

Ўзбошимчалик Билан Қурилган Иморат Ва Унинг Оқибатлари Ҳақида Нималарни Ёдда Тутиш Керак

Зармасов Наврўз Фазлиддин ўғли

Ўзбекистон Республикаси Олий суди иқтисодий ишлар бўйича судлов хайъати
котибиятининг бош консультанти

Аннотация: Ушбу илмий мақолада ўзбошимчалик билан қурилган иморат ва унинг оқибатлари ҳақида нималарни ёдда тутиш кераклиги, у қандай тартибда амалга оширилади шуларни келтириб ўтилган.

Калит сўзлар: ер, ўзбошимчалик, иморат, керакли рухсатнома, қонун ҳужжатлари, мулк ҳуқуқи.

Турар жой, бошқа қурилма, иншоот ёки бошқа кўчмас мулк Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси 212-моддаси (*бундан буён матнда ФК деб юритилади*) куйидаги тарзда қурилган бўлса, ўзбошимчалик билан қурилган иморат ҳисобланади:

- қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ушбу мақсадлар учун ажратилмаган ер участкаларида;
- бунга керакли рухсатномаларни олмасдан ёки архитектура ҳамда қурилиш нормалари ва қоидаларини сезиларли даражада бузган ҳолда қурилган иморат.

Ўзбошимчалик билан иморат қурганлик учун жазо тайинланади. Объектни рўйхатдан ўтказмасдан ва рухсатномасиз қурганлик, қурилиш нормалари ва қоидаларини, ишларни бажариш ва топширишда техник шартларни, объектни ишга тушириш қоидаларини бузганлик учун жарималар солинади (*МЖТКнинг 99-моддаси*). Қонун ҳужжатларида ерни ўзбошимчалик билан эгаллаб олганлик учун ҳам жавобгарлик назарда тутилган.

Ер ва мол-мулк солиғини ҳисоблашда қўлланиладиган маълумотлар нотўғри бўлиши мумкинлиги сабабли солиқ органлари томонидан эътироз билдирилиши эҳтимолдан холи эмас. Қўшнилар эътироз билдириши, ҳудуд ўзбошимчалик билан эгаллаб олинганда эса ҳокимиятлар, ноқонуний қурилган иморат ҳуқуқ ва манфаатларини бузаётган бошқа шахслар эътироз билдириши мумкин. Охир-оқибатда суд муҳокамалари ўтказилиши ва суд томонидан иморатни бузиш тўғрисида қарор чиқарилиши мумкин.

Ноқонуний қурилишни сотиш, ҳадя қилиш, ижарага бериш ёки бошқа битимларни амалга ошириш мумкин эмас.

Тошкент шаҳар ер ресурслари ва кўчмас мулк давлат кадастри бошқармасида (кейинги ўринларда – бошқарма) таъкидланишича, амалдаги рухсатнома олиш тартиб-таомиллари қурилиш хавфсизлигини таъминлаш ва қонунга риоя этишга йўналтирилган. Қурилишга тайёргарлик кўришда унинг архитектура кўриниши қандай бўлиши, қурилиш материалларини харид қилишни эмас, балки қурилишнинг ҳуқуқий жиҳатлари тўғрисида ўйлаб кўриш муҳимдир.

Бунда Вазирлар Маҳкамасининг 2018 йил 18 майдаги 370-сон қарори билан тасдиқланган регламентга амал қилиш лозим.

Курилишни бошлашдаги барча рухсат бериш тартиб-таомиллари соддалаштирилди ва бугунги кунда бир неча инстанцияларга югуришга зарурат бўлмайди. Барча масалалар ЯИДХП орқали масофавий тарзда ҳал этилмоқда. Бошқа варианты – Давлат хизматлари маркази орқали ўзи келиб ариза бериш. Ваколатли давлат органлари ходимлари зарурат туғилганда ўзлари сиз билан боғланишади.

Ўзбошимчалик билан иморат қуриб бўлинганда нима қилиш керак?

Ўзбошимчалик билан қурилган иморат қуйидаги талабларга жавоб берса, мулк ҳуқуқи берилиши мумкинлигини инобатга олиш керак:

ҳаётий фаолият хавфсизлигига таҳдид солмаса ҳамда қурилиш нормалари ва қоидаларига мос келса;

бирор кимнинг ҳуқуқ ва манфаатларини бузмаса.

Ваколатли органлар томонидан қарорлар чиқаришда биринчи навбатда ушбу жиҳатларга эътибор берилади.

Масаланинг ҳал этилиши ўзбошимчалик билан иморат қурилган ер участкаси кимга қарашли эканлигига боғлиқ бўлади. Ер участкаси қурилишни амалга оширган шахсга тегишли бўлмаса (ўзбошимчалик билан эгалланган ер участкасида бўлса), ушбу масала суд орқали ҳал этилади (*ФКнинг 212-моддаси*).

Ҳуқуқни қўллаш амалиётида ўзбошимчалик билан қурилган иморатга мулк ҳуқуқи камдан-кам ҳолатларда эътироф этилади. Бунда иморат уни қурган шахсга тегишли ер участкасида кўтарилган тақдирда қандай йўл тутиш ҳақида аниқ бир регламент мавжуд эмас. Мутахассислар ушбу масалани ҳал этишда регламентга риоя қилган ҳолда қурилган ҳолат учун белгиланган ўхшаш тартибга амал қилишни тавсия этадилар (*18.05.2018 йилдаги 370-сон ВМК*).

Бошқарма мутахассислари қуйидагича тартибни тавсия этишмоқда:

- биноларни лойиҳалаштириш билан шуғулланадиган лойиҳа ташкилотига мурожаат этиш лозим. Ушбу ташкилот мутахассислари жойига чиққан ҳолда қурилишни кўздан кечирадilar, керакли ўлчовларни оладilar, бинонинг техник ҳолатини ўрганадилар ва уни қурилиш хавфсизлиги нормалари ва қоидаларига мувофиқлаштиришга доир тавсияларни берадилар, зарур ҳужжатларни расмийлаштиришда кўмак кўрсатадилар. Материални тайёрлаш доирасида Тошкент шаҳридаги бешта лойиҳа ташкилотига мурожаат қилдик. Мазкур ташкилотлар ушбу масалани ҳал этишда ёрдам кўрсатишга тайёр эканлигини айтишди. Уларда хизматлар қиймати бир-биридан фарқ қилади. Якка тартибдаги турар жой муаммоларини ҳал этишга 2,5 млн сўмдан 5 млн сўмгача маблағ кетади. Барча ишлар учун бир ойча вақт керак бўлади;
- ўзбошимчалик билан қурилган иморатларга мулк ҳуқуқини расмийлаштириш тартиб-таомилларини яқунлаш учун Давлат хизматлар маркази ёки ЯИДХП орқали фойдаланишга қабул қилиш тўғрисида ариза бериш лозим. Ариза берилган кундан бошлаб 5 кун ичида ер тузилиши ва кадастр бош архитектори жойига чиқиб қурилмани ўрганиб чиқади, яна уч кундан кейин эса сизга тегишли ҳужжат тақдим этилади. Хизмат пуллик – БҲМнинг 30%и.
- Ўзбошимчалик билан иморат қурган шахс далолатномани олишни рад этган ҳолда ваколатли орган ушбу ҳолат тўғрисида камида уч киши (ваколатли орган ва фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органи вакиллари ҳамда туман (шаҳар) ички ишлар бошқармасининг (бўлимининг) профилактика инспектори) иштирокида баённома тузилишини таъминлайди.

Баённомада далолатномани топшираётган шахсларнинг лавозими ва исми-шарифи, ўзбошимчалик билан иморатни қурган шахс томонидан далолатномани олишдан бош тортган сана ва бош тортиш сабаблари (мавжуд бўлганда) кўрсатиб ўтилади.

Ўзбошимчалик билан иморатни қурган шахс ўн беш кун муддат ичида уни ўз ҳисобидан бартараф этиши шарт.

Ўзбошимчалик билан иморатни қурган шахс томонидан ушбу иморатни бартараф этилиши (бузиб ташланиши)ни ваколатли орган фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органи билан ҳамкорликда назорат қилади.

Ўзбошимчалик билан иморатни қурган шахс томонидан иморатга нисбатан мулк ҳуқуқини эътироф этиш тўғрисида судга даъво берилган тақдирда даъво берилган кундан бошлаб суднинг якуний қарори қабул қилинишига қадар ушбу иморатни бартараф этилиши вақтинча тўхтатиб турилади.

Ўзбошимчалик билан қурилган иморат бартараф этиш (бузиб ташлаш) учун белгиланган муддат тугагандан сўнг ваколатли орган фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органи билан ҳамкорликда икки иш куни мобайнида ушбу тўғрисида Ер кодексининг 34-моддасига мувофиқ туман (шаҳар) ҳокимлиги ҳузуридаги ер участкаларини бериш (реализация қилиш) масалаларини кўриб чиқувчи комиссияга хабарнома киритади.

Комиссия ваколатли органлар томонидан киритилган хабарнома келиб тушган санадан эътиборан уч иш куни мобайнида ФК 212-моддасининг учинчи қисмига мувофиқ ўзбошимчалик билан қурилган иморатни бартараф этиш (бузиб ташлаш) тўғрисидаги туман (шаҳар) ҳокимининг даъво аризасини судга киритилишини таъминлайди.

Бироқ, даъво аризаси ва унга илова қилинган ҳужжатлардан аниқланишича даъвогар томонидан мазкур Низомнинг 8-бандида назарда тутилган далолатномага 10-бандида назарда тутилган баённома, 12-бандида назарда тутилган хабарнома, ўзбошимчалик билан қурилган иморатнинг жойлашув схемаси илова қилинмаганлиги аниқланган.

Шунингдек, даъво аризасида тарафлар ўртасида 2017 йил 10 апрелда тузилган ижара шартномасини бекор қилиш сўралган.

Шартноманинг 20-бандига асосан томонлардан бири шартномани бекор қилиш мўлжали тўғрисида иккинчи томонни шартнома бекор қилиниши сабабларини асослаган ҳолда мўлжалланаётган бекор қилиш санасидан уч ой олдин ёзма равишда хабардор қилиши белгиланган.

Бироқ, Тошкент вилоят прокурори Қибрай туман ҳокимлиги манфаатида судга даъво аризаси билан мурожаат қилишидан олдин туман ҳокимлиги томонидан шартномани бекор қилиш мўлжали тўғрисида шартномани бекор қилиниши сабабларини асослаган ҳолда мўлжалланаётган бекор қилиш санасидан уч ой олдин ёзма равишда жамият хабардор қилинмаган.

Бундан кўринадики, даъвогар томонидан ноқонуний қурилмани ихтиёрий буздириш юзасидан низони судгача ҳал қилишнинг белгиланган 15 кунлик муддати ва шартномани бекор қилиш бўйича низони судгача ҳал қилишнинг 3 ойлик муддатларига амал қилинмаган.

Ваҳоланки, Иқтисодий процессуал кодекси (*бундан буён матнда ИПК деб юритилади*) 148-моддасининг иккинчи қисмига асосан, агар қонунда муайян тоифадаги низолар учун судгача ҳал қилиш (талабнома юбориш) тартиби белгиланган ёхуд бу тартиб шартномада назарда тутилган бўлса, фақат тарафлар ўзаро муносабатларини ихтиёрий равишда ҳал қилиш чораларини кўрганларидан кейингина судда иш қўзғатилиши мумкин.

ИПК 151-моддаси биринчи қисмининг 3-бандига асосан, агар бу шу тоифадаги низолар учун қонунда ёки шартномада назарда тутилган бўлса, даъво аризасига жавобгар билан низони судгача ҳал қилиш (талабнома юбориш) тартибига риоя этилганлигини тасдиқловчи ҳужжатлар илова қилинади.

ИПК 107-моддасининг 5-бандига асосан даъвогар низони судгача ҳал қилиш (талабнома юбориш) тартибига риоя этмаган бўлса, башарти бу шу тоифадаги низолар учун қонунда ёки тарафлар шартномасида назарда тутилган бўлса, суд даъво аризасини кўрмасдан қолдиради.

Мазкур ҳолатда биринчи инстанция суди томонидан иш учун аҳамиятли бўлган ҳолатларга тўлиқ аниқлик киритилмасдан, даъвогар томонидан шартномани бекор қилиш мўлжали тўғрисида жамиятга шартнома бекор қилиниши сабабларини асослаган ҳолда мўлжалланаётган бекор қилиш санасидан уч ой олдин ёзма равишда хабардор қилинмаганлигига *этибор қаратилмасдан, даъво аризасини мазмунан кўриб чиқиш ва уни қаноатлантиришни рад қилиш* тўғрисида асоссиз ва барвақт хулосага келинган.

Ваҳоланки, мазкур ҳолатда даъво аризаси кўрмасдан қолдирилиши лозим.

Юқоридагиларга асосан, апелляция инстанцияси судининг 2021 йил 21 октябрдаги қарори билан апелляция протести қисман қаноатлантирилиб, туманлараро иқтисодий судининг 2021 йил 5 августдаги ҳал қилув қарори бекор қилинган ва иш юзасидан даъво аризасини кўрмасдан қолдириш тўғрисида янги қарор қабул қилинган.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати:

1. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 16.11.2019 йилдаги “Жисмоний ва юридик шахсларнинг мулк ҳуқуқлари кафолатларини таъминлаш ҳамда ер участкаларини олиб қўйиш ва компенсация бериш тартибини такомиллаштиришга доир қўшимча чоратadbирлар тўғрисида”ги 911-сон қарори. (ҳавола: <https://lex.uz/docs/4597638>).
2. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 16.11.2019 йилдаги “Жисмоний ва юридик шахсларнинг мулк ҳуқуқлари кафолатларини таъминлаш ҳамда ер участкаларини олиб қўйиш ва компенсация бериш тартибини такомиллаштиришга доир қўшимча чоратadbирлар тўғрисида”ги 911-сон қарори (ҳавола: <https://lex.uz/docs/4597638>).
3. Шаҳарни қайта қуришнинг ҳуқуқий ва шаҳарсозлик жиҳатлари: хорижий тажриба. Шаҳар иқтисодиёти институти фонди, 2017 йил, 4, 5-бетлар (ҳавола: https://urbanecomomics.ru/sites/default/files/pravovye_i_gradostroitelnye_aspekty_gorodskogo_redevelopmenta_-_zarubezhnyy_opyt_institut_ekonomiki_goroda.pdf).