

O'ZBOSHIMCHALIK BILAN EGALLAB OLINGAN YER UCHASTKALARIGA BO'LGAN HUQUQLARNI E'TIROF ETISH TARTIBINI TAKOMILLASHTIRISHNING HUQUQIY ASOSLARI

Tashkilot xodimi: Malikov Shahzod

Kirish

O'zbekiston Respublikasida yer munosabatlarini tartibga solish, fuqarolar va tadbirkorlik subyektlarining mulkiy huquqlarini himoya qilish hamda ko'chmas mulk obyektlarini qonuniylashtirish bo'yicha izchil islohotlar amalga oshirilmoqda. Shu nuqtai nazardan, 2026-yil 15-iyunda qabul qilingan O'zbekiston Respublikasining O'RQ-1153-sonli Qonuni o'zboshimchalik bilan egallab olingan yer uchastkalariga hamda ularda qurilgan bino va inshootlarga bo'lgan huquqlarni e'tirof etish mexanizmlarini yanada takomillashtirishga qaratilgan muhim huquqiy hujjat hisoblanadi.

Mazkur Qonun bilan fuqarolar va yuridik shaxslarning huquqlarini himoya qilish, yer munosabatlarida ochiqlikni ta'minlash hamda ortiqcha byurokratik tartib-taomillarni qisqartirishga qaratilgan bir qator yengilliklar joriy etildi.

Soliq qarzdorligi bo'yicha yangi yengilliklar

Qonunga kiritilgan muhim o'zgartirishlardan biri ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarni e'tirof etishda soliq qarzdorligi bilan bog'liq cheklovlarning yumshatilganidir.

Yangi tartibga ko'ra, soliq qarzdorligi bazaviy hisoblash miqdorining (BHM) 30 baravaridan, ya'ni 12,3 million so'mdan oshmagan ko'chmas mulk obyektlariga nisbatan huquqlarni e'tirof etish imkoniyati yaratildi. Mazkur norma fuqarolar va tadbirkorlik subyektlarining mulkiy huquqlarini qonuniylashtirish jarayonini sezilarli darajada yengillashtiradi.

Ortiqcha egallangan yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni e'tirof etishning soddalashtirilishi

Qonunning 5-moddasiga muvofiq, ortiqcha egallangan yer uchastkalariga bo'lgan ijara huquqini hamda ushbu hududlarda qurilgan bino va inshootlarga bo'lgan mulk huquqini e'tirof etish tartibi soddalashtirildi.

Endilikda:

- qonuniy ravishda ajratilgan yer uchastkasi bilan ortiqcha egallangan yer uchastkasi umumiy chegaraga ega bo'lsa;
- ushbu hududdagi bino va inshootlar qonunda belgilangan muddatlardan oldin qurilgan bo'lsa;
- vakolatli davlat organlari tomonidan ijobiy xulosalar taqdim etilgan bo'lsa,

mazkur yer uchastkalari va ulardagi qurilmalarga bo'lgan huquqlar e'tirof etilishi mumkin.

Bu esa uzoq yillar davomida amalda foydalanib kelinayotgan yerlarni huquqiy jihatdan rasmiylashtirish imkoniyatlarini kengaytiradi.

24 sotix yer maydoniga oid muddatning o'zgartirilishi

Qonunning 12-moddasi bilan huquqlarni e'tirof etish uchun asos bo'ladigan muddat qayta ko'rib chiqildi.

Avval 24 sotixgacha bo'lgan yer maydonlariga nisbatan huquqlarni e'tirof etishda 1998-yil 1-iyulgacha bo'lgan davr hisobga olingan bo'lsa, yangi tahrirga ko'ra ushbu muddat 1999-yil 1-yanvargacha uzaytirildi.

Mazkur o'zgarish ko'proq fuqarolarning ushbu imtiyozlardan foydalanish imkoniyatini yaratadi.

Xatlov ishlarini tashkil etishning yangi mexanizmi

Qonunning 13-moddasida o'zboshimchalik bilan egallab olingan yer uchastkalari hamda ulardagi bino va inshootlarni bosqichma-bosqich xatlovdan o'tkazish tartibi belgilab berildi.

Unga ko'ra:

- xatlov ishlari har yili tasdiqlanadigan reja-jadval asosida amalga oshiriladi;
- reja-jadvallar hududiy hokimliklarning takliflari asosida shakllantiriladi;
- reja-jadval keyingi yil uchun har yili 1-oktabrga qadar tasdiqlanadi;
- tasdiqlangan reja-jadvallar jamoatchilikka e'lon qilinadi.

Mazkur tartib xatlov jarayonining ochiqligi va shaffofligini ta'minlashga xizmat qiladi.

Kosmik suratlardan foydalanish amaliyotining kengaytirilishi

Qonunning 16-moddasiga muvofiq, qurilish obyektlarining barpo etilgan davrini aniqlashda kosmik monitoring ma'lumotlaridan foydalanish imkoniyati yanada kengaytirildi.

Bunda O'zbekiston Respublikasi Raqamli texnologiyalar vazirligi huzuridagi Kosmik tadqiqotlar va texnologiyalar agentligi:

- mavjud kosmik suratlar asosida qurilish davrining qonunda belgilangan muddatlarga muvofiqligi haqida;
- kosmik suratlar mavjud bo'lmagan hollarda esa ikki yildan oshmagan davr ichida olingan birinchi kosmik surat asosida tegishli xulosa beradi.

Mazkur yangilik qurilish muddatlarini aniqlashda inson omilini kamaytirish va obyektivlikni ta'minlashga xizmat qiladi.

Davlat organlarining vakolatlarini kengaytirish

Qonunga muvofiq, huquqlar e'tirof etiladigan bino va inshootlarning xususiylashtirilgan yoki xususiylashtirilmaganligi haqidagi ma'lumotlarni taqdim etish bo'yicha tuman va shahar hokimliklari ham mas'ul etib belgilandi.

Bu esa davlat organlari o'rtasidagi axborot almashinuvini kuchaytirish va huquqlarni e'tirof etish jarayonini tezlashtirish imkonini beradi.

Bir martalik to'lovlar bo'yicha yangi imtiyozlar

Qonun fuqarolar uchun moliyaviy jihatdan qulay sharoitlarni ham yaratmoqda. Jumladan:

- bir martalik to'lovning 50 foizi belgilangan muddatda (20 ish kuni ichida) to'liq to'langan taqdirda, qolgan qismiga chegirma beriladi;
- to'lovlarni bo'lib-bo'lib amalga oshirish imkoniyati yaratiladi.

Mazkur yondashuv aholining moliyaviy yukini kamaytirishga xizmat qiladi.

Ko'chmas mulkni boshqa shaxsga o'tkazishni cheklash tartibi

Qonunning 29-moddasiga muvofiq, agar bir martalik to'lovni bo'lib-bo'lib to'lash to'g'risida shartnoma tuzilgan bo'lsa, to'lov to'liq amalga oshirilgunga qadar tuman (shahar) soliq inspeksiyalari tomonidan mazkur ko'chmas mulk obyektlariga nisbatan taqiq qo'yilishi mumkin.

Bu norma davlat manfaatlarini himoya qilish hamda to'lov majburiyatlarining bajarilishini ta'minlashga qaratilgan.

Davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun yangi asoslar

Qonunga kiritilgan yana bir muhim yangilikka ko'ra, Qoraqalpog'iston Respublikasi Jo'qorg'i Kengesi, xalq deputatlari viloyatlar va Toshkent shahar Kengashlari tomonidan qabul qilingan qarorlar yer uchastkalari hamda ulardagi bino va inshootlarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun bevosita huquqiy asos hisoblanadi.

Mazkur norma davlat ro'yxatidan o'tkazish jarayonlarini soddalashtirish va ortiqcha hujjatbozlikni kamaytirishga xizmat qiladi.

Xulosa

O'RQ-1153-sonli Qonun o'zboshimchalik bilan egallab olingan yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni e'tirof etish tizimini yangi bosqichga olib chiqdi. Qonunda nazarda tutilgan yengilliklar fuqarolar va tadbirkorlarning mulkiy huquqlarini himoya qilish, ko'chmas mulkni qonuniylashtirish jarayonlarini soddalashtirish hamda davlat xizmatlarining samaradorligini oshirishga xizmat qiladi.

Shuningdek, kosmik monitoringdan foydalanish, to'lov tizimining liberallashtirilishi va davlat organlari o'rtasidagi hamkorlikning kuchaytirilishi yer munosabatlari sohasida zamonaviy boshqaruv mexanizmlarini joriy etishga zamin yaratadi.

Foydalanilgan adabiyotlar

1. O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi. – Toshkent, 2023.

2. O'zbekiston Respublikasining 2026-yil 15-iyundagi O'RQ–1153-son “O'zboshimchalik bilan egallab olingan yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni e'tirof etish to'g'risida”gi Qonuni.
3. O'zbekiston Respublikasi Yer kodeksi.
4. O'zbekiston Respublikasining “Davlat kadastrlari to'g'risida”gi Qonuni.
5. O'zbekiston Respublikasining “Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risida”gi Qonuni.
6. Yer munosabatlari va kadastr faoliyatiga oid normativ-huquqiy hujjatlar to'plami.
7. Davlat boshqaruvi va yer huquqi bo'yicha ilmiy adabiyotlar hamda o'quv qo'llanmalar.
8. Ko'chmas mulk huquqi va kadastr tizimini rivojlantirishga oid ilmiy maqolalar va uslubiy manbalar.