DOI: https://doi.org/10.37547/supsci-ojhpl-06-11-48 Pages: 577-589

Oriental Journal of History, Politics and Law

ORIENTAL JOURNAL OF HISTORY, POLITICS AND LAW

journal homepage:
https://www.supportscience.uz/index.php/ojhpl

CIVIL LAW REGULATION OF UNAUTHORIZED CONSTRUCTIONS ERECTED BY BUSINESS ENTITIES: OWNERSHIP, RECOGNITION OF RIGHTS AND STATE REGISTRATION

Mehriniso Shermatova
Master's student
National University of Uzbekistan named after Mirzo Ulugbek
E-mail: m.shermatova@mail.ru
Tashkent, Uzbekistan

ABOUT ARTICLE

Key words: unauthorized construction, ownership right, lease right, land plot, Law No. ZRU-937, business entity, recognition of rights, state registration.

Received: 21.11.26
Accepted: 22.11.26
Published: 23.11.26

Abstract: The article examines the civil law regulation of buildings and structures erected without authorization by individual entrepreneurs and legal entities in Uzbekistan. It analyses Article 212 of the Civil Code together with Law No. ZRU-937 of 5 August 2024 as amended by Law No. ZRU-1153 of 15 June 2026. The study uses formal legal, systemic, historical and comparative methods. It shows that the special law establishes a dualistic model: a lease right to the land plot and an ownership right to the building, recognised by a decision of the regional council rather than by a court. The special grounds available to business entities are classified: excess plots, unapproved hokim decisions, small industrial zones, privatised and already registered buildings. The 2026 amendments digitalised the procedure, shortened time limits and introduced partial recognition and payment by instalments. The author argues for a standard of professional diligence for business entities and proposes amendments to the Civil Code to ensure legal certainty after the special law expires in 2028.

TADBIRKORLIK FAOLIYATI SUBYEKTLARI TOMONIDAN O‘ZBOSHIMCHALIK BILAN QURILGAN OBYEKTLARNING FUQAROLIK-HUQUQIY TARTIBGA SOLINISHI: MULK HUQUQI, HUQUQLARNI E’TIROF ETISH VA DAVLAT RO‘YXATIDAN O‘TKAZISH

Mehriniso Shermatova
Mirzo Ulug‘bek nomidagi O‘zbekiston Milliy universiteti magistranti

E-mail: m.shermatova@mail.ru
Toshkent, O‘zbekiston

MAQOLA HAQIDA

Kalit so‘zlar: o‘zboshimchalik bilan qurilish, mulk huquqi, ijara huquqi, yer uchastkasi, O‘RQ-937-son Qonun, tadbirkorlik subyekti, huquqni e’tirof etish, davlat ro‘yxatidan o‘tkazish.

Annotatsiya: Maqolada yakka tartibdagi tadbirkorlar va yuridik shaxslar tomonidan ruxsatsiz qurilgan bino va inshootlarning fuqarolik-huquqiy tartibga solinishi tadqiq etiladi. Fuqarolik kodeksining 212-moddasi 2024-yil 5-avgustdagi O‘RQ-937-son Qonun va unga 2026-yil 15-iyundagi O‘RQ-1153-son Qonun bilan kiritilgan o‘zgartishlar bilan birgalikda tahlil qilinadi. Tadqiqotda formal-yuridik, tizimli, tarixiy va qiyosiy metodlar qo‘llanildi. Maxsus qonun yer uchastkasiga ijara huquqi va binoga mulk huquqini e’tirof etuvchi dualistik modelni belgilashi, huquqni e’tirof etish sud emas, xalq deputatlari Kengashi qarori bilan amalga oshirilishi ko‘rsatib berildi. Tadbirkorlik subyektlari uchun maxsus asoslar tasniflandi: ortiqcha egallangan uchastkalar, tasdiqlanmagan hokim qarorlari, kichik sanoat zonalari, xususiylashtirilgan va ro‘yxatdan o‘tgan binolar. 2026-yilgi o‘zgartishlar jarayonni raqamlashtirgani, muddatlarni qisqartirgani, qisman e’tirof etish va bo‘lib to‘lash imkoniyatini joriy etgani aniqlandi. Muallif tadbirkorlik subyektlari uchun professional ehtiyotkorlik mezonini asoslaydi va maxsus qonun 2028-yilda amal qilishini tugatganidan keyin huquqiy aniqlikni ta’minlash uchun Fuqarolik kodeksini takomillashtirish bo‘yicha takliflar beradi.

ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОЕ РЕГУЛИРОВАНИЕ САМОВОЛЬНЫХ ПОСТРОЕК СУБЪЕКТОВ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ: ПРАВО СОБСТВЕННОСТИ, ПРИЗНАНИЕ ПРАВ И ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ

Мехринисо Шерматова
Магистрант
Национального университета Узбекистана имени Мирзо Улугбека
E-mail: m.shermatova@mail.ru
Ташкент, Узбекистан

О СТАТЬЕ

Ключевые слова: самовольное строительство, право собственности, право аренды, земельный участок, Закон № ЗРУ-

Аннотация: В статье исследуется гражданско-правовое регулирование зданий и сооружений, самовольно возведённых

937, субъект предпринимательства, признание прав, государственная регистрация.

индивидуальными предпринимателями и юридическими лицами в Узбекистане. Статья 212 Гражданского кодекса анализируется в связи с Законом № ЗРУ-937 от 5 августа 2024 года и изменениями, внесёнными Законом № ЗРУ-1153 от 15 июня 2026 года. Применены формально-юридический, системный, исторический и сравнительно-правовой методы. Показано, что специальный закон устанавливает дуалистическую модель: на земельный участок признаётся право аренды, на здание – право собственности, причём признание осуществляется решением Кенгаша народных депутатов, а не судом. Классифицированы специальные основания для субъектов предпринимательства: излишне занятые участки, неутверждённые решения хокимов, малые промышленные зоны, приватизированные и ранее зарегистрированные здания. Установлено, что изменения 2026 года цифровизировали процедуру, сократили сроки, ввели частичное признание и рассрочку платежа. Автор обосновывает критерий профессиональной осмотрительности предпринимателя и предлагает дополнить Гражданский кодекс, чтобы обеспечить правовую определённость после истечения срока действия специального закона в 2028 году.

Kirish. Tadbirkorlik faoliyati subyektlari ishlab chiqarish, saqlash yoki savdo uchun mo‘ljallangan binolarni ruxsat hujjatlarisiz yoki ajratilgan yer maydonidan tashqarida qurgan holatlar O‘zbekiston huquqni qo‘llash amaliyotida uzoq vaqtdan beri uchrab keladi. Kadastr agentligi ma’lumotiga ko‘ra, birgina 2024-yilning o‘zida mamlakat bo‘yicha 9 462 gektar yer o‘zboshimchalik bilan egallab olingan, shundan taxminan 4,5 ming gektari ixtiyoriy ravishda qaytarilgan, qolgan qismi bo‘yicha sudlarga da’vo arizalari kiritilgan [1]. Xuddi shu manbada o‘zboshimchalik bilan egallangan yerlarga huquqlarni e’tirof etish to‘g‘risidagi qonun 4 milliondan ortiq fuqaroga taalluqli ekani qayd etilgan [1]. Bu ko‘rsatkichlar ichida tadbirkorlik obyektlari – ishlab chiqarish sexlari, omborxonalar, savdo shoxobchalari, kichik sanoat zonalaridagi inshootlar – alohida guruhni tashkil etadi.

Fuqarolik kodeksining 212-moddasi o‘zboshimchalik bilan imorat qurishning umumiy qoidalarini belgilaydi [2]. Bu norma qurilishni amalga oshirgan subyektning kimligiga qarab farqlanmaydi: yakka tartibdagi uy-joy qurgan fuqaro ham, ishlab chiqarish binosini barpo etgan

yuridik shaxs ham bir xil talablarga duch keladi. Holbuki, tadbirkorlik subyekti qurilishni tijorat maqsadida, o‘z tavakkalchiligi ostida amalga oshiradi, yer uchastkasidan foydalanish maqsadi esa ko‘pincha investitsiya yoki ijtimoiy majburiyatlar bilan bog‘liq bo‘ladi. 2024-yilda qabul qilingan O‘RQ-937-son Qonun [3] va unga 2026-yil 15-iyundagi O‘RQ-1153-son Qonun bilan kiritilgan o‘zgartishlar [4] ushbu sohada maxsus tartib yaratdi. Shu sababli maxsus qonun normalarining Fuqarolik kodeksi va Yer kodeksi [5] bilan nisbatini tadbirkorlik subyektlari misolida alohida o‘rganish zarurati paydo bo‘ldi.

Tadqiqotning maqsadi – tadbirkorlik faoliyati subyektlari tomonidan o‘zboshimchalik bilan qurilgan obyektlarning fuqarolik-huquqiy tartibga solinishini amaldagi qonunchilik asosida aniqlash va uni takomillashtirish bo‘yicha takliflar ishlab chiqishdan iborat. Shu maqsaddan kelib chiqib quyidagi savollarga javob izlandi: birinchidan, Fuqarolik kodeksining 212-moddasi va O‘RQ-937-son Qonun o‘zaro qanday nisbatda turadi; ikkinchidan, maxsus qonun tadbirkorlik subyektlari uchun huquqni e’tirof etishning qaysi asoslarini nazarda tutadi va ularning shartlari nimadan iborat; uchinchidan, huquqni e’tirof etish va davlat ro‘yxatidan o‘tkazish bosqichlari qanday bog‘langan va ular qanday huquqiy oqibat keltirib chiqaradi.

Adabiyotlar sharhi. O‘zboshimchalik bilan qurilish masalasi fuqarolik huquqi doktrinasida yangi emas, biroq mavjud ishlarning ko‘pchiligi bu institutni qurilishni amalga oshirgan subyektlarni farqlamasdan yoritadi. Ko‘chmas mulk obyektlariga oid fuqarolik-huquqiy normalarni takomillashtirish masalasini tahlil qilgan N. Ashurova ko‘chmas mulkning huquqiy maqomini belgilovchi normalar orasidagi nomuvofiqliklarga e’tibor qaratadi [6]. A. Rahimjonov ko‘chmas mulk begonalashtirilganda yer uchastkasiga bo‘lgan huquqning taqdiri qanday hal qilinishini o‘rganib, bino va yer uchastkasining huquqiy taqdiri bir-biridan ajralib qolishi amaliyotda nizolarga sabab bo‘layotganini ko‘rsatadi [7]. Bu kuzatish mazkur maqolada ko‘rib chiqilayotgan “bino – mulk, yer – ijara” modelini baholash uchun bevosita ahamiyatga ega.

Ashyoviy huquqlar nazariyasida yer uchastkasi va undagi binoning nisbati masalasi E.A. Suxanov ishlarida chuqur tahlil qilingan. Muallif yer uchastkasi va bino yagona ko‘chmas mulk obyekti sifatida qaralishi lozimligi haqidagi qarashni asoslaydi va ularning huquqiy taqdiri ajralib ketishini ashyoviy huquq tizimidagi kamchilik deb hisoblaydi [8]. O‘zbekiston qonunchiligida yer davlat mulki bo‘lib qolishi sababli bu konsepsiya to‘liq qo‘llanilmaydi, ammo u yer va bino taqdirini muvofiqlashtirish zarurligini ko‘rsatadi. Mulk huquqini sud orqali himoya qilish masalalariga bag‘ishlangan K.-M. Isakov maqolasida sud mulkiy huquqlarning asosiy kafolati sifatida tavsiflanadi [9]; bu yondashuv Fuqarolik kodeksining 212-moddasida nazarda tutilgan sud tartibini tushunishga yordam beradi. Ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazishning huquqiy tabiati haqida V.A. Alekseevning monografiyasi asosiy manbalardan biri

bo‘lib, unda ro‘yxatdan o‘tkazish huquqning vujudga kelish lahzasini belgilovchi yuridik fakt sifatida talqin qilinadi [10].

Shunday qilib, adabiyotlarda o‘zboshimchalik bilan qurilish instituti asosan fuqarolarning uy-joy qurilishi yoki ashyoviy huquqlarning umumiy nazariyasi nuqtai nazaridan o‘rganilgan. O‘RQ-937-son Qonun 2024-yilda qabul qilinib, 2026-yilda sezilarli darajada o‘zgartirilganligi sababli uning tadbirkorlik subyektlariga taalluqli normalari ilmiy adabiyotda hali tizimli tahlil qilinmagan. Maqolaning ilmiy yangiligi shu bilan belgilanadi: unda tadbirkorlik subyektlariga nisbatan professional ehtiyotkorlik mezoni, ikki bosqichli (dualistik) huquqiy model va huquqni e’tirof etishning maxsus asoslari 2026-yilgi tahrirdagi qonun asosida yagona tizimda ko‘rib chiqiladi.

Tadqiqot metodologiyasi. Tadqiqotda formal-yuridik (dogmatik) metod asosiy metod sifatida qo‘llanildi. U Fuqarolik kodeksining 9, 24 va 212-moddalari, O‘RQ-937-son va O‘RQ-1153-son Qonunlar, shuningdek “Ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish to‘g‘risida”gi Qonun normalarining mazmunini aniqlash uchun xizmat qildi. Umumiy va maxsus normalar nisbatini aniqlashda tizimli talqin usulidan foydalanildi. Tarixiy-huquqiy metod yordamida 2018–2019-yillardagi bir martalik umumdavlat aksiyasidan doimiy maxsus qonunga o‘tish jarayoni kuzatildi. Qiyosiy-huquqiy metod Rossiya Federatsiyasi Oliy sudi Plenumining o‘zboshimchalik bilan qurilgan imoratlarga oid tushuntirishlari bilan solishtirishda qo‘llanildi. Statistik ma’lumotlar faqat rasmiy idoralar e’lon qilgan va ommaviy axborot vositalarida keltirilgan ko‘rsatkichlar doirasida ishlatildi. Tadqiqotning cheklovi shundaki, unda sud qarorlari va Kengash qarorlarining umumlashtirilgan amaliyoti tahlil qilinmagan, chunki maxsus qonunning 2026-yilgi tahriri bo‘yicha bunday ma’lumotlar hozircha e’lon qilinmagan.

Natijalar. *1. Institutning rivojlanishi va huquqiy tabiati.* Fuqarolik kodeksining 1997-yil 1-martdan kuchga kirgan 212-moddasi dastlab asosan sanksiya xarakteridagi norma sifatida shakllangan bo‘lib, shaharsozlik intizomini ta’minlash va yer resurslaridan nazoratsiz foydalanishning oldini olishga qaratilgan edi [2]. Prezidentning 2018-yil 20-apreldagi PF-5421-son Farmoni bilan o‘zboshimchalik bilan qurilgan turar joylarga nisbatan mulk huquqini e’tirof etish bo‘yicha bir martalik umumdavlat aksiyasi e’lon qilindi va u 2019-yil 1-mayga qadar davom etdi [11]. Aksiyani amalga oshirish tartibi Vazirlar Mahkamasining 2018-yil 21-iyundagi 461-son qarori bilan belgilandi [12]. Aksiya muddatli bo‘lgan va asosan fuqarolarning turar joylariga qaratilgan, tadbirkorlik obyektlari esa uning doirasidan deyarli tashqarida qolgan edi.

O‘RQ-937-son Qonun 2024-yil 5-avgustda imzolanib, 2024-yil 8-noyabrdan kuchga kirdi [3]. Uning 35-moddasiga ko‘ra Qonun 2028-yil 1-yanvarga qadar amal qiladi. Demak, maxsus mexanizm ham muayyan muddat bilan cheklangan, ammo u 2018-yilgi aksiyadan farqli ravishda fuqarolar bilan birga yakka tartibdagi tadbirkorlar va rezident yuridik shaxslarni ham qamrab

oladi. O‘RQ-1153-son Qonun bilan kiritilgan o‘zgartishlar idoralararo muddatlarni qisqartirdi, axborot tizimi orqali avtomatik xabarnomalarni joriy etdi, ijara huquqi uchun bir martalik to‘lovni bo‘lib to‘lash tartibini belgiladi hamda Qonunni 18^1 va 23^1-moddalar bilan to‘ldirdi [4].

Fuqarolik kodeksining 212-moddasiga ko‘ra, qonunchilikda belgilangan tartibda qurilish uchun ajratilmagan yer uchastkasida, zarur ruxsatnoma olinmasdan yoki arxitektura va qurilish normalari hamda qoidalarini jiddiy buzgan holda qurilgan uy-joy, boshqa bino, inshoot yoki o‘zga ko‘chmas mulk o‘zboshimchalik bilan qurilgan imorat hisoblanadi [2]. Ta’rifdagi uchta belgi muqobil xususiyatga ega: obyekt ulardan birortasiga mos kelsa ham o‘zboshimchalik bilan qurilgan deb topiladi. Bunday imoratni qurgan shaxs unga nisbatan mulk huquqiga ega bo‘lmaydi va uni sotish, hadya etish, ijaraga berish yoki boshqa bitimlar bilan tasarruf etishga haqli emas. Huquqi buzilgan shaxs yoki vakolatli davlat organining da’vosi bo‘yicha imorat sud qarori bilan uni qurgan shaxs hisobidan buzib tashlanadi. Bu qoida hech kim o‘z huquqbuzarligidan foyda olmasligi kerak, degan umumiy prinsipga va Fuqarolik kodeksining 9-moddasida mustahkamlangan huquqni suiiste’mol qilishga yo‘l qo‘yilmaslik qoidasiga tayanadi.

212-modda istisno tariqasida mulk huquqini sud tartibida e’tirof etish imkonini ham beradi. Yer uchastkasining mulkdori, umrbod meros qilib qoldiriladigan egalik huquqi asosidagi egasi yoki doimiy foydalanuvchisi o‘sha uchastkada qurgan imoratga nisbatan mulk huquqi sud tomonidan e’tirof etilishi mumkin; agar imorat saqlab qolinishi boshqa shaxslarning huquqlari va qonun bilan qo‘riqlanadigan manfaatlarini buzsa yoki fuqarolarning hayoti va sog‘lig‘iga xavf tug‘dirsa, mulk huquqi e’tirof etilmaydi [2]. O‘RQ-937-son Qonun aynan shu istisnoning g‘oyasini rivojlantiradi, lekin uni sud tartibidan ma’muriy-vakolatli organ qaroriga o‘tkazadi.

2. Tadbirkorlik subyektlariga xos mezonlar. Fuqarolik kodeksining 24-moddasi fuqaroning yakka tartibdagi tadbirkor sifatida ro‘yxatdan o‘tganidan keyin tadbirkorlik faoliyati bilan shug‘ullanish huquqini belgilaydi [2]. “Tadbirkorlik faoliyati erkinligining kafolatlari to‘g‘risida”gi Qonunning 3-moddasida esa tadbirkorlik faoliyati subyektning o‘zi tavakkal qilib va o‘z mulkiy javobgarligi ostida daromad olishga qaratilgan tashabbuskorlik faoliyati sifatida ta’riflanadi [13]. Bu ta’rifdan kelib chiqib, tadbirkorning qurilishdan oldin ruxsat hujjatlarini olmagani yoki yer uchastkasidan foydalanish huquqini rasmiylashtirmaganini oddiy fuqaroning ehtiyotsizligi bilan bir xil baholash asosli emas. Tadbirkor bu faoliyatni muntazam olib boradi, yuridik maslahatdan foydalanish imkoniyatiga ega va xatarlarni oldindan baholashi kutiladi. Shuning uchun tadbirkorlik subyektining xatti-harakati yuqoriroq darajadagi, ya’ni professional ehtiyotkorlik mezoni bilan baholanishi lozim, degan xulosaga kelish mumkin.

Ikkinchi xususiyat yer uchastkasidan maqsadli foydalanish talabi bilan bog‘liq. Tadbirkorlik obyektlari ishlab chiqarish, xizmat ko‘rsatish yoki savdo uchun mo‘ljallangani sababli ularning huquqiy maqomini aniqlashda yer toifasi, uchastkadan foydalanishning

belgilangan maqsadi, ekologik, shaharsozlik va sanitariya talablari hisobga olinadi [5]. O‘RQ-937-son Qonunning 2-moddasida o‘zboshimchalik bilan egallab olingan yer uchastkasi tushunchasi huquqni belgilovchi hujjatlarsiz foydalanilayotgan, shu jumladan, bunday hujjatlar yo‘qolgan yoki to‘liq rasmiylashtirilmagan, shuningdek ortiqcha egallangan yer uchastkalarini qamrab oladi va fuqarolar bilan birga yakka tartibdagi tadbirkorlar hamda rezident yuridik shaxslarga nisbatan qo‘llaniladi [3]. Uchinchi xususiyat kichik sanoat zonalaridagi obyektlarga xos: bu yerda huquqni e’tirof etish tadbirkor zimmasidagi investitsiya va ijtimoiy majburiyatlar to‘liq bajarilganiga bog‘lanadi.

3. Dualistik model va huquqni e’tirof etishning maxsus asoslari. O‘RQ-937-son Qonunning 3-moddasiga ko‘ra, o‘zboshimchalik bilan egallab olingan yer uchastkasiga faqat ijara huquqi, undagi bino va inshootlarga esa mulk huquqi e’tirof etiladi [3]. Huquqni e’tirof etish to‘g‘risidagi qaror Qoraqalpog‘iston Respublikasi Jo‘qorg‘i Kengesi, viloyatlar va Toshkent shahar xalq deputatlari Kengashlari tomonidan qabul qilinadi. 2026-yilgi tahrirga ko‘ra, ijara muddati yakka tartibdagi uy-joy qurilishi uchun foydalaniladigan uchastkalarda to‘qson to‘qqiz yil, boshqa uchastkalarda qirq to‘qqiz yil qilib belgilangan va Kengash qarori qabul qilingan sanadan boshlab hisoblanadi [4]. Tadbirkorlik subyektlarining yashash uchun mo‘ljallanmagan obyektlari ikkinchi guruhga kiradi. Natijada bino mustaqil ko‘chmas mulk sifatida fuqarolik muomalasiga kiradi, yer esa davlat mulki bo‘lib qolaveradi. Bu model yer uchastkasi va bino taqdirini muvofiqlashtirish muammosini to‘liq hal qilmaydi: ijara muddati tugaganda yoki ijara shartnomasi bekor qilinganda bino egasining huquqlari qanday himoya qilinishi masalasi ochiq qoladi [7; 8].

Maxsus qonun tadbirkorlik subyektlariga taalluqli bir nechta alohida asosni belgilaydi. Ularning qisqacha tavsifi 1-jadvalda keltirilgan.

1-jadval. O‘RQ-937-son Qonunda tadbirkorlik subyektlari uchun huquqni e’tirof etishning maxsus asoslari (muallif tomonidan Qonun matni asosida tuzilgan)

Asos (modda)	Holat yuzaga kelgan muddat	Obyekt	Asosiy shartlar
Ortiqcha egallangan uchastka (5-modda)	2018-yil 1-maygacha	Ajratilgan uchastkaga tutash ortiqcha maydon va undagi noturar bino	Uchastka boshqa shaxsga ajratilmagan va auksionga qo‘yilmagan; nizo yo‘q; yer va mol-mulk solig‘i bo‘yicha qarz yo‘q
Tasdiqlanmagan hokim qarori (7-modda)	Qaror 2021-yil 8-iyungacha qabul qilingan	Tuman (shahar) hokimi qarori bilan ajratilgan uchastka va undagi bino	Qurilish belgilangan muddatda boshlangan yoki tugallangan; nizo va soliq qarzi yo‘q

Asos (modda)	Holat yuzaga kelgan muddat	Obyekt	Asosiy shartlar
Kichik sanoat zonasi (9-modda)	Obyekt 2020-yil 9-martgacha joylashtirilgan	O‘z mablag‘i hisobidan qurilgan noturar bino yoki uning qismi	Investitsiya va ijtimoiy majburiyatlar to‘liq bajarilgan; raqobatlashuvchi ajratish, nizo va soliq qarzi yo‘q
Xususiylashtirilgan bino (10-modda)	–	Xususiylashtirilgan bino egallagan uchastka	Xususiylashtirish vakolatli organ hujjati bilan tasdiqlangan; nizo va soliq qarzi yo‘q
Mulk huquqi ro‘yxatdan o‘tgan bino (11-modda)	–	Mulk huquqi davlat ro‘yxatidan o‘tgan bino egallagan uchastka	Uchastka boshqa shaxsga ajratilmagan; nizo va soliq qarzi yo‘q

Jadvaldan ko‘rinib turibdiki, barcha asoslar uchun nizoning yo‘qligi va soliq qarzdorligining yo‘qligi umumiy shart hisoblanadi; 2026-yilgi tahrir soliq qarzdorligi bo‘yicha miqdoriy chegara belgilab, bu shartni aniqlashtirdi [4]. Kichik sanoat zonalaridagi obyektlar uchun qo‘shimcha ravishda majburiyatlarning bajarilganligi talab etiladi. 10 va 11-moddalar esa bino allaqachon qonuniy muomalada bo‘lgan, ammo uning ostidagi yerga huquq rasmiylashtirilmagan holatlarni tartibga soladi. Bunday holatlarda o‘zboshimchalik bino emas, balki yer uchastkasiga nisbatan sodir bo‘lgan bo‘ladi.

4. Huquqni e’tirof etish va davlat ro‘yxatidan o‘tkazish tartibi. Huquqni e’tirof etish ko‘p bosqichli ma’muriy jarayon sifatida tuzilgan. Kadastr agentligining tuman bo‘linmalari har bir yer uchastkasi va undagi bino bo‘yicha elektron yig‘majild tuzadi; unga kadastr raqami, egallagan shaxs haqidagi ma’lumot, uchastka chegaralari, joylashuv sxemasi va amaldagi foydalanish maqsadi kiritiladi [3]. Yig‘majild avtomatik tarzda vakolatli organlarga yuboriladi. Ular belgilangan muddatda auksion holati, uchastka ajratilganligi, qurilish taqiqlangan hududga tushish-tushmasligi, sanitariya talablari va soliq qarzi to‘g‘risidagi ma’lumotlarni kiritadi; binoning qurilgan davri kosmik suratlar asosida aniqlanadi. 2026-yilgi tahrir bu bosqichdagi muddatni ikki oydan yigirma kunga qisqartirdi hamda shikoyat qilish tartibini belgiladi [4].

Yangi 18¹-modda qisman e’tirof etish imkoniyatini yaratdi. Agar yer uchastkasi yoki binoning bir qismi qurilish taqiqlangan hududga tushsa, adliya organlari yig‘majildni qayta ko‘rib chiqish uchun qaytaradi, vakolatli organlar esa qolgan qism bo‘yicha huquqni e’tirof etish maqsadga muvofiqligi haqida asoslantirilgan xulosa beradi va taqiqlangan maydonni sxemada belgilaydi [3; 4]. Bu yondashuv obyekt bo‘yicha huquqni butunlay rad etish o‘rniga, qonun talablariga javob beradigan qism bo‘yicha qaror qabul qilish imkonini beradi. Tadbirkorlik obyektlari uchun bu ayniqsa muhim, chunki ishlab chiqarish majmualari ko‘pincha bir nechta bino va inshootdan iborat bo‘ladi.

Qonunning 21-moddasiga ko‘ra, ijara huquqi va mulk huquqi xatlov ma’lumotlarida yer uchastkasini egallagan shaxs sifatida qayd etilgan fuqaro, yakka tartibdagi tadbirkor yoki rezident yuridik shaxs nomiga e’tirof etiladi [3]. Yakka tartibdagi tadbirkor o‘z majburiyatlari bo‘yicha butun mol-mulki bilan javob berishi, yuridik shaxs esa o‘z mustaqil mol-mulki bilan javob berishi sababli, huquqning kim nomiga rasmiylashtirilishi keyinchalik obyektni garovga qo‘yish, sotish yoki undiruv qaratish imkoniyatlariga bevosita ta’sir qiladi.

Jarayonning yakuniy bosqichi davlat ro‘yxatidan o‘tkazishdir. Qonunning 29-moddasiga ko‘ra, Kengashning huquqni e’tirof etish to‘g‘risidagi qarori davlat ro‘yxatidan o‘tkazish uchun asos bo‘ladi va ro‘yxatdan o‘tkazish O‘RQ-803-son Qonunda belgilangan tartibda amalga oshiriladi [3; 14]. 2026-yilgi tahrirga ko‘ra, bir martalik to‘lov bo‘lib to‘lanayotgan davrda obyektni boshqa shaxsga o‘tkazish taqiqlanadi [4]. Davlat ro‘yxatidan o‘tkazish huquqning vujudga kelishini rasmiy tasdiqlaydi va uchinchi shaxslar uchun ochiq qiladi [10]. Shu paytdan boshlab tadbirkor binoni fuqarolik muomalasida to‘liq qonuniy obyekt sifatida ishlatishi, xususan uni ipotekaga qo‘yishi yoki ustav fondiga kiritishi mumkin bo‘ladi. Fuqarolik kodeksining 212-moddasi va maxsus qonun bo‘yicha tartiblarning farqi 2-jadvalda umumlashtirilgan.

2-jadval. Fuqarolik kodeksining 212-moddasi va O‘RQ-937-son Qonun bo‘yicha huquqni e’tirof etish tartiblarining qiyosi (muallif tomonidan tuzilgan)

Mezon	FK 212-modda	O‘RQ-937-son Qonun (2026-yilgi tahrir)
E’tirof etuvchi organ	Sud	Jo‘qorg‘i Kenges, viloyat va Toshkent shahar Kengashlari
E’tirof etiladigan huquq	Imoratga mulk huquqi	Yerga ijara huquqi, binoga mulk huquqi
Subyektlar	Yer uchastkasiga huquqi bor shaxs yoki keyinchalik uchastka ajratilishi mumkin bo‘lgan shaxs	Fuqarolar, yakka tartibdagi tadbirkorlar, rezident yuridik shaxslar
Vaqt doirasi	Cheklanmagan	Qonunda belgilangan muddatlar; Qonun 2028-yil 1-yanvargacha amal qiladi
Jarayon	Da’vo yuritish	Elektron yig‘majild, idoralararo ko‘rib chiqish, Kengash qarori
Qisman e’tirof etish	Nazarda tutilmagan	18^1-modda asosida mumkin
Moliyaviy shart	Sud xarajatlari	Ijara huquqi uchun bir martalik to‘lov, bo‘lib to‘lash imkoniyati

Muhokama. Natijalar ikki normativ tartib parallel mavjudligini ko‘rsatadi. Fuqarolik kodeksining 212-moddasi umumiy va muddatsiz qoida bo‘lib qoladi, O‘RQ-937-son Qonun esa muayyan sanalargacha yuzaga kelgan holatlar uchun maxsus, ma’muriy tartib yaratadi. Maxsus qonun belgilagan sanalardan keyin qurilgan obyektlarga faqat 212-modda qo‘llaniladi. Bu holat

2028-yildan keyin huquqiy tartibga solishda bo‘shliq paydo bo‘lishining oldini olish uchun umumiy normani hozirdan takomillashtirish lozimligini anglatadi.

Qiyosiy nuqtai nazardan Rossiya Federatsiyasi Oliy sudi Plenumining 2023-yil 12-dekabrdagi 44-son qarori e’tiborga loyiq [15]. Unda o‘zboshimchalik bilan qurilgan imoratni buzish bilan birga uni belgilangan talablarga muvofiqlashtirish imkoniyati, shuningdek quruvchining vijdonliligini baholash masalalari batafsil tushuntirilgan. O‘zbekiston qonunchiligida bino egasining vijdonliligi va professional maqomi Fuqarolik kodeksi darajasida baholash mezoni sifatida hali belgilanmagan. Tadbirkorlik subyektlari uchun professional ehtiyotkorlik mezonini joriy etish, bir tomondan, vijdonli tadbirkorlarning investitsiyalarini himoya qilishga, ikkinchi tomondan, ruxsat hujjatlarisiz qurilishni oldindan rejalashtirgan subyektlarga nisbatan qat’iyroq yondashuvga imkon beradi.

Huquqni qo‘llash jarayonida bir nechta odatiy muammo kuzatilishi mumkin. Birinchisi xatlov ma’lumotlarining aniqligi bilan bog‘liq. Qonunning 21-moddasiga ko‘ra huquq xatlovda egallovchi sifatida qayd etilgan shaxs nomiga e’tirof etiladi [3]. Tadbirkorlik amaliyotida esa obyektdan bir shaxs foydalanadi, uni boshqa shaxs qurgan bo‘ladi yoki bino yuridik shaxsning ustav fondiga norasmiy tarzda kiritilgan bo‘ladi. Bunday hollarda xatlovga kiritilgan subyekt bilan haqiqiy egasi bir-biriga mos kelmasligi mumkin. 2026-yilgi tahrir bilan joriy etilgan shikoyat qilish tartibi va ma’lumotlarni qayta ko‘rib chiqish mexanizmi bu xatoni ma’muriy yo‘l bilan tuzatishga imkon beradi [4]. Shunga qaramay, egalik bo‘yicha xususiy nizo yuzaga kelsa, uni sud hal qiladi, chunki nizoning yo‘qligi maxsus asoslarning umumiy shartidir.

Ikkinchi muammo qo‘shni yer egalari bilan chegara masalalariga taalluqli. Ortiqcha egallangan uchastka bo‘yicha huquqni e’tirof etish uchun u ajratilgan uchastkaga tutash bo‘lishi, boshqa shaxsga ajratilmagan va auksionga qo‘yilmagan bo‘lishi talab qilinadi [3]. Tadbirkorlik obyektlari ko‘pincha sanoat hududlarida, bir-biriga yaqin joylashgan uchastkalarda bo‘ladi va chegaralar WGS-84 tizimidagi koordinatalar bilan aniqlanganida avvalgi qog‘oz hujjatlardagi chegaralardan farq qilishi ehtimoli bor. Bu holat uchastkani o‘lchash natijalari bo‘yicha qo‘shni egalarni xabardor qilish va ularning e’tirozini ko‘rib chiqish tartibini aniqroq belgilashni taqozo etadi.

Uchinchi muammo bino ostidagi yer huquqining keyingi muomalasi bilan bog‘liq. Ijara huquqi e’tirof etilgan yer ustidagi bino sotilganda yer uchastkasiga bo‘lgan huquq yangi egaga qanday o‘tishi masalasi amaliyotda tez-tez nizolarga sabab bo‘lishi A. Rahimjonov tomonidan qayd etilgan [7]. Maxsus qonun bo‘yicha e’tirof etilgan obyektlarda bu masala yanada murakkablashadi, chunki bir martalik to‘lov bo‘lib to‘lanayotgan davrda begonalashtirish taqiqlanadi [4]. Shu sababli to‘lov to‘liq amalga oshirilgach, bino bilan birga ijara huquqi ham

yangi egaga o‘tishini qonunda aniq ko‘rsatish huquqiy aniqlikni oshiradi. Bunday yechim yer va bino taqdirini muvofiqlashtirish haqidagi doktrinal qarashga ham mos keladi [8].

Xorijiy tajribaga murojaat qilganda Rossiya sud amaliyotining yondashuvi O‘zbekiston uchun to‘g‘ridan to‘g‘ri namuna emasligini hisobga olish kerak: u yerda yer uchastkalari xususiy mulk bo‘lishi mumkin, O‘zbekistonda esa qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallanmagan yerlar asosan davlat mulki bo‘lib qoladi [5]. Shunga qaramay, Plenumning tushuntirishlaridagi ikki g‘oya foydali bo‘lishi mumkin [15]. Birinchisi, buzish eng oxirgi chora sifatida qaralib, avval obyektni talablarga muvofiqlashtirish imkoniyati baholanadi. O‘RQ-937-son Qonundagi qisman e’tirof etish mexanizmi shu yo‘nalishga yaqin turadi. Ikkinchisi, sud quruvchining vijdonliligini va u qurilish talablariga rioya etish choralarini ko‘rgan-ko‘rmaganini aniqlaydi. Bu mezon tadbirkorlik subyektlari uchun taklif etilayotgan professional ehtiyotkorlik mezoni bilan uyg‘un bo‘lib, sudlarga bir xil holatlarni bir xil baholash uchun aniq mo‘ljal beradi.

Dualistik model bino va yer taqdirining ajralishi bilan bog‘liq xatarni saqlab qoladi [7; 8]. Ijara muddatining uzoqligi bu xatarni kamaytiradi. Shunga qaramay, ijara muddati tugaganda yoki yer uchastkasi davlat ehtiyojlari uchun olib qo‘yilganda bino egasining huquqlari qanday himoya qilinishi maxsus qonun, Yer kodeksi va Fuqarolik kodeksi normalarining o‘zaro muvofiqligiga bog‘liq bo‘lib qoladi va bu masala alohida tadqiqotni talab qiladi. Tadqiqot normativ matnlar tahliliga asoslanganini va huquqni qo‘llash amaliyoti umumlashtirilmaganini hisobga olib, xulosalarni amaliy ma’lumotlar bilan tekshirish keyingi tadqiqot vazifasi bo‘lib qoladi.

Xulosa. Tadbirkorlik faoliyati subyektlari tomonidan o‘zboshimchalik bilan qurilgan obyektlarning huquqiy rejimi Fuqarolik kodeksining 212-moddasi va O‘RQ-937-son maxsus Qonun normalarining birgalikdagi amal qilishi asosida shakllanadi. Maxsus qonun yer uchastkasiga ijara huquqini, binoga mulk huquqini e’tirof etuvchi dualistik modelni belgilaydi, huquqni e’tirof etishni Kengash qarori asosida ma’muriy tartibga o‘tkazadi va tadbirkorlik subyektlari uchun ortiqcha egallangan uchastkalar, tasdiqlanmagan hokim qarorlari, kichik sanoat zonalari, xususiylashtirilgan va ro‘yxatdan o‘tgan binolar bo‘yicha alohida asoslarni nazarda tutadi. 2026-yilgi o‘zgartishlar jarayonni raqamlashtirdi, muddatlarni qisqartirdi, qisman e’tirof etish va bo‘lib to‘lash imkoniyatlarini joriy etdi. Shu asosda qonunchilikni yanada takomillashtirish bo‘yicha quyidagi takliflar ilgari suriladi.

Birinchidan, Fuqarolik kodeksining 212-moddasiga tadbirkorlik subyektlari tomonidan qurilgan obyektlarga nisbatan mulk huquqini sud tartibida e’tirof etishda quruvchining professional maqomi va vijdonliligi hisobga olinishi haqidagi qoidani kiritish maqsadga muvofiq. Ikkinchidan, O‘RQ-937-son Qonun amal qilish muddati tugaganidan keyin yuzaga keladigan holatlar uchun elektron yig‘majild, idoralararo ko‘rib chiqish va qisman e’tirof etish kabi o‘zini oqlagan vositalarni umumiy qonunchilikka ko‘chirish tavsiya etiladi. Uchinchidan, yakka

tartibdagi tadbirkor va yuridik shaxs nomiga e’tirof etilgan obyektlarni garovga qo‘yish va begonalashtirishning o‘ziga xos jihatlarini aniqlashtiruvchi qoidalarni ishlab chiqish lozim. To‘rtinchidan, ijara muddati tugaganda yoki yer uchastkasi olib qo‘yilganda bino egasining huquqlarini himoya qilish va kompensatsiya tartibini maxsus belgilash zarur. Beshinchidan, yer ajratish, qurilishga ruxsat berish va nazorat jarayonlarini yagona axborot tizimida bog‘lash orqali o‘zboshimchalik bilan qurilishning oldini olish choralarini kuchaytirish mumkin.

Birinchi taklifni amalga oshirish uchun Fuqarolik kodeksining 212-moddasini quyidagi mazmundagi qism bilan to‘ldirish mumkin: “Tadbirkorlik faoliyati subyekti tomonidan qurilgan imoratga nisbatan mulk huquqini e’tirof etish to‘g‘risidagi masala hal qilinayotganda sud quruvchi qurilishdan oldin yer uchastkasiga bo‘lgan huquqni va ruxsat beruvchi hujjatlarni rasmiylashtirish uchun zarur choralarni ko‘rgan-ko‘rmaganini, shuningdek imoratni belgilangan talablarga muvofiqlashtirish imkoniyatini hisobga oladi”. Ikkinchi va to‘rtinchi takliflar bo‘yicha O‘RQ-937-son Qonunning 29-moddasiga “Bir martalik to‘lov to‘liq amalga oshirilganidan keyin bino yoki inshootga bo‘lgan mulk huquqi boshqa shaxsga o‘tganda yer uchastkasiga bo‘lgan ijara huquqi ham qolgan muddatga o‘sha shartlarda yangi egaga o‘tadi” degan qoidani kiritish taklif etiladi. Bunday tahrir yer va bino taqdirining ajralib ketishiga yo‘l qo‘ymaydi hamda tadbirkorlik obyektlarini garovga qo‘yishda kreditorlar uchun aniqlik yaratadi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro‘yxati:

1. Kadastr agentligi: o‘zboshimchalik bilan egallangan yerlarni xatlovdan o‘tkazishda muammolar bor // Kun.uz. – 2025. – 25 mart. – URL: https://kun.uz/news/2025/03/25/kadastr-agentligi-ozboshimchalik-bilan-egallangan-yerlarni-xatlovdan-otkazishda-muammolar-bor

2. O‘zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi (birinchi qism). 1995-yil 21-dekabr. – URL: https://lex.uz/docs/111189

3. O‘zbekiston Respublikasining “O‘zboshimchalik bilan egallab olingan yer uchastkalariga hamda ularda qurilgan binolar va inshootlarga bo‘lgan huquqlarni e’tirof etish to‘g‘risida”gi Qonuni. 2024-yil 5-avgust, O‘RQ-937-son. – URL: https://lex.uz/docs/7049383

4. O‘zbekiston Respublikasining “O‘zbekiston Respublikasining ayrim qonun hujjatlariga qo‘shimcha va o‘zgartishlar kiritish to‘g‘risida”gi Qonuni. 2026-yil 15-iyun, O‘RQ-1153-son. – URL: https://lex.uz/docs/8277063

5. O‘zbekiston Respublikasining Yer kodeksi. 1998-yil 30-aprel. – URL: https://lex.uz/docs/152653

6. Ashurova N. Improvement of the rules of civil law governing immovable property as objects of civil relations // Society and Innovations. – 2020. – Vol. 1, № 3. – P. 83–97.

7. Rahimjonov A. Ko‘chmas mulk sotilganda yer uchastkasiga bo‘lgan huquqning yuridik taqdirini belgilash // Oriental Renaissance: Innovative, Educational, Natural and Social Sciences. – 2022. – Vol. 2, № 1. – B. 421–429.

8. Суханов Е.А. Вещное право: научно-познавательный очерк. – М.: Статут, 2017. – 560 с.

9. Isakov K.-M. The judiciary as a main guarantee of protection of the right of ownership // Society and Innovations. – 2021. – Vol. 2, № 11/S. – P. 147–155. – DOI: 10.47689/2181-1415-vol2-iss11/S-pp147-155

10. Алексеев В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. – М.: Wolters Kluwer, 2007. – 488 с.

11. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Fuqarolarni ijtimoiy qo‘llab-quvvatlash bo‘yicha qo‘shimcha chora-tadbirlar hamda o‘zboshimchalik bilan qurilgan turar joylarga nisbatan mulk huquqini e’tirof etish bo‘yicha bir martalik umumdavlat aksiyasini o‘tkazish to‘g‘risida”gi Farmoni. 2018-yil 20-aprel, PF-5421-son. – URL: https://lex.uz/docs/3694455

12. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2018-yil 21-iyundagi 461-son qarori (Prezidentning 2018-yil 20-apreldagi PF-5421-son Farmonini amalga oshirish chora-tadbirlari to‘g‘risida). – URL: https://lex.uz/docs/3790586

13. O‘zbekiston Respublikasining “Tadbirkorlik faoliyati erkinligining kafolatlari to‘g‘risida”gi Qonuni (yangi tahrir). 2012-yil 2-may, O‘RQ-328-son. – URL: https://lex.uz/docs/2006789

14. O‘zbekiston Respublikasining “Ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish to‘g‘risida”gi Qonuni. 2022-yil 28-noyabr, O‘RQ-803-son. – URL: https://lex.uz/docs/6297080

15. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 г. № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке». – URL: https://www.vsrf.ru/documents/all/36133/