



The role and significance of independently constructed buildings in social protection of population

Khurshida KURBANOVA¹

Higher School of Judges

ARTICLE INFO

Article history:

Received September 2022

Received in revised form
25 September 2022

Accepted 20 October 2022

Available online

25 November 2022

Keywords:

ownership,
unauthorized construction,
demolition of unauthorized
construction,
definition of ownership.

ABSTRACT

Today, there are various problems in meeting the needs of the population in housing, and in deciding the fate of unauthorized buildings from a legal point of view. This article explores the role and significance of randomly constructed buildings by analyzing the experience of some foreign countries. Also, in course of studying legal documents of foreign countries, the role of unauthorized buildings and their significance in resolving disputes was discussed, and proposals and recommendations for our national legislation were developed.

2181-1415/© 2022 in Science LLC.

DOI: <https://doi.org/10.47689/2181-1415-vol3-iss10/S-pp67-73>

This is an open-access article under the Attribution 4.0 International (CC BY 4.0) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.ru>)

Аҳолини ижтимоий ҳимоя қилишда ўзбошимчалик билан қурилган иморатларнинг ўрни ва аҳамияти

АННОТАЦИЯ

Калит сўзлар:

мулк ҳуқуқи,
ўзбошимчалик билан
иморат қуриш,
ноқонуний қурилмани
бузиш,
эгалит ҳуқуқини
белгилаш.

Бугунги кунда аҳолининг турар жойларга бўлган эҳтиёжини қондиришда ўзбошимчалик билан қурилган иморатларнинг тақдирини ҳуқуқий жиҳатдан ҳал қилишда турли муаммолар учраб турибди. Мазкур мақолада ўзбошимчалик билан қурилган иморатларнинг ўрни ва аҳамияти масаласи баъзи хорижий давлатларнинг тажрибасида таҳлил қилинган ҳолда ўрганиб чиқилган. Шунингдек, чет давлатларининг норматив-ҳуқуқий ҳужжатларини ўрганиб чиқиш давомида низоларни ҳал қилишда ўзбошимчалик билан қурилган иморатларнинг ўрни ва уларнинг аҳамияти хусусида тўхталиб ўтилган бўлиб, миллий қонунчилигимизга таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқилди.

¹ Independent researcher of Higher School of Judges.

Роль и значение произвольно построенных зданий в социальной защите населения

АННОТАЦИЯ

Ключевые слова:

право собственности,
самовольная постройка,
снос самовольной
постройки,
определение права
собственности.

Сегодня встречаются различные проблемы при удовлетворении потребности населения в жилье, и при решении судьбы самовольно построенных зданий с юридической точки зрения. В данной статье исследуется вопрос о роли и значении произвольно построенных зданий путем анализа опыта некоторых зарубежных стран. Также в ходе изучения нормативно-правовых документов зарубежных стран обсуждалась роль самовольно построенных зданий и их значение в разрешении споров, вырабатывались предложения и рекомендации для нашего национального законодательства.

Бугунги кунда аҳолининг иқтисодий-ижтимоий ҳуқуқларини ҳимоя қилиш, жумладан турар-жойга бўлган эҳтиёжларини қондириш давлат сиёсати даражасига кўтарилган ва бу соҳада қатор ислохатлар амалга ошириб келинмоқда.

Жумладан, Президентимиз Шавкат Мирзиёев 2021 йил 3 мартда уй-жой қурилиши ва ипотека бозорини ривожлантириш чора-тадбирлари бўйича ўтказилган видеоселектр йиғилишида “2021 йилда 54 минг оилани уй-жой билан таъминлашимиз зарур”, дея таъкидлаган эди. 2021 йил 11 мартда эса “Бозор тамойилларига асосланган ипотека кредитлари орқали аҳолини уй-жой билан таъминлашга оид қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида”ги фармони қабул қилинган эди. Бундан ташқари, 2022 йил 21 февралда Президентимизнинг “Уй-жойлар қурилишини ва қурилиш материаллари саноатини қўллаб-қувватлашнинг қўшимча чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПҚ-139-сонли қарори қабул қилинганлигини алоҳида қайд этиш даркор [1].

Мазкур қарорда республиканинг 8 та туманида хомашёни қазиб олишдан то уни қайта ишлаш, лаборатория текширувидан ўтказиш, тайёр қурилиш ва пардозбоп материаллар ишлаб чиқаришгача қўшилган қиймат занжирини яратувчи қурилиш материаллари кластерларини ташкил этиш, ҳар бир ҳудудда камида биттадан қурилиш материалларини ишлаб чиқаришдан қурилиш объектларини лойиҳалаштириш ва тайёр қўп қаватли уй-жойлар қуришгача қўшилган қиймат занжирини яратувчи уй-жой қурилиши кластерларини ташкил этиш, қурилиш материаллари ишлаб чиқариш лойиҳаларини молиялаштириш учун халқаро корпоратив облигацияларини чиқариш ва жойлаштириш ҳамда уй-жой қурилиши кластерларини қўллаб-қувватлаш учун хорижий кредит линиялари маблағларини жалб қилиш назарда тутилган. Бу эса республикамизда қурилиш соҳасини ва қурилиш материалларини ишлаб чиқариш комплексини янада ривожлантириш, ҳудудларда аҳоли учун арзон уй-жойлар қурилишини таъминлаш, уй-жой қурилиши бозорида талаб ва таклиф номуносиблигини қисқартиришга муносиб хизмат қилмоқда.

Қайд этиш жоизки, аҳолининг турар жойга бўлган эҳтиёжини қондиришда, нафақат қўп қаватли турар жойлар, балки якка тартибдаги турар жойлар ҳам муҳим аҳамиятга эга. Якка тартибдаги турар жойларнинг муайян қисмини эса ўзбошимчалик билан қурилган иморатлар ташкил этади.

Ўзбошимчалик билан қурилган иморатларнинг фуқаролик-ҳуқуқий режимини белгилаш, ўзбошимчалик билан қурилган иморатларни аниқлаш ва унга нисбатан эгалик ҳуқуқини белгилаш, турли хилдаги ижтимоий (маъмурий, фуқаролик) муносабатларнинг ҳуқуқий табиати ва ҳуқуқий тартибга солиш механизмларини белгилаш бугунги куннинг вазифалардан бири ҳисобланади. Қолаверса, ўзбошимчалик билан қурилган иморатнинг келгуси тақдирига таъсир кўрсатиш, ҳуқуқларини ҳимоя қилиш кафолатларини қонунчилик даражасида белгилаш аҳамиятлидир.

Чунки ўзбошимчалик билан қурилган иморатларнинг фуқаролик-ҳуқуқий режимини белгилаш орқали фуқаролар ўз ҳуқуқларини амалга оширишлари ва ҳимоя қилишлари мумкин. Зотан аксарият ҳолларда қишлоқ ҳудудларда уй-жойларнинг ҳуқуқий мақомини белгиланмаслиги “ўзбошимчалик билан қурилган иморат”ни бузиш амалиётини кенгайтириб чиқармоқда.

Шу ўринда ўзбошимчалик билан қурилмага таъриф бериш жоиз бўларди. 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 [2].

Ўзбошимчалик билан қурилган иморат 2 та мезон билан белгиланади: 1-си бевосита ер участкаси билан чамбарчарс боғлиқ, 2-эса техник хусусиятга эга. Шунга кўра, бундай иморатларни шартли равишда икки турга бўлиш мумкин:

1) Белгиланган тартибда ажратилган ер майдонида қурилган ноқонуний иморатлар. Бундай иморатларда аксарият ҳолларда, қурилиш амалга оширилган ер участкасини ажратиш ҳақидаги қарорлари, олди-сотди шартномаси, аукцион баённомаси, ҳада шартномаси ёки ҳуқуқ берувчи бошқа ҳужжатлар мавжуд бўлади. Бироқ шахс қурилиш бошлашидан аввал мулк эгасидан (шерик мулкдорлар)дан, тегишли рухсат берувчи органлардан рухсат олмайди, қурилиш лойиҳа ҳужжатларини тасдиқлатмайди. Бундай ноқонуний иморатларга нисбатан мулк ҳуқуқини бериш мақсадга мувофиқ.

2) Ўзбошимчалик билан эгаллаб олинган ер майдонида қурилган ноқонуний иморатлар. Бундай тоифадаги иморатларда одатда, ер ажратиш ҳақидаги қарори, қурилишга рухсат берувчи ваколатли органларнинг рухсат берувчи ҳужжатлари мавжуд бўлмайди. Аксинча, шахс давлатга ёки бошқа шахсга тегишли бўлган ер майдонини ҳеч кимдан сўрамасдан, рухсат олмасдан эгаллаб олган бўлади ва фойдаланади. Бундай иморатларга нисбатан эгалик ҳуқуқини белгилаб бўлмайди. Шу билан бирга фуқаролик муомаласининг объекти бўла олмаслиги сабабли уларни сотиш, ҳада қилиш ёки бошқача тарзда тасарруф қилиш мумкин эмас.

Қайд этиш жоизки, ўзбошимчалик билан қурилган иморат фуқаролик муомаласига кирмайди, лекин мулк ҳуқуқи объекти бўлишга қодир. Бу ҳолат эса муҳим юридик аҳамиятга эга бўлиб, уни келгусида субъектив мулк ҳуқуқининг объекти деб ҳисоблаш имконини беради. Шу билан бирга уни объект сифатида кўриб чиқиш имконини беради. Қолаверса, ташқи тажовузлардан мулк ҳимояга эга бўлган мулк сифатида баҳолаш мумкин бўлади.

Ҳуқуқни қўллаш амалиётида ижтимоий муносабатлар субъектларининг манфаатлари тўқнашуви, улар орасида баҳс-мунозаралар ва турли низолар келиб чиқиши табиийдир. Жумладан, юқорида қайд этилганидек белгиланган тартибда

ажратилган (бириктириб берилган) ер майдонида қурилган иморатлар қурилиш талабларига жавоб берса ва бошқа шахсларнинг ҳуқуқ ва манфаатларини бузмаса, бундай иморатларга эгалик ҳуқуқини бериш мақсадга мувофиқ.

Ҳозирги кунда ўзбошимчалик билан қурилган иморатларга оид низоларни узил-кесил ҳал этишнинг қонун билан белгиланган ягона тизими мавжуд эмас. Амалдаги Фуқаролик кодексининг 212-моддасида фақатгина ўзбошимчалик билан қурилган иморатларни бузиш тартиби белгиланиб қўйилган холос, бундай иморатларга нисбатан эгалик ҳуқуқини белгиловчи моддий ҳуқуқ нормаси мавжуд эмас (212-моддасининг 4 ва 5-қисмлари бундан мустасно). Ҳуқуқ соҳасидаги бундай бўшлиқни вужудга келиши амалиётда низоларни турлича ёндошувлар асосида ҳал қилинишига сабаб бўлмоқди. Шу муносабат билан ўзбошимчалик билан қурилган иморатларга оид низоларни суд органи орқали ёки маъмурий тартибда ҳал қилиниши лозим.

Амалдаги қонун нормаларига кўра, ўзбошимчалик билан иморат қуриш ҳуқуқий оқибатларни, хусусан фуқаролик-ҳуқуқий оқибатларни келтириб чиқаради. Натижада, ноқонуний иморат қурган шахс низо келиб чиққан тақдирда уни ўз ҳисобидан бузишга мажбур бўлади, фуқаролик муомаласига жалб қилиш тақиқланади. Бироқ, манфаатдор шахс ушбу иморатга эгалик ҳуқуқини белгилашни сўраб туман ҳокимлигига мурожаат қилиш мумкин. Шу жиҳатдан олганда, ўзбошимчалик билан қурилган иморатларни тақдирини белгилашда тегишли туман ҳокимликларини ўрни алоҳида аҳамиятлидир. Қурилмаларга эгалик ҳуқуқини белгилаш борасида тарафлар ўртасида низо чиққан тақдирда, бундай низоларни ҳал қилиш ваколатини судга берган маъқул. Чунки, ҳар қандай шахс қонунда белгиланган ҳуқуқ ва манфаатларини тиклашни сўраб судга мурожаат қилиш ҳуқуқи Конституцияда кафолатланган [3].

Бундан ташқари, Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 212-моддаси ҳамда Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2018 йил 20 апрелдаги “Фуқароларни ижтимоий қўллаб-қувватлаш бўйича қўшимча чоратадбирлар ҳамда ўзбошимчалик билан қурилган турар жойларга нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этиш бўйича бир марталик умумдават акциясини ўтказиш тўғрисида”ги ПФ-5421-сон Фармони ўртасида боғлиқлик мавжуд бўлиб, Фармон 2019 йил 1 майга қадар фуқароларнинг ўзбошимчалик билан эгаллаб олинган ер участкаларида ёки иморат қуриш учун рухсатнома олмасдан қурилган турар жойларига нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этиш бўйича бир марталик умумдават акцияси эълон қилинди. Фуқаролик кодексининг 212-моддаси тўртинчи қисмида эса, “Иморат қурилган ер участкасининг мулкдори бўлган, унга умрбод мерос сифатида эгалик қилаётган, доимий эгалик қилаётган ва фойдаланаётган шахснинг ўзбошимчалик билан қурилган иморатга нисбатан мулк ҳуқуқи суд томонидан эътироф этилиши мумкин” деб белгиланиб қўйилган.

Хорижий давлатлар амалиётини кўрадиган бўлсак, АҚШ давлатида агар туман мухандиси томонидан рухсатнома, ижара, лицензия ёки бошқа тегишли ёзма келишувлар бўлмаса, ер майдонлари ёки сувларда ёхуд унинг устида ҳар қандай турдаги иншоотларни қуриш, жойлаштириш ёки давом эттиши тақиқланади. Бундай рухсатномага эга бўлмаган бинолар туман мухандиси томонидан қисқа муддатда бузилади ёки мусодара қилинади. Бундан ташқари, берилган рухсатнома, ижара, лицензия ёки бошқа ёзма шартнома шартларини бузган ҳолда объектларни лойиҳалаш, қуриш, жойлаштириш, ёки фойдаланиш ҳам таъқиқланади (Фуқаролик кодексининг 331.21 §).

Қайд этиш жоизки, ҳукумат томонидан биноларни бузиш АҚШ каби мамлакатларда кенг тарқалган. Масалан, харобаларни тозалашда, ўсишни бошқаришда, районлаштиришда, шаҳарни ободонлаштиришда ёки уй-жой кодексига риоя қилишда давлат идоралари хаттоки мулкдорларга компенсация тўламасдан хусусий мулк бўлган биноларни бузиши ёки муқобил равишда эгасига иншоотни бузишни буюриши мумкин. Судлар биноларни бузишга рухсат берувчи низомларнинг конституциявийлигини тасдиқлади. Бу низомлар шу қадар кенг тарқалганки, Америка қурилиш ходимлари конференцияси ва Америка соғлиқни сақлаш ассоциацияси-АҚШ каби қонунларни ишлаб чиқувчи миллий агентликлар, Соғлиқни сақлаш хизмати, бузилиш тўғрисидаги намунавий қарорлар лойиҳасини ишлаб чиқди. Қурилиш ходимларининг халқаро конференцияси, шунингдек Ягона қурилиш кодексининг қонундасини эълон қилди [4].

Қўшма Штатлардаги умумий қоида шундан иборатки, ҳукумат хусусий кўчмас мулкдан фойдаланишни маълум даражада тартибга солиши мумкин. Бироқ, агар тартибга солиш ҳаддан ташқари кўп бўлса, у “олиш” деб тан олинади. Бу қоида АҚШ Конституциясининг бешинчи қўшимчасига (“Ҳеч ким қонунга мувофиқ тартибсиз... ҳаёти, эркинлиги ёки мулкидан маҳрум этилмаслиги мумкин”) билан боғлиқ бўлиб, суднинг қарорисиз хусусий мулкни тегишли тартибда олиб қўйиш ёки зарарсизлантириш мумкин эмас [5].

Ҳиндистоннинг Шимолий Деҳли муниципал корпорацияси эса рухсатсиз қурилиш биноларини қонунийлаштириш режасинини таклиф қилган. Ушбу режада Деҳли-2021 Бош режаси бўйича топширилганидек, ҳукумат ерларига тажовуз қилинмаслиги, баландлик талаблари бузилмаслиги ва қурилиш хавфсизлиги тўғрисидаги гувоҳномасиз участкаларни қамраб олинмаслиги ва рухсатсиз ҳудудлар, шаҳар қишлоқларидаги мулкларга нисбатан қўлланилиши лозим эди. Бунда, мулк эгалари меъмордан бинонинг баландлик ва конструктив хавфсизлик қоидаларини бузмаганлиги тўғрисида сертификат олишлари талаб қилинди. Агар участка эгалари ортиқча қурилишни амалга оширган бўлса, бунинг учун белгиланган ставка миқдорида жарима тўлашлари керак эди. Таклиф 2021 йил Бош режаси бўйича қурилиш қонун ҳужжатларига ўзгартириш киритишни талаб қилди ва уй-жой ва шаҳар ишлари вазирлиги томонидан тасдиқланди. Шундай қилиб, Шимолий Деҳлидаги ноқонуний мулкларнинг 95 фоизи шу тариқа тартибга солинди.

Қайд этилганлардан кўринадики, ўзбошимчалик билан қурилган иморатларни ҳуқуқий режимини белгилаш маълум даврни ўз ичига қамраб олган ва аҳолининг иқтисодий-ижтимоий ҳимоя қилишда муҳим роль ўйнаган.

Юқорида қайд этилганидек, ўзбошимчалик билан қурилган иморатларни ҳуқуқий режимини белгилаш, амалдаги ҳуқуқ нормаларидаги бўшлиқларни тўлдириш, ўзбошимчалик билан қурилган иморатларга эгалик ҳуқуқини белгилаш билан боғлиқ низоларга қонуний ечим топиш мақсадида қуйидаги таклифларни бериш ўринли бўларди:

1. Ўзбошимчалик билан қурилган иморатларга эгалик ҳуқуқини белгилашга оид низоларни ҳал қилишда ягона амалиётни шакллантириш учун амалдаги Фуқаролик кодексининг 212-моддасига ўзгартириш киритиш мақсадга мувофиқ. Бунда, айнан қандай иморатларга эгалик ҳуқуқини белгилаш мумкинлиги, эгалик ҳуқуқини белгилаш асослари ва шартлари аниқ белгилаб қўйилиши лозим. Ушбу талабларга, шартларга тўғри келган иморатларгагина эгалик ҳуқуқини белгилаш мумкин.

Шу билан бирга, судда ноқонуний қурилишни бузиш билан боғлиқ даъво аризаси бўйича қўзғатилган фуқаролик иши кўриб чиқиладиганда манфаатдор шахсларга иморат қурилишини қонун ҳужжатларида назарда тутилган нормаларга, қурилиш талабларига мувофиқлаштириш имконияти ҳам берилиши лозим. Яъни даъво аризада қурилмани бузиш учун аниқ асослар киритилган бўлса-да, суд ишни адолатли ҳал қилиш мақсадида иложи борида бундай қурилмаларни қонунийлаштириш имкониятини кўриб чиқиши мақсадга мувофиқдир.

2. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2018 йил 21 июндаги 461-сон қарорига 1-илова билан тасдиқланган “Кўчмас мулкка нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этиш бўйича бир марталик умумдавлат акцияси доирасида кўчмас мулкларга нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этиш тартиби тўғрисида”ги Низом турар жойларига нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этиш бўйича бир марталик умумдавлат акцияси доирасида жисмоний шахсларнинг “қурилиш мақсадлари учун ажратилмаган ер участкаларида” ёки “иморат қуриш учун рухсатнома олмасдан қурилган” якка тартибдаги уй-жойига нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этиш тартибини белгилайди [6].

Бу ўринда одатда, фуқаро ўзига ФКнинг 165-моддасида назарда тутилган мерос қилиб қолдириладиган ер участкасига умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи асосида тегишли бўлган ерга қурилган ёки бутунлай ҳуқуқлари мавжуд бўлмаган ер участкасида қурганлиги борасида аниқлик, фарқ этишмайди. Фикримизча, ФКнинг 165-моддасида назарда тутилган мерос қилиб қолдириладиган ер участкасига умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи асосида тегишли бўлган ерга якка тартибда иморат қуришнинг оқибати ФКнинг 212-моддаси тўртинчи қисмида назарда тутилган оқибатни, яъни фуқаронинг мулк ҳуқуқини қўлга киритишни назарда тутиши лозим.

3. Бундан ташқари, айнан уй-жой қурилишига оид барча қонун нормаларини ўзида мужассамлаштирган, халқимиз учун тушунарли ва раво тилда ёзилган “Уй-жой қурилиши ҳақида”ги қонунни қабул қилиш лозим. Бундай қонун якка тартибда уй-жой қурмоқчи бўлган шахснинг иморат қуришни бошлашидан то уни якунига етказиб, давлат рўйхатидан ўтказгунига қадар бўлган жараёнларни ўзини ичига қамраб олиши даркор.

4. Шу билан бирга амалдаги қонун нормаларини қўллаш бўйича Ўзбекистон Республикаси Олий судининг “Ўзбошимчалик билан қурилган иморатларга оид низоларни ҳал қилишга оид суд амалиёти ҳақида”ги Пленум қарори қабул қилинса айтиш мумкин бўларди. Бундан мазмундаги Пленум қарори қонун нормаларини амалиётга татбиқ этишда юзага келган баъзи муаммоларни бартараф қилишда муҳим ҳуқуқ манбаи сифатида хизмат қилади.

Ҳуқуқ соҳасида бундай ислохотларни амалга ошириш республикамизда қурилиш соҳасини янада ривожлантиришда, аҳолини ижтимоий ҳимоя қилишда, хусусан уй-жойга бўлган эҳтиёжини таъминлашда ўзининг ижобий самарасини беради.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати:

1. <https://www.gazeta.uz/uz/2021/03/11/ipoteka/>.
2. <https://lex.uz/acts/111189>, 212-моддаси.
3. <https://constitution.uz/uz/clause/index>, 44-моддаси.

4. Daniel R. Mandelker, “Housing Codes, Building Demolition, and Just Compensation: A Rationale for the Exercise of Public Powers over Slum Housing”, 67 Michigan Law Review 635-36, 638 (1969). See also *Berrios v. Lancaster*, 798 F.Supp 1153, 1992 U.S. Dist. LEXIS 10370 (E.D. Pa.1992) (holding, in partial reliance on *Penn. Central Transpiration Co. v New York City*, 438 U.S. 104 (1978), that the demolition of a home found in violation of housing codes is not a regulatory taking because no one has a reasonable expectation of occupancy in a place unfit for human habitation.

5. <https://jcpa.org/jl/vp498.htm>.

6. <https://lex.uz/docs/3790586>.