

SHAHAR VA QISHLOQ AHOLI PUNKTLARI YERLARIDAGI BINO VA INSHOOTLARNI RO'YXATGA OLISH HAMDA HISOBINI YURITISHNING HUQUQIY VA AMALIY ASOSLARINING TAHLILI

Xujakeldiyev K. - t.f.f.d., PhD dotsent Qarshi davlat texnika universiteti ORCID:0009-0002-1961-9594.

Latipov Abbos - "Yer resurslaridan foydalanish va boshqarish" mutaxassisligi 1-kurs magistranti.

Annotatsiya: Mazkur maqolada shahar va qishloq aholi punktlari yerlarida joylashgan bino va inshootlarni ro'yxatga olish, hisobini yuritish hamda ulardan foydalanishning huquqiy va amaliy jihatlari yoritilgan. Tadqiqot natijasida bino va inshootlar hisobini yuritish yer resurslaridan oqilona foydalanish, hududlarni rejalashtirish va davlat kadastr ma'lumotlarining ishonchligini ta'minlashda muhim omil ekanligi asoslab berilgan.

Kalit so'zlar: Aholi punktlari yerlari, bino, inshoot, davlat kadastr, ko'chmas mulk, yer hisobi, ro'yxatga olish, yer monitoringi, kadastr hujjatlari, yer resurslari.

Аннотация: В статье рассматриваются правовые и практические аспекты регистрации, учета и использования зданий и сооружений, расположенных на землях городских и сельских поселений. Исследование подтверждает, что учет зданий и сооружений является важным фактором рационального использования земельных ресурсов, территориального планирования и обеспечения достоверности данных государственного кадастра.

Ключевые слова: Земли поселений, здания, сооружения, государственный кадастр, недвижимость, учет земель, регистрация, мониторинг земель, кадастровые документы, земельные ресурсы.

Abstract: The article examines the legal and practical aspects of the registration, record-keeping, and use of buildings and structures located on the lands of urban and rural settlements. The study confirms that the recording of buildings and structures is a crucial factor in the rational use of land resources, spatial planning, and ensuring the accuracy of data in the state cadastre.

Keywords: settlement lands, buildings, structures, state cadastre, real estate, land accounting, registration, land monitoring, cadastral documents, land resources.

Kirish: O'zbekiston Respublikasida yer resurslaridan samarali foydalanish davlat siyosatining ustuvor yo'nalishlaridan biri hisoblanadi. Shahar va qishloq aholi punktlari yerlarida joylashgan bino va inshootlar mamlakatning ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanishida muhim ahamiyat kasb etadi. Mazkur obyektlarning to'liq va ishonchli hisobini yuritish yer munosabatlarini tartibga solish, mulk huquqlarini himoya qilish hamda hududlarni rivojlantirish dasturlarini ishlab chiqishda muhim rol o'ynaydi.

Aholi punktlari yerlarining o'ziga xos xususiyati shundaki, ularda turar joylar, ishlab chiqarish korxonalari, ijtimoiy infratuzilma obyektlari, transport va

muhandislik kommunikatsiyalari joylashgan bo'ladi. Shu sababli bino va inshootlarni ro'yxatga olish hamda hisobini yuritish kadastr tizimining muhim tarkibiy qismi hisoblanadi.

Tadqiqot materiallari va metodlari: Tadqiqot davomida yer kadastr, ko'chmas mulk kadastr, yer hisobi va monitoringi bo'yicha ilmiy adabiyotlar, normativ-huquqiy hujjatlar hamda "Yer, bino va inshootlar ro'yxati va hisobi" faniga oid o'quv adabiyotlari o'rganildi.

Tadqiqotda quyidagi metodlardan foydalanildi:

- tahlil va sintez usuli;
- qiyosiy-huquqiy tahlil;
- statistik ma'lumotlarni umumlashtirish;
- kadastr ma'lumotlarini tizimli o'rganish;
- ilmiy adabiyotlarni tahlil qilish.

Asosiy qism: Aholi punktlari yerlari shaharlar, shaharchalar, qishloqlar va ovullar hududlarida joylashgan yerlarni o'z ichiga oladi. Ushbu yerlar aholi yashashi va xo'jalik faoliyatini amalga oshirish uchun mo'ljallangan bo'lib, turli maqsadlarda foydalaniladi.

Aholi punktlari yerlarining tarkibiga quyidagilar kiradi:

- turar joy qurilishi yerlari;
- jamoat binolari va inshootlari yerlari;
- sanoat obyektlari yerlari;
- transport infratuzilmasi yerlari;
- muhandislik-kommunikatsiya tarmoqlari yerlari;
- rekreatsion va yashil hududlar;
- umumiy foydalanishdagi yerlar.

O'zbekiston Respublikasida yerga bo'lgan mulkchilik

Yer davlat mulki — umummilliy boylikdir, undan oqilona foydalanish zarur, u davlat tomonidan muhofaza etiladi hamda oldi-sotdi qilinmaydi, ayirboshlanmaydi, hadya etilmaydi, garovga qo'yilmaydi, O'zbekiston Respublikasining qonunlarida belgilangan hollar bundan mustasno.

Yuridik va jismoniy shaxslarning yer uchastkalariga bo'lgan huquqlari

Yuridik shaxslar ushbu Kodeks va boshqa qonun hujjatlariga muvofiq doimiy egalik qilish, doimiy foydalanish, muddatli (vaqtincha) foydalanish, ijaraga olish va mulk huquqi asosida yer uchastkalariga ega bo'lishlari mumkin.

Jismoniy shaxslar ushbu Kodeks va boshqa qonun hujjatlariga muvofiq meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish, doimiy foydalanish, muddatli (vaqtincha) foydalanish, ijaraga olish va mulk huquqi asosida yer uchastkalariga ega bo'lishlari mumkin.

Yuridik va jismoniy shaxslarning yer uchastkalariga bo'lgan mulk huquqining vujudga kelishi

Yuridik va jismoniy shaxslarning yer uchastkalariga bo'lgan mulk huquqi savdo va xizmat ko'rsatish sohasi ob'ektlari ular joylashgan yer uchastkalari bilan birga xususiy lashtirilganda qonun hujjatlarida belgilangan tartibda vujudga keladi. Diplomatiya vakolatxonalari va ularga tenglashtirilgan, O'zbekiston Respublikasida akkreditatsiya qilingan xalqaro tashkilotlarning yer uchastkalariga mulk huquqi ularga o'zlari vakolatxona binosi sifatida foydalanayotgan imorat yoki imoratning qismlari, shu jumladan vakolatxona boshlig'ining qarorgohi ular joylashgan yer uchastkalari bilan birga, shuningdek mazkur vakolatxonalarning imoratlarini qurish uchun yer uchastkalari qonun hujjatlarida belgilangan tartibda realizatsiya qilinganda vujudga keladi.

Chet ellik yuridik va jismoniy shaxslarning — diplomatiya korpusi xodimlarining, O'zbekiston Respublikasida akkreditatsiya qilingan matbuot vakillarining, firmalar, kompaniyalar va xalqaro tashkilotlar doimiy vakolatxonalari xodimlarining, chet el investitsiyasi ishtirokidagi korxonalarda doimiy asosda ishlovchi shaxslarning, shuningdek respublikada doimiy istiqomat qiluvchi va yashash uchun guvohnomasi bo'lgan shaxslarning yer uchastkalariga bo'lgan mulk huquqi ularga uy-joy binolari shu binolar joylashgan yer uchastkalari bilan birga qonun hujjatlarida belgilangan tartibda realizatsiya qilinganda vujudga keladi.

Yer uchastkalariga meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi

O'zbekiston Respublikasining fuqarolari:

- dehqon xo'jaligi yuritish uchun;
- yakka tartibda uy-joy qurish va uy-joyi obodonlashtirish uchun;
- jamo'a bog'dorchiligi va uzumchiligi yuritish uchun meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilishga yer uchastkasi olish huquqiga egadirlar.

Yer uchastkasiga meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa hollarda ham berilishi mumkin.

Fuqarolarning yer uchastkalariga meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi Yer uchastkasiga meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqini beruvchi davlat hujjati bilan tasdiqlanadi.

Yer uchastkasiga meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqini beruvchi davlat hujjatining shakli, uni ro'yxatga olish va bunday hujjatni berish tartibi qonun hujjatlari bilan belgilanadi.

Yer uchastkalariga doimiy va muddatli (vaqtincha) egalik qilish hamda ulardan doimiy va muddatli (vaqtincha) foydalanish huquqi

Yer uchastkalari yuridik va jismoniy shaxslarga doimiy va muddatli (vaqtincha) egalik qilishga hamda ulardan doimiy va muddatli (vaqtincha) foydalanishga berilishi mumkin.

Yer uchastkalari korxonalar, muassasalar va tashkilotlarga qishloq va o'rmon xo'jaligi yuritish uchun, qonun hujjatlarida nazarda tutilgan hollarda esa, boshqa maqsadlar uchun ham doimiy egalik qilishga beriladi.

Doimiy yoki muddatli (vaqtincha) foydalanish uchun yer uchastkalari:

O'zbekiston Respublikasining fuqarolariga;

-sanoat, transport hamda boshqa noqishloq xo'jalik korxonalari, muassasalari va tashkilotlariga;

-chet el investitsiyalari ishtirokidagi korxonalarga, xalqaro birlashmalar va tashkilotlarga;

-chet ellik yuridik va jismoniy shaxslarga beriladi.

Qonun hujjatlarida nazarda tutilgan hollarda yer uchastkalari foydalanish uchun boshqa tashkilotlar va shaxslarga ham beriladi.

Yer uchastkasiga doimiy egalik qilish huquqi Yer uchastkasiga doimiy egalik qilish huquqini beruvchi davlat hujjati bilan tasdiqlanadi.

Yer uchastkasidan doimiy foydalanish huquqi Yer uchastkasidan doimiy foydalanish huquqini beruvchi davlat hujjati bilan tasdiqlanadi.

Davlat hujjatlarining shakllari, ularni ro'yxatga olish va bunday hujjatlarni berish tartibi qonun hujjatlari bilan belgilanadi.

Yer uchastkalaridan muddatli foydalanish qisqa muddatli — uch yilgacha va uzoq muddatli — uch yildan o'n yilgacha bo'lishi mumkin. Ishlab chiqarish zaruriyati taqozo etganda bu muddatlar tegishincha qisqa muddatli yoki uzoq muddatli vaqtincha foydalanish muddatlaridan ortiq bo'lmagan davrga uzaytirilishi mumkin. Yer uchastkalaridan vaqtincha foydalanish muddatlarini uzaytirish shu uchastkalarni bergan organlar tomonidan amalga oshiriladi.

Yaylov chorvachiligi uchun yer uchastkalari qishloq xo'jaligi korxonalari, muassasalari va tashkilotlariga yigirma besh yilgacha muddatga berilishi mumkin.

Birgalikda egalik qilinadigan yoki foydalaniladigan yer uchastkalari.

Yer uchastkasini bo'lishning imkoniyati bo'lmasa, bunday yer bir necha yuridik va jismoniy shaxslar tomonidan birgalikda egalik qilinadigan va foydalaniladigan yer uchastkasi deb e'tirof etiladi, bu hol yer uchastkalariga doimiy egalik qilish huquqini yoki undan doimiy foydalanish huquqini tasdiqlovchi davlat hujjatlarida aks ettiriladi.

Yer uchastkasiga egalik qilish va undan doimiy foydalanish huquqining boshqa shaxsga o'tishi.

Korxona, bino, inshoot yoki boshqa ko'chmas mol-mulkka nisbatan mulk huquqi, xo'jalik yuritish huquqi yoki ularni operativ boshqarish huquqi boshqa shaxsga o'tgan taqdirda, ana shu ob'ektlar bilan birgalikda mazkur ob'ektlar joylashgan hamda ulardan foydalanish uchun zarur bo'lgan yer uchastkasiga egalik qilish va undan doimiy foydalanish huquqi ham o'tadi.

Uy-joyga, chorbog'ga bo'lgan mulk huquqi (sotib olish, hadya yoki meros bo'yicha olish va boshqa hollarda) jismoniy shaxsga o'tgan taqdirda, ana shu imoratlarga mulk huquqi bilan birgalikda mazkur imoratlar joylashgan barcha yer uchastkasiga egalik qilish va undan foydalanish huquqlari ham o'tadi.

Korxona, bino, inshoot yoki boshqa ko'chmas mol-mulk joylashgan yer uchastkasiga egalik qilish va undan doimiy foydalanish huquqining boshqa shaxsga o'tishi mulkdorlarning yoki ular vakolat bergan organlar hamda shaxslarning tegishincha shartnomalari, qarorlari asosida tuman, shahar yer-kadastr

daftariga yerning yangi egasi yoki yerdan yangi foydalanuvchi to'g'risidagi ma'lumotlarni kiritish va ularga yer uchastkasiga doimiy egalik qilish, undan doimiy foydalanish yoki yer uchastkasiga meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqini beruvchi davlat hujjatlarini topshirish yo'li bilan rasmiylashtiriladi.

Korxonaning, binoning, inshootning yoki boshqa ko'chmas mol-mulkning bir qismiga nisbatan mulk huquqi, xo'jalik yuritish huquqi, ularni operativ boshqarish huquqi yangi mulkdorga yoki boshqa ashyoviy huquqlarning egasiga o'tgan taqdirda, unga yer uchastkasining korxonaning, binoning, inshootning yoki boshqa ko'chmas mol-mulkning ulushiga mutanosib bo'lgan qismiga egalik qilish va undan doimiy foydalanish huquqi ham o'tadi, yer uchastkasini bunday ajratish mumkin bo'lmagan hollarda, yer uchastkasining bo'linishi davlat kadastri va yer tuzish xizmati organlari tomonidan amalga oshirilib, tuman, shahar hokimining qarori bilan tasdiqlanadi va shundan keyin yer uchastkasiga egalik qilish va undan doimiy foydalanish huquqi davlat ro'yxatiga olinib, tegishli davlat hujjatlari beriladi.

Yer uchastkasi ijarasi

Yer uchastkasining ijarasi yer uchastkasiga ijara shartnomasi shartlarida muddatli, haq evaziga egalik qilish va foydalanishdan iboratdir.

Yer uchastkasini shartnoma asosida quyidagilar ijaraga beradilar:

-O'zbekiston Respublikasi fuqarolariga va yuridik shaxslariga — tuman va shahar hokimlari;

-chet el investitsiyalari ishtirokidagi korxonalarga, xalqaro birlashmalar va tashkilotlarga, chet ellik yuridik va jismoniy shaxslarga — O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi.

Qishloq xo'jaligi korxonalari, muassasalari va tashkilotlari yer uchastkalarini ichki xo'jalik ijarasi tartibida faqat qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishi uchun ijarachilarga biriktirib qo'yishi mumkin.

Ijaraga berilgan yer uchastkasi yoki uning bir qismini ikkilamchi ijaraga berish taqiqlanadi, qonunda nazarda tutilgan hollar bundan mustasno.

Ijaraga berilgan yer uchastkalari oldi-sotdi, garov, hadya, ayirboshlash ob'ekti bo'lishi mumkin emas. Yer uchastkasini ijaraga olish huquqi kreditlar olish uchun garovga qo'yilishi mumkin. Ijarachi faqat qonunda yoki ijara shartnomasida nazarda tutilgan hollardagina yer uchastkasiga bo'lgan o'zining ijara huquqlarini ijaraga beruvchining roziligisiz garovga qo'yishga haqlidir.

Yer uchastkalari ijarasining shartlari va muddatlari taraflarning kelishuviga binoan belgilanadi va shartnomada mustahkamlab qo'yiladi. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar ijaraga ellik yilgacha bo'lgan, biroq o'ttiz yildan kam bo'lmagan muddatga berilishi mumkin.

Ijarachi yer uchastkalari ijara shartnomasining amal qilish muddati tugaganidan keyin shartnomani yangilashda boshqa teng sharoitlarda ustun huquqqa ega.

Yer uchastkalarini ijaraga olganlik uchun haq to'lash tartibi va uning miqdori ijara shartnomasida qonun hujjatlariga muvofiq belgilanadi.

Yer uchastkalarini ijaraga olish shartnomasini muddatidan oldin bekor qilish taraflarning kelishuvi bilan, bunday kelishuvga erishilmagan taqdirda esa, sudning hal qiluv qarori bilan amalga oshiriladi.

Yer uchastkalarini ijaraga berish tartibi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilanadi.

O'zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqi (servitut) — qo'shni bo'lgan bir yoki bir necha yer uchastkalaridan cheklangan tarzda foydalanish huquqidir.

Servitut quyidagi maqsadlarda belgilanishi mumkin:

- o'zganing yer uchastkasi orqali piyoda yoki transportda o'tish;
- o'zganing yer uchastkasida drenaj ishlari o'tkazish;
- o'zganing yer uchastkasidan elektr uzatish, aloqa liniyalari va truboprovodlar, irrigatsiya, muhandislik va boshqa liniyalar hamda tarmoqlar o'tkazish va ulardan foydalanish;
- o'zganing yer uchastkasidan ekinzor va mollarni sug'orish uchun suv olish;
- mollarni o'zganing yer uchastkasi orqali haydab o'tish;
- o'zganing yer uchastkasidan qidiruv, tadqiqot va boshqa ishlarni bajarish uchun vaqtincha foydalanish;
- o'zganing yer uchastkasida ihota daraxtlari ekish va tabiatni muhofaza qilishga taalluqli boshqa ob'ektlar barpo etish.

Servitut boshqa maqsadlarda ham belgilanishi mumkin.

Servitut, uni belgilashni talab qilgan shaxslar bilan o'zga yer uchastkasining egalik qiluvchisi, foydalanuvchisi, ijarachisi va mulkdori o'rtasidagi kelishuvga muvofiq, kelishuvga erishilmagan taqdirda esa, sudning hal qiluv qaroriga binoan belgilanadi.

Servitut to'g'risidagi kelishuv davlat ro'yxatiga olinishi lozim va u yer uchastkasi boshqa shaxsga o'tgan vaqtda saqlanib qoladi. Servitut to'g'risidagi kelishuv uni belgilashga sabab bo'lgan asoslar barham topsa, bekor qilinishi mumkin.

Yer uchastkasiga bo'lgan huquqning vujudga kelishi

Yuridik va jismoniy shaxslarning yer uchastkasiga bo'lgan huquqi joyning o'zida chegaralar belgilanganidan, yer uchastkalarining planlari (chizmalari) va tavsiflari tuzilib, yer uchastkalariga bo'lgan huquq davlat ro'yxatiga olinganidan keyin vujudga keladi.

Natijalar va tahlil.

Tahlillar shuni ko'rsatadiki, aholi punktlari hududlarida joylashgan bino va inshootlarni to'liq ro'yxatga olish yer resurslaridan samarali foydalanishning muhim sharti hisoblanadi. Bino va inshootlar hisobining raqamlashtirilishi ma'lumotlar aniqligini oshiradi, noqonuniy qurilishlarni aniqlash imkoniyatini kengaytiradi hamda davlat boshqaruvi samaradorligini oshiradi.

Shuningdek, zamonaviy geoinformatsion texnologiyalar va masofadan zondlash usullaridan foydalanish kadastr ma'lumotlarini yangilash jarayonini

tezlashtirmoqda. Natijada yer va ko'chmas mulk obyektlari bo'yicha ishonchli ma'lumotlar bazasi shakllanmoqda.

Xulosa.

Shahar va qishloq aholi punktlari yerlaridagi bino va inshootlar davlat kadastr tizimining muhim obyektlari hisoblanadi. Ularni ro'yxatga olish va hisobini yuritish mulk huquqlarini himoya qilish, yer resurslaridan oqilona foydalanish, hududlarni rejalashtirish va iqtisodiy rivojlanishni ta'minlashda muhim ahamiyatga ega.

Bino va inshootlar hisobini yuritishda zamonaviy axborot texnologiyalaridan foydalanish, kadastr ma'lumotlarini muntazam yangilab borish hamda elektron kadastr tizimini takomillashtirish yer munosabatlarini boshqarish samaradorligini yanada oshiradi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati.

1. O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksi O'zR 30.04.1998 y. 598-I-son Qonuni
2. O'zbekiston Respublikasining 2000-yil 15-dekabrda "Davlat kadastrlari to'g'risida"gi 171-II-son Qonuni
3. O'zbekiston Respublikasida ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlar 2022-yil 28-noyabrda O'RQ-803-sonli "Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risida"gi Qonun
4. Ismanov A., Abdullayev Q. Yer kadastr. – Toshkent: TAQI, 2021.
5. Rasulov A.R. Yer tuzish va yer kadastr asoslari. – Toshkent, 2020.
6. Nurmatov B.N. Davlat yer kadastr. – Toshkent, 2019.
7. Jurakulov D.O. "Yer va bino- inshootlar ro'yxati va hisobi". Darslik. – Toshkent, 2019. 533 bet.
8. O'zbekiston Respublikasining Shaharsozlik kodeksi yangi tahrirda 2021-yil 22-fevralda qabul qilingan (O'RQ-676-son Qonun).
9. Davlat kadastrlari yagona tizimini yaratish va yuritish tartibi to'g'risida Nizom (O'zR VM 16.02.2005 y. 66-son)