



ЎЗ БОШИМЧАЛИК БИЛАН ЭГАЛЛАБ ОЛИНГАН ЕРЛАРНИ КАДАСТРЛИ ХУЖЖАТЛАШТИРИШ АСОСЛАРИ

1. Жолдасбаева Умида Жалгасбаевна

Қорақалпоғистон қишлоқ хўжалиги ва агротехнологиялар институти «Сув хўжалиги ва ердан фойдаланиш» кафедрасининг 1 босқич магистранти.

2. Реимов Нинтбай Байназарович

Илмий раҳбар, ушбу кафедранинг профессори, қишлоқ хўжалиги фанлари доктори, Турон фанлар Академияси академиги.

Изоҳ- Мақолада ҳар хил сабаблар билан ўзбошимчалик билан эгаллаб олинган ер участкаларига ҳамда уларда қурилган бинолар ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларни эътироф этиш кетма кетлиги ва Қорақалпоғистон Республикасидаги ўзбошимчалик билан эгаллаб олинган ер участкаларига ҳамда уларда қурилган бинолар ва иншоотлар ҳақида ўтказилган илмий тадқиқот ишларининг қисқача мазмуни келтирилган.

Аннотация- В статье рассматриваются последовательность признания прав на земельные участки и возведенные на них здания и сооружения, самовольно занятые по различным причинам, а также порядок признания прав на земельные участки и возведенные на них здания и сооружения в Республике Каракалпакстан, приведен краткий обзор научных исследований, проведенных на построенных здесь зданиях и сооружениях.

Abstract - The article examines the sequence of recognition of rights to land plots and buildings and structures erected on them, illegally occupied for various reasons, as well as the procedure for recognizing rights to land plots and buildings and structures erected on them in the Republic of Karakalpakstan, a brief overview of the scientific research carried out on the buildings and structures constructed here is provided.



Калит сўзлар- Ўзбекистон Республикаси, Қорақалпоғистон, ер участкаси, ўзбошимча, ҳужжат, Қонун.бино, иншоот.

Ключевые слова – Республика Узбекистан, Каракалпакстан, земельный участок, самовольно, документ, Закон. здание, сооружение.

Keywords - Republic of Uzbekistan, Karakalpakstan, land plot, arbitrarily, document, Law. building, structure.

Кириш

Республикаимиз аҳолисининг сони ортиб бориши, оилалар сони кўпайиб ва уларнинг яшаш жойлари ареаллари ҳам доима кенгайиб бормакда. Ушбу жараёнда ҳар хил объектив ва субъектив сабаблар билан уй-жой ва хизмат курсатич жойларини қуриш учун Республикаимизда айрим жойларни ўзбошимчалик билан эгаллаб олиш ҳолатлари учрамакда.

Ўзбошимчалик билан эгаллаб олинган ер участкаларига ҳамда уларда қурилган бинолар ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларни эътироф этиш ҳолатлари Ўзбошимчалик билан эгаллаб олинган ер участкаларига ҳамда уларда қурилган бинолар ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларни эътироф этиш тўғрисидаги Ўзбекистон Республикасининг 2024 йил 5 августтаги ЎРҚ – 937 қонуни мақсади ўзбошимчалик билан эгаллаб олинган ер участкаларига ҳамда уларда қурилган бинолар ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларни эътироф этиш билан боғлиқ муносабатларни тартибга солишдан иборат. Ортиқча эгалланган ер участкаси ўзининг ер участкасига туташган бўлса, Мазкур ер участкаси илгари бошқа жисмоний ва юридик шахсларга ажратилмаган ёки электрон онлайн аукционга қўйилмаган бўлса, Мазкур ер участкасидан фойдаланиш юзасидан жисмоний ва (ёки) юридик шахслар ўртасида низо мавжуд бўлмаса, мазкур ер участкаси учун ер солиғи бўйича, унда қурилган бинолар ва иншоотлар учун эса мол-мулк солиғи бўйича қарздорлик мавжуд булмаса.

Уй-жой майдони белгиланган ўлчамлардан ошганда, ортиқча эгалланган қисмига ижара ҳуқуқи, бошқа шахсларнинг ҳуқуқларини бузмаса, деҳқон хўжалигини ёки томорқа хўжалигини юритиш учун эътироф этилади. Бунда



қўйидаги ишлар кетма кетлиги бажарилиши лозим; Биринчи- кадастр агентлиги (палата) ААТга номзодлар бўйича 6 хил турдаги бирламчи маълумотларни киритади. Иккинчи- ваколатли органлар ҳар бир ер участкаси бўйича ўз ваколатидаги маълумотларни тизимга киритади. Учинчи- ААТда тўлиқ шакллантирилган электрон йиғмажилд маълумотлари жамоатчиликка эълон қилинади. Туртинчи- ҳужжатларнинг туғрилиги, тўлиқлиги ва қонунийлиги Адлия вазирлигининг ҳудудий бўлинмалари томонидан ўрганиб чиқилади. Бешинчи – манфаатдор жисмоний ва юридик шахслар ушбу маълумотлар бўйича ваколатли ташкилотларга шикоят қилиши мумкин. Олтинчи – ваколатли ташкилотлар томонидан шикоятлар кўриб чиқилади. Еттинчи - адлия вазирлигининг ҳудудий бўлинмалари томонидан жавоб берилган шикоятлар мазмуни ўрганилади. **Саккизинчи -**ижобий хулоса қабул қилинганда фуқароларга хабарнома юборилади. Тўққизинчи - хабарнома асосида бир марталик тўловни амалга оширганларга халқ депутатлари вилоят

Кенгаши қарори билан ҳуқуқлар эътироф этилади [1,3].

Ер ва мулк ҳуқуқини эътироф этиш масаласи босқичлари

Қонуннинг 15 моддасига мувофиқ Давлат кадастрлари палатаси ҳудудий бошқармалари томонидан ижара ва мулк ҳуқуқини эътироф этиш масаласи кўриб чиқиладиган ер участкасининг, бинонинг ва иншоотнинг электрон йиғмажилди яратилади. Электрон йиғмажилдга қўйидаги маълумотлар киритилади (бириктирилади). Бунда ер участкасининг кадастр рақами, фуқаронинг ва яқка тартибдаги тадбиркорнинг фамилияси, исми, отасининг исми, туғилган санаси, жисмоний шахснинг шахсий идентификация рақами, доимий яшаш жойи ва мобилъ телефони рақами, резидент бўлган юридик шахснинг тўлиқ номи, рўйхатдан ўтган санаси, манзили, солиқ тўловчининг идентификация рақами ва раҳбарининг мобилъ телефони рақами, ер участкасини ўзбошимчалик билан эгаллаб олган шахслар тўғрисидаги маълумотлар, ер участкаси жойлашган манзил, ер фондининг тоифаси ва майдони, шунингдек WGS-84 очик координаталар тизимидаги шартли чегаралар, ер участкасининг жойлашув схемаси, ер участкасидан амалда



фойдаланилиш мақсади, ер участкасининг ушбу қонун 1-модда 2-қисмида назарда тутилган ҳолатлардан бирига мансублиги ҳақида маълумотларга аниқлиқ киритилади.

Иккинчи босқичда тупланган маълумотлар ва ҳужжатларни тизимга киритилади. Ушбу босқичда 2 ой муддат ичида ваколатли ташкилотлар уларга юборилган электрон йиғмажилдни кўриб чиқади ва ўзига тегишли маълумотлар ва ҳужжатларни тизимга киритади. Маълумотлар ва ҳужжатларнинг туғрилигини қараб, текширувчи органлар асосан қўйидагилар ҳисобланади;

- 1) Вазирлар Маҳкамаси ҳузуридаги Солиқ қўмитаси;
- 2) Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгеси, Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликлари;
- 3) Қишлоқ хўжалиги вазирлиги ҳузуридаги «Ўздаверлойиҳа» давлат илмий лойиҳалаш институти;
4. Рақамли технологиялар вазирлиги ҳузуридаги Космик тадқиқотлар ва технологиялар агентлиги;
- 5) Туман (шаҳар) ҳокимликлари Қурилиш ва уй-жой коммунал хўжалиги вазирлигининг туман (шаҳар) бўлимлари;
- 6) Соғлиқни сақлаш вазирлиги ҳузуридаги санитария-эпидемиологик осойишталик ва жамоат саломатлиги қўмитасининг туман (шаҳар) бўлимлари;
- 7) Инвестициялар, саноат ва савдо вазирлигининг ҳудудий бошқармалар Давлат активларини бошқариш агентлигининг ҳудудий бўлинмалари;

Бундан сунги масалани жамоатчиликка эълон қилиш ва шикоятларни кўриб чиқиш учун- тизимда тўлиқ шакллантирилган электрон йиғмажилд маълумотлари тегишли фуқаролар ўзини ўзи бошқариш органлари бинолар эълон бурчаклари, кадастр агентлиги расмий веб-сайти ва бошқа ахборот манбаларида жамоатчиликка бир ой давомида эълон қилинади;

манфаатдор шахслар эълонга нисбатан 1 ой ичида ваколатли ташкилотларга шикоят қилишлари мумкин;

келиб тушган шикоятларни ўрганишдан тайёрланган маълумотлар га асосан ваколатли ташкилотлар томонидан 3 иш кунида тизимга жавоб киритади; ваколатли ташкилотлар томонидан шикоятларга берилган жавоблар



адлия вазирлигининг ҳудудий бўлинмалари томонидан ўрганилади ва хулоса киритилади.

Якуний босқичда электрон йиғмажилд, маълумотлар ва ҳужжатлар Қонун талабларига мувофиқлиги жиҳатидан 2 ой ичида ўрганади, шунингдек Қонуннинг 4-12-моддаларида белгиланган асосларга мувофиқ ер участкалари ҳамда уларда қурилган бинолар ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларни эътироф этиш мақсадга мувофиқлиги тўғрисидаги хулоса тайёрлайди ва тизимга киритади. Ижобий хулоса тасдиқлангандан сўнг, кадастр агентлиги томонидан тегишли шахснинг мобиль телефонига бир марталик тўловни 20 иш куни ичида тўлаш тўғрисидаги SMS-хабарнома автоматик равишда юборилади. Бир марталик тўлов тўланган тақдирда, электрон йиғмажилд, маълумотлар ва ҳужжатлар ижобий хулосалар билан бирга Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгеси, халқ депутатлари вилоятлар ва Тошкент шаҳар Кенгашлари яъни ҳудудий Кенгашларга навбатдаги сессияда ёки мажлисда кўриб чиқиш учун тегишли қонуннинг 19 моддасига мувофиқ АТТ орқали автоматик равишда юборилади. Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгеси, халқ депутатлари вилоятлар ва Тошкент шаҳар Кенгашлари яъни ҳудудий Кенгашлар қарорлари Адлия вазирлиги ҳудудий бошқармалари томонидан экспертизадан ўтказилгандан сўнг тасдиқланади ва расмий эълон қилинганидан кейин кучга киради (Қонуннинг 20-моддаси).

Электрон йиғмажилд, маълумотлар ва ҳужжатлар Қонун талабларига мувофиқлиги жиҳатидан 2 ой ичида ўрганади, шунингдек Қонуннинг 4-12-моддаларида белгиланган асосларга мувофиқ ер участкалари ҳамда уларда қурилган бинолар ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларни эътироф этиш мақсадга мувофиқлиги тўғрисидаги хулоса тайёрлайди ва тизимга киритади (18-модда); Ижобий хулоса тасдиқлангандан сўнг, кадастр агентлиги томонидан тегишли шахс мобиль телефонига бир марталик тўловни 20 иш куни ичида тўлаш тўғрисидаги SMS-хабарнома (автоматик равишда) юборилади (19-модда); Бир марталик тўлов тўланган тақдирда, электрон йиғмажилд, маълумотлар ва ҳужжатлар ижобий хулосалар билан бирга ҳудудий Кенгашларга* навбатдаги сессияда ёки мажлисда кўриб чиқиш учун АТТ орқали автоматик равишда юборилади [1,4].



Тадқиқот натижалари

Қорақалпоғистон Республикасида 2009 ҳолатда жами 136 гектар ер майдони ўзбошимчалик билан ноқонуний эгаллангани аниқланди. Хусусан, Кадастр агентлиги Қорақалпоғистон Республикаси бошқармаси маълумотига кўра, 2025 йил бошидан ўтган олти ой давомида ноқонуний эгалланган ҳолатлардан 1121 та ҳолат, яъни 52 гектарлик ер майдони ўз жойига қайтарилган. Шунингдек, 675 та ҳолатда 39,2 гектар ер майдони бўйича судларга даъво аризалари киритилган.

Бу ҳақда Кадастр агентлиги Қорақалпоғистон Республикаси бошқармасида ўтказилган матбуот анжуманида тўлиқ маълумот берилди. Унда соҳада 2025 йил 6 ой давомида амалга оширилган ишлар ҳамда Ўзбекистон Республикасининг 2024 йил 5 август кунги «Ўзбошимчалик билан эгаллаб олинган ер участкаларига ҳамда уларда қурилган бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларни тан олиш тўғрисида»ги қонунига мувофиқ амалга оширилаётган ишлар ҳақида кенг турда айтиб ўтилди [1].

Шу билан бир қаторда Қорақалпоғистон Республикасида 2025 йилнинг ўтган 6 ойи давомида Давлат кадастрлари палатаси бошқармаси ва унинг ҳудудий филиаллари томонидан 31 минг 303 та ер участкаси ва кўчмас мулкка кадастр паспорти тайёрлаб берилган. Ҳудуддаги 49 минг 443 та ер участкаси ва кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқлар давлат рўйхатидан ўтказилган.

Шунингдек, ҳозирги вақтда Қорақалпоғистон Республикасида жами 476 минг 165 та кадастр ҳужжатлари архивларда сақланмоқда. Шундан, 474 минг 152 та ҳужжат электрон форматга ўтказилган [2].

2025 йилнинг 6 ойи давомида тадбиркорлик ва шаҳарсозлик ишларини амалга ошириш учун жами 2754 та ер участкаси дастурга киритилган. Шундан, 408 та ер майдони 29,97 гектар ер участкаси сотувга қўйилиб, 90 та ер участкаси сотилган.

Якка тартибда уй-жой қуриш ва уй-жойни ободонлаштириш учун ер участкаларидан жами 417 та ер участкаси дастурга киритилган. Шундан 45 та ер майдони аукционга қўйилган, 28 та ер участкаси сотилган [2].



Хулосалар

1. Ўзбекистонда, жумладан Қорақалпоғистонда ўзбошимчалик билан эгаллаб олинган ер участкаларига ҳамда уларда қурилган бинолар ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларни эътироф этиш бўйича аҳолига 3 марта имкон берилган ва ушбу жараёнда купчилик ўзбошимчалик билан эгаллаб олинган ер участкалари ҳамда уларда қурилган ноқонуний бинолар ва иншоотлар тегишли ҳажмларда тўлиқ ҳужжатлаштирилди.
2. Бунда якка тартибдаги уй-жойлар эгалланган ерларга ижара ҳуқуқи қуйидаги ҳажмгача эътироф этилади: 1998-йил 1-июлгача қадар эгалланган бўлса 0,24 гектаргача;
3. 1998-йил 1-июлдан 2018-йил 1-май кунине дейин эгалланган бўлса-Тошкент, Нукус шаҳарлари ҳамда вилоят марказларида 0,06 гектар, қолган ҳудудларда 0,12 гектардан ошмаган ҳолда берилади.
4. Ушбу ҳажмдан ортиқча ерлар, агар бошқа низолар бўлмаса, деҳқон хўжалиги томорқа хўжалигини юритиш учун расмийлаштириб берилади.
5. 2025-йил 25-мартта қабул қилинган низомга асос, ноқонуний қурилиш ишларини олиб бориш жиноят ҳисобланади.
6. Ушбу ўзгаришлар сейсмикавий хавфсизликни таъминлаш, инсон ҳаёти ва мол-мулкини асраш ва яна да ноқонуний қурилишларнинг олдини олиш мақсадида олиб борилади.

Фойдаланилган адабиётлар

1. Ўзбекистон Республикасининг ЎРҚ – 937 қонуни. 2024 йил 5 август.
2. Реимов Н.Б., Исмаилов У.Е. Рационально использовать землю.//Материалы научно- практической международной конференции. 25-26 ноября 2004г. “Аграрная наука и образование” Актуальные проблемы и перспективы развития. Ташкент,2004. 76-77с
3. Реимов Н.Б., Реймова Ф.Н. Некоторые вопросы разумного использования земли. //Өзбекстан илимлер академиясынын Қарақалпақстан бөлиминде болып өткен Республика илимий -әмелий конференция материаллары.Нукус-2017.28 апрель. 56-57 стр.
4. Реимов Н.Б., Намозов Х., Жураев Г. Интенсивно использовать Землю.//Экологический вестник информационно - аналитический и научно-практический журнал Госкомприроды Руз. 2005 г. 21-22 б.