

„TOSHKENT IRRIGATSIYA VA QISHLOQ XO’JALIGINI  
MEXANIZATSIYALASH MUHANDISLARI INSTITUTI“ MILLIY TADQIQOT  
UNIVERSITETI

YER RESUSRLARI VA KADASTR FAKULTETI



**BINOLAR VA INSHOOTLAR DAVLAT KADASTRI  
fanidan**

**МАЪРУЗА - 5**

**MAVZU-5: BINO VA INSHOOTLARNI DAVLAT  
RO‘YXATIDAN O‘TQAZISH TARTIBI.**



**Davlat Kadastrlari kafedrası**

**kat.o'qit. Ashurov A.**

# “BINOLAR VA INSHOOTLARGA BO‘LGAN HUQUQLARNI DAVLAT RO‘YXATIDAN O‘TKAZISH TARTIBI”

## мавзуси бўйича маъруза дарсини ўтишнинг технологик ҳаритаси

Иш босқичлари	Фаолият турлари	
	Ўқитувчи	Талаба
1- босқич Ўқув машғулотига кириш 10 дақиқа	Умумий мавзунини эълон қилади. Янги мавзунини ўрганиш учун аввал ўтилаган мавзулар бўйича саволлар беради.	Саволларга жавоб берадилар.
2-босқич Асосий қисм 60 дақиқа	2.1. Тарқатма материаллар тарқатади 2.2. Тақдимотда тақдим қилинган режа асосида мавзунини тушунтиради ва талаба-лар аниқлик кирита олмаган саволларни аниқлаш учун улар томонидан саволлар бериши учун имконият яратилади 2.3. Мавзунини тушунтириш давомида талаба-ларга муаммоли вазиятни келтириб чиқарувчи саволлар берилади.	Тарқатма материал билан танишиб чиқадилар. Янги мавзунини билан таниша-дилар. Ҳамда янги мавзу бўйича мавзунинг ўзлари тушунмаган қисмларидан саволлар берадилар. Муаммоли вазиятни келтириб чиқарган саволларга жавоб беришга ҳаракат қиладилар
3-босқич Якуний босқич 10 дақиқа	3.1. Тарқатма материалларда келтирилган янги мавзунини қандай даражада ўзлаштирилганини аниқлаш учун кластерни тўлдириш, тест саволларига жавоб бериш ва жадвалларни тўлдириб беришлари талабалардан сўралади.	Тарқатма материалга ўз маълумотларини киритадилар ва унда келтирилган саволларга жавоб берадилар

## **Асосий адабиётлар:**

**1. Ашуров А.Ф., Усманов М. Х. ва Успанкулов Б. «Бино ва иншоотлар давлат кадастри». Ўқув қўлланма., Т., 2018.- 125 б.**

**2. 3D Cadastre in an International Context, Jonatien E. Stoter and Peter van Oosterom 2006. CRC Press Taylor & Francis Group, New York.**

## **Қўшимча адабиётлар:**

**1. Ашуров А.Ф. Давлат кадастрлари маълумотлари базаси. Ўқув қўлланма. Ўзбекистон Республикаси Олий ва ўрта махсус таълим вазирлигининг 2021 йил 23 ноябрдаги 500 сонли буйруғи билан тала-балар учун ўқув қўлланма сифатида тавсия этилган.**

**2. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг Давлат кадастрлари ягона тизими-ни яратиш ва юритиш тўғрисидаги қарори.**

## **Интернет сайтлари**

**1.[http: // www. ygk.uz](http://www.ygk.uz).**

**2. [http: // www. lex.uz](http://www.lex.uz).**

**3.[http: // www. miigaik.ru](http://www.miigaik.ru).**

**4.[http: // www.guz.ru](http://www.guz.ru)**

## **REJA:**

1. Kirish.
2. Ushbu qonununing prinsiplari.
3. Mazkur qonunda kelgan bazi atamalar ta'rifi.
4. Davlat reyestri va uning tarkibi.
5. Binolarga va inshootlarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun asos bo'ladigan hujjatlar
6. Qurilishi tugallanmagan obyektlarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish
6. Xulosa.

# Kirish.

Ushbu ma'ruza ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yhatidan o'tqazish to'grisida bo'lib O'zbekiston Respublikasining 28-noyabr 2022-yildagi 803-sonli qaroriga asosan tayyorlangan. Mazkur qonun esa joriy yilning 1-mart sanasidan boshlab kuchga kirgan. Ushbu qonun 10 bob 74 moddadan iborat bo'lib respublika hududidagi barcha ko'chmas mulk obyektlari jumladan, yer uchastkasi, bino inshoot va ko'p yillik dovdaraxtlarni ro'yhatdan o'tqazish uchun qonuniy asosdir.

Ushbu Qonunning maqsadi ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish sohasidagi munosabatlarni tartibga solishdan iborat.





## 2.Ushbu qonunning prinsiplari.

**Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazishning asosiy prinsiplari quyidagilardan iborat:**

**5-modda. Qonuniylik prinsipi** Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'y-xatidan o'tkazish O'zbekiston Respublikasining **Konstitutsiyasi**, ushbu Qonun va boshqa qonunchilik hujjatlari talablariga rioya etgan holda amalga oshirilishi kerak.

**6-modda. Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazishning majburiyligi prinsipi** Ko'chmas mulkka bo'lgan mulk huquqi va boshqa ashyoviy huquqlar, bu huquqlar yuzaga kelganligi, boshqa shaxsga o'tganligi, cheklanganligi va bekor qilinishi davlat ro'yxatidan o'tkazilishi lozim.



**7-modda. Davlat ro'yxatidan o'tkazilgan ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarning ustuvorligi prinsipi - Davlat ro'yxatidan o'tkazish chog'ida ko'ch-mas mulkka bo'lgan huquqlarni ro'yxatdan o'tkazish bo'yicha organda birinchi bo'lib davlat ro'yxatidan o'tkazish huquqi ustuvordir.**

**8-modda. Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlar to'g'risidagi axborotning ochiqligi prinsipi - Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish natijalari hamma uchun ochiqdir, bundan davlat sirini yoki qonun bilan qo'riqlanadigan boshqa sirni o'z ichiga olgan ma'lumotlar mustasno.**

**9-modda. Taqqoslanuvchanlik va muvofiqlik prinsipi - Davlat reyestriga kiritiladigan ma'lumotlar ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun taqdim etiladigan hujjatlardagi ma'lumotlar bilan taqqoslanuvchan va ularga muvofiq bo'lishi kerak.**



### 3.Mazkur qonunda kelgan bazi atamalarning tarifi.

identifikatsiya qilishga oid ma'lumotlar — jismoniy shaxsning familiyasi, ismi, otasining ismi, tug'ilgan kuni, oyi, yili, shaxsiy identifikatsiya raqami, fuqaroligi, yashash joyi; yuridik shaxsning yoki yakka tartibdagi tadbirkorning to'liq nomi, davlat ro'yxatidan o'tkazilganlik raqami va sanasi, yakka tartibdagi tadbirkorning tug'ilgan kuni, oyi, yili, soliq to'lovchi bo'lgan yuridik shaxsning yoxud yakka tartibdagi tadbirkorning identifikatsiya raqami, yuridik shaxs joylashgan erining yoki yakka tartibdagi tadbirkor yashash joyining manzili;

ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish — yuridik va jismoniy shaxslarning ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlari yuzaga kelganligi, boshqa shaxsga o'tganligi, cheklanganligi va bekor qilinganligi faktini davlat tomonidan tan olish;

kadastr pasporti — ko'chmas mulk obyekti to'g'risidagi umumiy ma'lumotlarni va obyektning kadastr raqamini o'z ichiga olgan elektron hujjat;

ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni birlamchi davlat ro'yxatidan o'tkazish — davlat reyestriga ko'chmas mulkning yuzaga kelishi (shakllantirilishi) jarayonida, shuningdek mavjud bo'lgan (shakllantirilgan), o'ziga oid huquqlar davlat ro'yxatidan o'tkazilmagan ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlar to'g'risidagi birinchi yozuvni kiritish;



ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish — yuridik va jismoniy shaxslarning ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlari yuzaga kelganligi, boshqa shaxsga o'tganligi, cheklanganligi va bekor qilinganligi faktini davlat tomonidan tan olish;

ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarning cheklanishi — bitimlarda, qonunchilik hujjatlarida belgilanadigan yoki vakolatli organ tomonidan belgilanadigan, ko'chmas mulkka egalik qilish, undan foydalanish yoki uni tasarruf etish imkonini cheklaydigan shartlar, shuningdek ko'chmas mulkning mulkdori bo'lmagan shaxslarning (garovga oluvchilarning, ijarachilarning, kreditorlarning va boshqalarning) ushbu ko'chmas mulkka bo'lgan mulkiy huquqlari;

huquqni belgilovchi hujjatlar — ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarning yuzaga kelishini, boshqa shaxsga o'tishini, cheklanishi va bekor qilinishini belgilovchi hujjatlar;

ko'chmas mulkni texnik inventarizatsiyadan o'tkazish — ko'chmas mulkni tekshirish natijalari asosida ko'chmas mulkning mavjudligi, joylashgan eri, tarkibi, maydoni, holati, qiymati va boshqa tavsiflari to'g'risidagi ma'lumotlarni to'plash, aniqlash hamda ularga ishlov berish;

obyektning kadastr raqami — yer uchastkasining, binoning yoki inshootning O'zbekiston Respublikasi hududida takrorlanmaydigan o'ziga xos raqami bo'lib, ushbu raqam ko'chmas mulkni shakllantirish chog'ida beriladi va uning ro'yxatdan o'tkazilgan huquqning yagona obyektini sifatida mavjud bo'lishi davrida saqlanib turadi;

huquq egasi — ko'chmas mulkka bo'lgan huquqni davlat ro'yxatidan o'tkazish asosida ushbu ko'chmas mulkka doir huquqqa ega bo'lgan yuridik va (yoki) jismoniy shaxs.

## 4.DAVLAT REYESTRI VA UNING TARKIBI

Davlat reyestri ko'chmas mulk, unga bo'lgan huquqlar, shuningdek huquq egalari to'g'risidagi ma'lumotlarning elektron bazasi tarzidagi tizimlashtirilgan ma'lumotlar to'plamidan iboratdir. Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarning yuzaga kelishini, boshqa shaxsga o'tishini, cheklanishini va bekor qilinishini nazarda tutuvchi hujjatlar ushbu ko'chmas mulk haqidagi ma'lumotlar davlat reyestriga kiritilganidan keyin kuchga kiradi.



## **Davlat reyestriga quyidagi ma'lumotlar kiritiladi:**

**davlat reyestridagi yozuvning tartib raqami;**

**ko'chmas mulkka doir huquqlar tegishli bo'lgan soliq to'lovchi yuridik shaxsning nomi va identifikatsiya raqami yoki jismoniy shaxsning familiyasi, ismi, otasining ismi hamda shaxsiy identifikatsiya raqami;**

**huquq egasining ulushi;**

**yer uchastkasining kadastr raqami, maydoni, joylashgan eri, huquq turi, kadastr qiymati;**

**yer uchastkasiga bo'lgan huquqni belgilovchi hujjatlar;**

**yer uchastkasining mo'ljallangan maqsadi;**

**yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarning cheklanishi;**

**servitutlar;**

**binolarning, inshootlarning, ko'p yillik dov-daraxtlar turlarining va sonining ro'yxati;**

**binoning, inshootning kadastr raqami, maydoni, huquq turi va kadastr qiymati;**

**binolarga, inshootlarga va ko'p yillik dov-daraxtlarga bo'lgan huquqni belgilovchi hujjatlar;**

**binolarga, inshootlarga va ko'p yillik dov-daraxtlarga bo'lgan huquqlarning cheklanishi;**

**ipoteka to'g'risidagi axborot;**

## **Binolarga va inshootlarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun asos bo'ladigan hujjatlar**

**Binolarga va inshootlarga bo'lgan mulk huquqini hamda ularga bo'lgan mulk huquqining boshqa shaxsga o'tganligini davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun quyidagi hujjatlar asos bo'ladi:**

**1) binolarga va inshootlarga bo'lgan mulk huquqining yuzaga kelganligini davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun: qurilishi (rekonstruksiya qilinishi) tugallangan binolarni va inshootlarni foydalanish uchun qabul qilish dalolatnomasi yoki ulardan foydalanish uchun ruxsatnoma;**

**xususiylashtirilgan binoga, inshootga yoki turar joyga bo'lgan mulk huquqini belgilovchi davlat orderi; binoni va inshootni mulkdorlar o'rtasida bo'lish to'g'risidagi shartnoma;**

**ko'p kvartirali uydagi umumiy mol-mulkning bir qismini boshqa shaxsga berish to'g'risida umumiy ulushli mulk barcha ishtirokchilarining notarial tartibda tasdiqlangan qarori;**

**sudning qarori yoki davlat ijrochisining qarori;**





**2) binolarga va inshootlarga bo'lgan mulk huquqi boshqa shaxsga o'tganligini davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun:**

- turar joyning notarial tartibda tasdiqlangan oldi-sotdi shartnomasi;**
- noturar binoning, inshootning notarial tartibda tasdiqlangan oldi-sotdi shartnomasi;**
- noturar binoning va inshootning oldi-sotdi shartnomasi hamda qabul qilish-topshirish dalolatnomasi;**
- binoni, inshootni, turar joyni hadya etishga oid notarial tartibda tasdiqlangan shartnoma;**
- umrbod saqlash shartlari asosida turar joyni (kvartirani) boshqa shaxsga berish to'g'risidagi notarial tartibda tasdiqlangan shartnoma;**
- binolarni, inshootlarni, turar joylarni ayirboshlashga oid notarial tartibda tasdiqlangan shartnoma;**



## **Qurilishi tugallanmagan obyektlarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish**

Ajratilgan yer uchastkasida tasdiqlangan loyiha hujjatlariga muvofiq qurilishi boshlangan, lekin ko'rsatilgan muddatda tugallanmagan yoki qurilishi tugallangan, biroq qurilishni (rekonstruksiya qilinishni) qabul qilib olish dalolatnomasi (foydalanish uchun ruxsatnoma) asosida foydalanish uchun qabul qilib olinmagan binolar va inshootlar qurilishi tugallanmagan obyektlardir.

Qurilishi tugallanmagan obyektlarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish, agar tegishli loyiha tashkiloti bu obyektlarning qurilishi boshlanganligini tasdiqlasa, ro'yxatdan o'tkazuvchi organ tomonidan amalga oshiriladi. Bunda binoning va inshootning poydevorini hamda birinchi qavati devorlarini tiklash yakunlanganligi qurilishni boshlangan deb topish uchun asos bo'ladi.

Qurilishi tugallanmagan obyektlarga bo'lgan huquqlar bu obyekt joylashgan yer uchastkasiga bo'lgan huquq davlat ro'yxatidan o'tkazilganidan keyin va loyiha tashkilotining mazkur obyektning qurilishi shaharsozlik to'g'risidagi qonunchilikka muvofiq tasdiqlangan shaharsozlik loyihasi asosida boshlanganligini tasdiqlovchi ma'lumotnomasi asosida ro'yxatdan o'tkaziladi.

Elektron onlaynauksion orqali investitsiya majburiyatlarini qabul qilish sharti bilan olingan yer uchastkalarida, shuningdek o'zboshimchalik bilan egallab olingan yer uchastkalarida joylashgan qurilishi tugallanmagan obyektlar davlat ro'yxatidan o'tkazilmaydi.

## **BINO VA INSHOOTLARGA BO'LGAN HUQUQLARNI DAVLAT RO'YXATIDAN O'TKAZISH XUSUSIYATLARI**

**Yer yuzida, yer tepasida va yer ostida joylashgan binolar va inshootlarga bo'lgan mulk huquqi, xo'jalik yuritish huquqi va operativ boshqarish huquqi, bu huquqlarning vujudga kelishi, o'zga shaxsga o'tishi, cheklanishi va bekor qilinishi davlat ro'yxatidan o'tkazilishi lozim.**

**Shuningdek bino va inshoot yoki ularning qismlari ijarasi huquqi ham bir yildan ortiq muddatga tuzilgan shartnoma asosida davlat ro'yxatidan o'tkazilishi kerak. Yer ostida joylashgan inshootlarni davlat ro'yxatidan o'tkazishda ularning tavsifi ushbu inshootlarning qurilish loyihasi ma'lumotlari bo'yicha qabul qilinadi.**

**Muayyan yuridik yoki jismoniy shaxsning alohida yer uchastkasida joylashgan, alohida kadastr raqamiga ega bo'lgan bino va inshootlarga, jumladan ular yonidagi qo'shimcha xo'jalik imoratlariga bo'lgan huquqi ro'yxatdan o'tkazish obyekti hisoblanadi.**





**Ko‘p kvartirali uylardagi kvartiralarga va yashash uchun mo‘ljallanmagan joylarga bo‘lgan mulk huquqini davlat ro‘yxatidan o‘tkazish har bir mulkdor bo‘yicha alohida amalga oshiriladi.**

**Uy-joy-qurilish shirkatlariga tegishli uy-joylarga bo‘lgan huquqlar tegishli shirkat nomiga, ushbu shirkat a‘zolari ro‘yxati ilova qilingan holda ro‘yxatdan o‘tkaziladi.**

**Qurilish-montaj ishlari tugallangan obyektдан (ko‘p kvartirali uydan) foydalanish uchun ruxsatnoma ushbu uydagi joy mulkdorining umumiy mol-mulkka bo‘lgan mulk huquqini, shuningdek, quruvchi yoki buyurtmachining umumiy mol-mulk tarkibiga kirmaydigan, keyinchalik realizatsiya qilinadigan turar joylar va yashash uchun mo‘ljallanmagan (noturar) joylarga mulk huquqini davlat ro‘yxatidan o‘tkazish uchun asos bo‘ladi.**





**Qurilishi tugallanmagan binolar va inshootlarga bo'lgan huquqlar tegishli loyiha tashkiloti tomonidan ularning qurilishi boshlanganligi tasdiqlangan taqdirda, davlat ro'yxatidan o'tkazilishi mumkin. Bunda bino va inshootning poydevor va birinchi qavatli devorlarining qurilish ishlari yakunlanganligi qurilishni boshlangan deb topish uchun asosi hisoblanadi.**

**Qurilishi tugallanmagan bino va inshootlarni boshqa shaxsga o'tkazishda huquq egasining buyurtmasi bo'yicha yer uchastkasini berish to'g'risidagi hujjatlar, yer uchastkasiga bo'lgan huquqning davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi to'g'risidagi ma'lumotlar asosida kadastr yig'majildi tayyorlanadi, shuningdek, qurilishi tugallanmagan bino va inshootga bo'lgan mulk huquqi ro'yxatdan o'tkaziladi.**



## XULOSA.

Har bir ko'chmas mulkni ro'yhatga olish bu avvalo mulk egasining mulkiy daxlsizligiga katta yordam beradi. Negaki qo'lida ko'chmas mulkni ro'yhatdan o'tqazilganligi haqida hujjat tursa hujjat egasi sifatida, mulk egasi sifatida uni hech kim hech bir asossiz tarzda mulkidan mahrum eta olmaydi. Qachon va qayerda bo'lmasin avvalo fuqaro keyin davlat manfaatlariga xizmat qiladigan bu hujjatni tezda rasmiylashtirish va mulkini shu yo'l bilan davlat reyestrda aks ettirish majburiydir.





**E'TIBORINGIZ UCHUN  
RAHMAT !**

