

# TARIX VA JAMIYAT

HISTORY AND SOCIETY  
ИСТОРИЯ И ОБЩЕСТВО  
общественный электронный  
ЖУРНАЛ

—  
JOURNAL  
2022

№3

**Bosh muharrir:**

**Pardaev A.H. JDPI, tarix fakulteti dekani, t.f.n. dosent.**

**Bosh muharrir o‘rinbosari:**

**Aqchaev F.Sh. JDPI, tarix fakulteti, t.f.b.f.d. (PhD), dosent.**

**Mas'ul kotiblar:**

**Saidov J.O. JDPI, Tarix fakulteti o‘qituvchisi**  
**Xo‘janova M. JDPI, Tarix fakulteti o‘qituvchisi**

**Tahririyat a'zolari:**

- 1. Sagdullaev A.S. – tarix fanlari doktori, Akademik,**
- 2. Ahmedshina F.A. – tarix fanlari doktori, professor,**
- 3. Shodmonova S.B. – tarix fanlari doktori, professor,**
- 4. Ochilova B.M. – falsafa fanlari doktori, professor,**
- 5. Choriev S. – falsafa fanlari doktori, professor,**
- 6. Tulenova G. J. – falsafa fanlari doktori, professor,**
- 7. Pardaev M.H. – tarix fanlari doktori, dosent,**
- 8. G‘oyibov B.S. – tarix fanlari doktori (DSc), dosent,**
- 9. Yarmatov R. – pedagogika fanlari doktori (DSc), dosent,**
- 10. Saidqosimov A.I. – f.f.b. fan doktori (DSc), dosent,**
- 11. Amanullaev A. – f.f.b. fan doktori (PhD), dosent,**
- 12. Toshboev F.E. – tarix fanlari bo‘yicha fan doktori (PhD), dosent,**
- 13. Mirkomilov B. – tarix fanlari nomzodi, dosent,**
- 14. Saidov M. – falsafa fanlari nomzodi, dosent,**
- 15. G‘ofurov J. – tarix fanlari bo‘yicha fan doktori (PhD), dosent,**
- 16. Hoshimxonov M.X. – f.f.b. fan doktori (DSc), dosent**
- 17. Valiev A.X. – katta o‘qituvchi,**
- 18. Majidov A.S. – katta o‘qituvchi,**
- 19. Karimova N. – o‘qituvchi,**

## YAKKA TARTIBDA UY-JOY QURISHNING HUQUQIY ASOSLARI

*Kasimova Zumrad Rahmatovna*

JDPI, Falsafa, tarbiya va  
huquq ta'limi kafedراسi o'qituvchisi

**Rezyume:** Maqolada yakka tartibda uy-joy qurish jarayonida fuqarolarning huquq va burchlari, shuningdek, uy-joy qurish bilan bogliq munosabatlarni huquqiy tartibga solishda vujudga keladigan muammolar tahlil qilingan.

**Kalit so'zlar:** Mulk huquqi, mulkdor, xususiy mulk, majburiyat, sub'yekt, sub'yektiv huquq, muomila layoqati, Fuqarolik kodeksi, Oila kodeksi, Yer kodeksi, "Ipoteka to'g'risidgi" qonuni, Konstitutsiyasiya, Uy-joy kodeksi.

**Резюме:** В статье рассматриваются права и обязанности физического лица при строительстве жилища, а также оценка допускаемых при этом ошибок с юридической точки зрения.

**Ключевые слова:** Закон недвижимости, собственность, частная собственность, обязательство, субъект, субъективное право.

**Resume:** The article deals with rights and duties of a physical person when building, as well as the assessment of committed errors from the juridical point of view.

**Keywords:** Property law, property, private property, obligation, entry, civil code, Land code, "Mortgage to the computer code", Constitution, Housing Code

O'zbekiston Respublikasining Konstitutsiyasiga muvofiq har bir fuqaro mulkdor bo'lishga haqli. Shu ma'noda har bir fuqaroning uy-joyga bo'lgan huqularidan biri hisoblanadi. Bu borada fuqarolarning ushbu huquqi "Yakka tartibdagi uy-joy qurilish to'g'risida"gi nizomda to'g'ridan-to'g'ri mustahkamlangan. Unga binoan, O'zbekiston Respublikasining har bir fuqarosi o'zining va oilaning ehtiyojlari uchun qonun xujjatlariga va yuqoridagi nizomga rioya qilgan holda zarur yordamchi xo'jalik imoratlari va hovlisidagi inshootlar bilan birga xususiy mulk huquqida uy qurush huquqiga ega.

Qurilish va uy-joy qurush munosabatlari sub'yektlari doirasida O'zbekiston Respublikasining hozirda xarakatda bo'lgan bir qator qonunlarida belgilab berilgan bo'lib, ular jumlasiga O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi, Oila kodeksi, Yer kodeksi, "Ipoteka to'g'risidgi" qonuni kabi bir qator qonunlarni kiritishimiz mumkin. Lekin, shunga qaramasdan, yakka tartibda uy-joy qurush munosabatlari ishtirokchilari ushbu qonunlarda to'liq aniqlanib, ular o'rtasidagi munosabatlar tartibdagi solish alohida belgilanmagan.

## Тарих ва Жамият илмий журнали

Yakka tartibda uy-joy qurish munosabati ishtirokchilari munosabatining turi va mazmuniga ko`ra turlicha bo`lishi mumkin bo`lib, bu munosabatlarda bir tarafda albatta yakka tartibda uy-joy quruvchi bo`ladi. Munosabatning turi va mazmuniga ko`ra uy-joy qurish jarayoni ishtirokchilarini quyidagilarga ajratishimiz mumkin:

- 1) yakka tartibda uy-joy qurish uchun yer uchastkasi berish jarayonida, uy-joy quruvchi va tuman (shaxar) hokimliklari, shuningdek, hokimlik qoshida tashkil qilingan yer uchastka berish masalalarini ko`rib chiqish bo`yicha komissiya;
- 2) yakka tartibda uy-joyning loyiha xujjatlarini ishlab chiqish, tasdiqlash jarayonida, uy-joy quruvchi va tegishli tuman (shaxar) arxitektura;
- 3) yakka tartibda uy-joy qurishni moliyalashtirish jarayonida, uy-joy quruvchi va bank yoki qurilish uchun kredit, qarz berayotgan shaxslar;
- 4) yakka tartibda uy-joyni qurilish pudrati asosida qurish jarayonida, uy-joy quruvchi va qurilish organlari o`rtasida huquqiy munosabatlarga bo`linadi.

Davlat fuqarolarning bu boradagi huquqlarining qonuniy amal qilinishini ta`minlashga harakat qilishi lozim. Har qanday ijtimoiy munosabatlarda bo`lgani kabi fuqarolik huquqining bir qismi bo`lmish yakka tartibdagi uy-joy qurishda ham taraflarda ma`lum bir huquq va majburiyatlar mavjud bo`ladi. Mazkur huquqiy munosabatlar sub`yekting huquqlari bilan bir qatorda muayyan majburiyatlarga ham egaligini o`zida ifodalaydi. [1:189] Yakka tartibda uy-joy qurish munosabatlarining sub`yektlari mulk huquqining boshqa sub`yektlari kabi huquq va muomila layoqatiga, uy-joyga nisbatan sub`yektiv huquq va majburiyatlarga ega bo`ladilar.

Bu borada O`zbekiston Respublikasi Vazirlar Maxkamasining 2006 yil 30 dekabrda 272-son qarori 1-ilovasida keltirilgan “Yakka tartibdagi uy-joy qurilish to`g`risida”gi nizomning [2] 6-bo`limida uy-joy qurishning majburiyatlari keltirib o`tilgan.

Unga muvofiq uy-joy quruvchining bir qator majburiyatlarga rioya etishi talab etiladi:

- 1) berilgan (realizatsiya qilingan) yer uchastkasidan va maqsadli ipoteka kreditidan yordamchi xo`jalik imoratlari bilan birga faqat uy-joy qurush uchun foydalanishga;
- 2) uy-joy va yordamchi xo`jalik imoratlarini shaxarsozlik meyrlari va qoidalariga, yuqoridagi Nizomga amal qilgan holda kelishilgan va tasdiqlangan loyixaga muvofiq qurishga;
- 3) berilgan (realizatsiya qilingan) yer uchastkasini berilgan (realizatsiya qilingan) kundan boshlab ikki oy mobaynida uy-joyni va unga bo`lgan huquqni belgilangan tartibda ro`yxatdan o`tkazishga majburdir.

Lekin ushbu nizomda uy-joy quruvchining huquqlari alohida bandda keltirib o`tilmagan. Fikrimizcha, nizomda quruvchining majburiyatlari bilan bir qatorda huquqlari ham aniqlashtirilishi lozim.

## Тарих ва Жамият илмий журнали

O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik va Uy-joy kodekslarida ham yakka tartibda uy-joy quruvchining huquq va burchlari aniqlab berilmagan.

O'zbekiston Respublikasining fuqarolik kodeksida qurilish pudrati shartnomasi taraflarining huquq va majburiyatlari qoidalari yakka tartibda uy-joy qurish munosabatlariga ham tatbiq etiladi.

Yer uchastkalarida quriladigan uyga nisbatan egalik huquqini beruvchi shartnomaga muvofiq uy-joy quruvchining huquq va majburiyatlari shartnomadan kelib chiqqan holda quyidagi huquq va majburiyatlarga ega buladi.

- 1) ko'rsatilgan loyiha asosida 1, 2 yoki ko'p qavatli uyni belgilangan materialdan loyihaga asosan qurishi lozim;
- 2) yer maydonida boshqa xildagi qurilish inshootlari ham qurilishi lozim.

Yakka tartibdagi uy-joy qurilishi qat'iy tartib asosida tuman arxitektura bo'limi bilan kelishgan holda tasdiqlangan yoki yakka loyiha va reja asosida qurilmog'i lozim. Qurilish ishlarini olib borishda uy quruvchi tomonidan uy joy qurish qat'iy ravishda sanitariya, yong'in havfsizligi va qurilish qoidalariga rioya qilish majburiyatini oladi. Aks holda uyni aynan kurasilgan nuqtada qurish shartnomada ko'rsatilgan, bajarilishi lozim bo'lgan shartlarning biri hisoblanadi. Uning bu shartdan chekinishi tegishli ravishda muayyan muddat ichida tuzatilishi talab etiladi.

Mana shunday xollarda uy-joy quruvchi yakka tartibda uy-joy qurish rejasiga amal qilishdan bosh tortsa, unga tegishli ravishda hokimiyat tomonidan qaror chiqarib beriladi va bir oylik muddat ichida barcha ob'yektlarni buzib, avvalgi holiga qaytarish talab etiladi.

Agar yakka tartibda uy-joy quruvchi o'z ixtiyori bilan bu ishni amalga oshirmasa, u holda bu masala fuqarolik sudlariga da'vo kiritish tartibida amalga oshiriladi. Bu tegishli ravishda shartnomani bekor qilish va jazo choralarini qo'llashga olib keladi. Bu keltirilgan zararni qoplash va neustoyka shaklida zararni undirish orqali javobgarlik choralari qo'llaniladi. Uy qurishga fuqaro ikki yil davomida kirishishi kerak deb belgilangan va shunday hisob kitob bilan ish yuritish kerakki, qurilish ishlari 3 yilda tamom bo'lishi lozim. Ayrim xollarda fuqaro qurilish ishlarini belgilangan muddatda tugata olmasligi mumkin. Bunday holatda muddat 1 yilgacha uzaytiriladi. Bu muddatning oxirida uy qurilishi albatta tugatilishi lozim.

Agar fuqaro tegishli shartlarni o'z vaqtida bajarmasa, Fuqarolik kodeksiga binoan unga sud tartibida jarima jazosi qo'llanilishi mumkin. Bu jazoni qo'llash uni majburiy bajarishdan ozod etmaydi. Jarima asosiy fuqarolik javobgarlik choralaridan biri sifatida qo'llanilib, u asosan aybdorning kamchiligi mavjudligida qo'llanilishi mumkin. Lekin aksariyat hollarda yakka tartibda uy-joy qurish ma'lum bir muddatga cho'zilib ketmoqda. Buning asosiy sababi sifatida kishilarda qurilish materiallarining yo'qligi, kasallik va boshqa holatlar ko'rsatiladi.



## Тарих ва Жамият илмий журнали

Darhaqiqat, Fuqarolik kodeksiga binoan jarima yakka tartibda uy-joy quruvchining bergan iltimosnomasiga binoan kamaytirilishi mumkin. Buning uchun yuqoridagi sabablar asos sifatida keltirilishi va sud tomonidan hisobga olinishi kerak. Agar shaxs ushbu muddatlarni 2 martadan ko'p uzrli sabalarsiz buzsa, tuzilgan shartnoma shartlarini bajarmasa, unda jarima qo'llash to'xtatilib, yakka tartibda uy-joy quruvchining egalik huquqining to'xtatilishiga olib kelishi mumkin.

Yer-uchastkasini tortib olish jazosiga mahalliy organlar eng so'nggi chora sifatida qarashib, eng og'ir ta'sir chorasi sifatida baholamoqdalar. Bu ko'p marotaba ya'ni qo'pol ravishda buzilgan shartnomalarga nisbatan qo'llanilmoqda.

Bundan ma'lum bo'ladiki, o'z vaqtida tugallanmagan uylar yer uchastkalarini olib qo'yilishiga yo'l qo'yilmaydi. Agar uy joy qurilishi huquqiy jihatdan to'g'ri olib borilib, ma'lum bir sabablarga ko'ra adashilgan bo'lsa, bu holda mavjud xujjat yer uchastkasini tortib olishga asos bo'lmaydi. Bunda fuqaro ushbu materiallar asosida yer uchastkasini erkin tasarruf qilishi mumkin.

Shu bilan birgalikda nafaqat shartnoma shartlarini buzish, balki boshqa huquqbuzarliklar ham qonunchilik asosiga zid bo'lsa, ular ham shartnomani bekor bolishiga olib keladi. Xozirda sud amaliyotida bunday holatlar ham uchrab turibdi.

Shartnomaning bekor bo'lishi yakka tartibda uy-joy quruvchiga yer-uchastkasini qurilishi va boshqa majburiyatlardan ozod qilinadi. Bu holatni erkin bajarmaslik tegishli fuqarolik kodeksida belgilangan oqibatlarini keltirib chiqaradi.

Yakka tartibda uy-joy quruvchi o'z huquq va majburiyatlarni o'zi nomidan ish ko'ruvchi boshqa shaxsga berishi mumkin emas. Bunday vaqtda tegishli qarorlar chiqarilishi lozim. Agar shaxs kasal bo'lsa, safarda yoki boshqa uzrli sabablar mavjud bo'lsa, o'z huquq va majburiyatlarini amalga oshirishni o'zga shaxsga topshirishi mumkin. Bu tegishli o'zaro shartnoma asosida amalga oshiriladi. Bu fuqarolarning xoxish-irodasidan kelib chiqadi va ularning erkini ifodalaydi.

Yakka tartibda uy-joy quruvchi qurish topshirilgan shaxsdan ketadigan sarf-harajatlarni qoplashi lozim. Nizo kelib chiqqan taqdirda sud qabul qilgan qarorga binoan yer uchastkasi va uyni qurib tugatish huquqi boshqa shxsga berilsa, ushbu harakatlardan oldin dastlabki uy quruvchi bilan shartnomadagi tegishli yozuvlar qayd etilishi lozim. Yerga egalik qiluvchi shaxs vafot etgach, ushbu masala analogiya vositasida hal etilib, vorislik asoslari qo'llaniladi. Bu hozirgi qonunchilik me'yorlarida o'z aksini topgan.

Vorislik huquqi vorislar - merosxo'rlarga to'liq hajmda o'tishi uchun hokimiyat organining qarori talab etiladi. Uy quruvchiga vaqtincha yer uchastkasini qurish va uni hali tugamasdan turib ishga tushirish qat'iyan taqiqlanadi. Shuningdek, uy quruvchiga uy qurish vaqtida o'simliklarni va daraxt sifatidagi o'simliklarni kesish taqiqlanadi.

## Тарих ва Жамият илмий журнали

Bu, asosan, uy-joyga halaqit qilgan taqdirda hokimiyat organining qarori bilan kelishilgan holda amalga oshiriladi. Kelishuvga erishilmagan masalalar sud orqali hal etilishi mumkin. Uyga kirilishdan oldin uni yashash sharoitlariga mosligini aniqlash joiz. Hokimiyat organi ruxsati bolan shaxsga ma'lum bir imtiyozlar berilishi, hamda hadya uchun ruxsat etilishi mumkin. Shahar (tuman) yoki shahar tipidagi posyolkalar hokimiyat organining qarorisiz uy yoki uning biror qismi begonalashtirilishi mumkin emas.

Agar qurilgan uy yonib ketsa yoki boshqa tartibda zarar ko'rsa, tabiiy ofatdan vayron bo'lsa, yer-uchastkasiga nisbatan egalik huquqi saqlanib qoladi. Bu huquq boshqacha tarzda uy-joyli fuqarolarga nisbatan ham saqlanadi. Yer-uchastkasiga nisbatan egalik huquqi saqlanishining asosiy sharti sifatida 3 yil davomida yashash joyini qayta qurish va tiklash sharti hisoblanadi. Bu holat aniqlangan hollarda yakka tartibdagi uy-joyni qayta qurish uchun yer-uchastkasi beriladigan hudud hokimiyat chiqargan qaror va loyiha asosida tasdiqlanadigan qurilish inshootlarini misol qilib keltirishimiz mumkin. Bunday holatlarda shartnomalar notarial idorasi tomonidan tasdiqlanishi talab etilmaydi.

Mazkur holatda yangidan yer-uchastkasini berishni so'rab murojaat qilish va yangidan shartnoma tuzish talab etilmaydi. Yakka tartibda uy-joy quruvchi ilgari tuzgan shartnomalarini yer-uchastkasida hech qanday muddatni qisqartirmasdan umumiy qoidaga binoan amalga oshiradi. Shartnomani yangidan tuzish faqatgina boshqa hududdan beriladigan mazkur aholi punkti doirasidan kelib chiqib qabul qilingandagina tuzilishi mumkin. Maxsus muddatlar faqat fuqaro va hokimiyat bilan o'zaro kelishgan hollarda belgilanishi mumkin. Ushbu muddatlar uy-joy qurish bilan bog'liq bo'ladi. Uyni tiklash uchun ketadigan va amalga oshiriladigan harakatlarda shaxsga communal xizmat hodimlari yordam berishlari lozim. Bu o'rinda aytish joizki, kommunal xizmat hodimlarida hokimiyat qarorlari mavjud bo'lsa, ularga asoslanadilar. Yakka tartibda uy-joy quruvchi qulay muddatlarda quyidagilarni bajarishga majbur:

- arxitektura organi bilan kelishilgan holda uyning ko'cha tomonidan devor bilan o'rab olisho shart;
- tegishli ranglarda devor va derazalarni bo'yashi shart;
- o'z uchastka chizig'i bilan belgilangan "qizil" chiziqdan tashqarida va boshqa fuqarolar uchastkalariga ta'sir etmagan holda daraxtlar o'tqazishi lozim;
- o'z hovlisida belgilangan loyihaga muvofiq trotuarlar o'tqazishi lozim.

Yakka tartibda uy-joy quruvchi uyni ma'lum bir tartibda saqlashi, turli nuqsonlarning oldini olishi, yo'laklarni qoidaga muvofiq saqlashi joiz. Yer uchastkasiga tegishli ravishda loyihada belgilanmagan qurilish inshootlarini qurish hokimiyat qarori va ruxsatisiz amalga oshirilishi mumkin emas. Bu shartnomalarda faqat bir tomonlama, ya'ni fuqaroga nisbatan bajarib bo'lmaydigan shartlarni

## Тарих ва Жамият илмий журнали

qo'yishga haqli emas, balki hokimiyat organi uchun ham huquq va majburiyatlar belgilanadi. Xususan hokimiyat organi asoslanmagan qonundan chekinib, asossiz yerni tortib olish va uni boshqa shaxsga berish, fuqaroga nisbatan bajarib bo'lmaydigan shartlarni qo'yishga haqli emas.

Ma'lumki, ushbu loyihada yuzaga keladigan barcha masalalar o'zaro shartnoma asosida, kelishuvga erishilmasa tegishli ravishda sud tartibida echimlar topiladi. Lekin shuni ta'kidlash kerakki, barcha harajatlar yakka tartibda uy-joy quruvchi tomonidan amalga oshiriladi. Qishloq joylarda yakka tartibda uy-joy quruvchilar shartnomani notarial idorasi tomonidan tasdiqlashlari shart emas. Shartnomani yer-uchastkasida yakka tartibda uy-joy qurish huquqini pasport orqali rasmiylashtirishi mumkin. Pasport berilishidan asosiy maqsad, xo'jalik ishlarida uy qurilishini rejali va uyushgan tarzda amalga oshirishdan iborat. Bu qurilish ishlarini pasportda ko'rsatilgan tartibda amalga oshirish imkoniyatini yaratadi.

Pasport quruvchiga hokimiyat organining qarori asosida belgilangan shaklda yoki yakka turar joy qurish loyihasini tanlagan holda yer-uchastkasi beriladi. Pasportda asosan quyidagilar ko'rsatiladi, ya'ni turar joy quruvchi (uning F.I.SH.), qurulish inshooti joylashgan joy (tuman, viloyat), yer-uchastkasining maydoni va uning qaysi yer fondidan ajratilganligi, hokimiyat tomonidan ruxsat berilgan loyihaning nomlanishi, ajratib berilgan yer-uchastkasida qanday uy qurilishi lozimligi, boshqa uchastka bilan bog'liq ma'lumotlar va obodonlashtirish ishlari bayon etilishi lozim. Beriladigan pasportda uy-joy qurilish muddatlari ko'rsatilishi kerak. Shuningdek, ularning standartlari tegishli dalolatnoma bilan rasmiylashtirilishi lozim.

Shunday qilib, qishloq joylarida turar joy quruvchilarda: yer uchastkasini berish to'g'risidagi qaror, yer-uchastkasi loyihasi va pasportining tasdiqlanganligi haqida habar beruvchi ma'lumotni o'z ichiga olgan hujjat bo'lishi lozim.

Yuqorida keltirib o'tilgan mazkur hujjatlar mavjud bo'lganda fuqaro yakka tartibda uy-joy qurishga haqli bo'lishi qonunchilik me'yorlari bilan mustahkamlab qo'yilgan. Shartnoma bilan uyning qachon boshlanishi va tugatilishi, uyning hajmi kelishib olinadi, qurilish ishlari 3 yil ichida yakunlanishi lozim.

Yakka tartibda uy-joy qurilishida uy-joy quruvchining huquq va majburiyatlarini aniqlashtirish muhim ahamiyatga ega bo'lib, Fuqarolik kodeksi hamda Uy-joy kodeksida yakka tartibda uy-joy quruvchining huquq va majburiyatlari shuningdek uy-joy qurish ishlarini uzaytirish asoslari belgilab olinishi lozim.

### Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati

- 1.Yer Kodeksiga sharxlar. Mualliflar jamoasi.T., TDYUI. 2007.
- 2.O'zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari to'plami. 2006.51-52 son, 518-modda.



## **Тарих ва Жамият илмий журнали**

З.Брауде И.Л. Правовые вопросы индивидуального жилищного строительства.  
М., Госюриздат.1957.