

Date: 27th April-2026

O‘ZBOSHIMCHALIK BILAN QURILGAN OBYEKTЛАRNING HUQUQIY
REJIMINI TAKOMILLASHTIRISH: QIYOSIY-HUQUQIY TAHLIL

Shermatova Mehriniso Sherzod qizi

Mirzo Ulug‘bek nomidagi O‘zbekiston milliy universiteti

Biznes huquqi mutaxassisligi 1-kurs magistranti

Annotatsiya: Ushbu tezis o‘zboshimchalik bilan qurilgan obyektlarning huquqiy rejimini qiyosiy-huquqiy yondashuv orqali tahlil qiladi. Tadqiqot maqsadi – mulk huquqi, yer uchastkasidan foydalanish, shaharsozlik intizomi va halol egallovchini himoya qilish o‘rtasidagi muvozanatni topuvchi huquqiy modelni taklif qilishdi Metodologiya sifatida normativ-huquqiy tahlil, qiyosiy tahlil va sud amaliyoti baholanishi ishlatiladi. Ilmiy yangilik – o‘zboshimchalik mezonlarini aniqroq ajratish, sud diskretsiyasini standartlashtirish va kompensatsion mexanizmlarni konseptual asoslash. Germaniya tajribasi asosidagi yondashuv ruxsatsiz qurilishni oldini olish, raqamli monitoring va jamoatchilik ishtirokini birlashtiradi. O‘zboshimchalik bilan qurilgan obyektlarning huquqiy rejimini takomillashtirish milliy qonunchilikni rivojlantirish, sud amaliyotini bir xillashtirish va tadbirkorlikni qo‘llab-quvvatlashga yordam beradi.

Kalit so‘zlar: o‘zboshimchalik bilan qurilish, huquqiy rejim, yer uchastkasi, shaharsozlik normalari, mulk huquqi, halol egallovchi.

Kirish

Hozirgi kunda urbanizatsiya jarayonlarining jadallashuvi, qurilish sohasining kengayishi hamda tadbirkorlik faoliyatining rivojlanishi natijasida o‘zboshimchalik bilan qurilgan obyektlar soni keskin ortib bormoqda. O‘zbekistonda millionlab fuqarolar va tadbirkorlar bunday obyektlar bilan bog‘liq muammolarga duch kelmoqda. Bunday obyektlar fuqarolik-huquqiy munosabatlarda murakkab muammolarni keltirib chiqaradi. Misol uchun, mulk huquqini tan olishda noaniqlik, foydalanish va tasarruf qilish huquqlarining cheklanishi, sud nizolarining ko‘payishi, shuningdek, xavfsizlik, ekologiya va shaharsozlik normalariga zid holatlar.

Bu holat o‘zboshimchalik bilan qurilgan obyektlarning huquqiy rejimini ilmiy asosda o‘rganish va uni takomillashtirish zaruratini yuzaga keltiradi. Mavzuning dolzarbligi O‘RQ-937-sonli Qonunning 2024-yil 8-noyabrdan kuchga kirishi va 2028-yil 1-yanvargacha amal qilishi bilan yanada kuchaymoqda. Tezisning maqsadi – milliy qonunchilikdagi kamchiliklarni aniqlash, Germaniya tajribasini qiyosiy tahlil qilish hamda takomillashtirish yo‘llarini taklif etishdir.

Asosiy qism

O‘zboshimchalik bilan qurilgan obyektlar deganda, tegishli ruxsatnomalarsiz yoki belgilangan shaharsozlik va yer qonunchiligi talablariga zid ravishda barpo etilgan ko‘chmas mulklar tushuniladi. O‘zbekiston Fuqarolik kodeksining 212-moddasiga ko‘ra, bunday imorat qurgan shaxs unga mulk huquqini ololmaydi, uni sotish, hadya qilish yoki



Date: 27th April-2026

ijaraga berishga hamda imoratga nisbatan boshqa bitimlar tuzishga haqli emas. Sud da'vosi bilan imorat buzib tashlanishi mumkin. Biroq, agar imorat yer uchastkasining mulkdori (umrbod merosiy egalik, doimiy foydalanish huquqi bo'lgan shaxs) tomonidan qurilgan bo'lsa, sud mulk huquqini e'tirof etishi mumkin (quruvchiga xarajatlar qoplanadi). Agarda hayot va sog'liqqa xavf tug'dirsa yoki boshqa shaxslar huquqlarini buzsa, e'tirof etish taqiqlanadi.

O'zboshimchalik bilan qurilgan obyektlar fenomeni xususiy mulk huquqining kafolatlari, yer resurslarini boshqarish, shaharsozlik tartibi hamda jamoat xavfsizligi talablari kesishgan nuqtada vujudga keladi. Bu turdagi qurilishlar ko'pincha ikki xil ijtimoiy-huquqiy sabablar bilan izohlanadi: bir tomondan, uy-joy va tijorat infratuzilmasiga ehtiyoj hamda ruxsat berish tartib-taomillarining murakkabligi, ikkinchi tomondan esa, yerga bo'lgan huquqni rasmiylashtirish va qurilishga ruxsat olish jarayonlaridagi nomukammallik, nazoratning selektivligi yoki huquqiy xabardorlikning pastligi. Shuning uchun huquqiy rejimni takomillashtirishda faqat "buzish yoki saqlab qolish" dilemmasi bilan cheklanib qolmay, o'zboshimchalikning darajasi, oqibatlar, quruvchi shaxsning xulq-atvori va uchinchi shaxslar manfaatlari bilan bog'liq mezonlarni normativ aniqlashtirish zarur. O'zbekiston huquqiy tizimida mazkur masala fuqarolik-huquqiy institutlar, yer va shaharsozlik qonunchiligi, ma'muriy nazorat hamda sud amaliyoti kesishmasida hal etiladi; biroq bu qatlamlarning o'zaro muvofiqlashuvi yetarli darajada konseptual asosga ega bo'lmasa, bir xil holatlar bo'yicha turlicha qarorlar qabul qilinishi, huquqiy aniqlikning pasayishi va nizolar ko'payishi ehtimoli ortadi.

Nazariy jihatdan o'zboshimchalik bilan qurilishning huquqiy tabiati "ashyoviy huquq" va "majburiyat" elementlarining murakkab birikmasi sifatida namoyon bo'ladi: qurilgan obyekt moddiy jihatdan mavjud, undan foydalanish ehtiyoji bor, ammo uning paydo bo'lishi huquqiy asosdan mahrum yoki zarur tartiblarni buzgan bo'ladi. Shu sababli huquqiy rejim, bir tomondan, yer uchastkasiga bo'lgan huquq va qurilish uchun ruxsat hujjatlari mavjudligini, ikkinchi tomondan, qurilishning shaharsozlik, sanitariya, yong'in xavfsizligi kabi majburiy talablariga muvofiqligini tekshiruvchi mezonlar tizimiga tayanishi kerak. Qiyosiy-huquqiy tahlil shuni ko'rsatadiki, ko'plab mamlakatlarda o'zboshimchalik obyektiga nisbatan universal, avtomatik "buzish" modeli tobora chekinib, o'rniga differensial yondashuvlar, jumladan, keyinchalik qonuniylashtirish, jarima va kompensatsiya, uchinchi shaxslar huquqlarini tiklash, xavfsizlik talablarini bajarish sharti bilan saqlab qolish kabi kombinatsiyalangan mexanizmlar kuchaymoqda [3; 5]. Bunda asosiy masala davlatning tartib-intizomni ta'minlash funksiyasi bilan insonning uy-joyga, mulkdan foydalanishga, tadbirkorlikka doir manfaatlari o'rtasida mutanosiblikni topishdir.

Germaniya huquqida (Bundesbaugesetz – BauGB va har bir federal yerning Bauordnung qoidalari) har qanday qurilish uchun oldindan Baugenehmigung (qurilish ruxsatnomasi) talab qilinadi. Ruxsatsiz qurilgan bino Schwarzbau deb ataladi va qat'iy taqiqlangan:

Mahalliy qurilish nazorati organi (Bauaufsichtsbehörde) demontaj (Abriss) buyruq beradi;



Date: 27th April-2026

Jarimalar qo'llaniladi (ko'pincha o'n minglab yevrogacha);

Agar qurilish hayot va sog'liqqa jiddiy xavf tug'dirsa, Jinoyat kodeksining § 319-moddasi bo'yicha 5 yilgacha ozodlikdan mahrum qilish yoki katta jarima nazarda tutiladi.

Legallashtirish (Nachtragserlaubnis) faqat juda cheklangan holatlarda, qurilish zonaga to'liq mos kelganda va barcha texnik talablarga javob berganda mumkin.

Germaniya tajribasi qat'iy oldini olish (Prävention) va raqamli monitoringga asoslangan: ko'plab yerlarda dronlar, onlayn shikoyat tizimlari va jamoatchilik ishtiroki orqali noqonuniy qurilishlar tezda aniqlanadi.

Xulosa

Xulosa sifatida aytish mumkinki, O'zboshimchalik bilan qurilgan obyektlarning huquqiy rejimini takomillashtirish fuqarolik huquqining dolzarb masalalaridan biridir. O'RQ-937-sonli Qonun ushbu jarayonni tartibga solish bo'yicha muhim qadam bo'lsa-da, amaliyotda qonunchilikni takomillashtirish va sud amaliyotini bir xillashtirish zarurati saqlanib qolmoqda.

Qiyosiy-huquqiy tahlil shuni ko'rsatadiki, faqat ruxsatsiz qurilgan obyektlarni buzish yoki saqlab qolish bilan cheklanib qolmaslik lozim. Samarali mexanizm – differensial yondashuv, ya'ni obyektning darajasi, xavf darajasi, quruvchi shaxsning niyati va uchinchi shaxslar manfaatlarini asosida qaror qabul qilish. Shu bilan birga, kompensatsiya tizimi, xavfsizlik va shaharsozlik talablariga rioya qilish, qonuniylashtirish imkoniyatlarini joriy etish milliy qonunchilikni kuchaytiradi.

Germaniya tajribasidan kelib chiqqan holda, qat'iy oldini olish, raqamli monitoring va jamoatchilik ishtirokini birlashtirish samarali nazorat vositalari sifatida ko'rsatildi. Shu yo'l bilan O'zbekiston huquqiy tizimida mulk huquqi mustahkamlanadi, shaharsozlik tartibi yaxshilanadi, sud qarorlari bir xillashadi va tadbirkorlik faoliyati qo'llab-quvvatlanadi.

Natijada, takomillashtirilgan huquqiy model fuqarolarning va tadbirkorlarning huquqlarini himoya qilgan holda, shaharsozlik va ijtimoiy xavfsizlikni ta'minlaydi, iqtisodiy rivojlanishni rag'batlantiradi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI:

1. Rahmonqulov H. R. Fuqarolik huquqi: Darslik. Toshkent, Yuridik adabiyotlar nashriyoti, 2019. 520 b.
2. Xudoyberdiyev A. A. Yer huquqi: O'quv qo'llanma. Toshkent, TDYU nashriyoti, 2020. 312 b.
3. Суханов Е. А. Гражданское право: В 4 т. Т. 1: Общая часть. Москва, Статут, 2019. 736 с.
4. Толстой Ю. К. Право собственности и другие вещные права. Санкт-Петербург, Юридический центр Пресс, 2016. 512 с.
5. Hoger, R. Planning Law and Property Rights. Oxford, Oxford University Press, 2018. 384 p.



INTRODUCTION OF NEW INNOVATIVE TECHNOLOGIES IN EDUCATION OF PEDAGOGY AND PSYCHOLOGY.

International online conference.

Date: 27th April-2026

6. Merrill T. W., Smith H. E. Property: Principles and Policies. New York, Foundation Press, 2017. 1392 p.



International Conferences
Open Access | Scientific Online | Conference Proceedings

