



# E Conference World

International Conference on Interdisciplinary Studies and Scientific Research

Berlin, Germany

30th January, 2024

Website: <https://econferenceworld.org>

---

## ЎЗБОШИМЧАЛИК БИЛАН ҚУРИЛГАН ИМОРАТЛАРНИ БАРТАРАФ ҚИЛИШ МАСАЛАЛАРИ

Курбанова Хуршида

Тошкент давлат юридик университети Фуқаролик-процессуал ва  
иқтисодий процессуал ҳуқуқи кафедраси ўқитувчиси

Бугунги кунга келиб республикамиз ҳудудида тез суръатларда чиройли, серхашам ва баланд уй-жойлар ва бинолар қад кўтармоқда. Бироқ, ушбу иморатларнинг барчасини архитектура ва қурилиш қоидаларига, Уй-жой кодекси нормаларига риоя қилиб амалга оширилган деб бўлмайди. Шу сабабли ўзбошимчалик билан қурилган иморатларни аниқлаш ва уларни бартараф этиш, яъни имкони бўлса уларни қонунийлаштириш, акс ҳолда уларни бузиш муҳим аҳамиятга эга.

Ўзбекистон Республикаси ФКнинг 212-моддаси 1-қисмида ўзбошимчалик билан қурилган иморатга таъриф берилган. Унга кўра, қонунчиликда 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<sup>1</sup>. Қоидага кўра, ўзбошимчалик билан иморат қурган шахс унга мулк ҳуқуқини ололмайди. Бу шахс қурган иморатини тасарруф этишга – сотишга, ҳадя этишга, ижарага беришга, иморатга нисбатан бошқа битимлар тузишга ҳақли эмас. Қолаверса, ўзбошимчалик билан иморат қуриш натижасида ҳуқуқлари

---

<sup>1</sup> Қонунчилик маълумотлари миллий базаси, 21.04.2021 й., 03/21/683/0375-сон.



# E Conference World

**International Conference on Interdisciplinary Studies and Scientific Research**

Berlin, Germany

30th January, 2024

**Website:** <https://econferenceworld.org>

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

Ўзбошимчалик билан қурилган иморатларни аниқлаш ва уларни бартараф этишга оид муносабатни тартибга солувчи ҳуқуқ манбаларидан яна бири бу – Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2017 йил 5 июлдаги 467-сонли қарори билан тасдиқланган “Ўзбошимчалик билан қурилган иморатларни аниқлаш ва уларни бартараф этиш (бузиб ташлаш)ни ташкил этиш тўғрисидаги Низом<sup>2</sup>ни кўрсатиш мумкин. Республикамизда ўзбошимчалик билан қурилган иморатларни аниқлаш ва уларни бататараф қилиш ушбу қарор асосида тартибга солинмоқда.

Қоида бўйича бино ва иншоотларни ўзгартириш, қайта қуриш, реконструкция қилиш ҳамда ўз ҳудудида қўшимча бино ва иншоотларни қуриш учун тегишли рухсатнома талаб қилинади. Бундай рухсатнома ваколатли орган бўлмиш туман (шаҳар) қурилиш бўлимлари томонидан берилади. Бироқ, баъзан шундай қурилишлар ҳам бўладики, бунда реконструкция қилиш учун рухсатнома талаб этилмайди, масалан, бинонинг пойдевор майдонини ўзгартирмасдан енгил турдаги қурилмалар ва вақтинчалик қурилмаларни қуриш ва реконструкция қилиш.

Қурилишни амалга оширишга асос бўлувчи лойиҳа ҳужжатлари туман (шаҳар) қурилиш бўлимлари билан келишилади. Шундагина қурилиш тугалланганидан сўнг объектни фойдаланишга қабул қилиш талаб этилмайди.

---

<sup>2</sup> [https://nrm.uz/contentf?doc=506391\\_&products=1\\_vse\\_zakonodatelstvo\\_uzbekistana](https://nrm.uz/contentf?doc=506391_&products=1_vse_zakonodatelstvo_uzbekistana)



# E Conference World

**International Conference on Interdisciplinary Studies and Scientific Research**

Berlin, Germany

30th January, 2024

**Website:** <https://econferenceworld.org>

Барча турдаги бинолар, иншоотлар, якка тартибдаги уй-жойлар, кўп квартирали уйлар, сув таъминоти, канализация ва оқова сувларни тозалаш тизимлари, гидротехника иншоотлари ва бошқа объектларнинг лойиҳа-смета ҳужжатларининг архитектурага оид қисмини кўриб чиқиш ва келишиш тартиби Вазирлар Маҳкамасининг 2022 йил 20 апрелдаги 200-сон қарорига 4-илова бўлган “Лойиҳа-смета ҳужжатларини келишиш бўйича давлат хизматлари кўрсатишнинг Маъмурий Регламенти билан тартибга солинади<sup>3</sup>.

Юридик ва жисмоний шахслар томонидан ер участкаларини ўзбошимчалик билан эгаллаш ва ноқонуний равишда иморат қуриш ҳолатлари ҳамон учрамоқда. Бундай ноқонуний иморатларни аниқлаш ҳамда бартараф этиш (бузиб ташлаш) тегишли ваколатга эга давлат органлари ўз ваколатлари доирасига киради. Хусусан, Ўзбекистон Республикаси Қурилиш ва уй-жой коммунал хўжалиги вазирлиги ҳамда унинг ҳудудий органлари; Қишлоқ хўжалиги вазирлиги ҳамда унинг ҳудудий органлари; Сув хўжалиги вазирлиги ҳамда унинг ҳудудий органлари; Экология, атроф-муҳитни муҳофаза қилиш ва иқлим ўзгариши вазирлиги ҳамда унинг ҳудудий органлари; Бош прокуратураси ҳамда унинг ҳудудий органлари; Соғлиқни сақлаш вазирлиги ҳузуридаги Санитария-эпидемиологик осойишталик ва жамоат саломатлиги қўмитаси; Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар, Тошкент шаҳар, туман (шаҳар) ҳокимликлари ва бошқалар.

Ўзбошимчалик билан қурилган иморатлар қуйидаги 3 хил усулда аниқланиши мумкин:

---

<sup>3</sup> Қонунчилик маълумотлари миллий базаси, 29.09.2022 й., 09/22/541/0859-сон.



# E Conference World

**International Conference on Interdisciplinary Studies and Scientific Research**

Berlin, Germany

30th January, 2024

**Website: <https://econferenceworld.org>**

---

- 1) қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда қурилиш мақсадлари учун ер участкасини ажратиш тўғрисидаги туман (шаҳар) ҳокимининг қарори мавжудлигини аниқлаш орқали;
- 2) давлат архитектура-қурилиш назорати ҳудудий инспекциясининг қурилиш-монтаж ишларини амалга ошириш учун рухсатномаси ёки уй-жой қурилиш учун туман (шаҳар) архитектори билан келишилган якка тартибда ишлаб чиқилган лойиҳанниг мавжудлигини аниқлаш орқали;
- 3) шаҳарсозлик нормалари ва қоидаларига мувофиқ қурилганлигини текшириш орқали.

Қайд этилган ҳолатлардан бирининг рўй берганлиги қурилиш ноқонуний равишда амалга оширилганлигидан далолат беради.

Махсус ваколатли органлар ҳар йили ўзларининг ўзбошимчалик билан қурилган иморатларни аниқлаш ва бартараф этишга оид чора-тадбирлар режасини ишлаб чиқиб, тасдиқлайдилар. Ҳар бир ваколатли орган чора-тадбир режасига асосан ўз вазифаларини мустақил равишда ёки бошқа ваколатли идоралар билан биргаликда амалга оширишлари мумкин.

Икки қаватдан юқори бўлган, баландлиги ер юзасидан 12 метрдан баланд ва (ёки) умумий майдони 500 квадрат метрдан ортиқ бўлган якка тартибдаги уй-жойларни, шунингдек 300 метр кубдан кўп ҳажмдаги нотураар бино ва иншоотлар бўйича ўзбошимчалик билан қурилган иморатларни мустақил равишда – қурилиш соҳасида ҳудудий назорат инспекциялари аниқлайдилар ва бартараф этиш чораларини кўрадилар. Икки қаватгача, баландлиги ер юзасидан 12 метрдан паст ва (ёки) умумий майдони 500 квадрат метргача бўлган якка тартибдаги уй-жойлар, шунингдек 300 метр кубдан кам ҳажмдаги нотураар бино ва иншоотлар бўйича ўзбошимчалик



# E Conference World

**International Conference on Interdisciplinary Studies and Scientific Research**

Berlin, Germany

30th January, 2024

**Website: <https://econferenceworld.org>**

---

билан қурилган иморатларни эса – Қорақалпоғистон Республикаси Қурилиш вазирлиги, вилоятлар, Тошкент шаҳар Қурилиш бош бошқармалари ҳамда туман қурилиш бўлимлари ҳал қиладилар.

Агар ўзбошимчалик билан қурилган иморат белгилари аниқланса, ушбу иморатни қурган шахсга бундай қурилишнинг ноқонунийлиги ва унинг ҳуқуқий оқибатлари ҳақида тегишли тушунтиришлар берилади ҳамда иморатни 15 кунлик муддатда ихтиёрий равишда бузиб ташлаш тўғрисида далолатнома тузилади.

Ўзбошимчалик билан иморатни қурган шахс уни 15 кунлик муддат ичида уни ўз ҳисобидан бартараф этиши лозим. Бироқ, аксарият ҳолатларда, ўзбошимчалик билан иморат қурган шахс низоли қурилмани ихтиёрий равишда бузмайди ва ер майдонини асл ҳолига қайтармайди. Баъзи ҳолатларда ўзбошимчалик билан иморатни қурган шахс ушбу иморатга нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этиш тўғрисидаги даъво ариза билан судга мурожаат қилади.

Бизнинг фикримизча, бундай ҳолатларда ноқонуний иморатни бузиб ташлаш жараёнини суднинг ҳал қилув қарори қабул қилингунига ва у қонуний кучга киргунига қадар тўхтатиб туриш лозим. Нега деганда, низоли иморатнинг тақдири суд томонидан ҳар тарафлама, адолатли ва ҳолис кўриб чиқилиши учун маълум муддат талаб қилинади.

Ўзбошимчалик билан қурилган иморат қайд этилган муддатда ихтиёрий равишда бузиб ташланмаса, ваколатли органлар бу ҳақда туман (шаҳар) ҳокимига хабарнома киритиши талаб қилинади ҳамда хабарномага тегишли далолатнома ва баённомалар илова қилиниши лозим.



# E Conference World

**International Conference on Interdisciplinary Studies and Scientific Research**

Berlin, Germany

30th January, 2024

**Website: <https://econferenceworld.org>**

---

Кирилган хабарнома келиб тушган кундан бошлаб уч кун ичида туман (шахар) хокими Ўзбекистон Республикаси ФКнинг 212-моддасига асосан ўзбошимчалик билан қурилган иморатни бузиб ташлаш тўғрисидаги даъво аризаси билан судга мурожаат қилишни ташкиллаштиради.

Қайд этиш жоизки, шу кунга қадар ўзбошимчалик билан эгалланган ер майдонида ноқонуний қурилган иморатларни бузиб ташлаш бўйича кадастр идоралари тўғридан-тўғри судга мурожаат қилиш ваколатига эга эмас эдилар. Ҳозирги кунга келиб қонунчиликда Ўзбекистон Республикаси Давлат солиқ қўмитаси ҳузуридаги Кадастр агентлиги ва унинг ҳудудий органлари бевосита судга мурожаат қилиш ҳуқуқлари белгилаб қўйилди.

Судга мурожаат қилишда даъво аризасига қайд этилган ҳужжатлар (хабарнома, ўзбошимчалик билан қурилган иморатнинг жойлашув схемаси, иморатнинг фотосуръатлари (камида тўрт томонидан туширилган бўлиши лозим) илова қилинади. Тегишли органлар томонидан тайёрланган даъво аризалари тааллуқлилиқ қодаларига кўра фуқаролик ишлари бўйича туманлараро (туман, шаҳар) ёки иқтисодий туманлараро судига берилади.

Амалиётда, тегишли туманлараро (туман, шаҳар) судлари ўзбошимчалик билан қурилган иморатни бузиш ҳақидаги даъво аризасини кўриб чиқишда асосий моддий ҳуқуқ нормаси сифатида ФКнинг 212-моддаси, шу билан бирга Ер кодексининг 91-моддасини ҳам қўллайдилар. Чунки, Ер кодексининг 91-моддасида ўзбошимчалик билан эгаллаб олинган ер участкалари уларга ғайриқонуний равишда эгалик қилинган ва фойдаланилган вақтда сарф қилинган харажатлар қопланмаган тарзда қайтарилиши назарда тутилган. Шу билан бирга қурилгани бузиш ер



# E Conference World

**International Conference on Interdisciplinary Studies and Scientific Research**

Berlin, Germany

30th January, 2024

**Website: <https://econferenceworld.org>**

---

участкаларини ўзбошимчалик билан эгаллаб олган шахслар томонидан ёки ноқонуний иморат қурган шахснинг ҳисобидан амалга оширилади.

Суд процесси давомида ўзбошимчалик билан иморатни қуриш учун ер участкасини ажратиш (ким ошди савдоси орқали сотиб олинганлиги) тўғрисида тегишли ҳужжат мавжуд ёки мавжуд эмаслигига аниқлик киритилиши лозим. Агар ўзбошимчалик билан иморат қурилганлиги ҳолати аниқланган тақдирда, ушбу иморатни қурган шахсга қурилиш ҳақида батафсил тушунтириш бериш сўралади.

Қайд этиш жоизки, амалдаги қонунчиликда ўзбошимчалик билан қурилган иморатларни тегишли ҳоким қарорларига асосан мажбуран буздириб ташланиши мумкин эмас, балки қонуний кучга кирган суднинг ҳужжати асосида бартараф қилиниши мумкин. Бундай қоида Шаҳарсозлик кодексининг 22-моддаси ва ФКнинг 212-моддаларида ҳам белгилаб қўйилган.

Бундан хулоса қилиш мумкинки, туман (шаҳар) ҳокимликлари ўзбошимчалик билан қурилган иморатни аниқлаган тақдирда ҳам уни бузиш ҳақида қарор қабул қилиш ваколатига эга эмаслар, балки ноқонуний қурилмани бартараф этиш юзасидан тавсия характерига эга бўлган огоҳлантириш бериш билан чекланадилар. Шу билан биргаликда, туман (шаҳар) ҳокимликлари тегишли туманлараро (туман, шаҳар) судига даъво аризаси билангина мурожаат қилиши мумкин. Суд ҳужжатисиз ноқонуний иморатни буздириб ташлаш мансабдор шахснинг хизмат ваколатидан четга чиқиш ҳисобланади ва бу ҳолат Ўзбекистон Республикаси Жиноят



# E Conference World

**International Conference on Interdisciplinary Studies and Scientific Research**

Berlin, Germany

30th January, 2024

**Website:** <https://econferenceworld.org>

кодексининг 209-моддасига асосан жиноий жавобгарликка тортишга асос бўлиши мумкин<sup>4</sup>.

Ўзбошимчалик билан қурилган иморатларни бузишдан аввал бундай қурилмаларни амалга оширишга олиб келган сабабларни, шарт-шароитларни ўрганиш, таҳлил қилиш муҳим аҳамиятга эгадир. Чунки, бу борада юзага келган муаммони ҳуқуқий ечимларини топмасдан аввал уларни қатъият билан оммавий равишда буздириб ташлаш салбий оқибатларга, хаттоки ижтимоий-сиёсий низоларни келиб чиқишига сабаб бўлиши мумкин.

Амалдаги қонунчиликка кўра, агар ер участкаси ҳеч бир ҳужжатсиз, ўзбошимчалик билан эгалланган бўлса, тегишли тартибда давлат тасарруфига қайтарилиши шарт. Шу билан бирга албатта жавобгарлик масаласи ҳал этилиши керак.

Ачинарли томони шундаки, ўзбошимчалик билан иморатларни бузиш натижасида баъзи оилалар бошпанасиз қолиши мумкин. Аммо ноқонунийликдан кўз юмиш, давлат ерини талон-тарож қилишга қўйиб бериш мумкин эмас. Қолаверса, бундай ноқонуний фаолият давом этиши ҳам мумкин эмас, юридик тил билан айтганда қонунийликни таъминлашимиз керак. Чунки, турар жой – бу ҳар бир инсоннинг ватани, таянч нуқтаси ҳисобланади. Уй-жой инсонга хотиржамлик, келажакка ишонч берадиган, турли хавотирларини аритадиган жойдир. Бундай қарама-қарши масалани, жараёни имкон қадар талофотсиз, аммо қонуний ҳал этиш ҳуқуқшуносларнинг, айниқса илм аҳллариининг асосий вазифаси ҳисобланади. Ноқонуний қурилган уйларни аниқлаб, уларни суд қарори

---

<sup>4</sup> <https://darakchi.uz/uz/116443>



# E Conference World

**International Conference on Interdisciplinary Studies and Scientific Research**

Berlin, Germany

30th January, 2024

**Website: <https://econferenceworld.org>**

---

асосида бузиб, ерларни давлат тасарруфига қайтариш қийин иш эмас ва узоқ муддатни талаб қилмайди. Бироқ, бошқа турар жойлари мавжуд бўлмаган оилаларни уй-жойини бузиб ташлаш, бошпанасиз қолдириш нафақат ушбу оиллага, балки давлатимиз учун ҳам иқтисодий-ижтимоий, хаттоки сиёсий муаммоларни ҳам келтириб чиқариши мумкин. Биз миллат сифатида, давлат сифатида қонуний яшашни ўрганишимиз керак. Шунинг учун қонун асосий меъзон бўлиши, ҳамма учун тенг ишлайдиган қонунлар биринчи ўринда турмоғи, қонун билан яшаш ноқонуний яшашдан афзал бўлиши лозим.

Юқорида қайд этилганлардан хулоса қилиш мумкинки, ўзбошимчалик билан қурилган иморатларни ўз вақтида аниқлаш ва унинг тақдирини ҳал қилиш мақсадида бутун республика миқёсида турар жойларни ялпи инвентаризациядан ўтказиш лозим.

Қонунни бузганлик учун жавобгарлик муқаррар эканлигини намоён этишда, аҳолини қонунни ҳурмат қилиш руҳида тарбия қилишда, фуқароларнинг ҳуқуқий онги ва ҳуқуқий маданиятини оширишда ҳам муҳим ўрин тутаети. Шу сабабли ФКнинг 212-моддаси 4-қисмига ўзгартириш киритиб, ўзбошимчалик билан қурилган иморатга янги тахрирда таъриф бериш таклиф қилинади.

Ўзбошимчалик билан қурилган иморат қурилиш мақсадлари учун ажратилган ер майдонида, аҳоли пункти ерларида жойлашган бўлиб, қурилиш қоида ва нормалар (хусусан, СЭС, пожар, сейсмик талабларга)га риоя қилинган бўлса, бошқа шахсларнинг ҳуқуқ ва манфаатларини бузмаса, ер ости ва устидан коммунал линиялар (қувурлар) ўтмаган бўлса, шахс қурилма жойлашган ер майдонидан 15 йил давомида очиқ, ошкора ва



# E Conference World

**International Conference on Interdisciplinary Studies and Scientific Research**

Berlin, Germany

30th January, 2024

**Website: <https://econferenceworld.org>**

---

халол фойлаланиб, солиқ тўловларини ўз вақтида тўлаб келаётган бўлса, ушбу қурилмаларга нисбатан эгалик ҳуқуқини бериш масаласи муҳокама қилиниши ва ҳал қилиниши лозим. Ҳал қилиш масаласи дастлаб маъмурий тартибда амалга ошириши, тарафлар ўртасида низо келиб чиққан тақдирда эса суд тартибида ҳал қилиниши мақсадга мувофиқ. Айниқса, ноқонуний иморатни бузиб ташланиши суднинг ҳал қарори қабул қилингунига қадар тўхтатиб турилиши лозим. Бунда, аҳолини турар жойларини бузиш ҳақида дарров судга даъво аризаси киритиш эмас, балки ижтимоий адолат ва тенглик приципидан келиб чиққан ҳолда иложи бўлса фуқароларни уй-жойларини қонунийлаштиришга ёрдам бериш муҳим аҳамиятга эгадир.

Ўзбошимчалик билан қурилишларга олиб келувчи ҳуқуқий омилларнинг келиб чиқиш сабаблари таҳлил қилиниб, келгусида бундан ноқонуний қурилишларни олдини олиш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2004 йил 24 сентябрдаги “Якка тартибда қурилган уйга бўлган мулк ҳуқуқи билан боғлиқ низолар бўйича суд амалиёти тўғрисида” 14-сонли қарорининг 23-бандини қуйидагича тўлдириш таклиф қилинди: “Ўзбошимчалик билан иморат қурган шахс бундай қурилмага мулк ҳуқуқини ололмайди, Фуқаролик кодекси 212-моддасининг тўртинчи ва бешинчи қисмларида назарда тутилган ўзбошимча қурилмага мулк ҳуқуқини белгилаш асоси ва шартлари мавжуд бўлган ҳоллар бундан мустасно”.

Ўзбошимчалик билан қурилган иморатларни қонунийлаштириш учун эса қонунчиликда ҳуқуқий асосларни белгилаш муҳим аҳамиятга эга. Шунинг учун Ўзбекистон Республикасининг “Ўзбошимчалик билан қурилган



# E Conference World

**International Conference on Interdisciplinary Studies and Scientific Research**

Berlin, Germany

30th January, 2024

**Website: <https://econferenceworld.org>**

---

иморатларга эгалик ҳуқуқини белгигаши ҳақида”ги қонун лойиҳасини ишлаб чиқиш ва уни қабул қилиш зарур.

Ўзбошимчалик билан қурилган иморат қурган шахс унга мулк ҳуқуқини олиш имкониятига эга бўлмаса ва оила аъзолари билан яшаши учун бошқа турар жойи мавжуд бўлмаган ҳолларда, маҳаллий ҳокимият органлари ушбу оилани уй-жой билан таъминлаш (компенсация тўлаш) масаласини муҳокама қилиши даркор. Бу ҳолат эса ҳозирги кунда олиб борилаётган иқтисодий-ижтимоий соҳадаги ислоҳатларга мос бўлиб, жамиятда ижтимоий адолатни қарор топишига хизмат қилади. Шу мақсадда ўзбошимчалик билан қурилган иморати бузилган шахсларга компенсация бериш тартибини белгиловчи норматив-ҳуқуқий ҳужжатни қабул қилиш мақсадга мувофиқдир.

Бундан ташқари, “Ўзбошимчалик билан қурилган иморатлар” мавзусига бағишланган илмий ва амалий семинарларни аҳоли ўртасида кенг ўтказиш ишларини ташкиллаштириш, бу борадаги қонунчилик ҳақида оммавий ахборот воситаларда тегишли мутахассислар иштирокида чиқишлар қилиш, кўрсатувлар намойиш этиш, ҳуқуқий қўлланмаларни чоп қилиш каби саъй-ҳаракатларни амалга ошириш ўзининг ижобий самарасини беришга хизмат қилади.