LAW, POLICY AND SOCIETY ПРАВО, ПОЛИТИКА И ОБЩЕСТВО - HUQUQ, SIYOSAT VA JAMIYAT
ILMIY-TAHLILIY JURNAL
Issue - 9(2026) / ISSN 3030-3052 Available at www.uznauka.uz

O‘ZBOSHIMCHALIK BILAN EGALLANGAN YER UCHASTKALARIGA BO‘LGAN HUQUQLARNI E’TIROF ETISH INSTITUTINING HUQUQIY TABIATI

ПРАВОВАЯ ПРИРОДА ИНСТИТУТА ПРИЗНАНИЯ ПРАВ НА САМОВОЛЬНО ЗАНЯТЫЕ ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

LEGAL NATURE OF THE INSTITUTION OF RECOGNIZING RIGHTS TO UNLAWFULLY OCCUPIED LAND PLOTS

Rahmatillayev Elnur Anvar o‘g‘li
O‘zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi
e-mail: elnurrakhmatillayev@gmai.com
Tel.: +998915004151

Annotatsiya. *Mazkur maqolada o‘zboshimchalik bilan egallangan yer uchastkalariga hamda ularda qurilgan bino va inshootlarga bo‘lgan huquqlarni e’tirof etish institutining huquqiy tabiati tahlil qilinadi. O‘zbekiston Respublikasining O‘RQ-937-son Qonunida belgilangan huquqlarni e’tirof etish mexanizmining fuqarolik-huquqiy va ma’muriy-huquqiy jihatlari, huquqni e’tirof etish bilan davlat ro‘yxatidan o‘tkazishning o‘zaro nisbati, yer uchastkasiga ijara huquqi va undagi bino-inshootlarga mulk huquqining bir vaqtda vujudga kelishiga xizmat qiluvchi yuridik faktlar majmui ko‘rib chiqiladi. Shuningdek, avtomatlashtirilgan axborot tizimi, jamoatchilikka e’lon qilish, huquqiy ekspertiza va sud nazoratining mazkur institutdagi o‘rni ochib beriladi. Gruziya va Rossiya tajribasi bilan qiyosiy tahlil asosida huquqlarni e’tirof etishning maxsus, muddatli*

LAW, POLICY AND SOCIETY ПРАВО, ПОЛИТИКА И ОБЩЕСТВО - HUQUQ, SIYOSAT VA JAMIYAT
ILMIY-TAHLILIY JURNAL
Issue - 9(2026) / ISSN 3030-3052 Available at www.uznauka.uz

va shartli legalizatsiya mexanizmi sifatidagi xususiyatlari asoslantiriladi hamda amaldagi tartibni takomillashtirish yuzasidan takliflar ilgari suriladi.

Kalit so‘zlar: *o‘zboshimchalik bilan egallangan yer uchastkasi, huquqni e’tirof etish, ijara huquqi, mulk huquqi, davlat ro‘yxatidan o‘tkazish, legalizatsiya, ma’muriy tartib-taomil, ko‘chmas mulk, huquqiy aniqlik, mutanosiblik.*

Аннотация. *В статье анализируется правовая природа института признания прав на самовольно занятые земельные участки и расположенные на них здания и сооружения. Рассматриваются гражданско-правовые и административно-правовые аспекты механизма признания прав, установленного Законом Республики Узбекистан № ЗРУ–937, соотношение признания права и государственной регистрации, а также совокупность юридических фактов, влекущих признание права аренды на земельный участок и права собственности на расположенные на нем объекты недвижимости. Раскрывается значение автоматизированной информационной системы, публичного размещения сведений, правовой экспертизы и судебного контроля. На основе сравнительного анализа опыта Грузии и России обосновываются особенности признания прав как специального, срочного и обусловленного механизма легализации, а также формулируются предложения по совершенствованию действующего правового регулирования.*

Ключевые слова: *самовольно занятый земельный участок, признание права, право аренды, право собственности, государственная регистрация, легализация, административная процедура, недвижимое имущество, правовая определенность, соразмерность.*

LAW, POLICY AND SOCIETY ПРАВО, ПОЛИТИКА И ОБЩЕСТВО - HUQUQ, SIYOSAT VA JAMIYAT
ILMIY-TAHLILIY JURNAL
Issue - 9(2026) / ISSN 3030-3052 Available at www.uznauka.uz

Annotation. *This article analyzes the legal nature of the institution for recognizing rights to unlawfully occupied land plots and the buildings and structures located on them. It examines the civil-law and administrative-law aspects of the recognition mechanism established by Law of the Republic of Uzbekistan № LRU–937, the relationship between recognition of rights and state registration, and the set of legal facts leading to recognition of a leasehold right to land and ownership of buildings and structures. The article also considers the role of the automated information system, public disclosure, legal review, and judicial control. Based on a comparative analysis of the experience of Georgia and Russia, the article substantiates the characteristics of recognition of rights as a special, time-limited and conditional legalization mechanism and formulates proposals for improving the existing legal framework.*

Keywords: *unlawfully occupied land plot, recognition of rights, leasehold right, ownership, state registration, legalization, administrative procedure, immovable property, legal certainty, proportionality.*

Kirish. Yerga bo‘lgan huquqlarning aniq va barqaror rasmiylashtirilishi ko‘chmas mulk muomalasi, investitsiya muhiti hamda fuqarolar va tadbirkorlik subyektlarining mulkiy manfaatlarini himoya qilish uchun muhim ahamiyatga ega. Shu bilan birga, amaliyotda yer uchastkasidan uzoq vaqt davomida foydalanib kelinayotgan bo‘lsada, unga bo‘lgan huquqni tasdiqlovchi hujjatlar mavjud bo‘lmagan, yo‘qolgan yoki to‘liq rasmiylashtirilmagan holatlar uchraydi. Bunday vaziyatlarda faqat yer qonunchiligini buzganlik oqibatlarini qo‘llash bilan cheklanish ko‘p yillar davomida shakllangan faktik mulkiy munosabatlar, qurilgan uy-joylar va boshqa ko‘chmas mulk obyektlarining huquqiy taqdirini noaniq qoldirishi mumkin.

LAW, POLICY AND SOCIETY ПРАВО, ПОЛИТИКА И ОБЩЕСТВО - HUQUQ, SIYOSAT VA JAMIYAT
ILMIY-TAHLILIY JURNAL
Issue - 9(2026) / ISSN 3030-3052 Available at www.uznauka.uz

O‘zbekiston Respublikasining 2024-yil 5-avgustdagi O‘RQ–937-son “O‘zboshimchalik bilan egallab olingan yer uchastkalariga hamda ularda qurilgan binolar va inshootlarga bo‘lgan huquqlarni e’tirof etish to‘g‘risida”gi Qonuni mazkur munosabatlarni alohida huquqiy tartibga solish predmetiga aylantirdi. Qonun o‘zboshimchalik bilan egallab olingan yer uchastkasi tushunchasiga nafaqat huquqni belgilovchi hujjatlarsiz egallangan, balki hujjatlari yo‘qolgan yoki to‘liq rasmiylashtirilmagan hamda ortiqcha egallangan yer maydonlarini ham kiritadi.[1]

Mazkur yondashuv huquqni e’tirof etish institutini faqat sodir etilgan huquqbuzarlik oqibatlarini bartaraf etish vositasi sifatida emas, balki faktik yer munosabatlarini huquqiy muomalaga kiritish mexanizmi sifatida o‘rganish zaruratini yuzaga keltiradi. Ayniqsa, Qonunning 2028-yil 1-yanvarga qadar amal qilishi uning doimiy umumiy tartib emas, balki ma’lum davrda shakllangan huquqiy noaniqliklarni tizimli hal etishga qaratilgan maxsus o‘tish davri instituti ekanligini ko‘rsatadi.

Huquqlarni e’tirof etish institutining normativ-huquqiy asoslari. O‘RQ-937-son Qonunning 3-moddasiga ko‘ra, Qonunda nazarda tutilgan yer uchastkalariga nisbatan faqat ijara huquqi, ushbu yer uchastkalarida qurilgan binolar va inshootlarga esa mulk huquqi e’tirof etiladi. Yer uchastkasiga bo‘lgan ijara huquqi hamda bino va inshootlarga bo‘lgan mulk huquqi Qoraqalpog‘iston Respublikasi Jo‘qorg‘i Kengesi, xalq deputatlari viloyatlar va Toshkent shahar Kengashlari qarorlari bilan e’tirof etiladi. Yakka tartibdagi uy-joylar egallagan yer uchastkalari uchun ijara muddati 99 yil, boshqa yer uchastkalari uchun esa 49 yil etib belgilangan.

[1]“O‘zboshimchalik bilan egallab olingan yer uchastkalariga hamda ularda qurilgan binolar va inshootlarga bo‘lgan huquqlarni e’tirof etish to‘g‘risida”gi Qonun. URL: https://lex.uz/uz/docs/-7049383

LAW, POLICY AND SOCIETY ПРАВО, ПОЛИТИКА И ОБЩЕСТВО - HUQUQ, SIYOSAT VA JAMIYAT
ILMIY-TAHLILIY JURNAL
Issue - 9(2026) / ISSN 3030-3052 Available at www.uznauka.uz

Shu tariqa qonun chiqaruvchi yer va undagi ko‘chmas mulk obyektlarining huquqiy rejimini bir-biridan ajratadi. Yer uchastkasining o‘zi xususiy mulk qilib berilmaydi, balki unga uzoq muddatli ijara huquqi e’tirof etiladi, yerda mavjud bino va inshootlarga esa mulk huquqi tan olinadi. Bu model bir tomondan yer resurslarining amaldagi huquqiy rejimini saqlasa, ikkinchi tomondan ko‘chmas mulk obyektini fuqarolik muomalasiga kiritish uchun zarur bo‘lgan mulkiy huquqni shakllantiradi.

Qonunda huquqlarni e’tirof etishning bir nechta mustaqil asoslari nazarda tutilgan. Jumladan, 2018-yil 1-mayga qadar yakka tartibda uy-joy qurish orqali egallangan yerlar, hujjatlarda ko‘rsatilgan maydondan ortiqcha egallangan yerlar, avvalgi umumdavlat aksiyasi doirasida yakuniga yetmagan holatlar, ayrim hokim qarorlari bilan ajratilgan yerlar, bog‘dorchilik va uzumchilik shirkatlari hududidagi obyektlar, kichik sanoat zonalaridagi ayrim tadbirkorlik obyektlari hamda xususiylashtirilgan yoki huquqi qonuniy e’tirof etilgan bino-inshootlar egallagan yer uchastkalari shular jumlasidandir. Demak, institutning qo‘llanish doirasi bitta tipik vaziyat bilan cheklanmaydi, u tarixan turli sabablar bilan hujjatlashtirilmay qolgan yer munosabatlarini yagona protsedura orqali tartibga keltirishga qaratilgan.

Huquqni e’tirof etishning huquqiy tabiati. Huquq nazariyasida “e’tirof etish” atamasi odatda mavjud huquqning davlat tomonidan tasdiqlanishini anglatadi. O‘RQ–937-son Qonunda esa mazkur tushuncha klassik deklarativ tan olishdan kengroq mazmunga ega, chunki tegishli shaxs avvaldan qonuniy rasmiylashtirilgan ijara yoki mulk huquqiga ega bo‘lmaydi, davlat organlari qonunda belgilangan yuridik faktlarni aniqlab, maxsus qaror orqali unga yangi huquqiy maqom beradi.

LAW, POLICY AND SOCIETY ПРАВО, ПОЛИТИКА И ОБЩЕСТВО - HUQUQ, SIYOSAT VA JAMIYAT
ILMIY-TAHLILIY JURNAL
Issue - 9(2026) / ISSN 3030-3052 Available at www.uznauka.uz

Fuqarolik kodeksining 182-moddasida mulk huquqining vujudga kelish asoslari qatorida qonunchilikka zid bo‘lmagan boshqa asoslar ham nazarda tutilgan. O‘RQ–937-son Qonun bilan belgilangan qaror aynan shunday maxsus qonuniy asoslardan biri sifatida ko‘rilishi mumkin, biroq ushbu institut faqat fuqarolik-huquqiy mazmun bilan chegaralanmaydi. Huquqning e’tirof etilishi oldidan kadastr, soliq, qurilish, ekologiya, yer tuzish va boshqa vakolatli organlarning ma’lumotlari yig‘iladi, ular huquqiy jihatdan baholanadi, jamoatchilikka e’lon qilinadi va mahalliy vakillik organi tomonidan qaror qabul qilinadi. Shu sababli mazkur institut o‘zida ma’muriy-huquqiy tartib-taomil va fuqarolik-huquqiy oqibatlarni birlashtiruvchi kompleks institutdir.[2]

Umumiy qaraganda, huquqlarni e’tirof etishni “yer amnistiyasi” tushunchasi bilan to‘liq aynanlashtirish ham to‘g‘ri emas. Amnistiya mohiyatan umumiy kechirish yoki javobgarlik oqibatlarini yumshatishga qaratilgan bo‘lsa, O‘RQ–937-son Qonunda huquq faqat aniq shartlar majmui bajarilganda e’tirof etiladi. Masalan, yer boshqa shaxsga ajratilmagan yoki auksionga qo‘yilmagan bo‘lishi, undan foydalanish bo‘yicha nizo bo‘lmasligi, tegishli soliq qarzdorligi mavjud bo‘lmasligi hamda obyekt qurilish taqiqlangan hududda joylashmagan bo‘lishi talab etiladi. Shunday ekan, bu mexanizm ommaviy va shartsiz qonuniylashtirish emas, balki qonunda oldindan belgilangan mezonlar asosidagi shartli legalizatsiya hisoblanadi.

Huquqni e’tirof etish va davlat ro‘yxatidan o‘tkazishning o‘zaro nisbati. Mazkur institutning huquqiy tabiatini aniqlashda e’tirof etish qarori bilan davlat ro‘yxatidan o‘tkazishning chegarasini ajratish muhim. O‘RQ–937-son Qonunning 29-moddasiga ko‘ra, tegishli Kengash qarori yer uchastkasiga hamda

[2] O‘zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi (birinchi qism), 182-modda. URL: https://lex.uz/uz/docs/-111189

unda qurilgan binolar va inshootlarga bo‘lgan huquqlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish uchun asos hisoblanadi, demak, e’tirof etish va ro‘yxatdan o‘tkazish bir xil yuridik harakat emas, birinchisi huquqning maxsus moddiy-huquqiy asosini shakllantiradi, ikkinchisi esa ushbu huquqni ko‘chmas mulk davlat reyestrida rasmiy qayd etishga xizmat qiladi.[3]

“Ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish to‘g‘risida”gi Qonun ko‘chmas mulkka bo‘lgan mulk va boshqa ashyoviy huquqlarni, ularning vujudga kelishi, boshqa shaxsga o‘tishi, cheklanishi va bekor bo‘lishini davlat ro‘yxatidan o‘tkazishni majburiy deb belgilaydi. Shu sababli Kengash qarori bilan shakllangan huquqiy asosning fuqarolik muomalasida to‘liq va barqaror namoyon bo‘lishi davlat ro‘yxatidan o‘tkazish bosqichi bilan uzviy bog‘liq.

Ushbu ikki bosqichning ajratilgani huquqiy kafolat nuqtai nazaridan ham ahamiyatli. Agar e’tirof etish qarori bilan ro‘yxatdan o‘tkazish bitta texnik harakatga birlashtirilsa, qaror qabul qilishda yo‘l qo‘yilgan xatolarni aniqlash va ularni mustaqil tekshirish imkoniyati kamayishi mumkin. Amaldagi model esa huquqiy ekspertiza, vakillik organi qarori va davlat ro‘yxatidan o‘tkazish kabi ketma-ket bosqichlarni nazarda tutib, ko‘chmas mulkka oid huquqning shakllanishini bir nechta nazorat nuqtalari orqali ta’minlaydi.

Ma’muriy tartib-taomil sifatidagi xususiyatlari. O‘RQ–937-son Qonunning 14-18-moddalarida huquqni e’tirof etish uchun zarur ma’lumot va hujjatlarni avtomatlashtirilgan axborot tizimida yig‘ishning ikki bosqichli tartibi belgilangan. Kadastr agentligi tizim operatori bo‘lib, Davlat kadastrlari palatasi hududiy bo‘linmalari elektron yig‘majildni shakllantiradi, boshqa vakolatli

[3]“Ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish to‘g‘risida”gi Qonun. URL: https://lex.uz/uz/docs/-6297080

LAW, POLICY AND SOCIETY ПРАВО, ПОЛИТИКА И ОБЩЕСТВО - HUQUQ, SIYOSAT VA JAMIYAT
ILMIY-TAHLILIY JURNAL
Issue - 9(2026) / ISSN 3030-3052 Available at www.uznauka.uz

tashkilotlar esa o‘z vakolati doirasida tegishli ma’lumotlarni kiritadi. Ma’lumotlar vakolatli tashkilot rahbari yoki uning o‘rinbosari elektron raqamli imzosi bilan tasdiqlanadi.

Mazkur mexanizmning muhim jihati shundaki, huquqni e’tirof etish tashabbusi faqat fuqaroning alohida arizasiga bog‘lab qo‘yilmagan bo‘lib, xatlov va axborot tizimlari orqali ko‘chmas mulk obyektlari bosqichma-bosqich aniqlanadi. Bu usul bir vaqtning o‘zida katta miqdordagi tarixiy huquqiy noaniqliklarni tizimli ravishda ko‘rib chiqish imkonini beradi. Bunda davlat organlari o‘zida mavjud ma’lumotlarni idoralararo almashishi tufayli shaxsdan mavjud davlat axborotini qayta-qayta talab qilish zarurati kamayadi.

Bundan tashqari, to‘liq shakllantirilgan elektron yig‘majild ma’lumotlari jamoatchilikka e’lon qilinadi. Manfaatdor jismoniy va yuridik shaxslar e’tiroz mavjud bo‘lsa, belgilangan muddatda vakolatli tashkilotlarga shikoyat qilishi mumkin va bunday shikoyatlar “Ma’muriy tartib-taomillar to‘g‘risida”gi Qonun talablariga muvofiq ko‘rib chiqiladi. Shu jihatdan jamoatchilikka e’lon qilish instituti huquqlarni e’tirof etish jarayonida uchinchi shaxslarning manfaatlarini oldindan aniqlash va yashirin nizolarni huquq beruvchi qaror qabul qilinishidan avval yuzaga chiqarish vositasi bo‘lib xizmat qiladi.

Shuningdek, Kengash qarori loyihasining adliya organlarida majburiy huquqiy ekspertizadan o‘tkazilishi, qarordan norozi shaxslarning sudga shikoyat qilish huquqi hamda prokuratura va adliya organlarining qarorni haqiqiy emas deb topish yuzasidan sudga murojaat qilish imkoniyati mazkur institutning ommaviy-huquqiy nazorat elementlarini kuchaytiradi. Bu holat e’tirof etish qarorini oddiy kadastr yozuvi yoki texnik rasmiylashtirishdan farqlaydi.

LAW, POLICY AND SOCIETY ПРАВО, ПОЛИТИКА И ОБЩЕСТВО - HUQUQ, SIYOSAT VA JAMIYAT
ILMIY-TAHLILIY JURNAL
Issue - 9(2026) / ISSN 3030-3052 Available at www.uznauka.uz

Qisman e’tirof etish va mutanosiblik prinsipi. 2026-yilda O‘RQ–937-son Qonunga kiritilgan muhim yangiliklardan biri yer uchastkasi yoki undagi bino-inshootlarning faqat bir qismi qurilish taqiqlangan hududga to‘g‘ri kelgan hollarda butun obyekt bo‘yicha avtomatik ravishda salbiy xulosa chiqarish o‘rniga, taqiqlangan qismini chegirib tashlab qolgan qismiga nisbatan huquqlarni e’tirof etish masalasini qayta ko‘rib chiqish mexanizmining joriy etilishidir.[4]

Mazkur norma huquqni qo‘llashda mutanosiblik prinsipining aniq ko‘rinishi sifatida baholanishi mumkin. Agar huquqni e’tirof etishga to‘sqinlik qiluvchi holat obyektning ajratib bo‘ladigan faqat bir qismiga tegishli bo‘lsa, butun yer uchastkasi bo‘yicha huquqni rad etish shaxs uchun ortiqcha salbiy oqibat tug‘diradi. Qisman e’tirof etish mexanizmi esa jamoat manfaatlari va shaxsning mulkiy manfaatlari o‘rtasida oqilona muvozanatni ta’minlashga xizmat qiladi.

Ushbu yondashuvning umumiy huquqiy salohiyati kengroq. Kelgusida qonunchilikda, agar texnik va huquqiy jihatdan ajratish mumkin bo‘lsa, e’tirof etishga to‘sqinlik qiluvchi boshqa ayrim holatlarda ham “butun obyekt bo‘yicha rad etish” o‘rniga “muammoli qismni chiqarib tashlash va qolgan qismni ko‘rib chiqish” tamoyilini qo‘llash imkoniyati o‘rganilishi maqsadga muvofiq. Bunday yondashuv huquqiy ta’sir choralarining zarur va eng kam cheklovchi shaklini tanlashga xizmat qiladi.

Bir martalik to‘lovning huquqiy ahamiyati. Qonunda yer uchastkasiga bo‘lgan ijara huquqini e’tirof etish uchun bir martalik to‘lov undirilishi ham nazarda tutilgan. To‘lov miqdori hududlar bo‘yicha tabaqalashtirilgan, ayrim toifalarga imtiyozlar beriladi, 2026-yildagi o‘zgartirishlar bilan esa ayrim holatlarda uni bo‘lib-bo‘lib to‘lash mexanizmi ham joriy etilgan. Bir martalik

[4] O‘zbekiston Respublikasining 2026-yil 15-iyundagi O‘RQ-1153-son Qonuni bilan O‘RQ-937-son Qonunga kiritilgan 18[1]-modda. URL: https://lex.uz/uz/docs/-7049383

to‘lovni to‘liq to‘lamaslik yoki bo‘lib-bo‘lib to‘lash to‘g‘risidagi shartnomani rasmiylashtirmaslik huquqlarni e’tirof etish ishlarini vaqtincha to‘xtatib turishga sabab bo‘ladi.

Bu holat e’tirof etish institutining faqat faktik egalikni tan olishga asoslanmaganligini yana bir bor ko‘rsatadi. Huquq qonunda belgilangan shartlar majmui, shu jumladan moliyaviy shart bajarilgandan so‘ng huquqiy rasmiylashtirish bosqichiga o‘tadi, biroq bir martalik to‘lovni yer uchastkasini bozor qiymatida sotib olish narxi bilan tenglashtirish to‘g‘ri emas u qonun bilan aynan huquqni e’tirof etish tartibining alohida elementi sifatida belgilangan.

Mazkur to‘lovning huquqiy tabiati bo‘yicha qonunchilikda alohida nazariy ta’rif mavjud emas. Shu bois amaliyotda uni ijara haqi, davlat boji, kompensatsiya yoki boshqa majburiy to‘lovlardan farqlovchi belgilarni aniq ajratish muhim. Ilmiy nuqtai nazardan, bu to‘lovni maxsus legalizatsiya tartibiga kirishning qonunda belgilangan moliyaviy sharti sifatida baholash maqsadga muvofiq.

Huquqlarni e’tirof etishning maxsus va muddatli instituti sifatidagi xususiyati. O‘RQ–937-son Qonunning 2028-yil 1-yanvarga qadar amal qilishi mazkur institutning vaqtinchalik xususiyatini belgilaydi. Qonun doimiy ravishda yangi o‘zboshimchalik bilan egallash holatlarini qonuniylashtirib borish uchun emas, balki avvalgi davrlarda shakllangan muayyan toifadagi munosabatlarni huquqiy jihatdan yakunlash uchun qabul qilingan. Qonunning qo‘llanish sohasi ham ko‘p hollarda aniq tarixiy sanalar bilan cheklangan.

Agar huquqni e’tirof etish mexanizmi muddatsiz va kelajakdagi noqonuniy egallashlarga ham tatbiq etiladigan bo‘lsa, u yer qonunchiligiga rioya qilish rag‘batini pasaytirishi mumkin edi. Muddatli model esa ilgari yuzaga kelgan muammolarni hal etish bilan kelgusidagi qonunbuzarliklar uchun imtiyozli

LAW, POLICY AND SOCIETY ПРАВО, ПОЛИТИКА И ОБЩЕСТВО - HUQUQ, SIYOSAT VA JAMIYAT
ILMIY-TAHLILIY JURNAL
Issue - 9(2026) / ISSN 3030-3052 Available at www.uznauka.uz

kutishni ajratadi. Qonunga muvofiq huquqlar e'tirof etilmagan yer uchastkalarini qaytarish va ulardagi qonunbuzilishlarni bartaraf etish umumiy qonunchilik tartibida amalga oshirilishi belgilanganligi ham ushbu chegarani mustahkamlaydi.

Xorijiy tajriba. Yer uchastkalariga bo'lgan faktik egalikni huquqiy rasmiylashtirish turli davlatlarda har xil konstruksiyalar asosida hal etiladi. Gruziyada 2007-yildan buyon jismoniy va xususiy huquq yuridik shaxslari egaligida yoki foydalanishida bo'lgan davlat yer uchastkalariga mulk huquqini e'tirof etishga oid maxsus qonun amal qiladi. Mazkur qonunning maqsadi qonuniy foydalanilayotgan hamda o'zboshimchalik bilan egallangan ayrim davlat yerlariga mulk huquqini e'tirof etish orqali davlat yer resurslaridan oqilona foydalanish va yer bozorini rivojlantirishga ko'maklashishdan iborat.[5]

Gruziya modelida huquqni e'tirof etish vakolatli davlat agentligi va ko'chmas mulk reyestri bilan bevosita bog'langan. Qonunda e'tirof etilishi mumkin bo'lmagan yer toifalari ham aniq ko'rsatilgan, jumladan umumiy foydalanishdagi ayrim yerlar, qo'riqlanadigan hududlar va boshqa alohida muhofaza qilinadigan maydonlar istisno etiladi. Ushbu yondashuv O'zbekiston modeliga o'xshash ravishda legalizatsiyaning chegaralarini jamoat manfaatlari bilan muvozanatlashtirishga qaratilgan, biroq Gruziyada ayrim hollarda yerning o'ziga mulk huquqi tan olinishi bilan farqlanadi.

Rossiya Federatsiyasida esa o'zboshimchalik bilan qurilgan bino va inshootlarning huquqiy taqdiri Fuqarolik kodeksining 222-moddasida tartibga solinadi. Umumiy qoida bo'yicha bunday qurilishni amalga oshirgan shaxs unga mulk huquqini avtomatik ravishda olmaydi, biroq qonunda belgilangan shartlar bajarilganda mulk huquqi sud tomonidan, ayrim hollarda esa qonunda nazarda

[5]Law of Georgia on Recognition of Property Rights of the Parcels of Land Possessed (Used) by Natural Persons and Legal Entities under Private Law, 11 July 2007, No. 5274. URL: https://matsne.gov.ge/en/document/view/19780

tutilgan boshqa tartibda e’tirof etilishi mumkin. Rossiya Oliy sudi Plenumining 2023-yil 12-dekabrdagi 44-son qarorida huquqni sud orqali e’tirof etish istisno himoya usuli ekanligi va sud tegishli shartlar majmuini mustaqil tekshirishi zarurligi qayd etilgan.[67]

Qiyosiy tahlil shuni ko‘rsatadiki, o‘zboshimchalik bilan shakllangan ko‘chmas mulk munosabatlarini huquqiy muomalaga kiritishda uchta asosiy model ko‘zga tashlanadi: ma’muriy organ orqali e’tirof etish, sud orqali e’tirof etish va maxsus qonun asosidagi ommaviy tartib-taomil. O‘zbekistonning amaldagi modeli uchinchi turga yaqin bo‘lib, ko‘p sonli obyektlarni tizimli ravishda ko‘rib chiqish, idoralararo ma’lumot almashish va mahalliy vakillik organi qarorini bir jarayonda birlashtiradi.

Xulosa. O‘zboshimchalik bilan egallangan yer uchastkalariga hamda ularda qurilgan bino va inshootlarga bo‘lgan huquqlarni e’tirof etish instituti O‘zbekiston huquq tizimida kompleks va o‘ziga xos huquqiy konstruktsiya hisoblanadi. U bir tomondan, ko‘chmas mulkka oid fuqarolik-huquqiy oqibatlarni yuzaga keltirish uchun maxsus asos yaratadi, ikkinchi tomondan esa mazkur asosning shakllanishi ma’muriy tartib-taomil, idoralararo tekshiruv, jamoatchilik muhokamasi, huquqiy ekspertiza va mahalliy vakillik organi qarori orqali amalga oshiriladi.

Mazkur institutning asosiy xususiyati uning shartli va muddatli ekanligidadir. Qonun noqonuniy egallangan har qanday yer uchastkasini avtomatik qonuniylashtirmaydi, balki faqat qonunda belgilangan mezonlarga javob beradigan, boshqa shaxslar huquqlariga va jamoat manfaatlariga zarar

[6]Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 года № 44 “О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке”. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_464555/
[7]Гражданский кодекс Российской Федерации. Статья 222 “Самовольная постройка”. URL: https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/f670878d88ab83726bd1804b82668b84b027802e/

yetkazmaydigan holatlarga nisbatan huquqiy yechim beradi. Shu ma'noda u huquqbuzarlikni oddiy ravishda "kechirish" emas, balki uzoq vaqt davomida faktik mavjud bo'lgan munosabatni qonuniy huquqiy holatga o'tkazish mexanizmidir.

Huquqni e'tirof etish qarorining davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun asos bo'lishi, lekin ro'yxatdan o'tkazishning alohida bosqich sifatida saqlanishi institutning aralash – moddiy-huquqiy va protsessual tabiatini tasdiqlaydi. 2026-yilda qisman e'tirof etish mexanizmining joriy etilishi esa huquqni qo'llashda mutanosiblik va individual yondashuvning kuchayib borayotganini ko'rsatadi.

Kelgusida ushbu institutning samaradorligi faqat qancha obyekt qonuniylashtirilgani bilan emas, balki huquqiy noaniqlik qanchalik kamaygani, nizolar soni, rad etishlarning asoslanganligi, davlat ro'yxatidan o'tkazish tezligi va qonuniy yer munosabatlariga o'tish darajasi bilan baholanishi maqsadga muvofiq. Shu asosda O'RQ–937-son Qonunning vaqtinchalik mexanizmidan olingan tajriba yer va ko'chmas mulk munosabatlarini kelgusida barqaror huquqiy tartibga solish uchun muhim manba bo'lib xizmat qilishi mumkin.

Adabiyotlar/Литература/References:

1. "O'zboshimchalik bilan egallab olingan yer uchastkalariga hamda ularda qurilgan binolar va inshootlarga bo'lgan huquqlarni e'tirof etish to'g'risida"gi Qonun.

2. O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi (birinchi qism).

3. "Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risida"gi Qonun.

LAW, POLICY AND SOCIETY ПРАВО, ПОЛИТИКА И ОБЩЕСТВО - HUQUQ, SIYOSAT VA JAMIYAT
ILMIY-TAHLILIY JURNAL
Issue - 9(2026) / ISSN 3030-3052 Available at www.uznauka.uz

4. “O‘zbekiston Respublikasining ayrim qonun hujjatlariga qo‘shimcha va o‘zgartirishlar kiritish to‘g‘risida”gi Qonun (15.06.2026-yil, O‘RQ–1153-son).

5. “O‘zbekiston Respublikasining ayrim qonun hujjatlariga o‘zgartirish va qo‘shimchalar kiritish to‘g‘risida”gi Qonun (09.09.2026-yil, O‘RQ–1170).

6. Law of Georgia on Recognition of Property Rights of the Parcels of Land Possessed (Used) by Natural Persons and Legal Entities under Private Law, 11 July 2007, No. 5274.

7. Гражданский кодекс Российской Федерации. Статья 222 «Самовольная постройка».

8. Постановление Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 12 декабря 2023 года № 44 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при применении норм о самовольной постройке».