
Ўзбошимчалик билан иморат қуришнинг оқибатлари

Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодексига мувофиқ 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.

Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси 91¹-моддасига кўра, ўзбошимчалик билан эгалланган ер участкасига, шунингдек қишлоқ хўжалигига мўлжалланган, қурилиш мақсадлари учун ажратилмаган ер участкасида барпо этилган ҳар қандай бино ва иншоотларга нисбатан мулк ҳуқуқини ёки бошқа мулк хуқуқларни белгилашга йўл қўйилмайди, бундан қонунда назарда тутилган ҳоллар мустасно. Ер участкасини ўзбошимчалик билан эгаллаган, қишлоқ хўжалигига мўлжалланган, қурилиш учун ажратилмаган ер участкасида қонунга хилоф қурилиш объектини барпо этган шахслар инсофли мулкдор деб тан олинмайди. Ўзбошимчалик билан эгалланган ер участкаларидаги қонунга хилоф қурилиш объектларини сув таъминоти, оқова сув, электр, иссиқлик энергияси ва газ тармоқларига улаш тақиқланади.

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. Ўзбошимчалик билан иморат қуриш натижасида ҳуқуқлари бузилган шахснинг ёки тегишли давлат органининг даъвоси билан бундай иморат суднинг қарорига биноан иморатни қурган шахс томонидан ёки унинг ҳисобидан буздириб ташланади.

Умумий қоида бўйича, муайян ер участкасига нисбатан мавжуд ашёвий ҳуқуқларнинг эгаси, ўша ерда биноларни ва иншоотларни қуриши, уларни қайта қуриши ёки бузиши мумкин. Бунда у қурилиш ва шаҳарсозлик меъёрлари ва қоидаларига ва шунингдек, ер участкасининг белгиланган мақсадга мувофиқ фойдаланиш тўғрисидаги қоидаларга риоя қилиши керак. Ер участкаларининг мулкдорлари, эгалари, фойдаланувчилари ва ижарачилари, агарда қонунда ёки шартномада бошқа шарт белгиланган бўлмаса, қурилган кўчмас мулкка мулк ҳуқуқини қўлга киритадилар. Қурилиш белгиланган қоидалар бузилган тарзда амалга оширилганлиги ҳолларида қурилган иморат ўзбошимчалик билан иморат қуриш деб баҳоланади. Тураржойлари, бинолари, иншоотлари ҳамда бошқа турдаги кўчмас мулкнинг қурилишида қонунчилик бузилганлиги ҳолларида пайдо бўладиган муносабатларни тартибга солади.

Амалдаги қонунчилигимизга мувофиқ турар жой биноси ҳам, ҳар қандай бошқа турдаги кўчмас мулк ва бошқа хил иморат ҳам ўзбошимчалик билан қурилган иморат деб тан олинади, агарда у қонунчиликда ҳамда бошқа ҳуқуқий ҳужжатларда белгиланган тартибга мувофиқ мақсадлар учун ажратиб берилмаган ер участкасида қурилган бўлса, бунинг учун зарур бўлган рухсатномаларни олмай қурилган бўлса, шаҳарсозлик ва қурилиш меъёрларини ва қоидаларини жиддий равишда бузган ҳолда қурилган бўлса.

Ўзбошимчалик билан қурилган иморатнинг қурилиши қурувчи шахс учун бир қатор салбий оқибатларни келтириб чиқаради. Яъни, ўзбошимча қурилишни амалга оширган шахс, унга мулк ҳуқуқини қўлга кирита олмайди ва қурилган иморатни тасарруф этишга яъни унга доир ҳар қандай битимларни тузишга ҳақли эмас. Ўзбошимчалик билан қурилган иморатлар юзасидан тузиладиган

битимлар ўз-ўзидан ҳақиқий эмас. Мазкур иморат, қонуннинг императив кўрсатмасига биноан, шу жумладан тугатилмаган қурилиш объекти сифатида ҳам фуқаролик муомаласидан чиқарилган ва давлат рўйхатига олинмайди.

Бундан ташқари, суд қарорига биноан, ўзбошимча қурилишни амалга оширган шахс қурилмани бузиши ёки уни бузиш билан боғлиқ харажатларни қоплаши керак. Ноқонуний равишда қурилиш бажарилган ер участкасининг мулкдори ёки шахарсозлик ва меъморчилик соҳасидаги назоратни амалга ошираётган ваколатли давлат органи тегишли талаб билан судга мурожаат қилиши мумкин.

Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси 91-моддасига мувофиқ, ўзбошимчалик билан эгаллаб олинган ерларни қайтариш, агар ўзбошимчалик билан эгаллаб олинган ер участкалари уларга ғайриқонуний равишда эгалик қилинган ва фойдаланилган вақтда қилинган сарф-харажатлар қопланмаган тарзда тегишлилигига кўра қайтарилади. Ер участкаларини фойдаланиш учун яроқли ҳолатга келтириш, шу жумладан ундаги иморатларни бузиш ер участкаларини ўзбошимчалик билан эгаллаб олган шахслар ҳисобидан амалга оширилади.

Бундан ташқари ушбу Кодекснинг 90-моддасига асосан ер тўғрисидаги қонунчиликни бузганлик учун жавобгарлик чоралари мавжудлиги белгилаб ўтилган.

Ўзбекистон Республикасининг Маъмурий жавобгарлик тўғрисидаги кодекси 60-моддасига кўра, ер участкаларини ўзбошимчалик билан эгаллаб олиш, шу жумладан ушбу ер участкаларига нисбатан қонуний ҳуқуқлари мавжуд бўлмаган ҳолда улардан фойдаланиш, — фуқароларга базавий ҳисоблаш миқдорининг йигирма беш баравари, мансабдор шахсларга эса — эллик баравари миқдорида жарима солишга сабаб бўлади.

Ўзбошимчалик билан эгаллаб олинган, ажратилган ер участкасига туташ бўлган ва туташ бўлмаган ер участкаларида қурилиш ишларини амалга ошириш, — фуқароларга базавий ҳисоблаш миқдорининг бир юз эллик баравари, мансабдор шахсларга эса — уч юз баравари миқдорда жарима солишга сабаб бўлади.

Шу билан бирга Ўзбекистон Республикасининг Жиноят кодекси 229¹-моддасига мувофиқ, ер участкаларини ўзбошимчалик билан эгаллаб олиш, шу жумладан ушбу ер участкаларига нисбатан қонуний ҳуқуқлари мавжуд бўлмаган ҳолда улардан фойдаланиш, худди шундай ҳаракатлар учун маъмурий жазо қўлланилганидан кейин содир этилган бўлса, — базавий ҳисоблаш миқдорининг уч юз бараваридан тўрт юз бараваригача миқдорда жарима ёки уч йилгача ахлоқ тузатиш ишлари ёхуд бир йилгача озодликни чеклаш ёки бир йилгача озодликдан маҳрум қилиш билан жазоланади.

Юқоридагилардан келиб чиқиб хулоса ўрнида шуни айтиб ўтиш мумкинки, ўзбошимчалик билан қурилган иморат - бу қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда қурилиш мақсадлари учун ажратиб берилмаган ер участкасида қурилган, шунингдек иморат қуриш учун зарурий руҳсатномани олмаган ҳолда ёки меъморчилик ва қурилиш меъёрлари ва қоидаларини жиддий равишда бузган ҳолда қурилган уй-жой биноси, бошқа бинолар ёки бошқа турдаги кўчмас мулкдир. Ушбу иморатларга нисбатан мулк ҳуқуқини қўлга киритилиши мумкин эмас, аксинча қонунчиликда белгиланган тартибда жавобгарликка тортишга сабаб бўлади.

Бугунги кунда якка тартибда уй-жой қуриш учун ер участкалари бериш ва ер участкаларига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқини реализация қилиш ["E-IJRO_AUKSION"](#) ягона савдо майдончасида электрон ким ошди савдолари орқали амалга оширилади. Ким ошди савдоси қатнашчиси йилига бир марта электрон онлайн аукцион орқали якка тартибдаги уй-жой қуриш учун битта ер участкасини сотиб олиш ҳуқуқига эга эканлиги белгилаб қўйилган.

Шундай экан республикаimizдаги мавжуд ер майдонларидан оқилона фойдаланиш ҳар биримизнинг муқаддас бурчимиздир, ерлардан тўғри фойдаланишимиз натижасида биз мамлакатимизнинг ривожланиши ва юксалишида ўз ҳиссамизни қўшган бўламиз.

Э.Исмоилов

Фуқаролик ишлари бўйича Ўзбекистон туманлараро суди раиси

2023-11-24 18:38:44