билан боғлиқ ишлар бўйича суд амалиёти ҳақида”ги қарори // <https://lex.uz/ru/docs/1443000>

⁹ Жамолов Б., Бобоқулов А. Фуқаролик ишларини судда кўришга тайёрлаш: Амалий қўлланма.- Тошкент: Адолат. 2002. –Б.14-15.

шартномаси, сотувчида уйга нисбатан эгалик ҳуқуқининг мавжудлигини тасдиқловчи ҳужжатлар, иморатга бандлик (арест солинмаганлиги) ҳақидаги яқка тартибдаги иморатларни ҳисобга олиш ва назорат қилиш бўлимидан маълумотнома, олди-сотди шартномасини ҳақиқий эмаслигини тасдиқловчи далиллар, давлат божи тўланганлиги ҳақидаги чипталар талаб этилади. Бунда ер участкасини сотилганлигини яшириш, ниқоблаш мақсадида тузилган олди-сотди, ҳадя, айирбошлаш ва бошқа шартномалар суд томонидан ҳақиқий эмас деб топилиши лозим.

Ўзбошимчалик билан қурилган турар жойларга нисбатан олди-сотди битимини ҳақиқий эмас деб топиш тўғрисидаги даъволар судга тааллуқли эмас, чунки ўзбошимчалик билан иморат қурган шахс унга мулк ҳуқуқини олмайди. Бу шахс қурган иморатини тасарруф этишга, сотишга, ҳадя қилишга, ижарага беришга ҳақли эмас¹⁰.

Уй-жойларни хусусийлаштириш, шунингдек, хусусийлаштирилган уй-жой биноларига Ўзбекистон Республикасининг амалдаги уй-жой қонунчилиги асосида эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруфига олиш жараёнларида юзага келадиган низолар суд томонидан умумий тартибда кўриб чиқилади.

Турар жойга эгалик ҳуқуқини берувчи давлат ордерини ҳақиқий эмас деб топиш билан боғлиқ ишларни кўришда ишда хусусийлаштирилган турар жой эгасининг оила аъзолари, ҳамда турар жой майдонига ҳақли бўлган ва уй-жойни хусусийлаштиришга розилик берган шахслар, шунингдек ҳокимият, Давлат активларини бошқариш агентлигининг турар жой бўйича ҳудудий бўлинмалари иштирок этишлари шарт.

Турар жойларни алмаштириш шартномаси айирбошлаш шартномасидан фарқ қилади. Айирбошлаш шартномасига мувофиқ ҳар бир тараф айирбошланаётган мулкка нисбатан эгалик ҳуқуқига эга бўлади. Хусусийлаштириш натижасида фуқароларнинг умумий эгалик ҳуқуқига ўтган турар жойнинг айирбошланиши фақатгина умумий мулкнинг барча иштирокчилари розилиги асосида амалга оширилиши мумкин. Айирбошлаш шартномаси тузилишида Фуқаролик кодекси нормалари қўлланилади. Алмаштириш шартномаси тузилишида Уй-жой кодекси нормалари қўлланилади. Хусусийлаштирилган турар-жойнинг алмаштирилишига умумий мулкнинг барча иштирокчилари розилиги билангина йўл қўйилиши мумкин. Хусусийлаштирилган турар жойни алмаштириш масаласида турар жой эгаси билан юқорида қайд қилинган

¹⁰ Жамолов Б., Бобокулов А. Фуқаролик ишларини судда кўришга тайёрлаш: Амалий қўлланма.- Тошкент: Адолат. 2002.-Б.25-26.

шахслар ўртасида бир битимга келинмаган ҳолларда, улар турар жойни мажбуран алмаштириш тўғрисида судга мурожаат қилишга ҳақлидирлар.¹¹

Турар-жойларни алмаштиришни ҳақиқий эмас деб топиш тўғрисидаги талаб алмаштириш амалга оширилган кундан бошлаб олти ой мобайнида қўйилиши мумкин (Уй-жой кодексининг 114-моддаси).

Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2004 йил 24 сентябрдаги “Якка тартибда қурилган уйга бўлган мулк ҳуқуқи билан боғлиқ низолар бўйича суд амалиёти тўғрисида”ги қарорига мувофиқ, Суд уйга бўлган мулк ҳуқуқини тасдиқловчи далилларни (қурилган уйга бўлган мулк ҳуқуқи давлат рўйхатидан ўтказилганлиги, олди-сотди, ҳадя шартномаси ва шу кабиларни), уйнинг ва ер участкасининг режасини тақдим этишни тарафларга таклиф қилиши ёки ўз ташаббуси билан уларни талаб қилиб олиши лозим. Уйдан улуш ажратиб бериш (уйни бўлиш), уйни қайта қуриш ва шу каби ишларни кўриб ҳал этишда суд ФПК 204-моддасининг 7-бандига мувофиқ, тарафларнинг фикрини инобатга олиб, қурилиш-техника экспертизасини тайинлаш ва мутахассис жалб этиш масаласини муҳокама қилади. ФПК 49-моддасига мувофиқ зарур деб топилган ҳолларда, уйга бўлган мулк ҳуқуқи ҳақидаги низолар бўйича мустақил талаблар билан арз қилмайдиган учинчи шахс сифатида ҳокимият жалб этилиши лозим. Чунки, мазкур тоифадаги ишлар бўйича қабул қилинадиган ҳал қилув қарори ушбу соҳада ваколатли орган ҳисобланадиган ҳокимиятнинг ҳуқуқларига ёки мажбуриятларига таъсир этади.

Уй-жойга оид ҳуқуқий муносабатлардан келиб чиқадиган ишларни судда кўришда судья ишнинг ҳақиқий ҳолатини, тарафларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятларини ҳар томонлама тўлиқ ва холисона ўрганиб чиқиш мақсадида Фуқаролик процессуал кодексининг тегишли моддаларида баён этилган ҳаракатларни амалга ошириши зарур, хусусан, тарафларнинг мазкур даъвога оид барча далил ҳамда эътирозларини ва ишни келишув битими йўли билан ҳал этиш имкониятларини ўрганиб чиқади.

Уй-жойга оид ҳуқуқий муносабатлардан келиб чиқадиган ишлар суд томонидан умумий муддат, яъни бир ой муддат ичида кўриб чиқилади.

Юқоридагилардан келиб чиқиб, уй-жойга оид ҳуқуқий муносабатлардан келиб чиқадиган ишларни судда кўришнинг процессуал хусусиятлари сифатида қуйидагиларни кўрсатиш мумкин:

¹¹ Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 1997 йил 2 майдаги 3-сон “Хусусийлаштирилган турар жойларга эгалик қилиш, улардан фойдаланиш ва уларни тасарруф қилиш билан боғлиқ ишлар бўйича суд амалиёти ҳақида”ги қарори // <https://lex.uz/ru/docs/1443000>

- уй-жойга оид ишларда процессуал ҳуқуқий ворисликка йўл қўйилиши;
- ушбу ишларда мажбурий шерик иштирокчиликка йўл қўйилиши;
- мазкур ишларда мустасно судловлилик қоиларини қўлланилиши;
- уй-жойга оид ишларни маҳаллий давлат ҳокимияти органлари, прокуратура ва суд органлари томонидан кўриб ҳал этилиши;
- уй-жойга оид ишлар бўйича суд қарорларини дарҳол ижро этишга йўл қўйилмаслиги;
- мазкур ишларда учинчи шахсларни иштирок этиши;
- иш бўйича даъводан воз кечиш, даъвони тан олиш ва келишув битими тузишга йўл қўйилиши ва бошқалар.

II. УЙ-ЖОЙГА ОИД ҲУҚУҚИЙ МУНОСАБАТЛАРДАН КЕЛИБ ЧИҚАДИГАН НИЗОЛАР БЎЙИЧА СУД АМАЛИЁТИ

Фуқаролик ишлари бўйича судлар томонидан уй-жой низолари билан боғлиқ 2015 йилда 13 111 та, 2016 йилда 14 815 та, 2017 йилда 14 534 та, 2018 йилда 13 313 та, 2019 йилда 14 837 та ишлар кўриб тамомланган.

2018 йилда кўриб тамомланган 13 313 та ишларнинг 11 453 таси бўйича ҳал қилув қарори чиқарилган, шундан 9 717 таси қаноатлантирилган, 1 736 таси бўйича даъвони қаноатлантириш рад этилган, 678 таси бўйича иш юритиш тугатилган, 1 182 таси бўйича даъво кўрмасдан қолдирилган.

Хусусан, фуқаролик ишлари бўйича судларнинг биринчи инстанциясида ўзбошимчалик билан қурилган уй-жой ёки қурилмани бузиш бўйича 2018 йилда 6 249 та ишлар кўрилиб, уларнинг 4 142 таси бўйича даъво қаноатлантирилган, 421 таси бўйича даъвони қаноатлантириш рад этилган, 1 145 таси бўйича даъво кўрмасдан қолдирилган, 541 таси бўйича иш юритиш тугатилган бўлса, 2019 йилда республика судлари томонидан 4 580 та мазкур тоифадаги ишлар кўрилиб, уларнинг 3 093 таси бўйича даъво қаноатлантирилган, 381 таси бўйича даъвони қаноатлантириш рад этилган, 1 128 таси бўйича даъво кўрмасдан қолдирилган, 248 таси бўйича иш юритиш тугатилган.

Статистик маълумотларга кўра, 2016 йил давомида фуқаролик ишлари бўйича судлар томонидан мулкка нисбатан эгаллик ҳуқуқини белгилашга оид 1 765 та, 2017 йил давомида эса 1 671 та фуқаролик ишлари кўрилган. 2019 йил эса мулкка нисбатан эгаллик ҳуқуқини белгилашга оид жами 1400 та фуқаролик иши кўрилган. Уларнинг 910 таси бўйича даъво аризалари қаноатлантирилган, 238 таси рад этилган, 46 та фуқаролик иши бўйича иш юритиш тугатилган, 206 та ариза кўрмасдан қолдирилган.

Ушбу тоифадаги ишлар асосан фуқаролик ишлари бўйича Тошкент (502 та), Сирдарё (216 та), Фарғона (119 та), Самарқанд вилоятлари (115 та), Тошкент шаҳар (178 та), Қорақалпоғистон Республикаси (101 та) судларида кўпроқ кўрилган.¹²

Қайд этиш керакки, мулкка нисбатан эгаллик ҳуқуқини белгилаш бўйича ишларни кўришда моддий ва процессуал ҳуқуқ нормаларининг тўғри қўлланилиши ва иш бўйича қонуний суд ҳужжатлари қабул қилиниши келгусида ишда иштирок этувчи шахсларнинг низоли мулкка нисбатан ўз ҳуқуқларини тўлақонли ҳимоя қилишларига замин яратади.

Мазкур тоифадаги ишлар Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик процессуал кодекси, Фуқаролик кодекси, “Мулкчилик тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Қонуни, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2014 йил 7 январдаги 1-сонли қарори билан тасдиқланган “Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва у ҳақда тузилган битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби тўғрисида”ги Низом ва бошқа қонун

¹² www.sud.uz // Судлар фаолияти тўғрисида статистик маълумотлар.

хужжатлари, шунингдек, Ўзбекистон Республикаси Олий суд Пленумининг 1991 йил 20 декабрдаги “Юридик аҳамиятга эга бўлган фактларни белгилаш ҳақидаги ишлар бўйича суд амалиёти тўғрисида”ги 5-сонли, 1997 йил 2 майдаги “Хусусийлаштирилган турар жойларга эгалик қилиш, улардан фойдаланиш ва уларни тасарруф қилиш билан боғлиқ ишлар бўйича суд амалиёти ҳақида”ги 3-сонли, 1999 йил 24 сентябрдаги “Фуқаролик кодексини татбиқ қилишда суд амалиётида вужудга келадиган айрим масалалар тўғрисида”ги 16-сонли ва 2004 йил 24 сентябрдаги “Якка тартибда қурилган уйга бўлган мулк ҳуқуқи билан боғлиқ низолар бўйича суд амалиёти тўғрисида” 14-сонли қарорлари асосида ҳал этилмоқда.

**Фуқаролик ишлари бўйича судлар томонидан 2018 йил давомида
уй-жой низолари билан боғлиқ қурилган ишлари юзасидан**

М А Ъ Л У М О Т

№	Худуд	Кўриб тамомлан ган иш	Кўриб тамомланган ишлар сонидан				
			Ҳал қилув қарори чиқарилган	шундан		Иш юретиш тугатилган	Кўрмасдан қолдирилган
				Қаноатлан- тирилган	Рал этилган		
1	ҚР	290	254	204	50	19	17
2	Андижон	580	499	369	130	24	57
3	Бухоро	666	596	475	121	42	28
4	Жиззах	274	231	161	70	24	19
5	Кашкадарё	484	404	290	114	45	35
6	Навоий	528	467	424	43	18	43
7	Наманган	357	310	223	87	17	30
8	Самарқанд	1249	1069	915	154	56	124
9	Сурхондарё	444	356	268	88	23	65
10	Сирдарё	390	332	266	66	28	30
11	Фарғона	990	802	628	174	70	118
12	Хоразм	559	494	413	81	20	45
13	Тошкент в.	1845	1566	1355	211	94	185
14	Тошкент ш.	4657	4073	3726	347	198	386
ЖАМИ		13 313	11 453	9 717	1 736	678	1 182

**Фуқаролик ишлари буйича судлар томонидан 2019 йил давомида
уй-жой низолари билан боғлиқ қурилган ишлари юзасидан
М А Ъ Л У М О Т**

Низо тоифалари	Кўриб тамомланган иш	Қаноатлан тирилган	Рад этилган	Иш юритиш тугатишган	Кўрмасдан қолдирилган
Уй-жойни хусусийлаштириш билан боғлиқ низолар	2063	384	8	7	17
Уйдан кўчириш	253	923	499	110	254
Хизмат юзасидан берилган турар жойлардан кўчириш	5038	27	12	4	11
Уйга киритиш	9	1495	324	78	166
Уй-жойдан фойдаланиш тартибини белгилаш	386	146	46	20	41
Уй-жойдан фойдаланиш ҳуқуқини йўқотган деб топиш	175	4279	338	112	309
Уй-жойни рўйхатдан ёки хатлашдан чиқариш	4850	2	3	0	4
Уй-жой низолари билан боғлиқ бошқа ишлар	2063	198	107	26	55
Жами	14837	7454	1337	357	857

Таҳлиллар шуни кўрсатмоқдаки, судлар томонидан мазкур тоифадаги ишларнинг аксарият қисми **мулкка эгалик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат** (Фуқаролик кодексининг 187-моддаси) ва **ўзбошимчалик билан қурилган иморатга нисбатан мулк ҳуқуқини** (Фуқаролик кодексининг 212-моддаси) белгилаш бўйича берилган даъво аризаларига мувофиқ кўриб чиқилган.

Суд амалиётини ўрганиш натижалари шуни кўрсатадики, бу тоифадаги низоларнинг судларда ҳал этилиши жисмоний ва юридик шахслар, шунингдек давлатнинг ҳуқуқлари ва қонун билан қўриқланадиган манфаатларининг ҳимоясини таъминлашга хизмат қилмоқда.

Маълумки, Фуқаролик кодекси 187-моддасининг биринчи қисмига асосан мулкдор бўлмаган, лекин кўчмас мол-мулкка ўн беш йил давомида ёки бошқа мол-мулкка беш йил давомида ўзиники каби ҳалол, ошқора ва узлуксиз эгалик қилган шахс бу мол-мулкка мулк ҳуқуқини олади (эгалик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат).

Фуқаролик кодекси 187-моддасини қўллаш бўйича мулкка нисбатан эгалик ҳуқуқини белгилаш тўғрисидаги даъво аризаларини кўришда иш ҳолатларини тўлиқ ўрганиш, яъни даъвогарнинг эгалик ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат давомида коммунал тўловларни тўлаганлиги ҳақидаги маълумотномаларни, маҳалла фуқаролар йиғини ва кўшнилари иштирокида тузилган далолатномаларни ҳамда ҳақиқий мулкдорнинг қаерга ва қачон чиқиб кетганлиги ва ҳозирги кунда қаерда яшаб келаётганлиги ҳақидаги маълумотларни талаб қилиб олиш муҳим аҳамият касб этади.

Ушбу тоифадаги ишларнинг судларда кўрилишида турар жой мулкдорининг борлиги, бироқ унинг шу вақтдаги турар жойи номаълумлиги, бошқа ҳудудга кўчиб кетганлиги ва шу каби бошқа сабабларга кўра суд мажлисида иштирок этмаслиги билан боғлиқлиги боис, бу тоифадаги ишлар ариза (алоҳида) тартибида эмас, балки даъво иши юритиши тартибида кўрилиши зарурлигини тақозо этади.

Шунингдек, ўзбошимчалик билан қурилган иморатларга нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этиш тўғрисидаги ишларни кўришда қонун ҳужжатлари талабларига риоя қилиниши зарур. Жумладан, ўзбошимчалик билан қурилган уй-жойлар жойлашган ер майдонлари даъвогарларга белгиланган тартибда ажратиб берилиши мумкин ёки мумкин эмаслигига аниқлик киритилганидан сўнг, қонун ҳужжатларининг талабларидан келиб чиқиб, Фуқаролик кодексининг 212-моддасига асосан мулк ҳуқуқини эътироф этиш масаласи кўриб чиқилиши керак.

Мазкур тоифадаги ишларни кўришда судлар қонун ҳужжатлари талабларига ва Олий суд Пленуми қарорларининг тушунтиришларига риоя қилиб, қонун нормаларини амалиётда тўғри татбиқ қилиши, иш учун аҳамиятли бўлган барча ҳолатларни текшириши, мазкур тоифадаги низоларни юзага келиш сабаблари ва аниқланган қонун бузилиши ҳолатларидан келиб чиқиб, суд таъсир чоралари кўрилиши мақсадга мувофиқ.

1. Қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ажратиб берилган ер участкасида ўзбошимчалик билан қурилган иморатга нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этиш тўғрисидаги даъво билан мурожаат қилинганда, суд ФПК 194-моддасининг 1-бандига асосан аризани қабул қилишни рад этади, агар иш қўзғатилган бўлса ФПК 124-моддасининг 1-бандига кўра иш юритишни тугатади ва аризачига ушбу талаб билан тегишли ҳокимиятга мурожаат қилиш ҳуқуқини тушунтиради.

У.Ҳолиқовга Ўзбекистон Республикаси Президентининг 1989 йил 15 августдаги 258-сонли Фармонида асосан “1-Боёвут” хўжалиги маъмурияти томонидан яқка тартибда уй-жой қуриш учун 0,25 га ер майдони ажратилган. У “Наврўз” қурилиш кооперативи билан 1991 йил 4 июлда қурилиш пудрати шартномаси тузган ва ушбу шартномага асосан қурилиш ишлари бошланган. 1993 йилда У.Ҳолиқовга ажратилган ер майдонида уй тўлиқ қуриб битказилган. Амалга оширилган қурилиш ишлари учун у шартномага мувофиқ

“Наврўз” курилиш кооперативига 3.758 сўм пул тўлаган. 1993 йилда куриб битказилган уйга “1-Боёвут” ҚФЙ томонидан қарор чиқарилиб, ўз ҳисобидан курилган иморатга эгалик қилиш ҳуқуқи белгиланган. Аммо, уй-жой кадастр ҳужжатлари расмийлаштирилмаган. Орадан 14 йил вақт ўтгач, у ўзининг укаси И.Холиқов ва унинг турмуш ўртоғи М.Холиқовани ўзи билан яшаш учун кўчириб олиб келган. Укаси И.Холиқов ва унинг турмуш ўртоғи М.Холиқовалар уйдан чиқиб кетишини талаб қилган.

Шу сабабли, У.Холиқов жавобгарлар И.Холиқов ва М.Холиқоваларга нисбатан судга даъво аризаси билан мурожаат қилиб, “1-Боёвут” ҚФЙ, “Озодлик” МФЙ жойлашган уйга нисбатан ўзининг мулк ҳуқуқини белгилашни сўраган.

Фуқаролик ишлари бўйича Боёвут туманлараро судининг 2018 йил 5 апрелдаги ҳал қилув қарори билан даъво талаби тўлиқ қаноатлантирилиб, даъвогар У.Холиқовнинг ўзи яшаб келаётган “1-Боёвут” ҚФЙ, “Озодлик” МФЙ жойлашган уйга нисбатан мулк ҳуқуқи белгиланган ва унга Боёвут туман ер тузиш ва кўчмас мулк кадастри хизмати давлат корхонасидан уйни давлат рўйхатидан ўтказиш ҳуқуқи тушунтирилган.

Ваҳоланки, Олий суд Пленумининг “Якка тартибда курилган уйга бўлган мулк ҳуқуқи билан боғлиқ низолар бўйича суд амалиёти тўғрисида” 2004 йил 24 сентябрдаги 14-сонли қарори 3-бандининг биринчи ва иккинчи хатбошиларига кўра, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ажратиб берилган ер участкасида ўзбошимчалик билан курилган иморатга нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этиш тўғрисидаги, шу жумладан, ана шундай уйга нисбатан олди-сотди, ҳадя, айирбошлаш, мерос олиш билан, шунингдек уйни бўлиш билан боғлиқ даъволар, ўзбошимчалик билан иморат курган шахс ёки бошқа манфаатдор шахс томонидан тақдим қилинганидан қатъи назар, судларга тааллуқли эмас.

Бундай даъволар билан арз қилинганда, суд ФПК 194-моддасининг 1-бандига асосан аризани қабул қилишни рад этади, агар иш кўзғатилган бўлса ФПК 124-моддасининг 1-бандига кўра иш юритишни тугатади ва аризага ушбу талаб билан тегишли ҳокимиятга мурожаат қилиш ҳуқуқини тушунтиради.

2. Эр ва хотин қонунда белгиланган тартибда никоҳдан ажратилмаган, аммо улар алоҳида яшаган даврда улардан бири томонидан орттирилган кўчмас мол-мулкни унинг шахсий мулки деб топиш тўғрисидаги талаб билан мурожаат қилинганда, суд низони Ўзбекистон Республикаси Оила кодексининг тегишли нормаларига асосан ҳал этади. Шу сабабли, бундай талаб бўйича Вазирлар Маҳкамасининг 2016 йил 3 августдаги 251-сонли қарори билан тасдиқланган “2016-2017 йиллар даврида жисмоний ва юридик шахсларга тегишли бўлган кўчмас мулк объектларини ялпи хатловдан ўтказиш тартиби тўғрисида”ги Низом 18-бандининг бешинчи ва олтинчи

хатбошиларида белгиланган нормалардан келиб чиқиб, ФПК 124-моддасининг 1-бандига асосан иш юритиш тугатилмайди.

О.Маликова 2000 йил 9 сентябрда В.Махаматов билан қонуний никоҳдан ўтган. Бироқ, В.Махаматов 2001 йилда Россия Федерациясига чиқиб кетганида тарафларнинг оилавий муносабати тугатилган. Уларнинг 2014 йил 14 августда никоҳлари суд тартибида бекор қилинган.

О.Маликова 2005 йил 20 июндаги З.Солиева билан тузилган олди-сотди шартномасига асосан Бухоро шаҳар, Алпомиш кўчаси, 9/2-уй, 59-хонадонни сотиб олган.

Шу сабабли, даъвогар О.Маликова жавобгар В.Махаматовга нисбатан фуқаролик ишлари бўйича Қорақўл туманлараро судига даъво аризаси билан муқожаат қилиб, Бухоро шаҳар, Алпомиш кўчаси, 9/2-уй, 59-хонадонни турмуш ўртоғидан алоҳида яшаган даврда ўз маблағлари ҳисобига сотиб олганлиги учун ушбу уй-жойга нисбатан унинг эгаллик ҳуқуқини тан олишни сўраган.

Суднинг 2018 йил 23 июндаги ажрими билан ФПК 124-моддасининг 1-бандига асосан иш юритиш тугатилган.

Суд бундай ҳулосага келишда Вазирлар Маҳкамасининг 2016 йил 3 августдаги 251-сонли қарори билан тасдиқланган “2016-2017 йиллар даврида жисмоний ва юридик шахсларга тегишли бўлган кўчмас мулк объектларини ялпи хатловдан ўтказиш тартиби тўғрисида”ги Низом 18-бандининг бешинчи ва олтинчи хатбошиларига таянган.

Мазкур Низом 18-бандининг бешинчи ва олтинчи хатбошиларига кўра, жисмоний ва юридик шахсларнинг ер участкаларига ҳуқуқларини белгилаш масалалари бўйича таклифларни тайёрлашда, уларни кўриб чиқишда ва ҳал қилишда Ишчи гуруҳ, жисмоний ва юридик шахсларга тегишли бўлган кўчмас мулк объектларини хатловдан ўтказиш ишларини ўз вақтида ва сифатли бажаришни мувофиқлаштириш ва назорат қилиш бўйича комиссиялар (кейинги ўринларда Комиссиялар деб аталади) ва туман (шаҳар) ҳокимлари қўйидаги қоидаларга амал қилишлари зарур:

- ўзбошимчалик билан эгаллаб олинган, жисмоний ва юридик шахслар томонидан узлуксиз фойдаланилаётган ер участкалари, агар ўзбошимчалик билан қурилган иморатлар бошқа шахсларнинг ҳуқуқларини ва қонун билан муҳофаза қилинадиган манфаатларини бузмаса ёки фуқароларнинг ҳаёти ва соғлиғига хавф туғдирмаса, туман (шаҳар) ҳокимининг қарори билан жисмоний ва юридик шахсларга қонун ҳужжатларида белгиланган меъёрлар доирасида қуриладиган иморат учун берилиши мумкин;

- ушбу мақсадлар учун белгиланган тартибда берилмаган ер участкаларида қурилган объектлар мулкдори бўлмаган, лекин ўн беш йил мобайнида ўзиники каби ҳалол, ошқора ва узлуксиз эгаллик қилиб жисмоний ва юридик шахслар томонидан фойдаланилаётган бино ва иншоотлар Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 187-моддасига мувофиқ

Комиссия томонидан ушбу жисмоний ва юридик шахсларга тегишли бўлиши кўриб чиқилади.

Аммо, суд мазкур ҳолатда асосиз равишда ушбу Низомнинг 18-бандига асосланиб, иш бўйича билдирилган талаб фуқаролик суди томонидан эмас, балки юқоридаги Комиссия томонидан кўриб чиқилиши лозим деган хулосага келган.

Ваҳоланки, эр ва хотин қонунда белгиланган тартибда никоҳдан ажратилмаган, аммо улар алоҳида яшаган даврда улардан бири томонидан орттирилган кўчмас мол-мулкни унинг шахсий мулки деб топиш тўғрисидаги талаб билан мурожаат қилинганда, суд низони Ўзбекистон Республикаси Оила кодексининг тегишли нормаларига асосан ҳал этади.

Шу сабабли, бундай талаб бўйича юқоридаги Низом 18-бандининг бешинчи ва олтинчи хатбошиларида белгиланган нормалардан келиб чиқиб, ФПК 100-моддасининг 1-бандига асосан иш юритиш тугатилмайди.

Шу боис, суд бундай ҳолатда иш бўйича иш юритишни тугатиш тўғрисида ажрим чиқармасдан, балки ишни мазмунан кўриб чиқиши ва тегишли ҳал қилув қарори қабул қилиши лозим эди.

3. Вазирлар Маҳкамасининг 2014 йил 7 январдаги 1-сонли қарори билан тасдиқланган “Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва у ҳақда тузилган битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби тўғрисида”ги Низомнинг 66-бандида белгиланган талаблар даражасида қурилиши тугалланмаган, шунингдек ер участкасига бўлган ҳуқуқ давлат рўйхатидан ўтказилмасдан қурилган уй-жойлар фойдаланишга қабул қилинмайди ва бундай уйларга нисбатан эгалик ҳуқуқи белгиланмайди.

Хатирчи тумани, Ибн Сино номли жамоа хўжалиги бошқарув хайъатининг 1995 йил 5 февралдаги 1/2-сонли кенгайтирилган мажлисида “Қорача” ҚФЙ ҳудудидан А.Улановга 0,13 га ер участкаси ажратиш тўғрисида қарор қабул қилинган.

Мазкур қарорнинг 3-бандида ушбу қарорнинг тасдиғи Хатирчи туман ҳокимлигидан сўралиши кўрсатилган. Бироқ, ҳозирги кунда туман архив бўлимида юқорида кўрсатилган қарорнинг туман ҳокимлиги томонидан тасдиқланганлиги тўғрисида ҳужжатлар мавжуд эмас. Бундан ташқари, туман Ер ресурслари ва давлат кадастри бўлими ҳамда “Ермулккадастр” ДК томонидан ушбу ер майдони А.Улановга ўлчаб берилмаган ва бу ҳақда далолатнома тузилмаган, ер участкасига бўлган ҳуқуқ давлат рўйхатидан ўтказилмаган.

Аммо, А.Уланов ушбу ер майдонидан 1995 йилдан буён фойдаланиб келиб, унда уй-жой қурган. У туман ҳокимлигига ариза билан мурожаат қилиб, ер участкаси ва у ерда қурилган уй-жойга эгалик ҳуқуқини белгилаб беришни сўраган. Туман ҳокимлиги томонидан унга рад жавоби берилган.

Шу сабабли, А.Уланов Хатирчи туман ҳокимлигига нисбатан фуқаролик ишлари бўйича Кармана туманлараро судига ариза билан мурожаат қилиб,

низоли ер майдонига ва шу ерда қурилган иморатларга нисбатан эгалик ҳуқуқини белгилашни сўраган.

Биринчи инстанция судининг 2018 йил 22 апрелдаги ҳал қилув қарори билан аризани қаноатлантириш рад этилган.

Суд бундай хулосага келишда Хатирчи тумани “Ермулккадастр” давлат корхонасининг 2016 йил 22 апрелдаги 77-сонли хулосасига ва Вазирлар Маҳкамасининг 2014 йил 7 январдаги 1-сонли қарори билан тасдиқланган “Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва у ҳақда тузилган битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби тўғрисида”ги Низомнинг 38 ва 66-бандларига асосланган.

Хатирчи тумани “Ермулккадастр” давлат корхонасининг 2016 йил 22 апрелдаги 77-сонли хулосасига кўра, аризачи талаб қилаётган 0,13 га ер майдони собиқ ширкат хўжалиги бошқарув раиси, ширкат хўжалиги ер тузувчиси ва 5-бригада бошлиғи томонидан аризачи А.Улановга 1999 йилда ўлчаб берилган. Шу кунга қадар ушбу ердан аризачи фойдаланиб, ер солиқларини тўлаб, қишлоқ хўжалиги экинларини экиб фойдаланиб келган. Аризачи ушбу ерга олд томони айвон бўлган икки хонали уй-жой қурган, аммо ушбу қурилган уй-жойнинг пол ва шифт қисми қилинмаган, ички ва ташқи муҳандислик ва ички пардозлаш ишлари амалга оширилмаган, иморатнинг том қисми шифер ёки металл қопламалар билан ёпилмаган, ҳожатхона қурилиши охирига етказилмаган. Шунингдек, хулосада аризачи томонидан қайд этилган камчиликлар бартараф этилгандан кейингина тегишли уй-жойни фойдаланишга қабул қилиб, унга эгалик ҳуқуқини бериш ва кадастр ҳужжатларини расмийлаштириш мақсадга мувофиқлиги кўрсатилган.

Қайд этилган Низомнинг 38-бандига кўра, давлат рўйхатидан қурилиши тугалланган ва фойдаланишга белгиланган тартибда қабул қилинган бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқлар ўтказилади.

Низомнинг 66-бандига асосан эса, қурилиши тугалланмаган уйни сотишда ҳуқуқ эгасининг буюртмаси бўйича ер тузиш ва кўчмас мулк кадастри давлат корхонаси томонидан кадастр йиғмажилди тайёрланади, унда қурилиш ишларининг ҳолати тўғрисидаги маълумотлар келтирилади. Бунда юридик ва жисмоний шахсларнинг ер участкасига бўлган ҳуқуқи белгиланган тартибда давлат рўйхатидан ўтказилган ва ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг давлат рўйхатидан ўтказилганлиги тўғрисида гувоҳнома олинган бўлиши зарур.

Кадастр йиғмажилди асосида қурилиши тугалланган объектларни қабул қилиш бўйича туман (шаҳар) давлат комиссияси томонидан битта (иккита) турар жой хонаси, ошхона, ҳожатхона, уй фасадининг ташқи беагаи қурилиши тамом бўлгандан, лойихага мувофиқ уй муҳандислик коммуникациялари билан таъминлангандан кейин алоҳида ёрдамчи-хўжалик иморатлари ва ҳовлидаги иншоотларсиз ва ҳудудни ободонлаштирмасдан уйнинг бир қисмини фойдаланишга қабул қилиниши мумкин.

Мазкур ҳолатда, аризачи томонидан қурилган уй-жой тўлиқ тугалланмаганлиги, яъни уй-жойнинг пол ва шифт қисми қилинмаганлиги,

ички ва ташқи муҳандислик ва ички пардозлаш ишлари амалга оширилмаганлиги, иморатнинг том қисми шифер ёки металл қопламалар билан ёпилмаганлиги, ҳожатхона қурилиши охирига етказилмаганлиги сабабли, суд даъвони қаноатлантиришни рад этган.

4. Туман ҳокимлиги зиммасига кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш мажбуриятини юклаш тўғрисида талаб билан мурожаат қилинганда, туман ҳокимлиги бундай ваколатга эга бўлмаганлиги учун бу талаб рад қилинади.

А.Ҳақимов 2003 йилда Қизилтепа тумани, Ўзбекистон МФЙ, А.Қодирий кўчасидаги 8/2-сонли уйни сотиб олган. Олди-сотди шартномаси нотариал тартибда расмийлаштирилган. Аммо, шартнома давлат рўйхатидан ўтказилмаган ва уй-жой кадастр идорасида унинг номига қайта рўйхатдан ўтказилмаган. У уй-жойни сотиб олганидан кейин у ерда бир қанча кўшимча уй ва хўжалик биноларини қурган. У ушбу уйда яшаган. У ўзининг турмуш ўртоғи К.Ҳақимова билан қонуний никоҳдан ўтиб бир неча йиллар давомида бирга яшаб келган. Бироқ, 2016 йил август ойида К.Ҳақимова билан ўрталаридаги оилавий муносабат бузилиб, эр-хотин бўлиб бирга яшаш имконияти бўлмаганидан сўнг, судга никоҳдан ажратиш ҳақида даъво ариза берган. У турмуш ўртоғи К.Ҳақимова билан бир уйда бирга яшашнинг иложи бўлмаганидан сўнг уй-жойни унга қолдириб, ҳозирда ўзи Навоий шаҳрида ижарадаги уйда яшаб келмоқда. Шу боис, у К.Ҳақимова билан ўрталаридаги уй-жойни қонун доирасида суд орқали бўлиш мақсадида янги қурилган уй-жойлар ва кўшимча хўжалик биноларига эгалик ҳуқуқини бериш тўғрисидаги қарорни чиқариб бериш ва уйни давлат рўйхатидан ўтказиб бериш ҳақида ариза билан туман ҳокимлигига мурожаат қилган. 2017 йил 3 январда унинг аризасига асосан туман ҳокимлигидан бир гуруҳ вакиллар унинг уйига бориб, уйни хоналарида ўлчов ишларини амалга оширишмоқчи бўлганларида, К.Ҳақимова уларга қаршилик кўрсатган. Уйга киришга қўймаган. Шундан кейин, туман ҳокимлигидан борган вакиллар далолатнома тузиб кетган ва А.Ҳақимовга туман ҳокимлиги томонидан 2018 йил 11 январда унинг аризасини қаноатлантириш рад этилганлиги ҳақида жавоб хати йўлланган.

Шу сабабли, А.Ҳақимов Кармана туман ҳокимлиги мансабдор шахсларининг хатти-ҳаракатларини ғариконуний деб топиш ва туман ҳокимлигига низоли уйда кўшимча қурилган биноларга эгалик ҳуқуқини белгилаш ва уйни давлат рўйхатидан ўтказиш мажбуриятини юклашни сўраган.

Биринчи инстанция судининг 2018 йил 3 мартдаги ҳал қилув қарори билан ариза қаноатлантирилиб, Кармана туман ҳокимлиги мансабдор шахсларининг хатти-ҳаракатлари ғариконуний деб топилган. Туман ҳокимлиги мансабдор шахслари зиммасига низоли уйнинг кадастр ҳужжатларини расмийлаштириш мажбурияти юклатилган.

Аммо, суд аризачининг туман ҳокимлигига низоли уйни давлат рўйхатидан ўтказиш мажбуриятини юклаш тўғрисида аризасини қаноатлантириб, нотўғри тўхтамга келган. Чунки, туман ҳокимлиги кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш ваколатига эга бўлмасда, суд бу талабни қаноатлантирган ва туман ҳокимлиги мансабдор шахслари зиммасига низоли уйнинг кадастр ҳужжатларини расмийлаштириш мажбуриятини юклаган.

Ваҳоланки, Вазирлар Маҳкамасининг 2014 йил 7 январдаги 1-сон қарори билан тасдиқланган “Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва у ҳақда тузилган битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби тўғрисида”ги Низомнинг 7-бандига кўра, юридик ва жисмоний шахсларнинг кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларини ва у ҳақда тузилган битимларни, ипотека ва ипотека тўғрисидаги шартномаларни қўшган ҳолда давлат рўйхатидан ўтказишни, “Ергеодезкадастр” давлат кўмитасининг туман (шаҳар) ер тузиш ва кўчмас мулк кадастри давлат корхоналари (кейинги ўринларда давлат рўйхатидан ўтказувчи орган деб аталади) амалга оширадилар. Юридик ва жисмоний шахсларга қонун ҳужжатларида назарда тутилган кадастр ва рўйхатга олиш хизматларини тўлиқ ҳажмда кўрсатиш учун ер тузиш ва кўчмас мулк кадастри давлат корхонаси таркибида “бир ойна” бўлими ташкил этилади.

Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқ давлат рўйхатидан ўтказувчи органнинг раҳбари томонидан тайинланадиган масъул шахс (кейинги ўринларда рўйхатга олувчи деб аталади) томонидан давлат рўйхатидан ўтказилади.

Шу сабабли, суд аризачининг низоли уйни давлат рўйхатидан ўтказиш мажбуриятини туман ҳокимлигига юклаш тўғрисидаги талабини қаноатлантиришни рад этиши лозим эди.

5. Шахснинг номига низоли кўчмас мулкка нисбатан мулк ҳуқуқи давлат рўйхатидан ўтказилмаган ва унда мулк ҳуқуқи вужудга келмаган бўлиб, аризачи шу шахс номига низоли кўчмас мулкка нисбатан мулк ҳуқуқини тиклаш тўғрисида даъво билан мурожаат қилганда, суд даъвони қаноатлантиришни ушбу шахсда низоли кўчмас мулкка нисбатан мулк ҳуқуқи аслида мавжуд бўлмаганлиги боис уни тиклаб ҳам бўлмаслиги асоси билан рад қилади.

Қ.Инамова ва Т.Инамовлар 1952 йил 5 мартда қонуний никоҳ асосида турмуш қурганлар. Улар ўзларининг турмушлари даврида беш нафар фарзандли бўлганлар. Шунингдек, улар бирга яшаган даврда Пахтаобод туман, Уйғур ҚФЙ, Шовруғ МФЙ, Чаманзор кўчаси, 24-уйни ўз пул маблағларига қурганлар. Т.Инамов 1979 йилда вафот этган.

Аммо, Пахтаобод туман, Уйғур ҚФЙ, Шовруғ МФЙ, Чаманзор кўчасида уй-жой қуриш учун Т.Инамов ёки Қ.Инамова номига қонун ҳужжатларига мувофиқ ер участкаси ажратилмаган. Шу боис, улар томонидан қурилган уй-жой ўзбошимчалик билан қурилган иморат ҳисобланганлиги учун Қ.Инамова Пахтаобод туман ҳокимлигига мурожаат қилиб, низоли уйга нисбатан

Т.Инамовнинг эгалик ҳуқуқини тиклашни сўраган. Туман ҳокимлиги Қ.Инамовнинг бу талабини рад этган.

Шу сабабли, Қ.Инамова Пахтаобод туман ҳокимлигига нисбатан фуқаролик ишлари бўйича Избоскан туманлараро судига ариза билан мурожаат қилиб, туман ҳокимлиги зиммасига Пахтаобод туман, Уйғур ҚФЙ, Шовруғ МФЙ, Чаманзор кўчаси, 24-уйга нисбатан марҳум Т.Инамовнинг эгалик ҳуқуқини тиклаш мажбуриятини юклашни сўраган.

Биринчи инстанция судининг 2018 йил 20 январдаги ҳал қилув қарори билан ариза қаноатлантирилиб, Пахтаобод туман ҳокимлиги зиммасига низоли уйга нисбатан Т.Инамовнинг эгалик ҳуқуқини тиклаш мажбурияти юклатилган.

Иш ҳужжатларидан кўринишича, Пахтаобод тумани давлат архиви томонидан берилган 2017 йил 22 августдаги маълумотномага кўра, Пахтаобод туман, Уйғур ҚФЙ, Шовруғ МФЙ хўжалик дафтарида хўжаликда 1974-1976 ва 1986-1991 йилларда хўжалик бошлиғи Т.Инамов бўлганлиги кўрсатилган. Аммо, ушбу низоли уй-жой Т.Инамов номига давлат рўйхатидан ўтказилганлигини тасдиқловчи далилларни аризачи судга тақдим қилмаган. Бундан кўришиб турибдики, уй-жой Т.Инамов номига давлат рўйхатидан ўтказилмаган ва унда ушбу уйга нисбатан мулк ҳуқуқи вужудга келмаган.

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 212-моддасига асосан қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда қурилиш мақсадлари учун ажратилмаган ер участкаларида, шунингдек иморат қуриш учун зарур рухсатнома олмасдан ёки архитектура ва қурилиш нормалари ҳамда қоидаларини жиддий бузган ҳолда қурилган уй-жой, бошқа бино, иншоот ёки ўзга кўчмас мулк ўзбошимчалик билан қурилган иморат ҳисобланади. Ўзбошимчалик билан иморат қурган шахс унга мулк ҳуқуқини ололмайди. Бу шахс қурган иморатини тасарруф этишга - сотишга, ҳады этишга, ижарага беришга, иморатга нисбатан бошқа битимлар тузишга ҳақли эмас.

Олий суд Пленумининг “Якка тартибда қурилган уйга бўлган мулк ҳуқуқи билан боғлиқ низолар бўйича суд амалиёти тўғрисида” 2004 йил 24 сентябрдаги 14-сонли қарори 5-бандининг биринчи хатбошисига кўра, судлар шуни назарда тутишлари лозимки, белгиланган тартибда ажратиб берилган ер участкасида қурилган янги уйга бўлган мулк ҳуқуқи Фуқаролик кодексининг 210-моддасига асосан давлат рўйхатидан ўтказилган пайтдан эътиборан вужудга келади.

Шу сабабли, суд мазкур ҳолатда низоли уй-жой марҳум Т.Инамов номига давлат рўйхатидан ўтказилмаганлиги ва унда ушбу уйга нисбатан мулк ҳуқуқи вужудга келмаганлиги ҳамда аслида мавжуд бўлмаган мулк ҳуқуқини тиклаб ҳам бўлмаслигидан, шунингдек белгиланган тартибда уй-жой қуриш учун ажратилмаган ер участкасида уй-жой қурилганлигидан келиб чиқиб, даъвони қаноатлантириш ҳақида эмас, балки қаноатлантиришни рад этиш тўғрисида ҳал қилув қарори қабул қилишилозим эди.

6. Уй-жойга ижара шартномаси асосида эгаллик қилиш ва ундан фойдаланиш эгаллик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддатларни ҳисоблашни инкор қилади. Шу сабабли, ФК 187-моддасининг биринчи қисмига асосан уй-жойга нисбатан эгаллик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддатларни ҳисоблашда даъвогарнинг ижара шартномаси асосида яшаган даври инобатга олинмайди.

Навоий шаҳар, Халқлар Дўстлиги кўчаси, 59-уй, 41-хонадон Г.Полвонова номига хусусийлаштирилиб, бу ҳақда Навоий вилояти давлат мулкни бошқариш ва хусусийлаштириш бошқармаси томонидан 1993 йил 11 июнда 470-сонли уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқини берувчи давлат ордери берилган.

Навоий вилоят ИИБ манзил-маълумот бюросининг 2018 йил 29 мартдаги маълумотномасида Г.Полвонова 1993 йил 26 сентябрда вафот этганлиги туфайли 1993 йил 21 октябрда Навоий шаҳар, Халқлар Дўстлиги кўчаси, 59-уй, 41-хонадондан рўйхатдан чиқарилган.

Ш.Хошимов Навоий шаҳар, Халқлар Дўстлиги кўчаси, 59-уй, 41-хонадонда 1994 йилдан буён яшаб, ундан фойдаланиб келган ҳамда барча коммунал ва солиқ тўловларини ўз вақтида тўлаган.

Шу сабабли, Ш.Хошимов 1994 йилдан буён низоли хонадонда яшаб, ундан ҳалол, ошқора ва узлуксиз фойдаланиб келганлиги важи билан жавобгар Кармана туман ҳокимлигига нисбатан фуқаролик ишлари бўйича Кармана туманлараро судига даъво аризаси билан мурожаат қилиб, ФК 187-моддасининг биринчи қисмига асосан низоли уй-жойга нисбатан унинг мулк ҳуқуқини белгилаб беришни сўраган.

Биринчи инстанция суди ФПК 122-моддасига асосланган ҳолда даъвони кўрмасдан қолдирган.

Апелляция инстанцияси судининг 2018 йил 6 июндаги ажрими билан биринчи инстанция судининг даъвони кўрмасдан қолдириш тўғрисидаги ажрими бекор қилиниб, даъвони қаноатлантириш рад этилган.

Апелляция инстанцияси суди даъвони қаноатлантиришни рад этишда Олий суд Пленумининг “Фуқаролик ишларини судда кўришга тайёрлаш ва уларни кўриш муддатлари тўғрисида” 1999 йил 24 сентябрдаги 18-сонли қарорининг 11-бандида берилган тушунтиришларга асосланган.

Мазкур Пленум қарорининг 11-бандига кўра, ФКнинг 187-моддасига кўра эгаллик ҳуқуқини олиш ҳақидаги низоларни ҳал этишда судлар шуни назарда тутишлари лозимки, эгаллик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат ўзганинг мулкига амалда асоссиз эгаллик қилиб келиш ҳолларига ҳам татбиқ этилади. Мулкдорда бирон-бир эгаллик қилиш ҳуқуқий асоси мавжудлиги, масалан, узоқ муддатли ижара шартномаси борлиги эгаллик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддатларни ҳисоблашни инкор қилади.

Иш материалларидаги мавжуд ҳужжатларга кўра, даъвогар Ш.Ходиев Навоий вилоят ИИБ Терроризмга қарши кураш бўлими катта тезкор вакили лавозимида ишлаб келган даврида Навоий шаҳар ҳокимлигига Навоий вилоят

ИИБ бошлиғининг 2011 йил 20 декабрдаги №17/5-3066-сонли хати йўлланиб, ҳокимликдан Навоий шаҳар, Халқлар Дўстлиги кўчаси, 59-уй, 41-хонадонга Ш.Хошимовни кўчиб ўтишига рухсат бериш сўралган.

Навоий шаҳар ҳокимининг 2002 йил 22 майдаги №К-690/05§1-сонли қарорига асосан Ш.Хошимов уй-жойнинг мулкдори пайдо бўлгунига қадар вақтинча ижара шартномаси асосида ушбу хонадонга киритилиши белгиланган.

Бундан кўришиб турибдики, туман ҳокимининг қарорига асосан Ш.Хошимовга 2002 йил 22 майдан низоли уй-жойдан фойдаланиш ҳуқуқи ижара шартномаси асосида берилган ва у ижара шартномасига асосан низоли уйда яшаб келган. Бу ҳолат эса, 2002 йил 22 майдан эгалик қилиш ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддатларни ҳисоблашни инкор қилади ва даъвогар 1994 йилдан 2002 йилгача яшаган давр эса, ФК 187-моддасининг биринчи қисмида белгиланган муддатга етмайди.

Шу боис, апелляция инстанцияси суди томнидан биринчи инстанция судининг даъвони кўрмасдан қолдириш тўғрисидаги ажрими бекор қилиниб, даъвони қаноатлантириш рад этилган.

7. Ер участкаси олди-сотди шартномаси давлат рўйхатидан ўтказилиши керак. Акс ҳолда, суд бу талабга риоя қилмаган ҳолда ер участкасини сотиб олган шахснинг ўзбошимчалик билан қурган уй-жойига нисбатан мулк ҳуқуқини белгиламайди.

Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштирилган корхоналарга кўмаклашиш ва рақобатни ривожлантириш давлат кўмитаси Навоий вилоят ҳудудий бошқармасининг 2018 йил 3 апрелдаги 01/04-1234-сонли хатига кўра Зарафшон шаҳар, Боғишамол кўчаси, 19-уйда жойлашган 600 кв.м ер майдони фуқаро Б.Ходиев томонидан 1998 йилда ким ошди савдоси орқали сотиб олинган. Унга бошқарманинг 1998 йил 24 апрелдаги 253-ПР-сонли буйруғига асосан 1001-сонли мулк ҳуқуқни тасдиқловчи давлат ордери расмийлаштириб берилган. Фуқаро С.Қодиров ушбу ер майдонини Б.Ходиевдан 2008 йилда оғзаки келишувга асосан сотиб олган ва ер майдонига иморат қурган.

С.Қодиров 2005 йил 28 январда фуқаро Н.Сотиболдиева билан қонуний никоҳдан ўтиб оила қурган. Биргаликдаги турмушларидан уч нафар фарзандли бўлган. Аммо, оилавий келишмовчиликлар сабабли Н.Сотиболдиева ўзининг турмуш ўртоғи билан бирга яшамаган.

Уларнинг биргаликдаги турмушлари давомида Б.Ходиевдан 2008 йилда оғзаки келишувга асосан сотиб олинган Зарафшон шаҳар, Боғишамол кўчаси, 19-уйда жойлашган ер майдонида 2009 йил уй-жой қурилган. Улар 2010 йилнинг декабрь ойидан янги қурилган уйга кириб яшай бошлаган. Айтилган пайтда низоли ер майдонига тегишли бўлган давлат ордерининг асл нусхасини С.Қодиров Б.Ходиевдан олмаган.

С.Қодировнинг суд мажлисида берган кўрсатмасига кўра, у сотиб олган ер участкасининг пулини Б.Ходиевга тўлиқ тўлаб бермаган. Шунинг учун, у Б.Ходиевдан низоли ер майдонига тегишли бўлган давлат ордерининг асл нусхасини олмаган.

Н.Сотиболдиева ушбу низоли уй-жой умумий мулк эканлигини, ушбу уй-жой қонуний бўлиши учун у қонун ҳужжатларига мувофиқ расмийлаштирилган бўлиши лозимлигини, унинг турмуш ўртоғи эса уйни атайлаб давлат рўйхатидан ўтказмасдан келаётганлигини важ қилиб у уйга С.Қодировнинг эгалик ҳуқуқини олиш учун Зарафшон шаҳар ҳокимлигига ариза билан билан мурожаат қилганида шаҳар ҳокимлигининг 2016 йил 2 ноябрдаги 02/1363-сонли хати билан низоли уй-жой қурилган ер майдонига бўлган ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжат тақдим этилмаганлиги учун низоли уйга нисбатан эгалик ҳуқуқини бериш имконияти йўқлиги тўғрисида жавоб берилган.

Шу боис, Н.Сотиболдиева Зарафшон шаҳар ҳокимлигига нисбатан фуқаролик ишлари бўйича Зарафшон туманлараро судига ариза билан мурожаат қилиб, туман ҳокимлиги зиммасига С.Қодиров номига Зарафшон шаҳар, Боғишамол кўчаси, 19-уйга нисбатан эгалик ҳуқуқини белгилаб бериш ва давлат рўйхатидан ўтказиш мажбуриятини юклашни сўраган.

Биринчи инстанция судининг 2018 йил 3 апрелдаги ҳал қилув қарори билан даъво талабларини қаноатлантириш рад этилган.

Фуқаролик кодекси 111-моддасининг биринчи қисмига кўра, ер участкалари ва бошқа кўчмас мол-мулк билан боғлиқ битимлар (бошқа шахсга бериш, ипотека, узоқ муддатли ижара, меросни қабул қилиб олиш ва бошқалар) давлат рўйхатидан ўтказилиши керак.

Мазкур ҳолатда, С.Қодиров низоли уй-жой қурилган ер участкасини оғзаки келишувга асосан Б.Ходиевдан сотиб олганлиги, ер участкаси олди-сотди шартномаси ёзма шаклда тузилмаганлиги ҳамда ер участкаси С.Қодиров номига давлат рўйхатидан ўтказилмаганлиги учун суд даъво талабларини қаноатлантиришни рад этган.

8. Даъвогар белгиланган тартибда ажратилмаган ер участкасида ўзбошимчалик билан қурган иморатга нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этишни сўраб судга мурожаат қилганда, суд, ҳокимлик томонидан мазкур ер участкаси даъвогарга қурилган иморат учун белгиланган тартибда ажратиладиган бўлсагина, мулк ҳуқуқини эътироф этишга ҳақли.

Кармана шаҳар ҳокимлиги ҳузуридаги “Баҳор” дача участкалари жамияти Кенгаши шаҳар ҳокимлигининг 1994 йил 10 июндаги 103/6-сонли қарорига асосланган ҳолда ўзининг 1996 йил 25 ноябрдаги 27-сонли қарори билан Т.Умаровга Кармана туманининг Нарпай совхозида 0,05 га ер майдонига эгалик ҳуқуқини берган. Кенгашнинг ушбу қарорига асосланиб Т.Умаров мазкур ер майдонида 1996 йилда уй-жой қурган ва ҳозирги қадар у шу уй-жойда яшаб келган. Аммо, у мазкур уй-жойга мулк ҳуқуқини олмаган.

У Кармана тумани ҳокимлигига Кармана тумани, “Баҳор” массиви, 53-уйга нисбатан мулк ҳуқуқини белгилаб беришни сўраб мурожаат қилганида, туман ҳокимлигининг 2016 йил 30 ноябрдаги 1803-сонли хати билан унга ер ажратилишига асос бўлган шаҳар ҳокимлигининг 1994 йил 10 июндаги 103/6-сонли қарори мавжуд эмаслиги важи билан рад жавоби берилган.

У Кармана шаҳар ҳокимлигининг 1994 йил 10 июндаги 103/6-сонли қароридан нусха олиш учун Навоий вилоят Давлат архивига мурожаат қилган. Архивнинг 2016 йил 15 ноябрдаги 2531-У-сонли архив маълумотномаси билан унга бундай қарор мавжуд эмаслиги тўғрисида маълум қилинган. Кармана туман Давлат архивидан ҳам шу масала бўйича 2016 йил 14 декабрда худди шундай мазмунда жавоб хати олинган.

Шу сабабли, Т.Умаров Кармана туман ҳокимлигига нисбатан фуқаролик ишлари бўйича Кармана туманлараро судига даъво аризаси билан мурожаат қилиб, Кармана тумани, “Баҳор” массиви, 53-уйга нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этишни сўраган.

Биринчи инстанция судининг 2018 йил 22 мартдаги ҳал қилув қарори билан даъво талаблари қаноатлантирилиб, низоли уйга нисбатан Т.Умаровнинг мулк ҳуқуқи эътироф этилган.

Биринчи инстанция суди бундай хулосага келишда ФК 212-моддасининг тўртинчи қисмига асосланган.

Аммо, суд низони ҳал этишда ФК 212-моддасининг тўртинчи қисмига асосли равишда таянган бўлсада, даъвони қаноатлантириш тўғрисида ҳал қилув қарори қабул қилишда Олий суд Пленумининг “Якка тартибда қурилган уйга бўлган мулк ҳуқуқи билан боғлиқ низолар бўйича суд амалиёти тўғрисида” 2004 йил 24 сентябрдаги 14-сонли қарорининг 24-бандида берилган тушунтиришларга эътибор бермаган.

Ваҳоланки, мазкур Пленум қарорининг 24-бандига кўра, ўзига белгиланган тартибда ажратилмаган ер участкасида шахсининг ўзбошимчалик билан қурган иморатига нисбатан мулк ҳуқуқини суд Фуқаролик кодекси 212-моддасининг тўртинчи қисми талабига мувофиқ, башарти мазкур ер участкаси шу шахсга қурилган иморат учун белгиланган тартибда ажратиладиган бўлсагина, эътироф этишга ҳақли.

Қайд этилганларни инобатга олиб, ишларни тўғри ва имкон қадар тезроқ ҳал этилишини таъминлаш мақсадида даъво аризасини қабул қилиш ва ишни судда кўришга тайёрлаш босқичида судлар, низони ҳал этиш учун зарур бўлган далиллар доирасини аниқлаш учун даъвогарга ўзбошимчалик билан қурилган иморат жойлашган ер участкаси белгиланган тартибда унга берилганлигини тасдиқловчи ҳокимият қарорини тақдим этишни таклиф қилади.

Шу билан биргаликда судлар шуни назарда тутишлари лозимки, бундай қарорнинг мавжуд эмаслиги аризани қабул қилишни рад этиш учун асос бўла олмайди. Бундай ҳолда, суд ишни судда кўришга тайёрлаш босқичида тақдим этилган даъвога бўлган муносабатини аниқлаш учун ҳокимиятни арз қилинган талаб тўғрисида хабардор қилади.

Ҳокимият ўзбошимчалик билан қурилган иморат жойлашган ер участкасини даъвогарга ажратишни рад қилган тақдирда, суд ҳуқуқ тўғрисида низо мавжудлиги сабабли даъвогарга рад этиш ҳақидаги қарор устидан суд тартибида низолашишга ҳақли эканлигини тушунтиради ва ишни кўришни кейинга қолдиради.

Даъвогарнинг ўзбошимчалик билан қурилган иморат жойлашган ер участкасини ажратишни рад қилиш ҳақидаги ҳокимият қарорини ғайриқонуний деб топиш ҳақидаги даъвоси ҳамда агар арз қилинса, ҳокимиятнинг ушбу ўзбошимчалик билан қурилган иморатни бузиш ҳақидаги даъвоси, ўзбошимчалик билан қурилган иморатга бўлган мулк ҳуқуқини эътироф этиш ҳақидаги дастлабки даъво билан биргаликда кўрилади.

Ушбу Пленум қарорининг 24-бандида берилган тушунтиришлардан кўришиб турибдики, даъвогарга ер ажратилишига асос бўлган Кармана шаҳар ҳокимлигининг 1994 йил 10 июндаги 103/6-сонли қарори мавжуд эмаслиги боис, мазкур ер участкаси шу шахсга қурилган иморат учун белгиланган тартибда ажратилиши мумкин ёки мумкин эмаслигига аниқлик киритиш учун Кармана туман ҳокимлигининг қарорини олиш мақсадида туман ҳокимлиги вакилининг ишда иштирокини таъминлаш лозим эди.

Бироқ, суд даъвогар томонидан ўзбошимчалик билан қурилган кўчмас мулк жойлашган ер участкаси унга ажратилиши мумкин ёки мумкин эмаслиги тўғрисида туман ҳокимлигининг қарорини олмасдан ҳамда туман ҳокимлиги вакилининг ишда иштирокини таъминламасдан даъвони қаноатлантириш тўғрисида ҳал қилув қарори қабул қилган.

9. Қонун ҳужжатларига мувофиқ хизмат турар жойлари бўлиб олиниши, алмаштирилиши, брон қилиниши ва хусусийлаштирилиши мумкин эмас.

С.Амилова 1995 йилдан бошлаб Яшнобод тумани, 58-ҳарбий шаҳарча, 85-уй, 4-хонадонда ўз оила аъзолари билан яшаб келган. Шу сабабли, С.Амилова йигирма йилдан ортиқ муддат давомида ушбу хонадонда очиқ, ошкора ва узлуксиз яшаб келаётганлиги, Яшнобод туман ҳокимлиги томонидан 1995 йил 10 ноябрда унга уйга кириш учун ордер берилганлиги, аммо у ордерни 2000 йилда йўқотиб қўйганлиги важи билан Яшнобод туман ҳокимлигига мурожаат қилиб, ўзининг номига эгалик ҳуқуқини белгилаб беришни сўраган. Аммо, туман ҳокимлиги унинг ушбу мурожаатига рад жавобини берган.

Шу боис, С.Амилова Яшнобод туман ҳокимлигига нисбатан фуқаролик ишлари бўйича Миробод туманлараро судига даъво аризаси билан мурожаат қилиб, Яшнобод тумани, 58-ҳарбий шаҳарча, 85-уй, 4-хонадонга нисбатан ўзининг мулк ҳуқуқини эътироф этишни сўраган.

Ишдаги ҳужжатлардан кўринишича, мазкур низоли хонадон 1993 йил 12 майдаги №017824-сонли ордерга асосан прапоршик Ю.Қориевга 61800-сонли ҳарбий қисмда хизматни ўташ даврида хизмат уйи сифатида

берилган. Бугунги кунда ушбу хонадон Мудофаа вазирлиги уй-жой фонди ҳисобидаги хизмат уйи ҳисобланади.

Туман ҳокимлиги вакилининг кўрсатмаларига кўра, туман ҳокимлиги архивида ҳокимлик томонидан даъвогарга низоли уйда яшаш ҳуқуқини берувчи бирон-бир ҳужжат берилганлигини тасдиқловчи далил мавжуд эмаслиги маълум қилинган.

Биринчи инстанция судининг 2018 йил 27 майдаги ҳал қилув қарори билан даъво талабини қаноатлантириш рад этилган.

Вазирлар Маҳкамасининг 2000 йил 27 январдаги 24-сонли қарори билан тасдиқланган “Хизмат турар жойларини бериш тартиби тўғрисида” Низомнинг 16-бандига кўра, хизмат турар жойлари бўлиб олиниши, алмаштирилиши, брон қилиниши ва хусусийлаштирилиши мумкин эмас.

Шу сабабли, суд даъвогар ўзига низоли уйга эгалик қилиш ҳуқуқини берувчи бирон-бир ҳужжат мавжудлигини исботлаб бера олмаганлиги ва уй ҳозирда Мудофаа вазирлиги уй-жой фонди ҳисобидаги хизмат уйи ҳисобланиши ҳамда бундай уйлар юқоридаги Низомга асосан хусусийлаштирилиши мумкин эмаслигидан келиб чиқиб даъвони рад этган.

10. ФК 187-моддасининг биринчи қисмига мувофиқ эгалик ҳуқуқини белгилаш тўғрисидаги ишни кўришда низоли уй-жойнинг ҳақиқий эгаси томонидан даъвогарга низоли уй-жойни сотиш тўғрисида тилхат ёзиб берилганлиги аниқланса, бундай ҳолатда даъвогарга ФК 187-моддасининг биринчи қисмига асосан мол-мулкка нисбатан эгалик ҳуқуқи белгиланмаслигидан келиб чиқиб, суд даъвони айнан даъвогар ушбу тилхат (битим)ни ҳақиқий деб ҳисоблаш тўғрисидаги даъво аризаси билан умумий тартибда судга мурожаат қилиши лозимлиги важи билан рад этади.

Фуқаро Ш.Маликов М.Маметовадан 1999 йилнинг январь ойида Жиззах вилояти, Пахтакор тумани, Самарқанд МФЙ, Улуғбек кўчаси, 47-уй, 2-хонадонни сотиб олган. Бу ҳақда М.Маметова тилхат ёзиб берган. Бироқ, низоли уйнинг олди-сотди шартномаси белгиланган тартибда расмийлаштирилмаган ва давлат рўйхатидан ўтмаган. Ш.Маликов 1999 йилдан уй-жой билан боғлиқ барча коммунал ва солиқ тўловларини тўлаб келган.

Шу сабабли, даъвогар Ш.Маликов жавобгар М.Маметова (Милтиқбоева)га нисбатан фуқаролик ишлари бўйича Дўстлик туманлараро судига даъво аризаси билан мурожаат қилиб, 1999 йилдан буён Жиззах вилояти, Пахтакор тумани, Самарқанд МФЙ, Улуғбек кўчаси, 47-уй, 2-хонадонда яшаб, ундан ҳалол, ошкора ва узлуксиз фойдаланиб келганлиги учун ФК 187-моддасига асосан низоли уй-жойга нисбатан ўзининг мулк ҳуқуқини белгилаб беришни сўраган.

Биринчи инстанция судининг 2016 йил 27 майдаги ҳал қилув қарори билан даъво талабини қаноатлантириш рад этилган.

Суд бундай хулосага келишда даъвогар томонидан низоли уй-жойга нисбатан эгалик ҳуқуқини бериш учун асос бўлган ёки уй-жойни сотиб олганлигини тасдиқловчи ҳужжатларни тақдим этмаганлигига асосланган.

Аммо, суд уйнинг ҳақиқий эгаси иш бўйича жавобгар М.Маметова (Милтиқбоева) томонидан 1999 йилда низоли уй-жойни Ш.Маликовга сотганлиги тўғрисида тилхат ёзиб берилганлигига эътиборни қаратмаган.

Ваҳоланки, Олий суд Пленумининг “Фуқаролик кодексини татбиқ қилишда суд амалиётида вужудга келадиган айрим масалалар тўғрисида” 1999 йил 24 сентябрдаги 16-сонли қарори 5-бандининг биринчи ва иккинчи хатбошиларига кўра, судлар шуни назарда тутишлари керакки, битимнинг тўла ёки қисман бажарилиши ёзма далиллар мавжуд бўлганда эътиборга олиниб, ҳақиқий деб топилиши мумкин. Олди-сотди битимининг ҳақиқийлиги сотувчига квартира ёки уй қийматини тўла ёки қисман бериш қисмининг амалга оширилганлиги гувоҳлар кўрсатмаси билан тасдиқланиши мумкин эмас. ФПК 74-моддасига биноан қонун бўйича ишнинг муайян исботлаш воситалари билан тасдиқланиши лозим бўлган ҳолатларни бошқа ҳеч қандай исботлаш воситалари билан тасдиқлаш мумкин эмас.

Суд низони ҳал этишда битимнинг ҳақиқийлигини тасдиқлаш учун манфаатдор томонлар тақдим этган ёзма далиллар (тасдиқланмаган шартнома, тилхат)нинг ҳақиқийлигига ишонч ҳосил қилиши лозим.

ФК 112-моддасининг иккинчи қисмига кўра, агар тарафлардан бири нотариал тасдиқлаш талаб қилинадиган битимни тўла ёки қисман бажарган бўлса, иккинчи тараф эса - битимни нотариал расмийлаштиришдан бош тортса, суд битимни бажарган тарафнинг талаби бўйича уни ҳақиқий деб ҳисоблашга ҳақлидир. Бу ҳолда битимни кейинчалик нотариал расмийлаштириш талаб қилинмайди.

Мазкур ҳолатда, суд даъво талабини даъвогар низоли уй-жойга нисбатан эгалик ҳуқуқини бериш учун асос бўлган ёки уй-жойни сотиб олганлигини тасдиқловчи ҳужжатларни тақдим этмаганлигини асос қилиб эмас, балки юқоридаги Пленум қарорининг 5-банди ва ФК 112-моддасининг иккинчи қисмига мувофиқ жавобгар низоли уй-жойни сотганлиги тўғрисида тилхат ёзиб берганлигидан ва бундай ҳолатда даъвогарга ФК 187-моддасининг биринчи қисмига асосан мол-мулкка нисбатан эгалик ҳуқуқи берилмаслигидан келиб чиқиб, ушбу тилхат (битим)ни ҳақиқий деб ҳисоблаш тўғрисидаги даъво аризаси билан умумий тартибда судга мурожаат қилиши лозимлиги важи билан рад этиши лозим эди.

III. УЙ-ЖОЙГА ОИД НИЗОЛАРНИНГ КЕЛИБ ЧИҚИШ ФАКТОРЛАРИНИ ШАРҲЛАШ

Инсонларнинг нормал турмуш тарзини юритиш учун зарурий шарт-шароитлар билан таъминланганлиги ҳақида сўз кетганда энг асосий омил сифатида уй-жой масаласи тилга олинади. Аҳоли қатламининг асосий қисмида уй-жой уларнинг эгалигида бўлган қийматли мулк ҳисобланади. Бу эса фуқароларнинг уй-жойни мулк ҳуқуқи асосида қўлга киритишга жиддий эътибор билан ҳуқуқий жиҳатдан тўғри ёндошиши нақадар аҳамиятли эканлигини кўрсатади. Фуқаролик қонунчилигида уй-жойни мулк қилиб олиш билан боғлиқ шартномавий-ҳуқуқий муносабатлар учун қатъий талаблар белгиланган бўлиб, бундан хабардор бўлишбиринчи навбатда фуқаролар учун зарур ҳисобланади. Мазкур ҳуқуқий муносабатларга оид тартибларни билмаслик ва уларга риоя қилмаслик уй-жойга оид низоларнинг келиб чиқиш факторларидан бири ҳисобланади.

Аҳоли сонининг ўсиши ҳамда уй-жой баҳосининг кўтарилиб бориши фуқароларнинг уй-жой билан боғлиқ шартномавий-ҳуқуқий муносабатларга киришишида қонунда белгиланган талабларга риоя қилиш аҳамиятини янада орттирмоқда. Уй-жой билан боғлиқ мулк муносабатларга киришишда фуқаролар қонун талабларига риоя қилиш орқали мулкдор сифатида тўлиқ ҳуқуқларга эга бўладилар, ушбу жараёнда юзага келиши мумкин бўлган (эҳтимолий) низоли ҳолатлардан ўзларини ҳимоя қилишлари лозим.

Уй-жойни мулк қилиб олиш жараёни билан боғлиқ ҳуқуқий муносабатлар мулк ҳуқуқининг вужудга келиш асосларидан келиб чиқади. Уй-жойни мулк қилиб олиш билан боғлиқ фуқаролик муомаласида энг кўп учрайдиган қуйидаги асослар бўйича тартибларга риоя қилмаслик уй-жойга оид низоларни келиб чиқишининг факторлари ҳисобланади:

битимлар асосида уй-жойни эгаллаш;

якка тартибда уй-жой қуриш;

давлат уй-жойини хусусийлаштириш;

уй-жойни мерос қилиб олиш;

эгаллик ҳуқуқини вужудга келтирувчи муддат асосида уй-жойга мулк ҳуқуқини қўлга киритиш.

Битимлар асосида уй-жойни эгаллаш тартибига риоя қилмаслик.

Уй-жой билан боғлиқ муносабатлар фуқаролар учун муҳим аҳамият касб этиши туфайли, ушбу жараёнда битимларни тузишнинг қонунда белгилаган қатъий талаблари мавжуд. Фуқаролик кодексининг

480-моддасига кўра кўчмас мулкни сотиш шартномаси тарафлар имзолаган ёзма шаклдаги битта ҳужжат тарзида тузилади. Кўчмас мулкни сотиш шартномасининг шаклига риоя қилмаслик унинг ҳақиқий эмаслигига сабаб бўлади.

Тарафлар ўртасида ҳақиқатда уй-жойнинг олди-сотдисида оид муносабатлар юз берган бўлиши, улар уй-жойнинг олди-сотдиси юзасидан келишган, келишув шартлари тўлиқ бажарилган, хусусан, мулк учун тўловлар келишув баҳосига мувофиқ тўлиқ амалга оширилган бўлиши мумкин, лекин агарда ушбу келишув ёзма равишда амалга оширилмаган тақдирда у ҳақиқий ҳисобланмайди. Келгусида тарафлар ўртасида мазкур битим юзасидан низо келиб чиққан, тарафлардан бири ўз мажбуриятларини бажаришдан бош тортган тақдирда, ҳуқуқи бузилган тараф ўз ҳуқуқларини ҳимоя қилишда ёзма келишувсиз исботлаш воситаларидан – далиллардан маҳрум бўлади.

Суд амалиётининг таҳлили шуни кўрсатадики, уй-жой олди-сотдисида оид битимлар бўйича низо юзага келганда, тарафлар унинг ҳақиқатда тузилганлигини гувоҳлар иштирокида исботлаш мумкин, деб ҳисоблашади.

Бироқ Фуқаролик кодексининг 109-моддасига кўра битимнинг оддий ёзма шаклига риоя қилмаслик низо чиққан тақдирда тарафларни битимнинг тузилганлигини, мазмунини ёки бажарилганлигини гувоҳларнинг кўрсатувлари билан тасдиқлаш ҳуқуқидан маҳрум қилади.¹³

Шунингдек, Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг “Фуқаролик ишларини кўришда судлар томонидан далилларга оид қонун нормаларини қўллашнинг айрим масалалари тўғрисида” 2007 йил 2 октябрдаги 11-сонли қарори 8-бандининг бешинчи хатбошисига кўра битимнинг оддий ёзма шаклига риоя қилинмаган ҳолларда унинг тузилганлигини аудио ва видео ёзувлари орқали тасдиқлаб бўлмайди. Бундан кўринадики, уй-жойга нисбатан гувоҳлар иштирокида тузилган битим ҳам, аудио ёки видео ёзувлари билан қайд қилинган келишув ҳам агарда ёзма равишда тузилган ва битим иштирокчилари томонидан имзоланган шартнома орқали тасдиқланмас экан, ҳуқуқий аҳамиятга эга бўлмайди ва фуқаролик қонунчилигида мазкур битимнинг ҳақиқийлигини эътироф этиш мумкин эмас. Мисол учун, фуқаро К.Каримова 2007 йил май ойида Б.Баратов билан уй-жой сотиб олиш ҳақида келишган. Келишув бўйича сотиб олувчи К.Каримова сотувчи Б.Баратовга 25 миллион сўм пул маблағини тўлиқ бериб, хонадоннинг кадастр ҳужжатларини сотувчидан олган. Бироқ Б.Баратов хонадон учун пулни олиши билан Россия Федерациясига маълум муддатга кетиб қолган ва

¹³ Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси // <https://lex.uz/ru/docs/111189#153182>

олди-сотди шартномасини нотариал тартибда расмийлаштириб бермаган. Россия Федерациясидан қайтиб келганидан кейин ҳам ўзаро ишончли муносабатларни асос қилиб, ўзининг соғлиги ёмонлашганлигини, имкон бўлиши билан уйни расмийлаштириб беришини айтиб, уйни сотиб олувчининг номига ўтказиб бермасдан келган.

Хонадонда ўз оила аъзолари билан яшаб, ундан фойдаланиш билан боғлиқ барча тўловларни тўлаб келган К.Каримова 2015 йилда уйни нотариал расмийлаштириб беришни қатъий талаб қилганидан кейин ўртада низо келиб чиққан.

К.Каримова судга олди-сотди шартномасини ҳақиқий деб топиш ҳақида даъво аризаси билан мурожаат қилиб, ўрталарида ҳақиқатдан ҳам бундай келишув бўлганлигининг тасдиғи сифатида ўзаро суҳбатнинг аудиоёзувини тақдим этган. Ушбу аудиоёзувда Б.Баратов уй учун ҳақиқатдан ҳам пул маблағларини тўлиқ олганлиги ва уни кейинчалик К.Каримовага расмийлаштириб бериши ҳақидаги суҳбат мавжуд.

Шунингдек судда иштирок этган гувоҳлар низоли хонадонга қўшни бўлиб яшашини, Б.Баратов уларга низоли хонадонни К.Каримовага сотганлигини айтишганлигини, уларнинг айримлари олди-сотди келишуви жараёнида бевосита иштирок этганлигини маълум қилишган. Лекин судга К.Каримова томонидан низоли хонадоннинг олди-сотдиси бўйича келишув бўлганлигини тасдиқловчи ёзма тилхат ёки бошқа ёзма шартнома тақдим этилмаган.

Шу боис суднинг ҳал қилув қарори билан олди-сотди шартномасини ҳақиқий деб топиш ҳақидаги даъво талаби рад қилинган.

Бундан кўринадики, фуқаролик қонунчилиги кўчмас мулкка оид битимларни тузишнинг талабларини белгиланган бўлиб, бундай битимлар қатъий равишда ёзма шаклда тузилиши лозим. Битим ёзма шаклда тузилган бўлсада, тегишли тартибда расмийлаштирилмаган бўлса, унинг ҳақиқийлиги суд орқали эътироф этилиши мумкин. Лекин ёзма равишда тузилмаган битим суд томонидан ҳақиқий деб топилиши мумкин эмас.

Қонунда битимнинг ҳақиқийлигини эътироф этиш учун далил сифатида баҳо бериш мумкин бўлган мезонлар белгиланган бўлиб, аудиоёзувлар ёки гувоҳларнинг кўрсатмалари битим ҳақиқатда тузилганлигини кўрсатсада, суд бундай далилларга асос бўла олмайди.

Шу сабабли ишга тақдим этилган аудиоёзувда тарафлар ҳақиқатда низоли хонадоннинг олди-сотдиси бўйича келишганликлари ва пул маблағини тўлиқ олганликлари ҳақида суҳбат мавжуд бўлсада, суд ушбу далилга

асосланишга ҳақли эмас ва даъвои рад қилиш ҳақида қонуний қарор қабул қилган.

Уй-жой билан боғлиқ шартномавий муносабатларга киришишда кейинги муҳим ҳолат шартнома тарафларининг ҳуқуқ ва муомала лаёқатидир. Тасарруф этилаётган мулкка нисбатан тегишли ҳуқуқ ва ваколатга бундай ҳуқуқни амалга ошириш ваколатига эга бўлган шахс томонидан амалга оширилган битим қонуний ҳисобланади. Шартнома тарафи бўлган шахснинг муомалага лаёқатсизлиги ёки муомала лаёқати чекланганлиги ёхуд тегишли ваколоти йўқлиги шартноманинг ҳақиқий эмаслиги оқибатларини келтириб чиқаради.

Мисол учун, даъвогар К.Азимов судга жавобгарлар С.Маликова ва Б.Маликовларга нисбатан олди-сотди шартномасини ҳақиқий деб топиш ҳақида даъво аризаси билан мурожаат қилган.

Ўз даъво талабида 2005 йилда уй-жой сотиб олиш юзасидан жавобгарлар билан келишиб, ўзи яшаб турган хонадонни сотиб, пул қўшиб, жами 60 миллион сўм пулни уч йил давомида бўлиб-бўлиб берганлигини, бу ҳақда тилхат мавжудлигини, келишув вақтида жавобгарлар низоли уйда учинчи шахс – А.Маликовнинг ҳам улуши борлигини яширганлигини, ўзининг бир неча бор қилган талабларидан кейин С.Маликова унинг номига васиятнома қолдирганлигини, лекин ушбу васиятнома ҳам юридик кучга эга эмаслигини, ушбу уйда 2005 йилдан бери яшаб, коммунал тўловларни тўлаб келаётганлигини маълум қилган.

Суд мажлисида жавобгар С.Маликова даъво талабларини тан олмасдан, низоли уйни К.Азимовга сотмаганлигини, сотиш нияти ҳам бўлмаганлигини, олди-сотди бўйича у ўғли Б.Маликов билан келишганлигини маълум қилган.

Б.Маликов эса даъво талабларини қисман тан олиб, К.Азимов билан низоли уйни 60 миллион сўмга сотишга келишганлигини, ундан 35 миллион сўм олганлигини, низоли уйнинг ўзига тегишли бўлган улуши бўйича пулни тўлиқ олган деб ҳисоблашини, лекин уйни мустақил ўзи расмийлаштириб бера олмаслигини, онасининг ҳам розилиги зарурлигини маълум қилган.

Иш ҳужжатларидан аниқланишича, низоли уй бир нечта шахснинг умумий мулки бўлиб, шундан 4/15 қисми К.Маликовага қонун бўйича ворислик ҳақидаги гувоҳномага асосан, 2/3 қисми Т.Юнусовга олди-сотди шартномасига асосан ҳамда 1/15 қисми жавобгарлар С.Маликова ва А.Маликовга қонун бўйича ворислик ҳақидаги гувоҳномага асосан тегишли.

Ер майдони биргаликдаги мулкдорлар ўртасида бўлинган бўлиб, ҳар бир мулкдор ўзига тегишли уйга алоҳида кириш йўлига эга.

А.Маликов 2001 йил 18 октябрда вафот этган бўлиб, унинг вафотидан кейин мерос қабул қилинмаган.

Иш ҳужжатларида мавжуд 2008 йил 21 майда ёзилган тилхатда С.Маликова ва Б.Маликовлар низоли хонадонни К.Азимовга сотиб, 60 миллион сўм пулни олганликлари кўрсатилган бўлиб, ушбу тилхат маҳалла фуқаролар йиғини томонидан муҳр билан тасдиқланган. С.Маликова ва Б.Маликовлар ҳам тилхатдаги имзолар уларга тегишли эканлигини инкор этмаганлар.

Фуқаролик кодекси 112-моддасининг иккинчи қисмига кўра, агар тарафлардан бири нотариал тасдиқлаш талаб қилинадиган битимни тўла ёки қисман бажарган бўлса, иккинчи тараф эса — битимни нотариал расмийлаштиришдан бош тортса, суд битимни бажарган тарафнинг талаби бўйича уни ҳақиқий деб ҳисоблашга ҳақлидир.

Гарчи даъвогарда жавобгарлар билан келишув бўйича ўз мажбуриятларини тўлиқ бажарганлиги ҳақида ёзма тилхат мавжуд бўлсада, суд олди-сотди шартномасини ҳақиқий деб топиш учун юқоридаги қонун талабига асослана олмайди.

Чунки С.Маликовага тегишли бўлган 1/15 улуш унинг марҳум ўғли А.Маликов билан умумий бўлиб, А.Маликовнинг вафотидан кейин унга тегишли улуш бўйича мерос қабул қилиб олинмагунга қадар тасарруф этилиши мумкин эмас.

Жавобгар Б.Маликов эса низоли уй улушининг мулкдори эмас ва ўзига тегишли бўлмаган мулкни тасарруф этишга ваколатли эмас, шу сабабли у томонидан ёзилган тилхат ҳуқуқий аҳамиятга эга эмас.

Суднинг ҳал қилув қарори билан олди-сотди шартномасини ҳақиқий деб топиш ҳақидаги даъво талабини қаноатлантириш рад қилинган.

Мисолдан кўринадикки, қонун шартнома тегишли тартибда тузилмаган бўлсада, тарафларнинг келишувини ҳамда уларнинг ўз мажбуриятларини бажарганлигини тасдиқловчи ёзма далиллар мавжуд бўлса, шартномани ҳақиқий деб топиш мумкинлигини эътироф этади. Лекин бундай шартнома ваколатли шахс билан тузилиши лозим.

Судга гарчи низоли уй сотилганлиги ҳақида ва бунинг учун сотиб олувчи томонидан пул маблағи тўлиқ берилганлиги ҳақида ёзма тилхат тақдим этилган бўлсада, уйни сотаётган шахслар уни тасарруф этишга ваколатли бўлмаганлар.

Низоли уй умумий мулк бўлиб, умумий мулкда улушга эга бўлган барча шахслар розилик берган тақдирдагина келишув қонуний ҳисобланади. Лекин

келишувда улушга эга бўлган шахс вафот этган бўлиб, унинг улушига нисбатан мерос очилмаган ва тегишли тартибда меросхўрлари томонидан қабул қилиб олинмасдан, тасарруф этилган.

Бундан ташқари, олди-сотди бўйича келишган ва тилхат берган шахсларнинг иккинчиси тасарруф этилаётган уйга нисбатан ҳеч қандай мулкый ҳуқуқларга эга бўлмаган.

Суд эса мулкни тасарруф этишга ваколатли бўлмаган шахслар билан тузилган келишувни ҳақиқий деб топишга ҳақли эмас.

Қонунда битимнинг ҳақиқийлигини эътироф этиш учун далил сифатида баҳо бериш мумкин бўлган мезонлар белгиланган бўлиб, аудиоёзувлар ёки гувоҳларнинг кўрсатмалари битим ҳақиқатда тузилганлигини кўрсатсада, суд бундай далилларга асосланолмайди.

Шу сабабли ишга тақдим этилган аудиоёзувда тарафлар ҳақиқатда низоли хонадоннинг олди-сотдиси бўйича келишганликлари ва пул маблағини тўлиқ олганлиги ҳақида суҳбат мавжуд бўлсада, суд ушбу далилга асосланишга ҳақли эмас ва даъвои рад қилиш ҳақида қонуний қарор қабул қилган.

Фуқаролик қонунчилигига мувофиқ, мол-мулк мулк ҳуқуқи асосида бир шахсга ёки икки ва ундан ортиқ шахсларга қарашли бўлиши мумкин. Шу жумладан, уй-жойлар ҳам уларга бўлган мулк ҳуқуқининг вужудга келиш асосларига кўра бир шахсга ёки икки ва ундан ортиқ шахсларга қарашли бўлиши мумкин бўлиб, кўчмас мулк объекти кадастр ишидаги “кўчмас мулк эгаси”га оид маълумотларда мулкдорларнинг қатъий рўйхати кўрсатилмаган бўлиши мумкин.

Бундай ҳолатда уй-жой мулкдорларига оид тўлиқ маълумотлар унга нисбатан мулк ҳуқуқининг вужудга келиш асосларидан келиб чиққан ҳолда аниқлаш лозим бўлади.

Якка тартибда уй-жой қуриш асосида мулк ҳуқуқининг вужудга келиши тартибига риоя этмаслик.

Уй-жойни мулк ҳуқуқи асосида эгаллашнинг фуқаролик муомаласида битимлардан кейин энг кўп тарқалган тури уни якка тартибда уй-жой қуриш асосида қўлга киритишдир.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2006 йил 30 декабрдаги 272-сонли қарори билан тасдиқланган “Якка тартибдаги уй-жой қурилиши тўғрисида”ги Низомга мувофиқ якка тартибдаги уй-жой – бир ер участкасида жойлашган, доимий яшаш, дам олиш ва шахсий хўжаликни

юритишга мўлжалланган ёрдамчи-хўжалик иморатлари ва ҳовлидаги иншоотлар тегишли бўлган бир ёки бир неча турар жой иморатидир.

Ўзбекистон Республикасининг ҳар бир фуқароси ўзининг ва оиласининг эҳтиёжлари учун қонун ҳужжатларига ва юқоридаги Низомга риоя қилган ҳолда зарур ёрдамчи-хўжалик иморатлари ва ҳовлидаги иншоотлар билан бирга хусусий мулк ҳуқуқи асосида уй-жой қуриш ҳуқуқига ҳам эгадир.

Якка тартибда уй-жой қуришнинг энг муҳим шарти қурилиш ишларининг қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда қурилиш мақсадлари учун ажратилган ер участкасида амалга оширилишидир. Ажратиладиган участка доирасида якка тартибда уй қурувчилар учун уйнинг майдони чегараланмайди.

Шаҳарсозлик фаолияти алоҳида тартибга соладиган ҳудудларда уйнинг неча қават эканлиги аҳоли пунктларининг тасдиқланган бош режаларига мувофиқ туманлар (шаҳарлар) архитектура ва қурилиш органлари томонидан белгиланади ва улар билан келишилади.

Суд амалиётидан келиб чиққан ҳолда фуқаролик муомаласида нисбатан кўп учрайдиган уй қурилишидаги иштирокка асосланган мулк ҳуқуқини эътироф этишга оид муносабатларнинг ҳуқуқий ҳолатига тўхталиш лозим.

Амалиётда уй-жойнинг қурувчилари ўртасида уйнинг бир қисмига нисбатан уй қурилишидаги иштирокка асосланган мулк ҳуқуқини эътироф этиш бўйича низолар учрайди. Бироқ қайд этиш лозимки, уй қуришда иморат солувчига ёт шахсларнинг иштирок этганлиги қурилган уйнинг бир қисмига нисбатан уларнинг мулк ҳуқуқини эътироф этиш учун асос бўла олмайди.

Яъни якка тартибда уй-жой қурилишида маблағи, қурилиш материаллари ёки меҳнат кучи билан иштирок этган шахслар бундай асос билан уй-жойнинг бир қисмига мулкдор бўла олмайдилар.

Айрим ҳолларда, судлар ишнинг барча ҳолатларини инобатга олиб, мазкур шахсларга уйнинг бир қисмига нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этиши мумкин. Бунда тарафларнинг ўзаро ҳақиқий муносабатлари синчковлик билан текширилиши, уй қурилишида уйнинг бир қисмига нисбатан мулк ҳуқуқи бор деб эътироф этилишига даъвогарлик қилаётган шахслар иштирокида амалга оширилганлигининг сабаблари, тарафлар ўртасида уйга нисбатан умумий мулкнинг вужудга келиши тўғрисида келишув бўлган-бўлмаганлиги аниқланиши зарур.

Шунингдек, иморат солувчига унинг оила аъзолари ёки қариндошларининг уй қуришда ёрдам берганлиги фактининг ўзи уларнинг

уйнинг бир қисмига бўлган мулк ҳуқуқини суд тартибида эътироф этишга асос бўла олмайди.

Бундай даъво ана шу шахслар билан иморат солувчи ўртасида уйга нисбатан умумий мулкнинг вужудга келиши тўғрисида келишув бўлган ҳамда улар (шахслар) айна ана шу мақсадда уй қурилишига ўз меҳнат ва маблағларини қўшган ҳоллардагина суд томонидан қаноатлантирилиши мумкин. Бундай келишув эса фуқаролик қонунчилиги нормаларига кўра ёзма равишда тузилган бўлиши керак.

Шу сабабли, якка тартибда уй-жой қуришда иштирокчиликдан келгусида умумий биргаликдаги ёки улушли мулк ҳуқуқи вужудга келиши назарда тутилса, бундай муносабатлар тўғрисидаги келишув тегишли тартибда (ёзма равишда) расмийлаштирилиши лозим.

Қайд этиш керакки, бугунги кунда мамлакатимизда ижтимоий соҳани ривожлантиришга қаратилган тизимли чора-тадбирларнинг муҳим таркибий қисми ижтимоий уй-жойлар қурилишини кенгайтириш ҳисобланади. 2017 йилдан буён қишлоқ жойларда арзон уй-жойнинг янги типлари қурила бошланди. Алоҳида дастурлар асосида ёш оилалар ва аёллар уй-жой билан таъминланмоқда. Турар жой бинолари билан таъминланиш қурилиш компанияларига солиқ, божхона ва бошқа имтиёзлар бериш орқали бажарилмоқда.

Шуларга қарамай, қурилишни ташкил этишда ва муҳтож оилаларни уй-жой билан таъминлашда бир қатор камчиликлар мавжуд бўлиб, уларни бартараф этиш янги ёндашувларни ишлаб чиқиш зарурлигини кўрсатмоқда. Жумладан, намунавий лойиҳалар бўйича арзон уй-жой қуриш учун баъзан қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкалари танланмоқда. Хусусан, 2019 йилда туман ҳокимликлари томонидан ушбу мақсадлар учун ажратилган 1065 гектар ер майдонининг қарийб 60 гектари айнан шу тоифага тўғри келади. Бундан ташқари, намунавий лойиҳалар бўйича қурилаётган арзон уй-жой биноларида шаҳарсозлик нормалари ва қоидалари талаблари бузилганлиги, лойиҳалардан четга чиқиш, сифатсиз қурилиш-монтаж ишлари кузатилмоқда.¹⁴

Ўзбошимчалик билан иморат қуриш. Қонун ҳужжатларига кўра белгиланган тартибда қурилиш мақсадлари учун ажратилмаган ер участкаларида, шунингдек иморат қуриш учун зарур рухсатнома олмасдан ёки архитектура ва қурилиш нормалари ҳамда қоидаларини жиддий бузган ҳолда

¹⁴ https://www.yumh.uz/uzc/news_detail/124

қурилган уй-жой, бошқа бино, иншоот ёки ўзга кўчмас мулк ўзбошимчалик билан қурилган иморат ҳисобланади.

Ўзбошимчалик билан иморат қурган шахс унга мулк ҳуқуқини ололмайди.

Бу шахс қурган иморатни тасарруф этишга — сотишга, ҳадя этишга, ижарага беришга, иморатга нисбатан бошқа битимлар тузишга ҳақли эмас.

Ўзбошимчалик билан иморат қуриш натижасида ҳуқуқлари бузилган шахснинг ёки тегишли давлат органининг даъвоси билан бундай иморат суднинг қарорига биноан иморатни қурган шахс томонидан ёки унинг ҳисобидан бузиб ташланиши лозим.

Шу сабабли фуқаролар якка тартибда уй-жой қуришда ер участкасининг тегишли тартибда ажратилганлиги масаласига алоҳида эътибор қаратишлари, ажратилмаган ер участкасида қурилган иморатнинг қиймати, қурилиш нормаларига жавоб бериши ҳуқуқий аҳамият касб этмаслигини назарда тутишлари лозим.

Шунингдек, фуқароларнинг қонунчиликда мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик ҳуқуқи асосида ажратилган ер участкаларида якка тартибда уй-жой қуриш ҳуқуқи кафолатланган. Бироқ, ер тузиш ва туман кадастр бўлими томонидан ўтказилган кўчмас мулк фондининг ялпи хатлови якка тартибда уй-жой қуришда, айниқса, қишлоқ жойларда қонунийликни таъминлаш масалаларида тизимли хатолар ва жиддий камчиликларга йўл қўйилганини кўрсатган. Маҳаллий ижро ҳокимияти, шу жумладан, ер кадастри, архитектура ва қурилиш соҳасидаги ваколатли идораларнинг бепарволиги оқибатида уй-жойга эга бўлиш ва қуришнинг қонуний талабларига зид равишда фуқаролар ўзбошимчалик билан эгаллаб олинган ер участкаларига уй қуриб олишаверган. Айрим ҳолларда фермер ва дехқон хўжаликлари раҳбарлари ўзаро тил бириктириб, фуқароларга ноқонуний тўлов эвазига уй қургани ер ажратиб беришган. Уй-жойга тегишли ҳужжатларнинг мавжуд эмаслиги бошқа ижтимоий муаммоларни келтириб чиқарган, хусусан, ҳақиқатда яшаб турган уйга рўйхатга қўйиш, мулк ҳуқуқини тасдиқлаш имкониятини йўққа чиқарган.

Уй-жойга оид ҳуқуқларни амалга ошириш ва аҳолини ижтимоий қўллаб-қувватлаш учун қулай шарт-шароитларни яратиш, ер участкаларидан оқилона ва самарали фойдаланиш, шунингдек, фуқароларга тегишли бўлган турар жойларни давлат рўйхатидан ўтказишга кўмаклашиш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Фуқароларни ижтимоий қўллаб-қувватлаш бўйича қўшимча чора-тадбирлар ҳамда ўзбошимчалик билан қурилган турар

жойларга нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этиш бўйича бир марталик умумдавлат акциясини ўтказиш тўғрисида”ги ПФ–5421-сонли Фармони қабул қилинди. Ушбу ҳужжат билан 2019 йилнинг 1 май кунига қадар уй-жойга эгаллик ҳужжатлари расмийлаштирилиши белгиланди, яъни бир марталик умумдавлат акцияси эълон қилинди.¹⁵

2019 йил 1 март ҳолатида ўзбошимчалик билан қурилган турар-жойларнинг 398 400 таси бўйича Давлат хизматлари марказларига аризалар келиб тушган ва улардан 112 425 таси қаноатлантирилиб, 48 405 таси рад этилган бўлса, 234 235 таси кўриб чиқиш жараёнида бўлган.

Бу борадаги ишларни ташкил этиш ва амалга ошириш Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар, Тошкент шаҳар ҳамда туман (шаҳар) ҳокимликлари ҳузурида тузилган комиссиялар зиммасига юклатилган.

Хусусан, Наманган вилояти, Поп тумани ҳудудидаги Поп ихтисослашган давлат ўрмон хўжалигига қаршли жами 258 гектар ер майдонида 1 058 та турар-жойлар бир неча йиллар олдин ўзбошимчалик билан қурилган бўлиб, мазкур хонадонлардаги 1 152 та оилада жами 4 858 нафар аҳоли истиқомат қилиб келаётган бўлсада, ушбу ер майдони ўрмон хўжалигига тегишли бўлганлиги сабабли, турар-жой эгаларига мулк ҳуқуқи берилмасдан келинган.

Ўрмон хўжалиги давлат қўмитаси билан мазкур ер майдонини Поп тумани ҳокимлиги балансига ўтказиш ҳақида келишувга эрилишиб, Поп туман ҳокимининг жорий йил 18 февралдаги 641-сонли қарори билан ўрмон хўжалиги тасарруфидаги 258 гектар ер майдони ҳокимлик балансига олиниши таъминланган.¹⁶

2019 йил май-июнь ойларида ўтказилган фуқароларнинг кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларига риоя этилишини ўрганиш мақсадида ўтказилган акция натижалари эълон қилинган.¹⁷

Мурожаатларнинг таҳлили фуқароларни асосан ноқонуний қурилган уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этиш масаласи қийнаётганлигини кўрсатган.

Айтиш жоизки, бундай муаммоларнинг келиб чиқишига тегишли давлат органлари ва ташкилотлар ходимларининг масъулиятсизлиги билан бир қаторда бевосита фуқаролар томонидан аризалар кеч ва ҳужжатлар камчилик билан тақдим этилиши сабаб бўлганлиги аниқланган.

¹⁵ <http://huquq.uz/chizmada-bor-aslida-urilmagan-uy/>

¹⁶ http://www.prokuratura.uz/uz_UZ/8019/

¹⁷ www.minjust.uz/uz/press-center/news/9805

Шунингдек, акция давомида аҳолини қийнаётган масалалардан бири бу – ер участкаларининг давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан етказилган зарарлар ўрнатилган тартибда қопланмаётганидир. Мазкур масалада энг кўп мурожаатлар Тошкент шаҳри, Тошкент ва Наманган вилоятларига, энг ками Навоий вилоятига тўғри келган. Акция доирасида 2018 йил ҳамда 2019 йилнинг биринчи ярмида давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилган ер участкаси ва шу муносабат билан бузилган қурилиш объектларининг паспорти шакллантирилган. Бу йўналишда 846 та ҳолатда мулкдорларга ёзма хабарнома берилмагани, шунингдек, 1388 та ҳолатда ёзма хабар бериш муддати бузилганлиги, шунингдек, қурилиш объектлари уларнинг қийматига аниқлик киритилмаган (баҳоланмаган) ҳолда бузилгани аниқланган бўлиб, бундай ҳолатларнинг энг кўпи Тошкент шаҳри ва Бухоро вилоятида, энг ками Самарқанд вилоятида кузатилган.

Бузиш ишларини амалга оширишда 600 млрд.сўмдан ортиқ компенсациялар тўлаб берилганлиги ҳамда Тошкент шаҳри, Тошкент, Фарғона, Қашқадарё ва Наманган вилоятларида бузилган турар жойлар учун компенсация тўлаш бўйича 300 млрд.сўмга яқин қарздорлик мавжудлиги аниқланган. Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилган ер участкалари ўрнига бошқа жойлардан 359,2 гектар ер участкаси ажратиб берилган.

Акция доирасида мурожаатларни кўриб чиқишда 874 та қонун бузилиш ҳолатлари аниқланган бўлиб, адлия органлари томонидан тегишли ташкилотларга 236 та тақдимнома (ҳуқуқи бузилган жисмоний ва юридик шахсларга жами 6,5 млрд. сўмдан ортиқ пуллик компенсация қопланиши сўралган) ҳамда 100 та огоҳнома, шунингдек судларга 30,3 млрд. сўмлик 360 та даъво аризаси киритилган.

Масалан, Бахмал тумани (Жиззах) ҳокимлиги томонидан фуқаро Р.И.нинг биноси бузилиб, унга компенсация тўланмаганлиги аниқланиб, Бахмал туман адлия бўлими томонидан фуқаро манфаатини кўзлаб Фуқаролик ишлари бўйича Ғаллаорол туманлараро судига 195,8 млн. сўмлик компенсация тўлаш бўйича даъво аризаси киритилган.

Беруний туманида (Қорақалпоғистон) фуқаро У.С.нинг турмуш ўртоғига тегишли бўлган Шоббоз деҳқон бозори эски истироҳат боғидаги дўкон биноси жойлашган ер участкаси туман ҳокимлиги томонидан давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиб, компенсация тўлаб берилмаганлиги ҳолати бўйича Беруний тумани адлия бўлими томонидан туман ҳокимлигига тақдимнома киритилган.¹⁸

¹⁸ <http://uza.uz/oz/society/adliya-vazirligi-k-chmas-mulk-aktsiyasi-doirasida-2-586-ta-m-20-07-2019>

Уй-жойни мерос ҳуқуқи асосида эгаллашдаги тушунмовчиликлар.
Фуқаролик қонунчилигида белгиланган мулк ҳуқуқининг вужудга келиш асосларидан бири мулкни мерос қилиб олишдир. Ўзбекистон Республикаси Конституциясига кўра мерос ҳуқуқи қонун билан кафолатланади.

Фуқаролик кодекси нормаларига кўра уй-жойни мерос сифатида мулк қилиб олиш ворислик ҳуқуқи қоидалари асосида амалга оширилади.

Кодексга мувофиқ ворислик икки асосда амалга оширилади:

васият бўйича ворислик;

қонун бўйича ворислик.

Фуқаронинг ўзига тегишли мол-мулкни ёки бу мол-мулкка нисбатан ҳуқуқини вафот этган тақдирда тасарруф этиш хусусидаги хоҳиш-иродаси васият деб эътироф қилинади.

Фуқаролик кодексининг 1124-моддасига кўра васиятнома ёзилган жойи ва вақти кўрсатилган ҳолда ёзма шаклда тузилиши лозим.

Қуйидаги васиятномалар ёзма шаклда тузилган ҳисобланади:

нотариал тасдиқланган васиятномалар;

нотариал тасдиқланган васиятномаларга тенглаштирилган васиятномалар.

Ёзма шаклдаги васиятнома васият қилувчининг ўз қўли билан имзоланиши лозим. Яъни, васиятноманинг ёзма равишда тузилиши ва нотариал тасдиқланиши унинг ҳақиқийлигининг қатъий шарти бўлиб, оғзаки, гувоҳлар олдида қилинган васият, шунингдек, ёзма тузилган, лекин нотариал тасдиқланмаган (нотариал тасдиқланган васиятномаларга тенглаштирилганлардан ташқари) васиятномалар юридик кучга эга бўлмайди.

Юқорида қайд этилганидек, мерос фуқаронинг ўлими билан очилади ва унинг ўлимига қадар васиятнома ворисга (васиятномага асосан мерос олувчи шахсга) мерос қилинган мулкка нисбатан ҳеч қандай ҳуқуқ бермайди.

Қонун бўйича ворислик васият мавжуд бўлмаса ёхуд бутун мероснинг тақдирини белгиламаса амалга оширилади.

Қариндошлик Ўзбекистон Республикаси Оила кодексининг 57-моддасида белгиланган даражага асосан аниқланади.

Мерос мулки бўлган уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқининг ворисга ўтганлигини тасдиқловчи ҳуқуқий ҳужжат меросга бўлган ҳуқуқ тўғрисидаги гувоҳнома ёки суднинг қарори ҳисобланади.

Фукаролик кодекси 1146-моддасининг 1-қисмига кўра мерос очилган жойдаги нотариус меросхўрнинг илтимосига кўра унга меросга бўлган ҳуқуқи тўғрисида гувоҳнома бериши шарт ҳисобланади.

Мазкур Кодекс 1150-моддасининг иккинчи қисмига кўра меросни тақсимлаш меросхўрларнинг келишувига кўра ўзларига тегишли улушларга мувофиқ, келишувга эришилмаган тақдирда эса, суд тартибида амалга оширилади.

Кўп ҳолатларда меросхўрлар икки нафар ва ундан ортиқ бўлиб, мерос мулки бўлган уй-жойни асл ҳолида олиш масаласи юзага келади. Уй-жойни мерос мулки сифатида асл ҳолида олишнинг қонунда ўзига хос хусусиятлари белгиланган. Унга кўра, мерос очилгунга қадар уч йил мобайнида мерос қолдирувчи билан биргаликда яшаган меросхўрлар мерос тақсимланишида мерос таркибидан уй-жойни олишда имтиёзли ҳуқуққа эга бўладилар.

Уй-жойни мерос сифатида мулк қилиб олувчи шахслар томонидан доим ҳам ушбу қонуний белгиланган тартибларга риоя қилинмаганлиги натижасида уй-жойни эгаллаш билан боғлиқ низолар юзага келмоқда.

Қайд этиш керак, мамлакатимизнинг кўплаб жойларида қурилиш, янгилаш ишлари олиб борилмоқда. Жумладан, Самарқанд шаҳридаги ноёб маданий мерос объектларини асраш орқали туризм салоҳиятини янада ривожлантириш, нуфузли халқаро тадбирларни ўтказиш ва хорижий мамлакатлардан кўплаб меҳмонларни қабул қилишга ҳудудни тайёрлаш, ҳудуднинг иқтисодий салоҳиятини кенгайтиришга қаратилган кенг қамровли ишлар амалга оширилмоқда.

Шу билан бирга, Самарқанд шаҳрининг тарихий қисми ва муҳофаза ҳудудларида ер участкаларини бериш ҳамда объектларни қуриш билан боғлиқ айрим камчилик ва муаммолар ҳудудда маданий мерос объектларининг сақланишига салбий таъсир кўрсатаётганлиги аниқланган. Хусусан:

биринчидан, ҳудуддаги 2018 йил ва 2019 йилнинг ўтган даврида қурилган ва қурилиши давом этаётган турар ва нотурар жой объектларининг қурилиш ва шаҳарсозлик ҳужжатлари тўлиқ расмийлаштирилмаган, қайта қуриш ҳамда реконструкция қилиш учун тегишли рухсатномалар олинмаган;

иккинчидан, қурилаётган ёки сўнгги икки йил ичида янги қурилган аксарият объектлар бўйича Ўзбекистон Республикаси Маданият вазирлиги ҳузуридаги Маданий мерос департаментининг Илмий-эксперт кенгаши хулосалари олинмаган;

учинчидан, судларнинг қарорлари асосида бузилиши белгиланган кўп қаватли биноларнинг юқори қаватларини қуйи қават конструкциясига таъсир

қилмаган ҳолда бузиш имконини берувчи махсус ускуналарнинг мавжуд эмаслиги, объектларнинг эгалари томонидан ихтиёрий равишда бузиш рад этилаётганлиги, бузиш учун талаб этиладиган маблағларнинг аниқ манбалари аниқланмаганлиги сабабли бузиш ишлари бошланмаган;

тўртинчидан, ноқонуний ва шаҳарсозлик ҳужжатлари тўлиқ расмийлаштирилмаган ҳолда қурилаётган объектларда қурилишни тўхтатиш тўғрисидаги кўрсатмалари тўлиқ бажарилмаган.

Ушбу масалаларга оид Самарқанд шаҳар ҳокимининг 22 та ноқонуний қарорларига нисбатан протестлар келтирилиб (10 таси бекор қилиш, 12 таси қонунга мувофиқлаштириш ҳақида), барчаси қаноатлантирилган.

2019 йилнинг январь-февраль ойларида мазкур объектлардан 55 таси бўйича шахслар маъмурий жавобгарликка тортилган, ҳокимлик томонидан объектлардан 17 тасини тўлиқ ёки қисман бузиш ҳақида судга мурожаат қилинган, суд қарорлари билан 9 тасини объект эгалари ҳисобидан бузиш белгиланган.

Самарқанд шаҳридаги бундай ҳолатлар “Маданиятлар чорраҳаси” сифатида ЮНЕСКОнинг бутунжаҳон мероси рўйхатига киритилган Самарқанд шаҳрининг тарихий қисми бўйича хавотирлари ҳақида 2019 йилнинг 30 июнидан 10 июлигача Озарбойжон пойтахти Боку шаҳрида бўлиб ўтадиган Бутунжаҳон мероси қўмитасининг 43-сессияси арафасида тайёрланган ҳисоботда қайд этилган.

ЮНЕСКО қошидаги Бутунжаҳон мероси маркази, ИКОМОС (ICOMOS – International Council on Monuments and Sites – ёдгорликлар ва диққатга сазовор жойларни сақлаш бўйича халқаро кенгаш, ИККРОМ (ICCROM – International Centre for the Study of the Preservation and Restoration of Cultural Property – маданий ёдгорликларни сақлаш ва реставрация қилиш бўйича халқаро тадқиқот маркази) шаҳарнинг тарихий марказида барпо этилаётган кўпқаватли янги бинолар маданий қийматга эга тарихий биноларга зарар етказмоқда.

Шунингдек, барпо этиладиган янги меҳмонхоналарнинг жойлаштирилиши, унинг учун майдонлар ажратилиши ҳануз ЮНЕСКО билан келишилмагани қайд этилган.

Бутунжаҳон мероси маркази, ИКОМОС ва ИККРОМнинг таҳлили ва ҳулосаларида турли-туман инфраструктура ва туристик объектларнинг қурилиши режаси, жумладан, ШХТ-2022 саммитини ўтказиш учун зарур бинолар ва кўпфункционали “Самарқанд сити” лойиҳаси объект, буфер зонаси

унинг ташқарисида бузиш ва қайта режалаштириш ишлари ўтказилиши уларни ташвишга солмоқда.

Шундай қилиб, таклиф этилаётган ва жорий лойиҳаларнинг тезлиги, шунингдек, 2022 йилгача қуриб битказиш зарурияти етарли тарздаги бошқарув принциплари, йўриқномалари ва воситалари йўқлиги билан биргаликда объектнинг OUV (Outstanding Universal Value) – бемисл универсал ва умумбашарий қийматига таҳдид уйғотмоқда, дейилади хулосада.

Бундан ташқари, бу борада амалга оширилаётган айрим лойиҳаларда аҳоли турар жойларини стандартларга тўғри келмаслик важи билан қайта тақсимлаш кузатилмоқда, бироқ аниқ ҳудудлар ва ижтимоий оқибатлар кўрсатиб ўтилмаган. Бу факт қурилиш ишлари устидан доимий кўрик ва ўрнатилган тарздаги назорат етарли тарзда амалга оширилмагани, тизимли жараёнларни жорий этиш зарурияти борлигини кўрсатади.

ЮНЕСКО талабларига кўра, унинг рўйхатидаги объектларда баланд ва кўп қаватли бино ва иншоотларни қуриш нафақат муҳофаза қилинувчи ҳудудларда, шунингдек буфер зоналар деб аталувчи ёндош ҳудудларда ҳам тақиқланади. Бундай белбоғдаги янги қурилишлар маданий мерос объектларига соя солмаслиги керак.¹⁹

Уй-жой соҳасида қонун устиворлигини таъминлашда, жумладан маданий мерос объектларининг қонун ҳужжатларида белгиланган тартибида ҳимоя қилинишида, қурилиш соҳасига оид нормаларга риоя этилишини таъминлашда судларнинг ҳам ўрни муҳим ҳисобланади.

Жумладан, ўзбошимчалик билан ноқонуний қурилган қурилмани бузиш, ўзбошимчалик билан қурилган қайта қуриш ишларини ўз ҳолатига келтириш каби даъволар асосида судлар томонидан ишлар кўрилиб, улар юзасидан уй-жой қонунчилиги доирасида ҳал қилув қарорлари қабул қилинади. Ушбу йўналишда судлар томонидан 2019 йилда кўрилган ишлар амалиётини қўйидаги жадвалда кўришимиз мумкин.

¹⁹ <https://kun.uz/46608254>

**Фуқаролик ишлари бўйича республика судлари томонидан 2019 йил давомида
ўзбошимчалик билан қўрилган уй-жой ёки қўрилгани бузиш бўйича қўрилган ишлар ҳақидаги
МАЪЛУМОТ**

Худуд	Жами тамомланган ишлар	Шундан				
		Ҳал қилув қарори чиқариб қўрилган ишлар	Ҳал қилув қарорларидан		Иш юритиш тугатилган	Даъво қўрмасдан қолдирилган
			Қаноатлан- тирилган	Рад этилган		
ҚР	105	66	50	16	6	33
Андижон	147	106	75	31	6	35
Бухоро	208	173	150	23	11	24
Жиззах	58	51	42	9	1	6
Қашқадарё	155	115	87	28	4	36
Навоий	113	88	84	4	5	20
Наманган	73	38	23	15	4	31
Самарқанд	1257	1110	1029	81	34	113
Сурхондарё	193	76	61	15	5	112
Сирдарё	18	14	9	5	3	1
Фарғона	163	141	113	28	10	12
Хоразм	530	335	297	38	73	122
Тошкент в.	1085	636	611	25	68	381
Тошкент ш.	745	525	462	63	18	202
Республика бўйича	4850	3474	3093	381	248	1128

IV. УЙ-ЖОЙ ҚОНУНЧИЛИГИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШГА ОИД ТАКЛИФЛАР

1. Уй-жой қонунчилигини такомиллаштиришга оид таклиф ва мулоҳазалар. Ҳуқуқий давлатни барқарор ривожлантириш концепцияси иқтисодиётнинг ижтимоий йўналтирилганлигини кучайтиришни, фуқароларнинг уй-жойга бўлган эҳтиёжларини қаноатлантириш даражасини оширишнинг самарали йўллари излаб топишни талаб этади. Бунда давлатнинг уй-жойга оид сиёсати аниқ устувор йўналишга айланиши керак бўлади ва Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг мамлакат фуқароларининг уй-жойга бўлган ҳуқуқи тўғрисидаги қоида бу сиёсатнинг ҳуқуқий асоси ҳисобланади.

Давлатнинг уй-жой соҳасидаги сиёсатида сўнгги йилларда сезиларли ўзгаришлар рўй берди. Бозор ислоҳотларига ўтилиши турар жойлардан шартномавий асосда фойдаланиш билан боғлиқ муносабатларни тартибга солишга доир янгича ёндашувлар ва механизмларни шакллантириш имкониятини берди. Қонун ҳужжатларининг қабул қилиниши уй-жой фонди тузилмасида уй-жойга бўлган хусусий мулк ҳуқуқини эътироф этишга, уй-жой бозорига ўтишга, турар жойнинг ижтимоий ижарасига доир шартнома соҳасини изчил торайтиришга асосланган, шунингдек аҳолининг ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган ва кам таъминланган тоифаларининг уй-жойга бўлган ҳуқуқларини кафолотловчи чоралар кўришга қаратилган уй-жой муносабатларини ҳуқуқий жиҳатдан тартибга солиш тизимига қатор янгиликлар киритилишига замин яратди.

Уй-жойга мулк ҳуқуқининг, эгалик қилиш, фойдаланиш ҳуқуқининг объекти, шунингдек бошқариш ва эксплуатация қилиш объекти сифатида қаралади. Уй-жойни бошқариш ва эксплуатация қилиш уй-жойга доир мулкчиликнинг оммавий шакллари сақлаб қолиш, уй-жой фондларидан жойларни ажратиш, қайта тақсимлаш ва уларни уй-жойга мухтожларга бериш билан боғлиқдир.

Бироқ уй-жойга оид муносабатларни ҳуқуқий жиҳатдан тартибга солишда ягоналик принципининг мавжуд эмаслиги давлат томонидан изчил уй-жой сиёсатини амалга оширишни сезиларли даражада мураккаблаштиради ва, пировардида, фуқароларнинг уй-жойга бўлган ҳуқуқлари ҳамда мажбуриятларини амалга оширишида ноаниқликларни юзага келтиради.

Шу сабабли янги Уй-жой кодексини қабул қилиш тақозо этилмоқда. Турар жой мулкдорининг ҳуқуқларини ҳимоя қилишни кучайтиришга,

аҳолининг ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган ва кам таъминланган тоифаларининг уй-жойга бўлган ҳуқуқлари кафолатларини таъминлашга, тартибга солинадиган муносабатлар соҳасини кенгайтиришга қаратилган янги таҳрирдаги Уй-жой кодексини ишлаб чиқиш таклиф этилади.

Ўзбекистон Республикасининг амалдаги Уй-жой кодекси 1998 йил 24 декабрдаги 713–I-сонли Қонун билан қабул қилинган ва 1999 йил 1 апрелдан эътиборан амалга киритилган. Уни ишлаб чиқишда собиқ Совет Иттифоқининг уй-жой тўғрисидаги ҳозирги замон талабларига тўлиқ жавоб бермайдиган қонун ҳужжатларининг кўплаб қоидаларидан фойдаланилган.

Шу сабабли, биринчи навбатда, Кодекснинг қўлланилишида қулайликни таъминлаш учун амалдаги Кодекснинг тузилмасини тартибга солинадиган муносабатларни баён этиш изчиллиги нуқтаи назаридан такомиллаштириш талаб этилади.

Амалдаги Уй-жой кодексининг нормаларида хусусий уй-жой фондига эгалик қилиш, ундан фойдаланишнинг барча масалалари тартибга солилмаганлиги сабабли суд амалиётида мазкур Кодекснинг кўплаб нормалари давлат уй-жой фондидан турар жойларидан фойдаланишни тартибга солувчи нормаларга ўхшаш тарзда қўлланилади. Фикримизча, ўхшаш ҳуқуқни фақат уй-жой муносабатлари иштирокчиларининг ҳуқуқ ва мажбуриятларини белгилаш мақсадидагина қўллаш мумкин, чунки хусусий уй-жой фонди давлат уй-жой фондидан ўзига хос хусусиятлари билан ажралиб туради.

Амалдаги Кодекста, хусусан, фойдаланувчи бўлган, хусусий уй-жойда яшаётган шахсларнинг бу уй-жойдан фойдаланиш ҳуқуқини йўқотган деб топиш тартибини ифодаловчи нормалар мавжуд эмас. Судлар бундай тоифадаги ишларни кўришда Кодекснинг муниципал, идоравий уй-жой фонди уйларидаги турар жойдан фойдаланиш ҳуқуқини йўқотган деб топиш тартибини белгиловчи 52, 54-моддаларини қўллайди. Бундан ташқари хусусий уй-жойдан кўчириш билан боғлиқ ишларни кўришда Кодекснинг муниципал уй-жой фонди уйларидаги турар жойлардан кўчириш тартибини белгиловчи 70-моддаси қўлланилади.

Ўзбекистон Республикасининг Конституциясига ва Фуқаролик кодексига кўра, мулкдорга унинг мулк ҳуқуқи ҳимоя қилиниши кафолатланган. Шу билан бирга унинг ҳуқуқларининг ҳар қандай бузилишини, шу жумладан мулк ҳуқуқидан маҳрум этиш билан боғлиқ бўлмаган бузилишларни бартараф этишни талаб қилиш ҳуқуқи назарда тутилган. Бунда уй-жой муносабатлари соҳасидаги бу ҳуқуқни амалга

ошириш тартибини батафсил белгилаб берувчи нормалар Кодекснинг амалдаги тахририда мавжуд эмас.

Кодексни кооператив тугатилган ҳолларда, уй-жой-қурилиш кооперативлари аъзолари пай бадалларини тўлиқ тўламаган тақдирда кооператив уй-жойга бўлган мулк ҳуқуқи юзага келишининг асосларини ва тартибини белгиловчи нормалар билан тўлдириш мақсадга мувофиқдир. Мазкур турар жойларнинг ҳуқуқий мақоми уй-жой қурилиш кооперативининг аъзоси вафот этган тақдирда ушбу кооператив собиқ аъзоларининг ва ҳуқуқий ворисларининг уй-жойга бўлган мулк ҳуқуқи юзага келишининг бошқа асосларини истисно этади (хусусан, бу уй-жойлар давлат уй-жой фондига киритилиши мумкин эмас ва улар тегишинча хусусийлаштирилмайди).

Ҳозир амалда бўлган Кодексада турар жойлар ва коммунал хизматлар ҳақини тўлашда аҳолининг ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган ва кам таъминланган тоифаларини қўллаб-қувватлаш тўғрисидаги (136-модда); турар жойлари авария ҳолатида эканлиги ёки табиий офатлардан зарар кўрганлиги белгиланган тартибда тан олинган фуқароларга давлат томонидан текинга уй-жой бериш ҳақидаги (19-модда) алоҳида нормалар мавжуд. Мазкур нормалар ҳаволаки хусусиятга эга бўлиб, қонуности ҳужжатлари, хусусан, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2017 йил 16 январдаги 14-сонли қарори билан тасдиқланган “Кўп квартирали уйларни қуриш ва реконструкция қилишни молиялаштириш, шунингдек ёш оилаларга, эскирган уй-жойларда яшаётганларга ва уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтож бўлган фуқароларнинг бошқа тоифаларига сотиш тартиби тўғрисида”ги низом билан тартибга солинади.

Шу муносабат билан Кодексни аҳолининг уй-жойга муҳтож бўлган, ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган ва кам таъминланган тоифаларини, шунингдек турар жойлари авария ҳолатида эканлиги ёки табиий офатлардан зарар кўрганлиги белгиланган тартибда тан олинган фуқароларни ҳисобга олиш ҳамда уларга давлат уй-жой фондидан уй-жой бериш тартибини белгиловчи янги боб билан тўлдириш зарур.

Амалдаги Кодекснинг айрим қоидаларини тўлдириш, ривожлантириш ва чиқариб ташлаш талаб этилади.

Масалан, Кодекснинг 15-моддасида турар жойни яшаш учун мўлжалланмаган жойга ўтказиш тартиби белгиланган бўлиб, уни олдинги мақомига қайтариш тартиби ёхуд яшаш учун мўлжалланмаган жойни турар жойга ўтказиш шартлари ва тартиби назарда тутилмаган.

“Турар жойга бўлган мулк ҳуқуқи” деб номланган 11-моддада фақат уйга бўлган мулк ҳуқуқига эга субъектлар томонидан турар жойларнинг кўринишини ўзгартиришга, уларни қайта қуришга ёки бузишга маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг тегишли рухсатномаси бўлган тақдирда йўл қўйилиши назарда тутилган. 65-моддада эса муниципал ва идоравий уй-жой фондидаги турар жойларни ҳамда ёрдамчи хоналарни қайта қуриш ва ўзгартириш тартиби белгиланган бўлиб, кўп квартирали уйлардаги мулкдорлар томонидан турар жойларни қайта қуриш ва ўзгартириш шартлари ва тартиби қамраб олинмаган.

Турар жойларга эгалик қилиш ва улардан фойдаланиш масалалари бўйича фуқаролар, юридик шахслар, давлат бошқаруви органлари ва маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ўртасидаги муносабатлар, уй-жой фондидан мақсадли фойдаланишга риоя этилиши устидан назорат қилишга доир муносабатлар уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатлари билан тартибга солинишини ҳисобга олган ҳолда, шунингдек суд амалиётида юзага келаётган низолардан келиб чиқиб қуйидагиларнинг тартибга солинишини назарда тутиш мақсадга мувофиқдир:

турар жойни яшаш учун мўлжалланмаган жойга ва яшаш учун мўлжалланмаган жойни турар жойга ўтказиш шартлари ва тартибини, шунингдек бундай ўтказишни рад этиш асосларини;

турар жойни қайта қуриш ва ўзгартириш асослари ва турларини, қайта қуриш ҳамда ўзгартириш масалаларини келишишни рад этиш асосларини;

кўп квартирали уйлардаги турар жойларни ўзбошимчалик билан қайта қуриш ва ўзгартириш оқибатларини.

Хусусийлаштирилиши муносабати билан ҳуқуқий жиҳатдан алоҳида тартибга солиш талаб этиладиган турар жойга бўлган мулк ҳуқуқи юзага келишининг ўзига хос хусусиятлари билан боғлиқ бўлган, мулкдор ва квартирани хусусийлаштиришга розилик берган шахслар томонидан хусусийлаштирилган турар жойлардан фойдаланиш, уларни тасарруф этиш тартиби амалдаги Кодексда тўлиқ тартибга солинмаган ҳамда турли бўлимларда баён этилган. Масалан, Кодексининг 32-моддасида (Мулкдор оила аъзоларининг, шунингдек у билан доимий яшаётган фуқароларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари) хусусийлаштирилган квартиралардан фойдаланишни ва уни бошқа шахсга беришни бошқа шахсга бериш билан боғлиқ бўлмаган бошқа битимлар тузишни тартибга солувчи қоидалар мавжуд. Хусусийлаштирилган квартирадан кўчириш тартиби ҳам шу моддада тартибга солинган.

Кодексни ипотекадан; турар жойни кредитга олишдан; ҳақини бўлиб-бўлиб тўлаган ҳолда сотиб олишдан; кооператив тузмасдан фуқароларнинг (хиссадорларнинг) маблағларига қурилган турар жойга мулк ҳуқуқини расмийлаштириш тартибидан; турар жой эгасиз сифатида ҳисобга қўйилган даврда уни сақлаш ва коммунал хизматлар ҳақини тўлашдан келиб чиқадиган масалаларни тартибга солувчи нормалар билан тўлдириш мақсадга мувофиқдир.

Уй-жой кодексининг бир қатор нормалари таҳририй тузатишлар киритишни, шунингдек чиқариб ташлашни талаб қилади, масалан:

ФКнинг қоидаларини, хусусан уй-жойга (квартирага) мулк ҳуқуқининг вужудга келиши тартибини, олди-сотди шартномаларини тузиш шаклини, турар жойларни сотишнинг ўзига хос хусусиятларини тартибга солувчи 210-моддаси қоидаларини такрорловчи, шунингдек уй-жойни (квартирани) алмаштириш, айирбошлаш ва умрбод таъминлаш шарти билан бошқа шахсга бериш борасида ҳавола қилувчи қоидаларни ўз ичига олган турар жойга бўлган мулк ҳуқуқи вужудга келишининг, бошқа шахсга ўтишининг хусусиятларини назарда тутувчи 14-моддаси;

– турар жой мулкдорининг ўзига тегишли турар жойни бошқа турар жойга ёки ўзга мол-мулкка Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси қоидаларига биноан айирбошлаш ҳуқуқини назарда тутувчи 115-моддаси;

– 70-моддасининг турар-жойларни ўзбошимчалик билан эгаллаб олган ёки авария ҳолатида деб топилган уйларда яшаётган шахслар прокурор санкцияси асосида маъмурий тартибда кўчирилишини назарда тутувчи учинчи қисми, чунки “Прокуратура тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Қонунда бундай ваколатлар назарда тутилмаган.

Шуни инобатга олиш керакки, уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатлари турли ижтимоий муносабатларнинг икки гуруҳига – ҳуқуқнинг турли тармоқлари томонидан тартибга солинадиган фуқаровий ва маъмурий муносабатларга нисбатан амал қилади.

Фуқаровий муносабатлар гуруҳи – бу фуқаролар томонидан бошқа субъектларга мулк ҳуқуқида тегишли бўлган турар жойдан ижарага олиш ёки текин фойдаланиш шартларида эгалик қилиш ва фойдаланишдир; мулкдорнинг ўз турар жойига қонуний эгалик қилишини ва ундан фойдаланишни, шунингдек мулкдор билан биргаликда яшаётган бошқа шахсларнинг ашёвий ҳуқуқларини амалга ошириш бўйича муносабатлардир.

Маъмурий муносабатлар гуруҳи – бу фуқароларни ўз уй-жой шароитларини яхшилашга муҳтожлар сифатида ҳамда турар жойга муҳтожлар

сифатида ҳисобга олишдир; фуқароларга турар жойни тақсимлаш, қайта тақсимлаш ва бериш; турар жой фондини бошқариш; уй-жойлардан фойдаланиш ва уларни таъмирлашга доир муносабатлардир.

Кўрсатиб ўтилган муносабатларга уй-жойлар жойлашган ер участкалари билан боғлиқ ерга оид муносабатларнинг ва турар жойдан фойдаланиш ҳамда мулкдор билан биргаликда яшаётган шахсларнинг турар жойга нисбатан ашёвий ҳуқуқлари билан боғлиқ оилавий муносабатларнинг бир вақтда содир бўладиган (алоқадор) гуруҳи ҳам тутшиб кетади.

Шу боисдан, янги уй-жой қонунида хусусий-ҳуқуқий ва оммавий-ҳуқуқий асослар уйғунлаштирилиши зарур бўлади, уларнинг мутаносиб бўлиши фуқароларнинг ҳам, умуман давлат ва жамиятнинг ҳам манфаатларини таъминлаш имконини беради.

Шунингдек, Ҳаракатлар стратегиясига мувофиқ аҳолининг кам таъминланган қатламларини ижтимоий турар жой билан таъминлаш ҳамда ипотека шартномаси бўйича бошланғич бадалларни давлат манбалари ҳисобидан тўлаш чора-тадбирлари амалга оширилаётганини кўрсатиб ўтиш керак бўлади.

Давлат вояга етмаган болаларни, ногиронларни, кекса ёшли таъминотсиз ва ҳомийларсиз қолган меҳнатга лаёқатсиз кишиларни давлат томонидан турар жой билан таъминлаш тўғрисида ғамхўрлик қилишга доир норма назарда тутилиши керак. Бундай кишиларнинг бомж (тайин яшаш жойи бўлмаган бошпанасиз шахс) ҳолатига тушиб қолишига йўл қўйилмаслиги кафолатланади.

Бу ерда шуни таъкидлаб ўтиш керакки, ушбу чорани таъминлашнинг ҳуқуқий механизми Маъмурий суд ишларини юритиш тўғрисидаги кодексда қисман мавжуд бўлиб, унда бошпанасизларни Ижтимоий реабилитация марказига жойлаштириш тартиби тўғрисида махсус параграф бор.

Кодекс таркибида хусусий уй-жой фонди бўлимида ипотека шартномаси остидаги турар жойдан фойдаланишнинг ўзига хос хусусиятларига бағишланган махсус параграф бўлиши керак. Лойиҳанинг ушбу қисмида, аввало, турар жой каби объектлардан фойдаланишга доир муносабатлар, ипотекага кўювчининг бу турар жойга оила аъзоларини кўчириб киритиш ҳуқуқи, оила аъзоларининг ҳуқуқи, ипотека бўйича мажбуриятларни бажаришда иштирок этиш ва бундай имкониятнинг ҳуқуқий оқибатлари, ипотекага кўювчи фуқаронинг банкрот деб эътироф этилиши (бу ҳолда мажбуриятларни бажариш юзасидан кечиктириш олади), ипотека остидаги турар жойга ундирувни қаратиш хусусиятлари тартибга солинган бўлиши

керак. Шунингдек ипотекага қўювчи шартнома бўйича мажбуриятларни 50 ёки ундан кўпроқ фоизга бажарган ҳолларда ва кейинчалик у мунтазам равишда тўловга қобилиятсиз бўлган тақдирда, ипотекага олувчи томонидан бошқа турар жой ёки (бошпана, яшаса бўладиган жой) бериш шarti билан турар жойни ундирувга қаратиш ечим вариантларидан бири сифатида назарда тутилиши керак.

Яна шунингдек, мулкдорда уй-жой ва коммунал мажбуриятлар бўйича турар жой бозор қийматининг ярмидан кўпини ташкил этган қарзлар учун турар жойни мажбурий тарзда сотишга, бунда бошқа турар жой ёки ўзгача яшаш имконияти (бошпана) албатта берилган ҳолда сотишга доир муносабатларни тартибга солишга бағишланган махсус параграф назарда тутилиши лозим. Бундай нормалар айрим мамлакатлар, хусусан Финляндия амалиётида бор.

Тадбиркорлик фаолиятининг кафолатлари тўғрисидаги, оилавий тадбиркорлик тўғрисидаги қонунларда турар жойларда тадбиркорлик фаолиятини турар жойни яшаш учун мўлжалланмаган жой режимига ўтказмасдан амалга оширишга йўл қўйилиши ҳақидаги норма мавжуд. Кодекс лойиҳасида ушбу масалага бағишланган махсус бўлим назарда тутилиши керак. Мазкур бўлимда тадбиркорлик фаолияти билан манфаатлар тўқнашуви бўлган ҳолларда турар жойдан белгиланган мақсадига мувофиқ фойдаланилишига доир устуворлик принципи мустаҳкамлаб қўйилиши лозим. Тадбиркорлик фаолияти билан бир қаторда турар жойларда бошқа турдаги фаолиятни амалга ошириш имкониятларини ўрганиш керак бўлади. Масалан, таълим-маърифий тадбирларни ташкил этиш ва хоказо. Бундай ижозатномалар (имкониятлар) берилиши фуқаролик жамиятини ривожлантиришга кўмаклашган бўлур эди. Бироқ турар жойдан тадбиркорлик фаолиятидан бошқа турдаги фаолиятни амалга ошириш учун фойдаланиш турар жойнинг асосий белгиланган мақсадида фойдаланишга тўсқинлик қилмаслиги лозим. Лойиҳа турар жойларда тадбиркорлик фаолиятини ва бошқа турдаги фаолиятни амалга оширишнинг асослари ҳамда тартиби тўғрисидаги нормаларни, коммунал ва бошқа тўловлар бўйича тадбиркорлар ҳамда субъектлар мажбуриятларининг ҳажмларини ва бошқа шу сингариларни ўз ичига олган бўлиши керак.

Кодекс лойиҳасида уй-жой қурилиш кооперативларига бағишланган бўлим кўзда тутилиши керак. Ушбу бўлим уй-жой қурилиш кооперативларининг ташкил этилиши, фаолияти, қайта ташкил этилиши ва

тугатилишига доир муносабатларни батафсил ҳамда мукамал тартибга солиши лозим.

Уй-жой кодекси лойиҳасини ишлаб чиқишда Фуқаролик кодексининг, Шаҳарсозлик кодексининг тартибга солиш предметиға (соҳа ва мавзуига) эътибор қаратилиши керак, шундан келиб чиққан ҳолда Уй-жой кодексининг ҳуқуқий тартибга солиш предмети аниқланиши лозим.

2. Фуқароларнинг уй-жойга нисбатан мулк ҳуқуқи, умуман шахсларнинг Ўзбекистон Республикаси Конституцияси ва қонун ҳужжатларида белгиланган мулк ҳуқуқи кафолатларини яна кучайтириш, бу борадаги қонун ҳужжатларини такомиллаштириш бугунги мамалакатдаги жадал ислохотлар жараёнида айниқса муҳим аҳамият касб этади.

Халқаро тажрибани ўрганиш шуни кўрсатдики, хусусий мулк дахлсиздир ва хусусий мулк ҳуқуқидан маҳрум қилиш фақат суд қарори билан амалга оширилади, бундан мол-мулкни национализация, мусодара ва реквизиция қилиш ҳоллари мустасно.

Хусусан, Америка Қўшма Штатлари Конституциясига V тузатишларда ҳам назарда тутилганки: ҳеч ким лозим даражадаги ҳуқуқий тартиб-таомилсиз ҳаётдан, эркинликдан ёки мулкдан маҳрум этилиши мумкин эмас; хусусий мулкнинг ўрнини адолатли равишда қопламасдан туриб, бу мулк жамиятда фойдаланиш учун олиб қўйилмаслиги керак.

Қозоғистон Республикасининг Фуқаролик кодексида (249-модда) мулкдорнинг мол-мулкни мажбурий тартибда бошқа шахсга ўтказиш мумкин бўлган ҳоллар рўйхати келтирилган, булар жумласига реквизиция, мусодара, национализация қилиш, ер участкасини олиб қўйиш киради.

Айни пайтда Қозоғистон Республикасида “Давлат мулки тўғрисида”ги Қонун қабул қилинган бўлиб, унда реквизиция ва национализация қилиш мақсадлари, шартлари, асослари ва тартиби, шунингдек реквизиция ва национализация қилинганда мулкдорларга зарарнинг ўрнини қоплаш тартиби назарда тутилган.

Россия Федерациясининг Фуқаролик кодекси (235-модда) ҳам мулкдорнинг мол-мулкни мажбурий тартибда бошқа шахсга ўтказиш мумкин бўлган ҳоллар рўйхатини ўз ичига олган бўлиб, улар жумласига реквизиция, мусодара, национализация қилиш, давлат ёки муниципал эҳтиёжлар учун ер участкасини тасарруфдан чиқариш мумкинлиги белгиланган. Шунга ўхшаш норма Беларусь Республикасининг Фуқаролик кодексида (236-модда) ҳам мавжуд.

Ушбу мамлакатлар қонун ҳужжатларига кўра, Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатларида бўлгани сингари реквизиция, мусодара, национализация қилинган, ер участкаси давлат ёки жамият эҳтиёжлари учун олиб қўйилган тақдирда мулк ҳуқуқи тугатилганда мулкдорларнинг зарарнинг ўрни қопланишига бўлган ҳуқуқи қафолатланган.

Ўзбекистонда мулк ҳуқуқи қафолатларини яна кучайтириш, бу борадаги қонун ҳужжатларини такомиллаштириш мақсадида қуйидагилар тақлиф этилади:

хусусий мулкнинг дахлсизлигини такомиллаштириш мақсадида “Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг қафолатлари тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Қонунига тегишли ўзгартишлар киритиш;

тегишинча туман, шаҳар, вилоят ҳокимларининг қарорлари асосида ер участкаларини олиб қўйишга, ерга эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш, шунингдек ер участкасини ижарага олиш ҳуқуқларини ва ер участкасига бўлган мулк ҳуқуқини тугатишга қонунчилик даражасида тақик белгилаш ҳамда ушбу масалаларни ҳал этишни судга топшириш.

Шу муноабат билан қуйидагиларни назарда тутувчи **қонун лойиҳасини ишлаб чиқиш ва қабул қилиш** мақсадга мувофиқ:

ер участкаларининг ҳокимлар томонидан олиб қўйилишига тақик белгилаш, ер участкасига эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш, шунингдек ер участкасини ижарага олиш ҳуқуқини тугатиш бўйича уларнинг ваколатларини чеклаш;

ер участкаларини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун, шунингдек инвестиция лойиҳаларини амалга ошириш учун олиб қўйиш ваколатини Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгесига, халқ депутатлари вилоятлар ва Тошкент шаҳар Кенгашларига бериш;

суд қарорисиз мулк ҳуқуқидан маҳрум қилишга ёки уни чеклаб қўйишга ҳеч ким ҳақли эмаслигини қонунда мустаҳкамлаб қўйиш, бундан мол-мулкни национализация, мусодара ва реквизиция қилиш ҳоллари мустасно;

хусусийлаштирилган хусусий мулк бўлган ер участкасини олиб қўйиш башарти у национализация қилинадиган бўлса, фақат хусусийлаштирилган ер участкасининг шартнома қиймати ва бошқа зарарларнинг ўрнини давлат томонидан олдиндан қоплаш шarti билангина, башарти у реквизиция қилинадиган бўлса, хусусийлаштирилган ер участкасининг мулкдорига етказилган зарарларнинг ва бошқаларнинг ўрнини қоплаш шarti билан амалга оширилиши.

1. “Маҳаллий давлат ҳокимияти тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Қонунининг 10-моддасига ва Ер кодексининг 5, 6, 7, 36 ва 38-моддаларига ер участкаларини олиб қўйишга бўлган ҳуқуқни туман, шаҳар, вилоят ҳокимларининг ваколатларидан чиқаришни назарда тутувчи ўзгартишлар киритиш таклиф этилади.

2. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 3 августдаги Ф–5491-сонли фармойишига ва Вазирлар Маҳкамасининг 2019 йил 16 ноябрдаги 911-сонли қарорига мувофиқ, давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун, шунингдек инвестиция лойиҳаларини амалга ошириш учун ер участкаларини олиб қўйишга фақат Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгесининг, халқ депутатлари вилоятлар ва Тошкент шаҳар Кенгашларининг қарорлари асосида йўл қўйилади. Шунингдек ушбу ҳужжатларда мазкур мақсадлар учун ер участкаларини олиб қўйиш асосларининг рўйхати келтирилган.

Шу муносабат билан, Ер кодексининг 37, 41, 48-моддаларига ҳамда “Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг кафолатлари тўғрисида”ги Қонуннинг 19-моддасига тегишли ўзгартиш ва қўшимчалар киритиш, шу жумладан ер участкаси давлат ҳамда жамоат эҳтиёжлари учун, шунингдек инвестиция лойиҳаларини амалга ошириш учун олиб қўйилиши мумкин бўлган асосларнинг тўлиқ рўйхатини келтириш таклиф қилинади.

3. Хусусий мулкнинг дахлсизлигини такомиллаштириш мақсадида Фуқаролик кодексининг 205-моддасига, мулк ҳуқуқи тугатилганда олиб қўйилаётган мол-мулкнинг қийматини мулк ҳуқуқи тугатилган пайтдаги ҳолатга кўра, қонуности ҳужжатларида эмас, балки айнан қонунда белгиланган тартибда, баҳоловчи ташкилот томонидан аниқлашни назарда тутувчи ўзгартиш киритиш таклиф қилинмоқда, чунки амалдаги таҳрирда ҳавола қилувчи норма мавжуд бўлиб, унга мувофиқ қонун ости ҳужжатларини қабул қилиш учун кенг йўл берилган ва уларга кўра мол-мулкнинг ҳақиқий қиймати анча пасайиб кетиши мумкин.

Ер кодексининг 86-моддасига ер участкаси давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилганда ерга эгалик қилувчиларга, ердан фойдаланувчиларга, ер участкаларининг ижарачилари ва мулкдорларига улар кўрган зарарларнинг ўрнини қоплаш қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, Тошкент шаҳар, вилоятлар ёки туманлар (шаҳарлар) ҳокимликлари томонидан амалга оширилишини назарда тутувчи қўшимча киритиш таклиф этилади.

4. Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 19-моддасига биноан фуқароларнинг Конституция ҳамда қонунларда мустақкамлаб қўйилган ҳуқуқ ва эркинликлари дахлсиздир, улардан суд қарорисиз маҳрум этишга ёки уларни чеклаб қўйишга ҳеч ким ҳақли эмас, Конституциянинг 16-моддасига кўра эса, бирорта ҳам қонун ёки бошқа норматив-ҳуқуқий ҳужжат Конституция нормалари ва қоидаларига зид келиши мумкин эмас.

Шу муносабат билан “Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг кафолатлари тўғрисида”ги Қонуннинг 2-моддасига мол-мулкни национализация, мусодара ва реквизиция қилиш ҳолларини истисно этганда, ҳеч ким суд қарорисиз мулк ҳуқуқидан маҳрум этишга ёки уни чеклашга ҳақли эмаслигини назарда тутувчи ўзгартиш киритиш таклиф этилади.

5. “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида”ги Қонуннинг 37 ва 38-моддаларида хусусийлаштирилган, хусусий мулк бўлган ер участкаси национализация қилинган ҳолларда, уни олиб қўйиш, башарти хусусийлаштирилган ер участкасининг шартнома қиймати ва бошқа зарарларнинг ўрни олдиндан қопланса, реквизиция қилинган тақдирда эса, башарти хусусийлаштирилган ер участкасининг мулкдорига етказилган зарарларнинг ўрни қопланса, амалга оширилиши назарда тутилган.

Шу муносабат билан “Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг кафолатлари тўғрисида”ги Қонуннинг қоидаларини юқорида баён этилганларга мувофиқлаштириш мақсадида Қонуннинг 17-моддасини қуйидаги мазмундаги янги қисм билан тўлдириш таклиф этилади:

“Хусусийлаштирилган, хусусий мулк бўлган ер участкасини национализация қилинган ҳолларда олиб қўйиш фақат, башарти хусусийлаштирилган ер участкасининг шартнома қиймати ва бошқа зарарларнинг ўрни давлат томонидан олдиндан қопланса, амалга оширилади, реквизиция қилинган тақдирда эса фақат, башарти хусусийлаштирилган ер участкасининг мулкдорига етказилган зарарларнинг ўрни қопланса, амалга оширилади”.

6. “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида”ги Қонуннинг 1-моддасига мувофиқ, Ўзбекистон Республикасининг оммавий мулкни хусусий мулкка айлантириш давлат тасарруфидан чиқариш (давлат корхоналари ва ташкилотларини хўжалик ширкатлари ва жамиятларга, оммавий мулк бўлмайдиган бошқа корхоналар ҳамда ташкилотларга айлантириш) ва хусусийлаштириш (оммавий мулк объектларини ёки давлат

акциядорлик жамиятларининг акцияларини жисмоний шахслар ва давлатга тааллуқли бўлмаган юридик шахслар томонидан сотиб олиш) йўли билан амалга оширилади.

Амалдаги қонун ҳужжатларида фақат мол-мулкни хусусийлаштириш натижаларинигина қайта кўриб чиқиш ва бекор қилишга йўл қўйилмаслиги назарда тутилганлиги муносабати билан ваколатли давлат органлари давлат тасарруфидан чиқариш натижаларини қайта кўриб чиқиш ва бекор қилиш ташаббуси билан чиқади.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 20 ноябрдаги “Мамлакатимизда бизнес муҳитини янада яхшилаш ва тадбиркорликни қўллаб-қувватлаш тизимини такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПҚ–4525-сонли қарорининг 1-бандида давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш натижаларини, шу жумладан объектларнинг қийматини баҳолаш натижаларини қайта кўриб чиқиш ва бекор қилиш масалалари юзасидан давлат органлари, шу жумладан назорат, ҳуқуқни муҳофаза қилувчи органлар ва судлар томонидан ташаббус билан чиқиш хусусий мулкнинг дахлсизлигини бузиш сифатида баҳоланади ҳамда бундай ишлар кўриб чиқиш учун қабул қилинмаслиги белгиланди.

Шу муносабат билан ва хусусий мулкнинг дахлсизлиги тўғрисидаги қонун ҳужжатларини такомиллаштириш мақсадида “Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг кафолатлари тўғрисида”ги Қонуннинг 24-моддасини қуйидаги таҳрирда баён қилиш таклиф қилинади:

“24-модда. Корхоналарни (ташкilotларни) давлат тасарруфидан чиқариш ҳамда мол-мулкни хусусийлаштириш натижаларининг қайта кўриб чиқилиши ва бекор қилинишига йўл қўйилмаслиги

Корхоналарни (ташкilotларни) давлат тасарруфидан чиқариш ҳамда давлат мулкни хусусийлаштириш жараёнида вужудга келган хусусий мулк дахлсиздир. **Давлат тасарруфидан чиқариш ҳамда** хусусийлаштириш натижалари қайта кўриб чиқилмайди ва бекор қилинмайди.

Қуйидаги кўчар ва кўчмас мол-мулк давлат тасарруфидан чиқарилган **корхоналарнинг (ташкilotларнинг) ва** хусусийлаштирилган корхоналарнинг мол-мулки деб эътироф этилади (қонунга мувофиқ **давлат тасарруфидан чиқарилмайдиган корхоналар (ташкilotлар) объектлари ва** хусусийлаштирилмайдиган объектлар бундан мустасно):

корхоналарни (ташкilotларни) давлат тасарруфидан чиқаришни ва хусусийлаштирилган корхоналарда давлат мол-мулкни

хусусийлаштиришни амалга ошириш пайтида аниқланмаган кўчар ва кўчмас мол-мулк;

корхоналарни (ташкilotларни) давлат тасарруфидан чиқариш ҳамда хусусийлаштиришни амалга ошириш пайтида тасарруф этиш ҳуқуқисиз фойдаланишга берилган, корхона ҳудудида жойлашган кўчар ва кўчмас мол-мулк.

Корхоналарни (ташкilotларни) давлат тасарруфидан чиқариш ҳамда хусусийлаштириш натижаларини, шу жумладан объектларнинг қийматини баҳолаш натижаларини қайта кўриб чиқиш ва бекор қилиш масалалари юзасидан давлат органлари, шу жумладан назорат, ҳуқуқни муҳофаза қилувчи органлар ва судлар томонидан ташаббус билан чиқиш тақиқланади **ҳамда бундай ишлар судлар томонидан кўриб чиқиш учун қабул қилинмайди.**”

3. Самарқанд шаҳридаги ноёб маданий мерос объектларини асраш орқали туризм салоҳиятини янада ривожлантириш, нуфузли халқаро тадбирларни ўтказиш ва хорижий мамлакатлардан кўплаб меҳмонларни қабул қилишга ҳудудни тайёрлаш, ҳудуднинг иқтисодий салоҳиятини кенгайтириш мақсадида Самарқанд шаҳрининг тарихий қисми ва муҳофаза ҳудудларида ер участкаларини бериш ҳамда объектларни қуриш билан боғлиқ айрим камчилик ва муаммолар ҳудудда маданий мерос объектларининг сақланишига салбий таъсир кўрсатаётган ҳолатларни бартараф этишга қаратилган Ҳукумат фармойишини қабул қилиш мақсадга мувофиқ ҳисобланади.

Жумладан, унда мутасадди ташкilotлар томонидан ҳудудда жойлашган турар жой ва нотурар жой биноларига қайта қуриш ва реконструкция қилиш учун тегишли рухсатнома берилишининг мақсадга мувофиқлигини, қурилган объектларга тегишли ҳужжатларни расмийлаштиришнинг мақсадга мувофиқлигини ўрганиб чиқиш, Ўзбекистон Республикаси Маданият вазирлиги ҳузуридаги Маданий мерос департаменти қошидаги Илмий-эксперт кенгаши хулосалари олинмаган объектларни ўрганиш ва тегишли хулосаларини тақдим этиши бўйича чоралар кўрилиши ҳақидаги қоидалар назарда тутилиши лозим бўлади.

Шунингдек, бу борада ЮНЕСКО мурожаатларининг ҳам инобатга олиниши мақсадга мувофиқ ҳисобланади.

Бундан ташқари, Самарқанддаги мазкур ҳолат бўйича уй-жойга оид низоларнинг кўпайишининг олдини олиш мақсадида ноқонуний турар жой объектлари бузилиши муносабати билан фуқароларга етказилган моддий зарарни айбдор шахслардан ундириш масаласини оқилона муддатларда ҳал

килиш ва унга қадар у ерда яшовчи уй-жойга муҳтож фуқароларни вақтинчалик турар жой билан таъминлаш чораларини кўриш лозим бўлади.

Сўнги йилларда мамлакатда кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олишни такомиллаштириш, давлат кадастрларини юритиш, геофазовий ахборотни шакллантириш бўйича бир қатор туб ўзгаришлар амалга оширилди. Аҳоли ва тадбиркорлар учун рўйхатга олишнинг ҳуқуқий базаси яратилди ва тартиб-таомиллари соддалаштирилди.

Шу билан бирга, кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш, давлат кадастрларини юритиш тизимини ўрганиш натижалари бир қатор камчиликларни аниқлаб бердики, улар мамлакатнинг инвестициявий жозибадорлигини оширишга, прогнозлаш ва бизнесни ривожлантириш учун тўғри бошқарув қарорларини қабул қилишга тўсқинлик қилади.

Бундан ташқари, мавжуд имкониятлар ва салоҳиятдан етарлича фойдаланмаслик, шунингдек қуйидаги кўрсатилган тизимли муаммоларнинг мавжудлиги кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш, давлат кадастрларини тизимли юритиш, кўчмас мулкнинг кадастр баҳосини шакллантириш тизимини янада такомиллаштиришга тўсқинлик қилмоқда, хусусан:

биринчи – кўчмас мулк объектларини рўйхатга олиш юзасидан олиб борилаётган ислохотларнинг амалиётга етарлича жорий этилмаганлиги оқибатида “Бизнес юритиш” йиллик ҳисоботининг тегишли индикаторлари бўйича мамлакат рейтинги паст ўринларда қолмоқда;

иккинчи – яратилган ахборот тизимларига қарамай, ваколатли вазириликлар ва идоралар томонидан ҳар бир давлат кадастри бўйича геоахборот маълумотлар базалари шакллантирилмаган;

учинчи – кўчмас мулк объектлари бўйича давлат кадастр ҳисобга олиш ва уларга бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш билан тўлиқ қамраб олинмаган;

тўртинчи – кўчмас мулкни давлат кадастр ҳисобига олиш ва унга бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказишни амалга оширувчи маъмурий бошқарув тизими мураккаб тузилмага эга;

бешинчи – тармоқда давлат-хусусий шериклик элементлари жорий этилмаган;

олтинчи – маълумотларни сақлаш ва шакллантириш усулларининг эскирганлиги, уларнинг ортиқча ёпиқлиги геофазовий маълумотлар тармоғини ривожлантиришга тўсқинлик қилади;

еттинчи – хариталарни рақамлаш тўлиқ шакллантирилмаган, кадастр архивлари ҳали-ҳануз қоғоз ташувчиларда қолиб кетмоқда;

саккизинчи – манзилли реестринг мавжуд эмаслиги давлат хизматларини, шу жумладан, интерактив тарзда тақдим этишга жиддий тўсқинлик қилмоқда.

Ушбу ҳолатлар ҳамда тўпланиб қолган тизимли муаммолар кўчмас мулк объектларининг давлат кадастр ҳисоби ва уларга бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш, давлат кадастрларини юритиш, геофазовий ахборотни яратиш ва фойдаланиш соҳасидаги фаолиятнинг ташкилий-ҳуқуқий асосларини тубдан ислоҳ қилишни тақозо этади.

Шу муносабат билан, юқоридаги муаммоларни бартараф этишга қаратилган, шунингдек уй-жой низоларини келтириб чиқарувчи омилларни камайтириш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Кўчмас мулкни рўйхатга олиш ва кадастр тизимини такомиллаштириш чоратадбирлари тўғрисида”ги қарорини қабул қилиш мақсадга мувофиқ хисобланади.

Жумладан, унга асосан Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари, геодезия, картография ва давлат кадастри давлат қўмитаси қошида Кадастр ва геофазовий ахборот агентлигини ташкил этиб, қуйидагиларни Агентликнинг асосий вазифалари этиб белгилаш лозим:

давлат кадастрларини юритиш ва кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш соҳасида ягона давлат сиёсатини амалга оширилишини таъминлаш;

давлат ер кадастри, бинолар ва иншоотлар давлат кадастри, манзилли реестр, ҳудудларнинг давлат кадастрини юритишни ташкил қилиш;

Ягона давлат кадастрлари тизими, Миллий географик ахборот тизими, Фазовий маълумотларнинг миллий инфратузилмаси, Доимий амал қилувчи турган жойни аниқловчи глобал йўлдош станциялари миллий тармоғи, кадастр ва кўчмас мулкни рўйхатдан ўтказишнинг интеграцияланган ахборот тизими – электрон ҳуқумат тизимининг базавий платформаси таркибий элементларини ишлашини таъминлаш;

кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш, давлат кадастрларини юритиш, кўчмас мулкни ёппасига кадастр баҳолаш, фазовий маълумотларни яратиш ва улардан фойдаланиш соҳасидаги норматив-ҳуқуқий базани, техник бошқарув ва стандартлаштириш тизимини ишлаб чиқиш, тасдиқлаш орқали такомиллаштириш;

ахборот-коммуникация технологияларини жорий этиш асосида кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказишнинг

шаффоф ва умумий фойдаланиш учун очик бўлган тизимининг амал қилишини таъминлаш;

кўчмас мулк объектларини оммавий кадастр баҳолашни ташкил қилиш ва амалга ошириш;

кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш, давлат кадастрларини юритиш, кўчмас мулкни оммавий кадастр баҳолаш, фазовий маълумотларни яратиш ва улардан фойдаланиш соҳаларида мутахассисларни қайта тайёрлаш ва мунтазам малакасини оширишни ташкил қилиш ва бошқалар.

4. Вилоят ва туман (шаҳар) даражасидаги ҳокимликлар, вазирлик ва кўмиталар томонидан фуқароларнинг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларини бузмаслиги, уй-жойларнинг бузилишида, ер участкаларини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишда қонун ҳужжатлари талабларига қатъий риоя этилиши бўйича Ҳукумат томонидан доимий чоралар кўриб борилиши ва бунинг устидан қатъий назорат ўрнатилиши мақсадга мувофиқ. Бунда фуқароларнинг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатлари қонун билан ҳимоя қилиниши белгилаб қўйилганлигига алоҳида эътибор қаратилиши лозим.

ГЛОССАРИЙ

Уй-жой фонди – инсон яшаши учун яроқли бўлган турар жойдан, шу жумладан уйлар, квартиралар, хизмат турар жойлари, махсус уйлардан (ётоқхоналар, вақтинчалик уй-жой фонди уйлари, ногиронлар, фахрийлар, ёлғиз қариялар учун интернат-уйлар, шунингдек болалар уйлари ва бошқа махсус мақсадли уйлардан) иборат бўлган фонд. Уй-жой фонди хусусий ва давлат уй-жой фондларидан иборатдир.

Хусусий уй-жой фонди – фуқаролар мулки бўлган уй-жой фонди (якка тартибда қурилган уйлар, хусусийлаштирилган, қурилган ҳамда олинган квартиралар ва уйлар, уй-жой қуриш ҳамда уй-жой кооперативларига қаршли уйлардаги пай бадаллари тўлиқ тўланган квартиралар, фуқаролар томонидан қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа асосларда мулк қилиб олинган квартиралар ва уйлар); хўжалик ширкатлари ва жамиятлари, кооперативлар, жамоат бирлашмалари, жамоат фондлари ҳамда бошқа нодавлат юридик шахсларнинг мулки бўлган ва уларнинг маблағлари ҳисобидан қурилган ёки аукционда ёхуд қонун ҳужжатларида назарда тутилган бошқа асосларда олинган уй-жой фонди.

Давлат уй-жой фонди – маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ихтиёрида бўлган, маҳаллий бюджетга тушган солиқлар ва бошқа мажбурий тўловлар, шунингдек қонун ҳужжатларида назарда тутилган асослар бўйича бошқа тушумлар ҳисобидан барпо этилган муниципал уй-жой фонди; давлат корхоналари, муассасалари ва ташкилотларининг тўла хўжалик юритишида ёки оператив бошқарувида бўлган идоравий уй-жой фонди; маҳаллий давлат ҳокимияти органлари ихтиёрида бўлган, маҳаллий бюджет маблағлари ҳисобидан барпо этилган, шунингдек хусусий, муниципал, идоравий уй-жой фондидан олиб уларнинг балансига берилган, фуқароларнинг ижтимоий жиҳатдан ҳимояланмаган, кам таъминланган тоифалари учун хусусийлаштириш ҳуқуқисиз ижара шартлари асосида фойдаланиш учун берилган аниқ мақсадли коммунал уй-жой фонди.

Турар жой – Фуқароларнинг доимий яшашига мўлжалланган, белгиланган санитария, ёнғинга қарши, техник талабларга жавоб берадиган, шунингдек белгиланган тартибда махсус уйлар (ётоқхоналар, вақтинчалик уй-жой фонди уйлари, ногиронлар, фахрийлар, ёлғиз қариялар учун интернат-уйлар, шунингдек болалар уйлари ва бошқа махсус мақсадли уйлар) сифатида фойдаланишга мўлжалланган жойлар. Турар жой кўчмас мулк ҳисобланади.

Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларини олиб қўйиш – ушбу турда ер участкасини олиб қўйишга фақат қуйидаги мақсадларда йўл қўйилади:

мудофаа ва давлат хавфсизлиги, муҳофаза этиладиган табиий ҳудудлар эҳтиёжлари, эркин иқтисодий зоналарни ташкил қилиш ва уларнинг фаолият юритиши учун ерларни бериш;

халқаро шартномалардан келиб чиқадиган мажбуриятларни бажариш;
фойдали қазилмалар конларини аниқлаш ва қазиб чиқариш;

автомобиль йўллари ва темир йўллар, аэропортлар, аэродромлар, аэронавигация объектлари ва авиатехника марказлари, темир йўл транспорти объектлари, кўприклар, метрополитенлар, туннеллар, энергетика тизими объектлари ва электр узатиш тармоқлари, алоқа тармоқлари, космик фаолият объектлари, магистрал қувурлар, муҳандислик-коммуникация тармоқларини қуриш (реконструкция қилиш);

аҳоли пунктлари бош режаларини Ўзбекистон Республикаси Давлат бюджети маблағлари ҳисобига объектлар қуриш қисмида ижро этиш, шунингдек, қонунлар ва Ўзбекистон Республикаси Президенти қарорларида тўғридан-тўғри назарда тутилган бошқа ҳоллар.

Ер участкаси олиб қўйилиши ташаббускори – ер участкалари давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилган тақдирда — Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, Тошкент шаҳар, вилоятлар ёки туман (шаҳар) ҳокимликлари, ер участкалари инвестиция лойиҳаларини амалга ошириш учун олиб қўйилган тақдирда – инвестор.

Кўп квартирали уй – туташган ер участкасига ёхуд ушбу уйда умумий фойдаланиладиган бинога мустақил чиқиш жойларига эга бўлган, уй-жой қонунчилигига мувофиқ умумий мулк элементларини ўз ичига олган икки ва ундан ортиқ квартиралар жамланмаси.

Ёпиқ қурилган тураржой бинолари (таунхауслар) – алоҳида ер участкасида жойлашган, умумий ҳудуд ва чиқиш жойига эга, ёндош блок (блоклар)га ўтиш жойи мавжуд бўлмаган, умумий девор (деворлар)га эга, ҳар бири битта оила яшаши учун мўлжалланган бир нечта блоклардан иборат уч қаватдан юқори бўлмаган (мансарда билан) кўп квартирали уйлар тури.

Якка тартибдаги уй-жой — бир ер участкасида жойлашган, доимий яшаш, дам олиш ва шахсий хўжаликни юритишга мўлжалланган, ер устидаги қаватлари уч қаватдан ошмаган (мансарда ер устидаги қават ҳисобланади), қўшимча фойдаланишда бўлган хоналар ва иморатлардан иборат, ёрдамчи-

хўжалик иморатлари ва ҳовлидаги иншоотлар тегишли бўлган бир ёки бир нечта турар жойлар таркибидаги яққа тартибдаги қурилиш объекти;

Кўчмас мулк объектлари – ер участкасида жойлашган турар жой ва нотурар жой, ишлаб чиқариш ва бошқа бино ва иншоотлар ва кўп йиллик экинлар.

Мулкдор – ҳуқуқни белгиловчи ҳужжатлар асосида кўчмас мулк объектига нисбатан мулк ҳуқуқига эга бўлган жисмоний ва юридик шахс.