

YER UCHASTKALARIGA BO'LGAN O'ZGANING YER UCHASTKASIDAN
CHEKLANGAN TARZDA FOYDALANISH HUQUQINI RO'YXATGA OLISH

Begaliyev Og'abek Mavlonjon o'g'li

“TIQXMMI” MTU talabasi.

Amankeldiyev To'ychi Azim o'g'li

“TIQXMMI” MTU talabasi.

Xolboyev Bexruzбек Sayfiddin o'g'li

“TIQXMMI” MTU talabasi.

Mamatkulov Z.J.

Ilmiy rahbar. “TIQXMMI” MTU dot., kafedra mudiri.

<https://doi.org/10.5281/zenodo.18780252>

Annotatsiya. Mazkur maqolada yer munosabatlari tizimidagi o'ziga xos huquqiy munosabat — servitut yoki o'zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqi tahlil qilinadi. Bozor iqtisodiyoti sharoitida yer munosabatlarning murakkablashuvi, yer uchastkalariga egalik qilish, undan foydalanish va tasarruf etish jarayonida yuzaga keladigan huquqiy munosabatlar, shuningdek, servitutning amaliy shakllari va u yer resurslarini oqilona boshqarishdagi roli yoritilgan. Maqolada servitutning hududiy rejalashtirish, infratuzilmani rivojlantirish va jamoat manfaatlarini ta'minlashdagi ahamiyati, shuningdek, yer egasi va foydalanuvchining huquqiy himoyasi masalalari ko'rib chiqiladi.

Kalit so'zlar: servitut, yer uchastkasi, o'zganing yeridan foydalanish, hududiy rejalashtirish, infratuzilma, huquqiy munosabatlar.

Kirish. Bozor iqtisodiyoti sharoitida yer munosabatlari tobora murakkablashib borayotgan huquqiy tizimlardan biri hisoblanadi. Yer uchastkalariga egalik qilish, undan foydalanish va tasarruf etish jarayonida turli huquqiy munosabatlar vujudga keladi. Ana shunday munosabatlardan biri — o'zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqidir.

Mazkur huquq amaliyotda ko'pincha “*servitut*” tushunchasi bilan ifodalanadi.

Servitut yer uchastkasining egasi yoki foydalanuvchisi manfaatlariga zarar yetkazmagan holda, boshqa shaxsga ma'lum maqsadlarda undan foydalanish imkonini beradi. Masalan, qo'shni yer uchastkasiga o'tish yo'li, muhandislik-kommunikatsiya tarmoqlarini o'tkazish, suvdan foydalanish yoki boshqa zarur ehtiyojlarni ta'minlash shular jumlasidandir. Bunday huquqiy munosabatlar yer resurslaridan oqilona foydalanish, hududlarni samarali rejalashtirish hamda infratuzilmani rivojlantirishda muhim ahamiyat kasb etadi.

O'zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqini belgilash va uni davlat ro'yxatidan o'tkazish huquqiy aniqlikni ta'minlash, mulkiy nizolarning oldini olish hamda yer kadastr ma'lumotlarining ishonchliligini oshirishga xizmat qiladi. Ushbu jarayon O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksi, “Davlat kadastrlari to'g'risida”gi Qonuni va boshqa normativ-huquqiy hujjatlar asosida tartibga solinadi.

Yer uchastkasi — bu davlat yer fondi tarkibidagi ma'lum chegaralar bilan ajratilgan, kadastr hujjatlarida belgilangan va huquqiy jihatdan rasmiylashtirilgan yer maydonidir. U aniq manzilga, maydonga, chegaralarga hamda kadastr raqamiga ega bo'ladi.

Mazkur mustaqil ish — o‘zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqining huquqiy mohiyatini yoritish, uni rasmiylashtirish va davlat ro‘yxatidan o‘tkazish tartibini tahlil qilish hamda amaliyotda uchraydigan muammolarni aniqlashdan iboratdir. Shu bilan birga, yer munosabatlarini takomillashtirish bo‘yicha taklif va tavsiyalar ishlab chiqish ham tadqiqot vazifalaridan biri hisoblanadi.

O‘zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqining nazariy-huquqiy asoslari. Yer munosabatlari tizimida o‘zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqi alohida o‘rin tutadi. Ushbu institut huquqshunoslik nazariyasida “servitut” atamasi bilan ifodalanadi. Servitut — bu bir shaxsning boshqa shaxsga tegishli yer uchastkasidan ma’lum ehtiyojlarni qondirish maqsadida, qat’iy belgilangan doirada va cheklangan shaklda foydalanish huquqidir. Bunda yer uchastkasi egasining mulk huquqi bekor qilinmaydi, balki ma’lum darajada cheklanadi.

Nazariy jihatdan servitut mulk huquqining tarkibiy elementlari — egalik qilish, foydalanish va tasarruf etish vakolatlarining to‘liq emas, balki cheklangan holda amalga oshirilishi bilan tavsiflanadi. Yer egasi o‘z hududidan foydalanish huquqini saqlab qoladi, biroq qonun yoki shartnoma asosida boshqa shaxs manfaatlarini hisobga olishga majbur bo‘ladi. Bu holat yer munosabatlarida muvozanatni ta’minlash, qo‘shni uchastkalar o‘rtasidagi hamkorlikni mustahkamlash va nizolarning oldini olishga xizmat qiladi.

Servitut instituti tarixan Rim huquqiga borib taqaladi. Rim huquqida ham bir yer uchastkasining boshqasiga qaramligi yoki xizmat qilishi tushunchasi mavjud bo‘lgan. Zamonaviy huquq tizimida esa ushbu institut fuqarolik va yer huquqi normalari asosida rivojlangan.

O‘zbekiston Respublikasining yer qonunchiligida ham servitutga oid normalar belgilangan bo‘lib, ular yer uchastkasiga nisbatan cheklovlar va yuklamalarni o‘rnatish tartibini huquqiy jihatdan mustahkamlaydi.

Nazariy-huquqiy jihatdan servitutning asosiy maqsadi — yer resurslaridan oqilona va samarali foydalanishni ta’minlashdir. Masalan, biror yer uchastkasiga to‘g‘ridan-to‘g‘ri chiqish yo‘li mavjud bo‘lmasa, qo‘shni hudud orqali o‘tish huquqi belgilanadi. Shuningdek, muhandislik kommunikatsiyalari — elektr uzatish liniyalari, gaz quvurlari, suv tarmoqlari yoki aloqa kabellarini o‘tkazish zarur bo‘lganda ham servitut qo‘llaniladi. Bu esa infratuzilma rivoji uchun muhim shart-sharoit yaratadi.

Huquqiy asos sifatida O‘zbekiston Respublikasining Yer kodeksi, Fuqarolik kodeksi hamda “Davlat kadastrlari to‘g‘risida”gi Qonun xizmat qiladi. Ushbu normativ-huquqiy hujjatlarda yer uchastkalariga nisbatan cheklovlar belgilash, ularni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish hamda kadastr hujjatlarida aks ettirish tartibi nazarda tutilgan. Servitut qonun asosida, sud qarori bilan yoki taraflar o‘rtasidagi kelishuv (shartnoma) orqali belgilanishi mumkin.

Servitut ikki turga bo‘linadi:

Xususiy servitut — alohida shaxs yoki muayyan yer uchastkasi manfaatlarini ta’minlash maqsadida belgilanadi. Masalan, qo‘shni yer orqali o‘tish yoki suv olish huquqi.

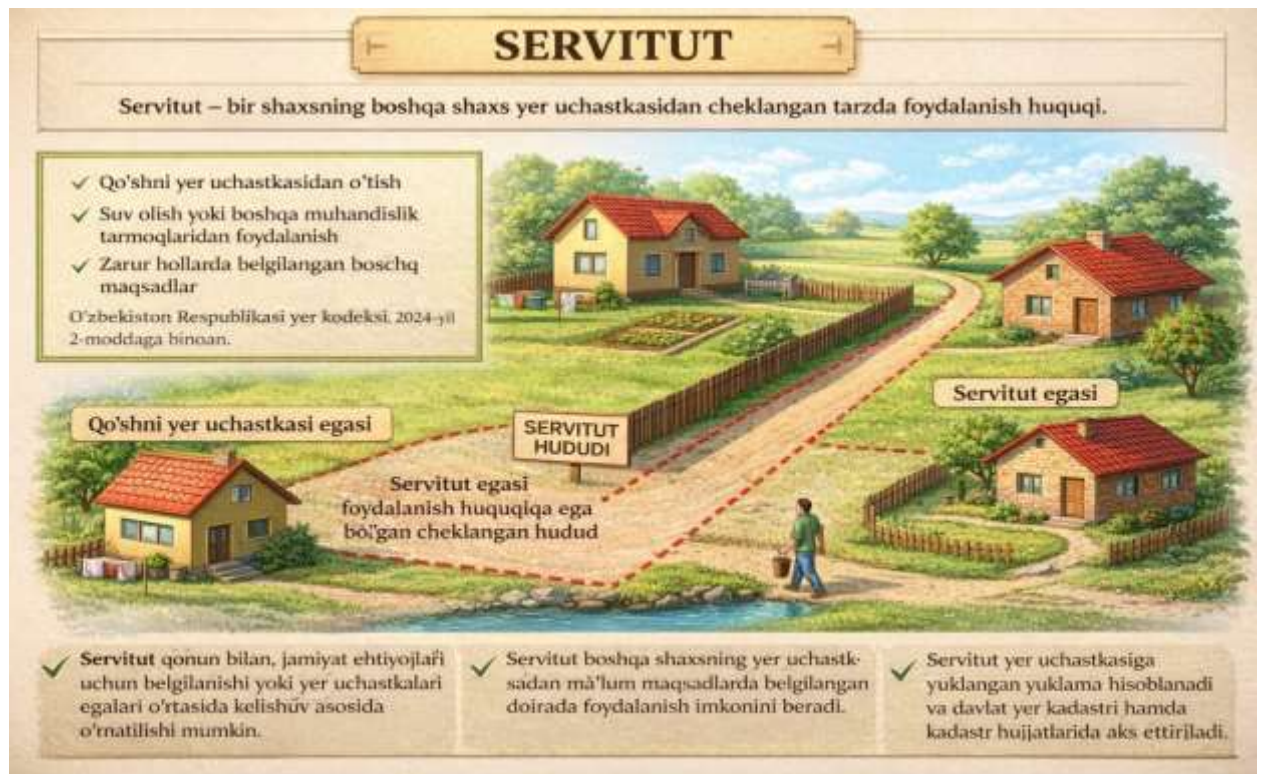
Ommaviy servitut — bu yer uchastkasidan jamiyat va davlat manfaatlari yo‘lida cheklangan tarzda foydalanish huquqining belgilanishidir. U alohida shaxs yoki tashkilot manfaatidan ko‘ra keng jamoatchilik ehtiyojlarini ta’minlash maqsadida o‘rnatiladi.

Bunda yer uchastkasi egasining mulk huquqi saqlanib qoladi, biroq ayrim hollarda undan foydalanish imkoniyati ma'lum darajada cheklanadi.

Ommaviy servitut, odatda, muhandislik-kommunikatsiya tarmoqlarini joylashtirish va ulardan foydalanishni ta'minlash uchun belgilanadi. Jumladan, elektr uzatish liniyalari, avtomobil va temir yo'llar, gaz quvurlari, suv ta'minoti va kanalizatsiya inshootlari, aloqa tarmoqlari, sug'orish kanallari hamda boshqa ijtimoiy ahamiyatga ega obyektlar shular jumlasidandir. Mazkur obyektlar aholining kundalik ehtiyojlarini qondirish, iqtisodiy faoliyatni ta'minlash va hududiy infratuzilmani rivojlantirishda muhim rol o'ynaydi.

Servitutning yana bir muhim nazariy jihat shundaki, u yer uchastkasiga yuklama sifatida biriktiriladi. Ya'ni, bu huquq aniq shaxsga emas, balki yerning o'ziga bog'lanadi. Agar yer egasi o'zgarsa ham, servitut o'z kuchini saqlab qoladi. Shu sababli uni davlat ro'yxatiga kiritish va kadastr hujjatlarida aks ettirish muhim ahamiyatga ega.

O'zganing yer uchastkasidan foydalanish huquqini rasmiylashtirish va ro'yxatga olish tartibi.



O'zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqi (servitut) faqat nazariy tushuncha bo'lib qolmasdan, amaliy jihatdan ham aniq tartib asosida rasmiylashtirilishi lozim.

Mazkur huquq qonuniy kuchga ega bo'lishi uchun u belgilangan tartibda hujjatlashtiriladi hamda davlat ro'yxatidan o'tkaziladi. Chunki yerga oid har qanday yuklama yoki cheklov davlat kadastr organlarida qayd etilishi shart.

Avvalo, servitutni o'rnatish asoslariga to'xtalish zarur. U quyidagi hollarda belgilanishi mumkin:

- taraflar o'rtasidagi o'zaro kelishuv (shartnoma) asosida;
- sud qarori asosida;

- bevosita qonun hujjatlarida nazarda tutilgan hollarda (ommaviy servitut).

Agar servitut ikki yer uchastkasi egasi o'rtasida kelishuv asosida o'rnatilsa, ular yozma shartnoma tuzadilar. Ushbu shartnomada foydalanish maqsadi, hududi, muddati, to'lov shartlari (agar pullik bo'lsa), taraflarning huquq va majburiyatlari aniq ko'rsatib o'tiladi. Shartnoma notarial tartibda tasdiqlanishi talab etiladigan hollarda, u notarius orqali rasmiylashtiriladi.

Agar taraflar o'zaro kelisha olmasa, manfaatdor shaxs sudga murojaat qiladi. Sud yer uchastkalarining joylashuvi, foydalanish zarurati, boshqa imkoniyatlarning mavjud yoki mavjud emasligini o'rganib chiqadi va asosli deb topsa, servitut o'rnatish haqida qaror chiqaradi. Sud qarori ham servitutni rasmiylashtirish uchun huquqiy asos bo'lib xizmat qiladi.

Servitutni rasmiylashtirishning keyingi bosqichi — uni davlat ro'yxatidan o'tkazishdir.

Chunki yer uchastkasiga yuklangan har qanday cheklov yoki yuklama kadastr hujjatlarida aks ettirilishi shart. Bu jarayon vakolatli davlat organlari tomonidan amalga oshiriladi. Servitut to'g'risidagi ma'lumotlar yer uchastkasining kadastr pasportiga va yagona davlat reyestriga kiritiladi.

Ro'yxatga olish jarayonida quyidagi hujjatlar taqdim etiladi:

- ariza;
- servitutni belgilovchi hujjat (shartnoma yoki sud qarori);
- yer uchastkasiga oid kadastr hujjatlari;
- shaxsni tasdiqlovchi hujjatlar.

Vakolatli organ (Davlat kadastrlari palatasi) taqdim etilgan hujjatlarni ko'rib chiqib, belgilangan muddat ichida ro'yxatga olish to'g'risida qaror qabul qiladi. Shundan so'ng servitut huquqi rasmiy ravishda kuchga kiradi va uchinchi shaxslar uchun ham majburiy hisoblanadi.



Muhim jihatlardan biri shundaki, servitut yer uchastkasining o'ziga bog'liq bo'lgan yuklama hisoblanadi. Demak, yer egasi o'zgargan taqdirda ham servitut o'z kuchini yo'qotmaydi.

Shu sababli uni davlat reyestrda qayd etish huquqiy aniqlik va shaffoflikni ta'minlaydi.

Servitut muddatsiz yoki ma'lum muddatga belgilanishi mumkin. Agar belgilangan zarurat yo'qolsa yoki taraflar kelishuvga erishsa, servitut bekor qilinishi ham mumkin. Bekor qilish ham xuddi o'rnatish kabi davlat ro'yxatidan o'tkazilishi lozim.

Servitutni qo'llash va amaliyotda uni takomillashtirish. Servitut instituti yer munosabatlarida muhim huquqiy mexanizm sifatida amaliyotda keng qo'llaniladi. U bir yer uchastkasining boshqa yer uchastkasi yoki shaxs manfaatlari yo'lida cheklangan tarzda foydalanilishini ta'minlaydi.

Amaliy jihatdan servitut, ayniqsa, yer uchastkalarining o'zaro tutash joylashuvi, infratuzilma tarmoqlarini o'tkazish zarurati yoki hududdan umumiy foydalanish ehtiyoji mavjud bo'lgan hollarda dolzarb ahamiyat kasb etadi.

Servitutni amaliy qo'llash yo'nalishlari : Amaliyotda servitut quyidagi holatlarda ko'proq uchraydi:

1. **O'tish va kirib-chiqish huquqi** – ichki hududda joylashgan yer uchastkalariga chiqish yo'li bo'lmaganda qo'shni yer orqali yo'l tashkil etiladi.

2. **Muhandislik kommunikatsiyalari o'tkazish** – elektr uzatish liniyalari, gaz quvurlari, suv ta'minoti tarmoqlari yoki aloqa kabellari yer uchastkasi orqali o'tkazilganda.

3. **Suvdan foydalanish** – suv havzalariga yetib borish yoki sug'orish tizimidan foydalanish zarur hbo'lgan hollarda.

4. **Ommaviy ehtiyojlar uchun foydalanish** – yo'llar, ko'priklar, ijtimoiy ahamiyatga ega obyektlar qurilishi jarayonida.

Amaliy tajriba shuni ko'rsatadiki, servitut yer resurslaridan oqilona foydalanish, hududlarni kompleks rivojlantirish hamda infratuzilmani kengaytirishda muhim vosita hisoblanadi.

U mulk huquqini bekor qilmasdan, balki uni muvozanatli ravishda cheklash orqali boshqa shaxslar manfaatini himoya qiladi.

Bugunki kunda amaliyotda uchraydigan muammolar. Servitutni qo'llash jarayonida ayrim huquqiy va tashkiliy muammolar ham yuzaga keladi. Jumladan:

- servitut hududining aniq belgilanmasligi;
- to'lov miqdorini aniqlashdagi kelishmovchiliklar;
- yer egasi va servitutdan foydalanuvchi o'rtasidagi nizolar;
- davlat ro'yxatidan o'tkazish jarayonidagi byurokratik to'siqlar;
- kadastr ma'lumotlarining yetarlicha aniqlikda yuritilmasligi.

Ba'zi hollarda servitutni noqonuniy ravishda qo'llash yoki rasmiylashtirmasdan foydalanish amaliyotda uchrab turadi. Bu esa keyinchalik sud nizolariga sabab bo'ladi.

Servitutni yanada takomillashtirish yo'llari. Servitutni yanada samarali qo'llash uchun quyidagi takliflarni ilgari surish mumkin:

1. **Huquqiy normalarni aniqlashtirish** – servitut o'rnatish, bekor qilish va to'lov tartibini yanada batafsil tartibga solish.

2. **Raqamli kadastr tizimini rivojlantirish** – servitut yuklamalarini elektron bazalarda aniq va ochiq aks ettirish.
3. **Sud amaliyotini bixillashtirish** – servitutga oid nizolarni ko‘rib chiqishda yagona yondashuvni shakllantirish.
4. **Axborot shaffofligini ta‘minlash** – yer uchastkasi bilan bog‘liq barcha cheklovlar ommaga ochiq bo‘lishi.
5. **Tushuntirish va huquqiy savodxonlikni oshirish** – fuqarolar va tadbirkorlar o‘rtasida servitutning mazmuni va ahamiyati haqida targ‘ibot ishlarini olib borish.



Xulosa. Bozor iqtisodiyoti sharoitida yer munosabatlari murakkab va ko‘p qirrali huquqiy tizim sifatida shakllanmoqda. Yer uchastkalariga egalik qilish, undan foydalanish va tasarruf etish jarayonida turli huquqiy munosabatlar yuzaga keladi. Shulardan biri — o‘zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqi, ya’ni servitutdir.

Servitut hududiy va iqtisodiy ehtiyojlarni qondirishda muhim vosita bo‘lib, yer egasi yoki foydalanuvchisining manfaatlariga zarar yetkazmasdan boshqa shaxslarga yer uchastkasidan ma’lum maqsadlarda foydalanish imkoniyatini beradi. Bu huquq turli amaliy shakllarda namoyon bo‘ladi: qo‘shni yer uchastkasiga o‘tish yo‘li, muhandislik-kommunikatsiya tarmoqlarini o‘tkazish, suvdan foydalanish va boshqa zarur infratuzilma obyektlarini joylashtirish kabi.

Shuni ta’kidlash kerakki, servitutning amaliy qo‘llanilishi yer resurslaridan oqilona foydalanish, hududlarni samarali rejalashtirish va iqtisodiy-ijtimoiy rivojlanishning barqarorligini ta’minlashga xizmat qiladi. Shu tariqa, servitut tizimi nafaqat huquqiy barqarorlikni kafolatlaydi, balki hududiy boshqaruv va infratuzilma ob’yektlarini rivojlantirishda muhim ahamiyatga ega mexanizm sifatida namoyon bo‘ladi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati

1. O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksi. – Toshkent, 30.04.1998 y. (amaldagi tahriri).
2. O'zbekiston Respublikasining “Hududlar davlat kadastrini to'g'risida”gi Qonuni. – Toshkent, 15.12.2000 y. (amaldagi tahriri).
3. O'zbekiston Respublikasining “Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risida”gi Qonuni. – Toshkent, 28.11.2022 y.
4. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining “Davlat yer kadastrini yuritish tartibi to'g'risida”gi qarori. – Toshkent, amaldagi tahriri.
5. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining yer munosabatlari va davlat kadastr tizimini takomillashtirishga oid farmon va qarorlari (2020–2023 yy.).
6. Abdug'aniyev A., Raxmonov Q. Davlat yer kadastrini asoslari. – Toshkent: Iqtisodiyot, 2019. – 256 b.
7. Qodirov S. Yer resurslarini boshqarish va kadastr tizimi. – Toshkent: Fan va texnologiya, 2018. – 312 b.
8. Nurmatov A. Yer tuzish va yer munosabatlari. – Toshkent: O'qituvchi, 2020. – 280 b.
9. O'zbekiston Respublikasi Kadastr agentligi. Davlat yer kadastrini yuritish bo'yicha uslubiy ko'rsatmalar. – Toshkent, 2022.
10. Ilmiy maqolalar va konferensiya materiallari: yer munosabatlari va kadastr tizimiga oid to'plamlar.