

# 8-мавзу: Аҳоли пунктлари ерларининг ҳуқуқий ҳолати

## РЕЖА:

1. Аҳоли пункти ерлари ҳуқуқий ҳолатининг умумий тушунчаси.
2. Шаҳар ва посёлка ерларининг ҳуқуқий ҳолати
3. Қишлоқ аҳоли пункти ерларининг ҳуқуқий ҳолати

Мамлакатимизда аҳолини турар жойлар билан таъминлаш соҳасидаги давлат сиёсати асосан Ўзбекистон Республикасининг уй-жой қонунчилиги билан тартибга солинади. Ўзбекистон Республикаси Уй-жой кодексининг (1998 йил 24 декабр) 1-моддасида таъкидланишича, агар уй-жой муносабатлари уй-жой тўғрисидаги қонун ҳужжатлари билан тартибга солинмаган бўлса, ерга оид қонун ҳужжатлари ҳамда архитектура ва шаҳарсозлик соҳасидаги қонун ҳужжатларининг ана шу муносабатларни тартибга солишга тааллуқли қисми қўлланилади. Ўзбекистон Республикаси Давлат Архитектура ва қурилиш қўмитасининг 2003 йилги “Шаҳар ва қишлоқ аҳоли пунктлари ҳудудларини ривожлантириш ва қурилишини режалаштириш” бўйича Шаҳарсозлик нормалари ва қоидалари (ШНҚ 2.07.01 – 03)га асосан турар жой қурилиши шаҳар ва қишлоқ аҳоли пунктларининг обод ҳудудларида амалга оширилади.

Ўзбекистон Республикаси Шаҳарсозлик кодексининг 44-моддасида шаҳар қурилиши учун мўлжалланган ҳудуднинг ижтимоий-амалий зоналари тушунчаси келтирилган. Унга кўра, ижтимоий-амалий зоналар амалий, молиявий, ижтимоий фаоллик марказлари, соғлиқни сақлаш, маданият, савдо, умумий овқатланиш, маиший хизмат кўрсатиш объектлари, таълим муассасалари, маъмурий, илмий-тадқиқот муассасалари, ибодатхоналар ва бошқа бино ҳамда иншоотлар, шунингдек автомобиль транспорти қўйиладиган махсус жойлар жойлаштирилишига мўлжалланган бўлади. Ижтимоий-амалий зоналарга жойлаштириш рухсат этиладиган объектлар рўйхатига уйлар, меҳмонхоналар, ер ости ёки кўп қаватли гаражлар киритилиши мумкин.

Шаҳар ва посёлкаларнинг қурилиш учун ажратилган, лекин вақтинча шу мақсадда фойдаланилмаётган ерлари энгил турдаги объектлар (дўкончалар, реклама иншоотлари) қуриш учун вақтинча фойдаланишга шаҳар ва туман ҳокими қарори билан берилади. Бундай тартиб Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1995 йил 11 апрелдаги «Савдо ва хизмат кўрсатиш соҳаси объектларини улар жойлашган ер майдонлари билан биргаликда ҳамда ер майдонларини мерос қилиб қолдириш шарти билан умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи асосида хусусий мулк сифатида сотиш тартиби тўғрисида»ги (Вазирлар Маҳкамасининг № 126-сонли қарорига 3-илова) Низоми, шунингдек, Тошкент шаҳар ҳокимининг 2002 йил 3 январдаги «Танлов савдолари асосида ер майдонларини узоқ муддатли ижарага ва доимий фойдаланишга бериш тартиби тўғрисида»ги Низомларида (Тошкент шаҳар ҳокимининг № 4-сонли қарорига 3-илова) белгиланади.

Шаҳар қурилиши ерларидан фойдаланиш ҳуқуқининг асосий субъекти фуқаролар бўлиб, улар ушбу ерлардан энг аввало уй-жой қуриш мақсадида фойдаланадилар. Фуқаролар якка тартибда қурилган уй-жойнинг мулкдори бўлгани ҳолда улар жойлашган ер участкаларидан мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи асосида фойдаланадилар. Ушбу ҳуқуқ фуқаролик қонунчилигига асосан ашёвий ҳуқуқ ҳисобланади. Амалда эса фуқароларнинг ер участкаларидан мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи хусусий мулк ҳуқуқи мазмунига мос келади. Чунки фуқаролар уйни сотганда, айрибошлаганда, ҳадя қилганда, гаровга қўйганда уй жойлашган ер участкасидан мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи иккинчи тарафга ўтади. Шу сабабли ер ислоҳотларининг ҳозирги босқичида бундай ерларга фуқаролар хусусий мулкчилигининг ўрнатилиши айни муддаодир.

Мамлакатимизда юридик шахсларнинг  
ер участкаларини хусусийлаштириш ҳуқуқий  
механизмининг ишлаб чиқиши ва тадбиқ

этилиши:

-амалда мавжуд ижтимоий  
муносабатларни юридик жиҳатдан  
қонунчиликда мустаҳкамлаш имконини  
беради;

-қонунлар ва қонуности актлари  
ўртасидаги тафовутларга барҳам беради;  
тадбиркорларда мулкдорлик ҳиссини  
шакллантириш ҳисобига турли соҳалар  
ривожланишига ёрдам беради.