IQRO JURNALI , IQRO JOURNAL, ИКРО ЖУРНАЛИ
ISSN:2181-4341| wordlyknowledge.uz/index.php/iqro
Volume 22 Issue 02 IYUL 2026

UO'T 631.2

KO'CHMAS MULKKA BO'LGAN HUQUQLARNI DAVLAT RO'YXATIDAN O'TKAZISH TIZIMINI TAKOMILLASHTIRISH

Suyunova S.Y.
Buxoro Davlat Texnika Universiteti talabasi
https://doi.org/10.5281/zenodo.21694032

Annotatsiya

Ushbu maqolada ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish tizimini takomillashtirish masalalari yoritilgan. Muallif tizimning shaffofligini va soddaligini oshirish, unga yangi innovatsion texnologiyalarni joriy etish hamda ko'chmas mulk huquqlarini davlat tomonidan himoya qilish zaruratini asoslaydi. Maqolada mamlakatda mavjud muammolar — kadastr qiymati belgilanmagan obyektlar, hujjatsiz foydalanilayotgan yer va uy-joylar, o'zboshimchalik bilan egallangan maydonlar — statistik ma'lumotlar asosida tahlil qilinadi. Shuningdek, so'nggi yillarda qabul qilingan normativ-huquqiy hujjatlar (PQ-4270, PF-6061, PQ-5006 va boshqalar), onlayn geoportal, Milliy geografik axborot tizimi hamda "e-yer nazorat" avtomatlashtirilgan tizimining ahamiyati ko'rib chiqiladi. Muallif xulosa sifatida sohaga axborot-kommunikatsiya texnologiyalarini joriy etish, davlat organlarining elektron bazalarini integratsiya qilish va ijro intizomini ta'minlash ro'yxatga olish jarayonini soddalashtirishning asosiy ustuvor yo'nalishlari ekanligini ta'kidlaydi.

Kalit so'zlar: ko'chmas mulk, davlat ro'yxatidan o'tkazish, kadastr, mulk huquqi, Milliy geografik axborot tizimi, geoportal, normativ-huquqiy hujjatlar, shaffoflik.

Аннотация. В статье рассматриваются вопросы прозрачности и упрощения в системе государственной регистрации прав на недвижимость, внедрения в систему новых инновационных технологий, государственной защиты прав недвижимого имущества.

Abstract. The article discusses the issues of transparency and simplification in the system of state registration of rights to real estate, the introduction of new innovative technologies into the system, and state protection of real estate rights.

Kirish: Bugun ko'chmas mulk tizimi va ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olish tizimida yangi bir davr boshlandi. Bugun bu tizim nega rivojlanishga ehtiyoj sezdi. Bugun jamiyat nega ko'chmas mulk bilan bog'liq minglab muammolarga duch kelmoqda. Demak bu sohada yetarlicha ishlar qilinmagan. Biz bu bilan hukumat yoki davlat ushbu sohaga e'tibor qaratmagan demoqchi emasmiz ammo ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish va bu tizim bilan shug'ullanuvchi maxsus vakolatli davlat organlarida faoliyat yuritayotgan ba'zi bir mansabdor shaxslar o'z xizmat lavozimiga nisbatan sovuqqonlik bilan qaramoqdalar. Buning yechimi esa bitta: Eng avvolo ushbu sohada xizmat ko'rsatayotgan kadrlarning tafakkurini o'zgartirish o'zgartirganda ham yurtga, millatga, xalqqa va vijdoniga xiyonat qilmaydigan xalq dardini o'z dardi deb biladigan inson qilib o'zgartirish kerak. Ushu sohani isloh qilish nafaqat fuqarolarning erkin yashashi o'z mulkini mulk sifatida to'laqonli his qilishi uchun muhim sanaladi. Ko'chmas mulkning davlat ro'yxatiga olinishi milkning qadri va qiymati oshishiga va kun kelib ushbu mulk davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun olib qo'yilishiga to'g'ri kelganda mulk uchun muhim himoya hujjati bo'la oladi.

So‘nggi yillarda respublikamizda ko‘chmas mulk obyektlariga bo‘lgan huquqlarni ro‘yxatdan o‘tkazish sohasidagi davlat xizmatlari sifatini yaxshilashga qaratilgan bir qator chora-tadbirlar amalga oshirildi. Shu bilan birga, ushbu sohadagi davlat xizmatlari ko‘rsatish tizimini yanada takomillashtirish ularning tezkorligi va foydalanish imkoniyatlarini oshirishni, davlat organlari faoliyatining shaffofligiga erishishni va xizmatlardan foydalanuvchilarga axborot xizmati ko‘rsatishni yaxshilashni taqozo etmoqda [1].

Muammoning qo’yilishi: Xatlovlar natijasida 66 tumanda 150 ming gektar qo‘shimcha qishloq xo‘jaligi yerlari, shundan hisobotlarga kiritilmagan 28 ming gektar sug‘oriladigan ekin maydoni borligi ayon bo‘lgan. Umuman, 113 tumanda yer fondi toifalari va turlarining aniq hisob-kitobi bo‘lmagani oqibatida ko‘plab zaxiralar yo‘qotilmoqda. Bugungi kundagi o‘rmon xo‘jaligi kadastri 1987 yildan buyon yangilanmagani ko‘rsatib o‘tildi. Undan beri o‘tgan davrda tabiiy yo‘l bilan yangi o‘rmonlar paydo bo‘lgan. Shu bois O‘rmon xo‘jaligi davlat qo‘mitasiga o‘rmonzorlarni to‘liq xatlovdan o‘tkazish bo‘yicha topshiriq berildi. Tizimdagi muammolardan biri shuki, 340 mingta ob’ektning kadastr qiymati belgilanmagan. Shundan 200 mingdan ziyod ob’ekt bo‘yicha soliq hisoblanmayapti. Bundan tashqari, 1 milliondan ortiq uy-joyning kadastr hujjati yo‘q. Birgina 2020 yilda 50 mingga yaqin holatda 11 ming 200 gektar yer o‘zboshimchalik bilan egallangan, shundan 3 200 gektarda noqonuniy uy-joy qurilgan. Bularning 99 foizi sug‘oriladigan, unumdor qishloq xo‘jaligi yerlari. Bugungi kunda 1 million 100 mingta uy-joyning hujjati 15 yildan ortiq vaqt mobaynida rasmiylashtirilmagani, 145 mingta ko‘chmas mulk ob’ektidan 15 yildan kam muddat mobaynida hech qanday hujjatsiz foydalanib kelingani, shuningdek, noqonuniy egallangan 8,5 ming gektar yerda va muhofaza zonalarida 67 mingta ob’ekt qurilgani aniqlangan.

Tadqiqot uslubi: Bugun Respublikamizda ko’chmas mulklarni davlat ro’yxatidan o’tkazish tizimini tubdan takomillashtirish borasida bir qancha normativ huquqiy hujjatlar qabul qilinmoqda. Bu normativ-huquqiy hujjatlarning negizida ko’chmas mulklarni davlat ro’yxatiga olish tizmini tubdan takomillashtirish hamda mulk huquqini yanada himoya qilishga yo’naltirilgandir. O’zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019-yil 5-apreldagi “Ko’chmas mulkka bo’lgan huquqlarni davlat ro’yxatidan o’tkazish tizimini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to’g’risida” gi PQ-4270 sonli qarori, Vazirlar Mahkamasining 2018-yil 29-dekabrdagi “Ko’chmas mulk obektlariga bo’lgan huquqlarni davlat ro’yxatidan o’tkazish tartibini takomillashtirish chora-tadbirlari to’g’risida”gi 1060-sonli qarorlari bugun ko’chmas mulkka bo’lgan huquqlarni davlat ro’yxatidan o’tkazish borasida yangi bir davrni boshlab berdi.

O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Yer hisobi va davlat kadastrlarini yuritish tizimini tubdan takomillashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PF-6061 sonli farmoni qabul qilindi. Ushbu Prezident farmoniga asosan O‘zbekistonda yer haqida barcha ma’lumotlarga ega bo‘lgan onlayn geoportal ishga tushirildi. Ushbu onlayn geoportalga quyidagi ma’lumotlar kiritiladi: yer turi, konturi, chegarasi va huquq egalari haqidagi barcha ma’lumotlar. Bundan tashqari onlayn geoportal milliy geoaxborot tizimiga integratsiya qilinadi, Yer balansi va uning hisoboti, tuman (shahar) yer kadastri daftari faqat Milliy geoaxborot tizimida yuritiladi, Davlat kadastrlari yagona tizimi Milliy geoaxborot tizimida shakllantiriladi, tegishli davlat kadastrlari ma’lumotlari Milliy geoaxborot tizimiga faqat telekommunikatsiya tarmoqlari orqali to‘g‘ridan-to‘g‘ri taqdim etib boriladi [2].

Bundan tashqari farmonga asosan yer uchastkalariga bo‘lgan huquqlarning vujudga kelishi, o‘zgarishi, boshqa shaxsga o‘tishi, cheklanishi va bekor bo‘lishini nazarda tutuvchi qarorlar, auksion va tanlov bayonnomalari, notarial tasdiqlangan bitimlar hamda boshqa hujjatlar O‘zbekiston Respublikasi Milliy geografik axborot tizimida davlat ro‘yxatidan o‘tkazilganidan keyin kuchga kiradi. Davlat yer kadastri, binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish orqali to‘plangan ma’lumotlar asosida amalga oshiriladi [2].

O’zbekiston respulikasi Prezidenti tomonidan 2021-yil 24-fevralda “Qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallangan yerlardan foydalanish va muhofaza qilish tizimini takomillashtirishga doir qo‘shimcha chora-tadbirlar to‘g‘risida PQ-5006-son qarori qabul qilindi. Ushbu qarorga asosan. yer uchastkalariga bo‘lgan huquqlar Kadastr agentligining Milliy geografik axborot tizimida davlat ro‘yxatidan o‘tmasdan yerdan foydalanishni yerdan noqonuniy foydalanish deb hisoblash hamda unga nisbatan yer solig‘i stavkasini 10 baravar miqdorida qo‘llanadi. yer uchastkalari o‘zboshimchalik bilan egallangan va yer uchastkasiga bo‘lgan huquqni tasdiqlovchi hujjatlarda ko‘rsatilganidan ortiqroq hajmda foydalanilganda, shuningdek, yer uchastkasidan belgilangan maqsadlarda foydalanmaslik holatlari aniqlangan taqdirda, yer solig‘ining belgilangan stavkalarini 20 baravar miqdorida undiriladi [3].

Bundan tashari yerga oid huquqbuzarliklarni aniqlash, hujjatlar to‘plamini shakllantirish va ularni ko‘rib chiqish monitoringini yuritish bo‘yicha “e-yer nazorat” avtomatlashtirilgan axborot tizimini yaratilqadi. Yerga oid huquqbuzarliklarni o‘z vakolatlari doirasida ko‘rib chiqish va natijalari to‘g‘risidagi ma’lumotlarni “e-yer nazorat” tizimiga kiritib borish maqsadida Qishloq xo‘jaligi vazirligi, Ekologiya va atrof-muhitni muhfaza qilish davlat qo‘mitasi, Bosh prokuratura, Ichki ishlar vazirligi va Bosh prokuratura huzuridagi Majburiy ijro byurosining hududiy bo‘linmalari, sudlar hamda mahalliy davlat hokimiyati organlari axborot tizimiga integratsiya qilinadi [3].

Xulosa qilib aytganda so‘nggi 5 yilda mamlakatda ko‘chmas mulk bilan bog‘liq masalalarda 20 dan ortiq normativ huquqiy hujjat qabul qilindi. Ushbu tizim kun sayin rivojlanib bormoqda. Bugun biz ko’chmas mulkka bo’lgan huquqlarni davlat ro’yxatidan o’tkazish tizimi yangi bosqichga ko’tarilayotgan ayni bir paytda, ko’chmas mulk bilan bog’liq har qanday detalni mukammallik va qonuniylik bilan hal etishimiz kerak. Ko‘chmas mulk obyekti mulkdorlari yoxud ushbu obyekt bo‘yicha ashyoviy huquqlar egalari bo‘lgan yuridik va jismoniy shaxslar yoki ularning vakolatli vakillari ko‘chmas mulk obyektiga bo‘lgan mulk huquqi yoki boshqa ashyoviy huquqlar vujudga kelgan, boshqa shaxsga o‘tgan, cheklangan yoki bekor bo‘lgan yoki ko‘chmas mulk obyektining huquqiy holati o‘zgargan kundan boshlab bir oy muddatda ko‘chmas mulk obyektiga bo‘lgan huquqni davlat ro‘yxatidan o‘tkazishlari shart. Ushbu sohaga axborot-kommunikatsiya texnologiyalarini joriy etish, tegishli tizimlarni davlat organlarining elektron ma’lumotlar ba’zalariga integratsiya qilish ko’chmas mulkka bo’lgan huquqlarni davlat ro’yxatidan o’tkazish jarayonini soddalashtirishning asosiy ustuvor yo’nalishlari hisoblanadi. Ko’chmas mulkka bo’lgan huquqlarni davlat ro’yxatidan o’tkazish tizimini yanada takomillashtirish, shaffof uslubiyatlardan foydalanish, yangi innovatsion texnologiyalarni qo’llash hamda ko’chmas mulkka bo’lgan huquqlarni davlat ro’yxatidan o’tkazishda yurudik va jismoniy shaxslarga qulay sharoitlarni yaratish, qog’ozbozlik va sarsongarliklarni yo’qotish bugungi kunning eng dolzab masalalari hisoblanadi. Bunday masalarni hal qilishda eng avvalo mamlakatda ishlab chiqarilgan normativ-huquqiy hujjatlarga nibatan ijro intizomini ta’minlashimiz kerak. Zero qonun “qonun” deb bilingan har qanday joyda yuksalish bo’laveradi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro’yxati:

1. Karimov E. Q., Akhrorov A. Q. The characteristics of irrigated meadow-swamp soils and their quality //IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. – IOP Publishing, 2023. – Т. 1138. – №. 1. – С. 012033.
2. E Q Karimov and A Q Akhrorov 2023 *IOP Conf. Ser.: Earth Environ. Sci.* **1138** 012033
3. Каримов, Э. К., Ахмадов, С. О. (2021). Изменение генезиса пустынно-песчаных почв при освоении. Поколение будущего: Взгляд молодых ученых-2021 (pp. 279-282)

4. Karimov, E., Akhrorov, A., & Sh, T. (2022). Natural Geographical Zoning of Agricultural Land. *EUROPEAN JOURNAL OF BUSINESS STARTUPS AND OPEN SOCIETY*, *2*(2), 100-103.
5. Karimov E. K., Bobozhonov S. U., Mukhammadov K. M. Influence of the properties of irrigated soils on the productivity of the vobkent district EK Karimov //" Online-conferences" platform. – 2021. – С. 59-61.
6. Kodirivich, K. E. (2020). The condition and efficient use of agricultural land. Агропроцессинг, (SPECIAL).
7. Каримов, Э.К. (2021). Изменение свойств пустынно-песчаных почв Вабкентского района под влиянием орошения. *Актуальные проблемы современной науки* (pp. 101-103).
8. Karimov, E. Q. (2020). IMPROVEMENT OF SOIL QUALITY ASSESSMENT WITH OF INFORMATION TECHNOLOGIES. In *Эффективность применения инновационных технологий и техники в сельском и водном хозяйстве* (pp. 321-324).
9. Karimov, E. K., Bobozhonov, S. U., Mukhammadov, K. M., & Akhtamov, S. (2021, June). POSITION AND EFFECTIVE USE OF LAND FOR AGRICULTURE OF THE REPUBLIC OF UZBEKISTAN. In *E-Conference Globe* (pp. 50-53).