



---

## ЕРГА БЎЛГАН ХУҚУҚНИ ДАВЛАТ РЎЙХАТИГА ОЛИШ ЕРГА БЎЛГАН ХУҚУҚЛАРНИНГ ВУЖУДГА КЕЛИШ АСОСИ СИФАТИДА

<https://doi.org/10.5281/zenodo.10896114>

**Бобокулов Шохназар Очилович**

*юримдик фанлар номзоди*

Мамлакатимиз ижтимоий-иқтисодий ҳаётида ер бойликлари дан самарали фойдаланиш, уларни муҳофаза қилиш энг муҳим масалалардан бири ҳисобланади. Ер бойликларидан самарали фойдаланиш бир қатор ташкилий-ҳуқуқий чора-тадбирлар билан боғлиқки, уларни ер қонунчилиги билан мукамал тартибга солмасдан туриб амалга ошириб бўлмайди. Ер қонунчилигини тақомиллаштириш эса бевосита ер ҳуқуқининг назарий масалалари устида илмий ишланмалар ўтказиш, ер муносабатларининг у ёки бу муаммоларини назарий концепциясини ишлаб чиқишни тақозо этади. Шу сабабдан, ер бойликларидан самарали фойдаланиш ва муҳофаза қилиш билан боғлиқ бўлган ижтимоий муносабатларнинг назарий муаммолари устида илмий мушоҳада юритиш муҳим аҳамиятга эга<sup>1</sup>.

Ўзбекистон Республикаси Ер кодекси<sup>2</sup>нинг 35-моддасида ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатига олиш тартиби берилган бўлиб, унга кўра юримдик ва жисмоний шахсларнинг ер участкаларига бўлган ҳуқуқлари давлат рўйхатига олиниши керак.

Ерга бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатига олиш – маъмурий ҳужжат бўлиб, қонунга асосан белгиланган асосларга кўра ҳуқуқ вужудга келганлиги, ўзгарганлиги ёки бекор бўлганлигини тасдиқлайди ва ҳуқуқ вужудга келганлиги, ўзгарганлиги ёки бекор бўлганлигининг вақтини белгилайди. Давлат рўйхатига олиш юримдик факт сифатида ер участкаларига бўлган ҳуқуқ вужудга келиши, ўзгариши ёки бекор бўлишини мустақил равишда тақозо эта олмайди<sup>3</sup>.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатига олиш ер участкалари жойлашган ерда амалга оширилади. Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларнинг давлат реестрига қуйидагилар киритилади.

1) ер участкасига бўлган ҳуқуқни олган шахс тўғрисидаги маълумотлар;

---

<sup>1</sup> Усмонов М.Б., Мирзаабдуллаева М.Р., Узакова Г.Ш. Ўзбекистонда ер ҳуқуқининг назарий муаммолари. Монография / Масъул муҳаррир: проф. Ж.Т.Холмўминов. – Тошкент: ТДЮИ, 2011. – Б. 5.

<sup>2</sup> Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлис Ахборотномаси. – 1998. - №.5-6. – 82-модда.

<sup>3</sup> Карлова Н.В. Возникновение, изменение и прекращение прав на землю в РФ: Дисс. ... канд. юримдик наук. – М., 2003. – С. 56.



2) ер участкасининг тавсифи (ерларнинг тоифаси, фойдаланиш мақсади, майдонининг тури, сатҳи, биргаликда эгалик қилиш ёки фойдаланиш улуши, чегаралари, кадастр тартиб рақами ва бошқа тавсифномалари);

3) ер участкаси бериш тўғрисидаги шартнома талабларига, ер участкасини сақлаш вазифалари ва сервитутларга оид маълумотлар;

4) вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимларининг ер участкасини жамоат эҳтиёжлари учун доимий фойдаланишга бериш ҳақидаги қарорлари;

5) қонунчиликда белгиланган бошқа маълумотлар.

Юридик ва жисмоний шахсларнинг ер участкаларига бўлган ҳуқуқларини давлат рўйхатига олиш ер участкаларига бўлган ҳуқуқлар тўғрисидаги зарур ҳужжатлар ҳам илова этилган ариза келиб тушган пайтдан эътиборан ўн кунлик муддатда тегишли ваколатли орган томонидан амалга оширилади, қонунчиликда назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқлар давлат рўйхатига олинганлиги тўғрисида Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларнинг давлат реестридан электрон кўчирма берилади.

Ер участкасига бўлган ҳуқуқни давлат рўйхатига олишни рад этиш учун қуйидагилар асос бўлади:

✧ давлат рўйхатига олиш органида мазкур ер участкаси кимга тегишли эканлиги тўғрисида низо борлигидан далолат берувчи ҳужжатлар мавжудлиги;

✧ давлат рўйхатига олиш органида мазкур ер участкаси қонунда белгиланган тартибда олиб қўйилганлиги тўғрисида маълумотлар мавжудлиги.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатига олиш тартиби қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

Ер участкасига бўлган мулк ҳуқуқи тўғрисидаги гувоҳнома беришни рад қилиш учун асослар: 1) қонунчиликда мулк сифатида тақдим қилинаётган ер участкасига нисбатан тўғридан-тўғри кўрсатилган тақиқ мавжуд бўлганда; 2) ер участкасидан мақсадли фойдаланишнинг ўзгаришларга дучор бўлиши; 3) ваколатли давлат ҳокимияти субъектлари томонидан тегишли тартибда рухсат олинмасдан туриб гувоҳнома берилганда<sup>4</sup>.

Кўчмас мулк жумласига ер участкалари, ер ости бойликлари, бинолар, иншоотлар, кўп йиллик дов-дарахтлар ва ер билан узвий боғланган бошқа мол-мулк, яъни белгиланган мақсадига номутаносиб зарар етказмаган ҳолда жойини ўзгартириш мумкин бўлмайдиган объектлар киради. (Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 83-моддаси). Ер участкаси - ҳудуд (ер

<sup>4</sup> Сыродоев Н.А. Правовые проблемы повышения эффективности использования земли в условиях экономической реформы: Дисс. ... д-ра юрид. наук. – М., 1990. – С. 49.



устининг чегаралари белгилаб қўйилган, ҳуқуқий режимга ва давлат ер кадастрида акс эттирилган бошқа тавсифларга эга бўлган қисмидир. Ер участкаларига бўлган ҳуқуқнинг давлат регистри (реестри) - ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тизимининг ҳужжати, ушбу ҳужжат кўчмас мулкка бўлган ҳуқуққа тааллуқли юридик тусдаги маълумотларни, шунингдек, ер участкаларининг тавсифини ва бошқа маълумотларни ўз ичига олади.

Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларнинг давлат реестридан электрон кўчирма ер участкасига бўлган ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатдир.

Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларнинг давлат реестридан электрон кўчирма ер участкасига бўлган мулк ҳуқуқини берувчи давлат ордери, вилоят ва Тошкент шаҳар ҳокимининг ер участкасини доимий фойдаланишга бериш тўғрисидаги қарори, ижара шартномаси, ер участкаси берилган (ажратилган) пайтдаги қонунчиликка мувофиқ ер участкасини бериш (ажратиш) ваколатига эга бўлган ташкилотлар ва мансабдор шахсларнинг ҳужжатлари, Кадастр агентлигининг Давлат кадастрлари палатаси бўлинмаларининг ер участкасини бўлиш ҳақидаги ҳужжатлари, суд қарори, олди-сотди шартномаси, мулкдорларнинг ёки улар ваколат берган шахсларнинг қарори асосида берилади.

Ер участкасига бўлган ҳуқуқ ушбу ҳуқуқ белгиланган тартибда давлат рўйхатига олинганидан кейин кучга киради<sup>5</sup>.

Л.В.Тихомированинг таъкидлашича ер участкасига бўлган ҳуқуқларнинг вужудга келиши ёки ўтказилишининг давлат рўйхатидан ўтказилганлигини тасдиқлаш мақсадида бериладиган гувоҳнома бу ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжат ҳисобланади<sup>6</sup>.

Кадастр рақами – мулк қилиб сотиб олинган ёки юридик ёхуд жисмоний шахсга эгалик қилиш, фойдаланиш учун ёки ижарага топшилган ер участкасига берилган идентификация рақами, у ер участкаси бир бутун сифатида мавжуд бўлиб турган вақтга ер участкасида сақланади.

Ер участкасига доир операция – унинг воситасида ер участкасига эгалик қилиш ҳуқуқи белгиланадиган, ўзгартириладиган, бошқага бериладиган, чекланадиган ва тўхтатиладиган русум-қоида. Ер участкаларига доир операциялар Фуқаролик кодексига ва Ўзбекистон Республикасининг бошқа қонун ҳужжатларига мувофиқ амалга оширилиши керак.

Эгалик қилиш, фойдаланиш учун, ижарага берилган ёки бошқа асосларда сотиб олинган ер участкаси ҳар хил тақиқлар, шартлар ёки

<sup>5</sup> Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси.

<sup>6</sup> Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Собственность и иные права на земельные участки в РФ. – М.: Тихомирова, 2008. – С. 90.



мажбуриятлар (масалан, сотишни тақиқлаш ёки ўзгача тарзда бегоналаштириш, субижарани, фаолиятнинг айрим турлари ва хоказоларни тақиқлаш) билан мушкуллаштирилиши

Ер кодексининг 29-моддасига мувофиқ эгалик қилишга, фойдаланишга, ижарага берилган ёки бошқа асосларга биноан олинган ер участкасини сақлаш вазифаси қонунчиликка мувофиқ қуйидаги мажбуриятлар билан таъминланиши мумкин<sup>7</sup>:

ер участкасини сотиш ёки ўзгача тарзда бошқа шахсга ўтказишни тақиқлаш, бундан хусусий мулк бўлган ер участкаларининг бошқа шахсга ўтказилиши ва қишлоқ хўжалиги корхоналари, муассасалари ва ташкилотлари ер участкаларини ички хўжалик ижараси тартибда фақат қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқариши учун ижарачиларга бириктириб қўйиши мумкин;

ер участкасини иккиламчи ижарага ва ёрдамчи пудратга, Ер Кодекси 51-моддасининг ўнинчи қисмида назарда тутилган ҳолатда эса, ижарага беришни тақиқлаш;

ер участкасидан асосий фойдаланиш мақсадини ўзгартиришни тақиқлаш;

фаолиятнинг айрим турларини тақиқлаш;

белгиланган тартибда келишувсиз кўчмас мол-мулкнинг ташқи кўринишини ўзгартиришни, иморат, бино, иншоотни реконструкция қилиш ёки бузишни тақиқлаш;

ер унумдорлигини сақлаш ва ошириш, ирригация ва мелиорация тизимларини соз ҳолатда сақлаш чора-тадбирларини амалга ошириш;

ер участкасида қурилиш қилишни ёки уни ўзлаштиришни белгиланган муддатлар мобайнида бошлаш ва тугаллаш;

табиатни муҳофаза қилиш талабларига риоя қилиш ёки муайян ишларни бажариш, шу жумладан ер участкасидаги тупроқ қатламини, ноёб ўсимликларни, давлат табиат ёдгорликларини, шунингдек моддий маданий мерос объектларини асраш.

Ер участкасини сақлаш вазифаси қонунчиликда белгиланган бошқа мажбуриятлар, чеклашлар ёки шартлар билан ҳам таъминланиши мумкин.

Ер участкасини сақлаш вазифаси шартлари унинг ҳуқуқий мақомига киритилиб, давлат рўйхатига олиниши лозим ва у ер участкаси бошқа шахсга ўтганида сақлаб қолинади.

Ер участкасини сақлаш вазифасининг тартиби қонунчилик билан белгиланади.

<sup>7</sup> Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси.



Ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатига олиш тартиби, шартлари ва асосларини тартибга солиш борасида Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2022 йил 18 октябрда “Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларнинг ҳисобини юритишда шаффофликни таъминлаш, шунингдек, кадастр соҳасидаги айрим маъмурий тартиб-таомилларни такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 610-сон қарори қабул қилинган.

Ушбу қарор Ўзбекистон Республикасининг Ер кодексига, “Давлат ер кадастри тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси қонунига, Кадастр соҳасида айрим давлат хизматларини кўрсатиш бўйича тартиб-таомилларни янада такомиллаштириш, кўчмас мулк ва унга тааллуқли ҳуқуқларнинг ҳисобини юритишда шаффофлик тамойилини жорий этиш, шунингдек, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2022 йил 28 январдаги ПФ-60-сон Фармони билан тасдиқланган 2022 – 2026 йилларга мўлжалланган Янги Ўзбекистоннинг тараққиёт стратегиясини «Инсон кадрини улуғлаш ва фаол маҳалла йили»да амалга оширишга оид давлат дастури ижросини таъминлаш мақсадида ишлаб чиқилган.

Шунингдек, ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатига олиш тартиби, шартлари ва асосларини белгилашда Ўзбекистон Республикаси “Давлат ер кадастри тўғрисида”ги Қонуни<sup>8</sup> ҳам алоҳида аҳамият касб этади.

Ер участкасини мушкуллаштириш унинг ҳуқуқий мақомига киради, у давлат рўйхатидан ўтказилиши керак ва ер участкаси бошқа шахсга ўтказилганда сақланиб қолади.

Юридик ва жисмоний шахсларнинг ер участкаларига эгалик ҳуқуқи қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда, савдо ва хизмат кўрсатиш соҳаси объектларини улар жойлашган ер участкаси билан биргаликда хусусийлаштиришда, ер участкаларини чет эл дипломатия ваколатхоналарига сотишда юзага келади.

Ер участкасига эгалик гарови – мажбуриятни таъминлаш усули, у бажарилмаганда ер участкасига эгалик ҳуқуқи бошқа шахсга қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ўтади.

Ер участкаси ипотекаси – молиявий ссуда олиш имкониятини таъминлаш мақсадида ер участкасини гаровга бериш, бунда ер участкасининг ўзи ер ҳуқуқи субъектининг эгалигида қолади<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлис Ахборотномаси. – 1998. - №. 9. – 165-модда.

<sup>9</sup> Ўзбекистон Республикасининг Ер кодексига шарҳлар. Ўзбекистонда хизмат кўрсатган юрист, юридик фанлар доктори, профессор М.Х. Рустамбоевнинг умумий таҳрири остида. Масъул муҳаррир: М.Б.Усмонов. – Тошкент: ТДЮИ нашриёти, 2007. – Б. 200-201.





Ўзбекистон Республикасида ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни тегишли тартибда давлат рўйхатдан ўтказиш мажбурий бўлиб, Ўзбекистон Республикасининг қонун ҳужжатларида бошқача тартиб кўзда тутилган ҳоллар бундан мустаснодир.

Ер участкаларига нисбатан мулкчилик, эгаллик қилиш, ундан фойдаланиш ва ижарага бериш ҳуқуқига доир ҳужжатларни давлат рўйхатидан ўтказиш ва расмийлаштириш юридик ва жисмоний шахсларнинг мулкӣ ҳуқуқларини ҳимоя қилиш, шунингдек, ер ресурсларини асосли тарзда ва самарали ҳисобга олиш, ер участкаларига доир операцияларни амалга ошириш, солиққа тортиш ва бошқа мақсадлар учун амалга оширилади<sup>10</sup>.

Л.Б.Шейнин давлат рўйхатидан ўтказиш, ер участкаси мулкдори ҳуқуқига эга бўлиш, ҳуқуқли бўлган шахсга ер ҳужжатларининг берилиши, солиққа тортилиши ва низолар келиб чиқса ер участкаси жойлашган жой бўйича кўриб чиқилиши омилларини кўчмас мулк деб тан олинишининг оқибатлари сифатида эътироф этади<sup>11</sup>.

Ю.В.Тимонининг таъкидлашича, ер участкаларга бўлган ҳуқуқлар давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим ва тегишли тартибда давлат рўйхатидан ўтказилмагунга қадар ҳуқуқий аҳамият касб этмайди<sup>12</sup>.

Ю.Г.Жариков ҳам ерга нисбатан барча ҳуқуқлар қонун ҳужжатларига белгиланган тегишли тартибда давлат рўйхатидан ўтказилиши лозимлигини таъкидлайди<sup>13</sup>.

С.Н.Волковнинг эътироф этишича, ерга бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш аризавий хусусият касб этади ва ижро ҳокимиятининг рўйхатдан ўтказиш соҳасидаги тегишли ваколатли органлари томонидан амалга оширилиши лозим<sup>14</sup>.

Юридик ва жисмоний шахсларнинг ер участкаларига бўлган ҳуқуқларини рўйхатдан ўтказиш уларнинг ташаббусига кўра, шунингдек, ер участкаларини кадастр суратга олишга доир режали ишлар жараёнида амалга оширилади. Ер участкаларига бўлган ҳуқуқни давлат рўйхатидан ўтказмасдан туриб амалга оширилган операциялар ҳақиқий деб ҳисобланмайди, қонунда кўзда тутилган ҳоллар бундан мустасно. Ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш ҳужжатлар билан тасдиқланган ер участкаларига бўлган ҳуқуқлар тўғрисидаги ахборотларни

<sup>10</sup> Қудратов С.Р. Ўзбекистон Республикасида ерга нисбатан мулк ҳуқуқи. – Тошкент: ТДЮИ, 2011. – Б. 15.

<sup>11</sup> Шейнин Л.Б. Земельное право России. – М.: Эксмо, 2007. – С. 43.

<sup>12</sup> Тимонина Ю.В. Ограниченные вещные права на землю (сравнительная характеристика норм Гражданского кодекса РФ и Земельного кодекса РФ) // Юридический мир. – М.: Юрид. мир ВК. – 2002. - № 1. – С. 24-31.

<sup>13</sup> Земельное право. / Под ред. С.А.Боголюбова. – М.: ТК Велби, 2004. – С. 81

<sup>14</sup> Волков С.Н., Жариков Ю.Г. Комментарий к Земельному кодексу РФ. – М., 2009. – С. 535.

туман, шахар ер участкаларига доир ҳуқуқлар Давлат регистрига киритиш орқали амалга оширилади<sup>15</sup>.

М.Ю.Тихомировнинг эътироф этишича, ҳуқуқни тасдиқловчи гувоҳнома: 1) ҳуқуқ эгасига – ер участкасига нисбатан ҳар қандай ашёвий ҳуқуқни рўйхатдан ўтказганда; 2) ижарачига – ижара ҳуқуқини рўйхатдан ўтказганда; 3) гаровга олувчига – ипотека ёки гаровни рўйхатдан ўтказганда берилади<sup>16</sup>.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқлардан фойдаланадиган, шундай ҳуқуқлари пайдо бўладиган, ўзгарадиган ёки тўхтатадиган барча юридик ва жисмоний шахслар рўйхатга олиш субъектлари ҳисобланади. Ўзбекистон Республикасининг қонун ҳужжатлари талабларига мувофиқ расмийлаштирилган ер участкаларига бўлган ҳуқуқни тегишлича тасдиқлайдиган, берадиган, ўзгартирадиган, чеклайдиган ёки тўхтатадиган юридик ҳужжатлар рўйхатга олиш объекти ҳисобланади.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқни давлат рўйхатидан ўтказиш улар жойлашган тегишли ҳудудий рўйхат органлари томонидан амалга оширилади. Ер участкаларига бўлган ҳуқуқни рўйхатдан ўтказиш тадбири юридик ёки жисмоний шахснинг рўйхат органига ёзма ариза ва ҳуқуқни белгиловчи ҳужжатлар билан мурожаат қилишидан бошланади. Рўйхатга олиш юзасидан ишларни юритиш давлат тилида амалга оширилади. Ҳужжатларнинг матнлари, агар аризачи давлат тилини билмаса, таржима қилиниши керак<sup>17</sup>.

Ҳуқуқнинг вужудга келиши – муайян ер участкасига юридик ёки жисмоний шахснинг ҳуқуқларини дастлабки тарзда белгилаш операцияси: доимий эгалик ҳуқуқи; мулкчилик ҳуқуқи; ижара ҳуқуқи.

Ҳуқуқни ўзгартириш – ер участкаларининг чегараларидан фойдаланиш ҳуқуқининг фақат тури ёки характерини ўзгартириш операцияси: фойдаланиш мақсадини; умумий майдонни; ер тоифаларини; майдонлар таркибини; баҳолаш кўрсаткичларини; ҳуқуқ турларини; мулк улушларининг нисбатини ўзгартириш.

Ҳуқуқнинг ўтказилиши – ер участкаларига бўлган ҳуқуқни бир юридик ёки жисмоний шахсдан бошқа юридик ёки жисмоний шахсга ўтказиш операцияси: ер участкасини олди-сотди қилиш, алмаштириш, ҳадя қилиш, меросга қолдириш, ижарага бериш (рента); бинолар ва иншоотларни олди-

<sup>15</sup> Қудратов С.Р. Ўзбекистон Республикасида ерга нисбатан мулк ҳуқуқи. – Тошкент: ТДЮИ, 2011. – Б. 15.

<sup>16</sup> Тихомирова Л.В., Тихомиров М.Ю. Собственность и иные права на земельные участки в РФ. – М.: Тихомирова, 2008. – С. 90.

<sup>17</sup> Қудратов С.Р. Ўзбекистон Республикасида ерга нисбатан мулк ҳуқуқи. – Тошкент: ТДЮИ, 2011. – Б. 15.



сотди қилиш, алмаштириш, ҳадя қилиш, меросга қолдириш, ижарага бериш, уй-жойни умрбод сақлаш шарти билан бегоналаштириш<sup>18</sup>.

Ҳуқуқни тўхтатиш – юридик ёки жисмоний шахснинг ер участкасига бўлган ҳуқуқларини қуйидаги ҳолларда бекор қилиш операцияси: ихтиёрий воз кечганда; ер участкасини эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ёки ижарага бериш муддати ўтганда; юридик ёки жисмоний шахснинг фаолияти тўхтаганда; ижара шартномаси бекор қилинганда; ерга доир қонунларни бузган ҳолда фойдаланилаётган ер участкаси олиб қўйилганда; ер участкаси давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилганда (сотиб олинганда)<sup>19</sup>.

Рўйхатга олиш учун топширилаётган ер участкаларига бўлган ҳуқуқларнинг пайдо бўлишини, уларнинг тўхтатилишини, берилишини, мушкуллаштирилиши ёки ўзгартирилишини белгиловчи ҳужжатлар, қонунда кўзда тутилган ҳолларда, нотариал жиҳатдан тасдиқланган бўлиши керак<sup>20</sup>.

Нотариал жиҳатдан тасдиқланган ер участкаларига доир операциялар бўйича ҳужжатлар рўйхатга олиш пайтида қўшимча равишда текширилмаслиги керак. Ана шу ҳужжатлар бўйича юзага келадиган низолар суд тартибида ҳал этилади.

Ер участкаларини давлат рўйхатидан ўтказиш қуйидаги ҳолларда амалга оширилади: ер участкаларига мулкчилик ҳуқуқи пайдо бўлганда – мулкчилик ҳуқуқига давлат ордери, олди-сотди шартномалари ва қонун ҳужжатларида кўзда тутилган бошқа ҳужжатлар асосида; ер участкаларига эгалик қилиш ва улардан фойдаланиш ҳуқуқи пайдо бўлганда – ерни бериш тўғрисида тегишли органнинг (мансабдор шахснинг) қарори асосида; ижара ҳуқуқи пайдо бўлганда – ер участкасини ижарага бериш тўғрисидаги қарор ва ижара шартномаси асосида; ер участкаларига эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқи ўтказилганда - бинолар ва иншоотларнинг олди-сотди шартномаси, уларни алмаштириш, ҳадя қилиш, рента шартномаси, мерос ҳуқуқи тўғрисидаги гувоҳнома ёки мулк эгасининг ёхуд унинг ваколатли органининг (шахснинг) қарори асосида; сервитутларда – шартнома ёки суд

<sup>18</sup> Ўзбекистон Республикасининг Ер кодексига шарҳлар. Ўзбекистонда ҳизмат кўрсатган юрист, юридик фанлар доктори, профессор М.Х. Рустамбоевнинг умумий таҳрири остида. Масъул муҳаррир: М.Б.Усмонов. – Тошкент: ТДЮИ нашриёти, 2007. – Б. 201-203.

<sup>19</sup> Ўзбекистон Республикасининг Ер кодексига шарҳлар. Ўзбекистонда ҳизмат кўрсатган юрист, юридик фанлар доктори, профессор М.Х. Рустамбоевнинг умумий таҳрири остида. Масъул муҳаррир: М.Б.Усмонов. – Тошкент: ТДЮИ нашриёти, 2007. – Б. 203-204.

<sup>20</sup> Қудратов С.Р. Ўзбекистон Республикасида ерга нисбатан мулк ҳуқуқи. – Тошкент: ТДЮИ, 2011. – Б. 15.





қарори асосида; мушкуллаштиришда – тегишли органларнинг қарорлари асосида<sup>21</sup>.

Ер участкасини давлат рўйхатидан ўтказиш Л.Б.Шейнин таъкидлаганидек, агар учинчи шахс томонидан кўзгатиш даъво мавжуд бўлса амалга оширилиши мумкин эмас<sup>22</sup>.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқни рўйхатдан ўтказиш куйидаги изчилликда амалга оширилади: ариза қабул қилинади; ариза ва унга илова қилинган ҳужжатлар ва материаллар текшириб кўрилади; аризаларни қабул қилиш реестрида ариза қайд этилади; ер участкасига бўлган ҳуқуқлар рўйхатга олинади; ер участкасига бўлган ҳуқуқлар рўйхатга олинганлиги тўғрисидаги гувоҳнома субъектга берилади.

Ер участкасига рўйхатга олинаётган ҳуқуқнинг турига қараб юридик ёки жимоний шахснинг аризасига куйидагилар илова қилинади: ҳуқуқнинг пайдо бўлиши, ўтиши, чекланиши ёки тўхтатилишини тасдиқловчи ҳужжатлар; ер участкасини баҳолаш материаллари (тупроқлар бонитети, қийматини баҳолаш ва ҳ.к.); белгиланган тартибда тасдиқланган ер участкасининг кадастр режаси.

Юридик ва жисмоний шахсларнинг ер участкаларига бўлган ҳуқуқларини давлат рўйхатига олиш ер участкаларига бўлган ҳуқуқлар тўғрисидаги зарур ҳужжатлар ҳам илова этилган ариза келиб тушган пайтдан эътиборан ўн кунлик муддатда тегишли ваколатли орган томонидан амалга оширилади, қонунчиликда назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқлар давлат рўйхатига олинганлиги тўғрисида Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларнинг давлат реестридан электрон кўчирма берилади.

Ер участкасига бўлган ҳуқуқни давлат рўйхатига олишни рад этиш учун куйидагилар асос бўлади:

давлат рўйхатига олиш органида мазкур ер участкаси кимга тегишли эканлиги тўғрисида низо борлигидан далолат берувчи ҳужжатлар мавжудлиги;

давлат рўйхатига олиш органида мазкур ер участкаси қонунда белгиланган тартибда олиб кўйилганлиги тўғрисида маълумотлар мавжудлиги.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатига олиш тартиби қонунчилик билан белгиланади.

<sup>21</sup> Ўзбекистон Республикасининг Ер кодексига шарҳлар. Ўзбекистонда хизмат кўрсатган юрист, юридик фанлар доктори, профессор М.Х. Рустамбоевнинг умумий таҳрири остида. Масъул муҳаррир: М.Б.Усмонов. – Тошкент: ТДЮИ нашриёти, 2007. – Б. 204-205.

<sup>22</sup> Шейнин Л.Б. Земельное право России. – М.: Эксмо, 2007. – С. 45.



Ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш қонун ҳужжатларида мустаҳкамланганидан келиб чиқиб, бу рўйхатга олинган ҳуқуқ мавжудлигини тасдиқлашнинг “ишончлилиқ” презумпциясига асосланган воситаси ҳисобланади<sup>23</sup>.

Рўйхатга олишдан бош тортилганлиги ёки у нотўғри амалга оширилганлиги устидан аризачи Ўзбекистон Республикасининг қонун ҳужжатларига мувофиқ шикоят қилиши мумкин<sup>24</sup>.

Шикоят аризаси ер участкаси жойлашган ердаги суд органига расмий рад этилганлиги ёки ўзгаришлар тўғрисидаги қарор аризага ёки ҳуқуқларига дахл қилинган бошқа шахсга маълум бўлганидан кейин уч ой ичида топширилиши керак. Шикоят муддати тугаганидан кейин рўйхатга олувчи чиқарган қарор юридик кучга эга бўлади. Нотариал жиҳатдан тасдиқланган ҳужжатлар бўйича низолар суд тартибида ҳал этилади.

Юқоридагиларга асосан шундай хулоса қилишимиз мумкинки, ер участкасига бўлган ҳуқуқларнинг ва бундай ҳуқуқлар иштирокидаги битимларнинг қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда давлат рўйхатидан ўтказилиши давлат томонидан ер участкасига бўлган ҳуқуқларнинг белгиланган тартибда вужудга келиши, чекланиши, бошқа шахсга ўтиши ёки бекор бўлишининг тан олиниши ва тасдиқланишини белгиловчи ҳуқуқий актнинг вужудга келишига сабаб бўлади.

Ер участкасига бўлган ҳуқуқларнинг ва бундай ҳуқуқлар иштирокидаги битимларнинг қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда давлат рўйхатидан ўтказишнинг ўзига хос хусусиятлари сифатида қуйидагиларни эътироф этиш мумкин:

Биринчидан, фақатгина юқорида таъкидланган юридик жараённинг амалга оширилганидан сўнггина ер участкасига бўлган ҳуқуқлар вужудга келган ҳисобланади. Давлат рўйхатидан ўтказилмаган ер участкасига бўлган ҳуқуқлар, жумладан сервитут ҳуқуқи (баъзи ҳолатларда эса шунингдек ер участкаси иштирокидаги битимлар) ҳаттоки фуқаролик ҳуқуқ ва бурчлари вужудга келишининг асоси сифатида назарда тутилган давлат органларининг ёки фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари ҳужжатлари, қонунда назарда тутилган шартномалар ва бошқа битимлар ёки суднинг фуқаролик ҳуқуқ ва бурчларини белгилаган қарори мавжуд бўлган тақдирда ҳам сервитут ҳуқуқи вужудга келиши лозим бўлган субъект томонидан ўз ҳуқуқларини амалга ошириш учун ҳуқуқий асослар мавжуд бўлмайди<sup>25</sup>.

<sup>23</sup> Шейнин Л.Б. Земельное право России. – М.: Эксмо, 2007. – С. 44.

<sup>24</sup> Қудратов С.Р. Ўзбекистон Республикасида ерга нисбатан мулк ҳуқуқи. – Тошкент: ТДЮИ, 2011. – Б. 16.

<sup>25</sup> Волков С.Н., Жариков Ю.Г. Комментарий к Земельному кодексу РФ. – М., 2009. – С. 535.



Иккинчидан, А.В.Кузнецовнинг таъкидлашича, давлат рўйхатидан ўтказиш рўйхатга олинган ҳуқуқ мавжудлигини тасдиқлашнинг ягона исботидир<sup>26</sup>. Бироқ, Л.Б.Шейнин давлат рўйхатидан ўтказилганлигини белгиловчи ёзувлар рўйхатга олинган ҳуқуқ мавжудлиги, ер участкасининг ҳуқуқий ҳолати ва унинг мулкдори шахсини тасдиқлашнинг ягона имкони ва усули эмаслигини эътироф этади. Тарафлар расмий тан олиншини истаган ҳолатлари бўйича ўз хошиш-иродаларига кўра бошқа исботлаш воситаларидан фойдаланишлари ҳам мумкин эканликлари Л.Б.Шейнин томонидан таъкидланган<sup>27</sup>.

Учинчидан, тегишли тартибда давлат рўйхатидан ўтказилган ер участкасига бўлган ҳуқуқ, жумладан сервитут ҳуқуқига нисбатан фақатгина суд тартибида шикоят билдирилиши мумкин<sup>28</sup>. Бу коида амалда қонунчилик томонидан кўзда тутилган рўйхатга олинган ер участкасига бўлган ҳуқуқлар мустаҳкамлигини таъминловчи кафолатлардан биридир. Чунки жисмоний ёки юридик шахсда бундай ҳуқуқларнинг рўйхатга олинганлигини тасдиқловчи гувоҳноманинг мавжудлиги бундай ҳуқуқларнинг маъмурий тартибда эмас, балки фақатгина суд тартибида бекор қилиниши ёки ҳақиқий эмас деб топилиши мумкинлигини англатади<sup>29</sup>.

Тўртинчидан, ер участкасига бўлган ҳуқуқлар фақатгина рўйхатдан ўтказилгандан сўнггина бундай ҳуқуқни таъдиқловчи ҳужжатларга эга бўлади<sup>30</sup>.

<sup>26</sup> Кузнецов А.В. О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним: за и против // Государство и право. – 1998. - № 2.

<sup>27</sup> Шейнин Л.Б. Земельное право России. – М.: Эксмо, 2007. – С. 44.

<sup>28</sup> Минина Е. Л. О некоторых проблемах развития земельного законодательства на современном этапе // Государство и право. – 1997. - № 3.

<sup>29</sup> Крылов С. Регистрация прав на недвижимость: понятие и проблемы // Российская юстиция. – 1997. - № 10.

<sup>30</sup> Шейнин Л.Б. Земельное право России. – М.: Эксмо, 2007. – С. 43-44.