



## O'ZBEKISTON RESPUBLIKASIDA RIELTORLIK FAOLIYATINI VUJUDGA KELISHIDA YER VA KO'CHMAS MULK SOHASINI RIVOJLANISH TARIXI

**F.Asqarov**

<https://doi.org/10.5281/zenodo.7151453>

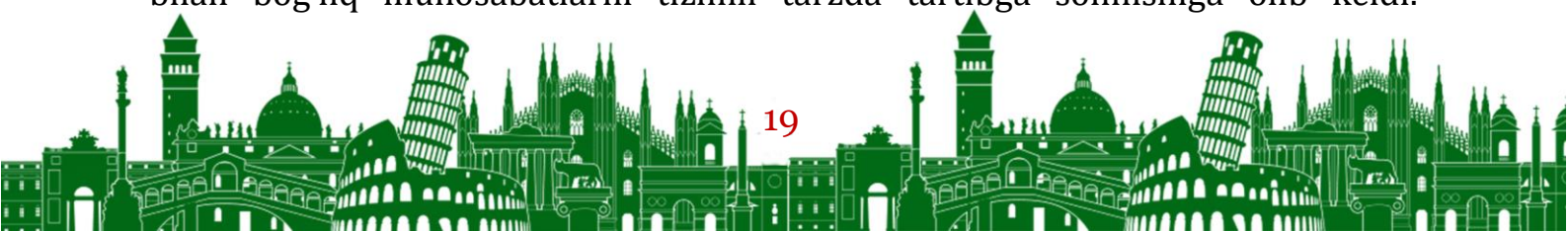
Bozor munosabatlarini rivojlantirishga qaratilgan O'zbekiston iqtisodiyotining negizini xilma-xil shakllardagi mulk tashkil etadi. Davlat iste'molchilarning huquqi ustunligini hisobga olib, iqtisodiy faoliyat, tadbirkorlik va mehnat qilish erkinligini, barcha mulk shakllarining teng huquqliligini va huquqiy jihatdan bab-baravar himoya etilishini kafolatlaydi.

Xususiy mulk boshqa mulk shakllari kabi daxlsiz va davlat himoyasidadir. Mulkdor faqat qonunda nazarda tutilgan xollarda va tartibdagina mulkidan mahrum etilishi mumkin.

Konstitutsiyaviy norma etib belgilangan ushbu qoida respublikamizda bozor iqtisodiyotining rivojlanishi turli mulkchilik shakllariga asoslanishi, ayniqsa qiymati jihatidan ancha yuqori turuvchi ko'chmas mulklarga bo'lgan huquqlarni kafolatlanishida namoyon bo'ladi. Davlatning bosh islohotchi sifatida iqtisodiyotga ko'mak berishi, o'tgan yillar mobaynida davom etgan jahon moliyaviy inqirozi oqibatlarini bartaraf etishda O'zbekiston Respublikasi misolida yaqqol ko'rinadi.

O'zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari va qonun osti hujjatlarining Konstitutsiyaga muvofiq holda bo'lishi, yuqorida keltirilgan normaning mustahkam asosga ega ekanligini ko'rsatadi.

Shuningdek, qonunchiligimiz tarixiga murojaat qiladigan bo'lsak, dastlab mamlaktimizda yer bilan bog'liq munosabatlar O'zbekiston Respublikasi Oliy Kengashi tomonidan 1990-yil 20-iyunda qabul qilingan O'zbekiston Respublikasining "Yer to'g'risida"gi Qonuni bilan tartibga solingan. Ijtimoiy munosabatlarning rivojlanishi, xususan o'sha davrda mamlakatda jadal sur'atda olib borilayotgan davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish jarayonlari ushbu turdagi munosabatlarni tartibga solishda qonunchilik hujjatlarini takomillashtirishni taqozo qilardi. Shu sababdan "O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksini tasdiqlash to'g'risida"gi O'zbekiston Respublikasi Qonuni bilan amaldagi Yer kodeksi qabul qilindi. Shuningdek, O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisining 1998-yil 30-apreldagi "O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksini amalga kiritish tartibi to'g'risida"gi Qarori qabul qilinishi bilan oldingi "Yer to'g'risida"gi Qonun o'z kuchini yo'qotdi. Yer kodeksining qabul qilinishi yer bilan bog'liq munosabatlarni tizimli tarzda tartibga solinishiga olib keldi.





ITALY

## SCIENCE AND INNOVATION IN THE EDUCATION SYSTEM

International scientific-online conference



ITALY

Umumiy ma'noda, O'zbekiston Respublikasi Yer kodeksi ko'chmas mulkning huquqiy asosini ta'minlovchi normalar yig'indisi hisoblanadi.

O'zbekiston Respublikasining "Mulchilik to'g'risida"gi Qonunida mulkning daxlsizligi, har bir shaxsning mulkdor bo'lishga haqliligi, respublikada iqtisodiyotning samarali amal qilishiga va xalq farovonligining o'sishiga imkoniyat yaratuvchi har qanday shakldagi mulchilik bo'lishiga ruxsat berilishi, mulchilikning hamma shakllari daxlsiz bo'lishiga va ularning rivojlanishi uchun teng sharoit yaratilishi va O'zbekiston Respublikasi mulkdorga qarashli bo'lgan mol-mulknini saqlash va ko'paytirib borish uchun barcha zarur sharoitlarni yaratib berishi to'g'risidagi huquq va kafolatlar o'z aksini topgan. Ushbu qonun ko'chmas mulk va unga nisbatan mulkiy huquqlarning ta'minlanishida muhim rol o'ynaydi. O'zbekiston Respublikasi qonunchiligida birinchi marotaba O'zbekiston Respublikasining "O'zbekiston Respublikasidagi korxonalar to'g'risida"gi Qonuni da korxonaga berilgan ta'rif bilan birgalikda xo'jalik yurituvchi subyektlarga ham taalluqli bo'lgan ta'rif berilgan edi. Unga binoan, huquqiy shaxs huquqiga ega bo'lgan, mulchilik huquqi yoki xo'jalikni to'la yuritish huquqi bo'yicha o'ziga qarashli mol-mulkdan foydalanish asosida mahsulot ishlab chiqaradigan va sotadigan yoki mahsulotni ayirboshlaydigan, ishlarni bajaradigan, xizmat ko'rsatadigan, bellashuv hamda mulchilikning barcha shakllari teng huquqliligi sharoitida amaldagi qonunlarga muvofiq o'z faoliyatini ro'yobga chiqaradigan mustaqil xo'jalik yurituvchi subyekt korxonasi hisoblanadi. Ammo, mazkur Qonun O'zbekiston Respublikasining 2000-yil 15-dekabrda 175-II-sonli "O'zbekiston Respublikasining ayrim qonun hujjatlariga o'zgartirishlar va qo'shimchalar kiritish, shuningdek ayrimlarini o'z kuchini yo'qotgan deb topish to'g'risida"gi Qonuniga asosan o'z kuchini yo'qotgan. Yana bir jihat shundan iboratki, xo'jalik yurituvchi subyektlar albatta tijorat tashkilotlari bo'lmasligi ham mumkin, ya'ni nodavlat notijorat tashkilotlari ham o'z mol-mulkgiga egalik qilib, undan foydalanishi va tasarruf qilish huquqlariga ham ega hisoblanadi.

Shuningdek amaldagi qonun hujjati O'zbekiston Respublikasining "Kooperatsiya to'g'risida"gi Qonuni bilan belgilangan normaga ko'ra, yuridik shaxs huquqiga ega bo'lgan, jamoa mulki huquqi asosida o'ziga qarashli mulkka egalik qiladigan, undan foydalanadigan va uni tasarruf etadigan mustaqil xo'jalik yurituvchi subyekt kooperativ hisoblanadi.

"Aksiyadorlik jamiyatlari va aksiyadorlarning huquqlarini himoya qilish to'g'risida"gi Qonunning 2-moddasi (aksiyadorlik jamiyatining huquqiy holati)da: ustav fondi jamiyatning aksiyadorlarga nisbatan majburiyatlarini



ITALY

## SCIENCE AND INNOVATION IN THE EDUCATION SYSTEM

International scientific-online conference



ITALY

tasdiqlovchi muayyan miqdordagi aksiyalarga taqsimlangan xo'jalik yurituvchi subyekt aksiyadorlik jamiyati deb hisoblanadi.

Yuqoridagi ta'riflardan ko'rinib turibdiki, xo'jalik yurituvchi subyektlar yuridik shaxs maqomiga va o'z mulkiga ega bo'lgan tijorat hamda notijorat tashkilot hisoblanadi.

Mamlakatimizda so'nggi yillarda amalga oshirilayotgan xususiylashtirish jarayoni xo'jalik yurituvchi subyektlar xususiy mulkning vujudga kelishida hozirgi vaqtda o'ta muhim ahamiyat kasb etmoqda. Xususiylashtirish o'z mohiyatiga ko'ra davlat mulki hisoblangan obyektlarni jismoniy va yuridik shaxslarga topshirish hisoblanadi. Ye.A.Suxanovning ta'kidlashicha ham davlatga mulk huquqi asosida tegishli bo'lgan ko'chmas mol-mulklarni maxsus qonun hujjatlarida belgilangan tartibda fuqarolar va yuridik shaxslar xususiy mulkiga topshirishdir.

Xususiylashtirish ma'muriy buyruqbozlikka asoslangan iqtisodiyotdan erkin bozor iqtisodiyotiga o'tishni ta'minlovchi usullardan biri sifatida ilgari sotsialistik ishlab chiqarish munosabatlariga asoslangan mamlakatlarda keng qo'llanilmoqda. Bu jarayon bozor iqtisodiyotining muhim harakatlantiruvchi vositasi bo'lgan xususiy mulkni tarkib toptirishga, tadbirkorlikning rivojiga xizmat qiluvchi vaqtinchalik o'tish chorasi hisoblanadi.

Mamlakatimiz mustaqilligining dastlabki yillaridn iqtisodiyotni isloh qilish, ya'ni bozor qonunlariga asosan qayta qurish yo'lida o'ta muhim o'zgarish hisoblangan mulkni davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirishga katta e'tibor qaratildi. Jahon tajribasini inobatga olgan holda O'zbekistonning o'z xususiylashtirish modeli ishlab chiqildi. Mazkur modelning mazmun-mohiyati quyidagi asosiy tamoyillarda o'z ifodasini topdi: xususiylashtirish uning dasturi asosida bosqichma-bosqich amalga oshirilishi; davlat mulki boshqa mulk shakliga qonunda nazarda tutilgan xollardan tashqari, faqat haq baravariga topshirilishi; xususiylashtirish sharoitida barcha fuqarolar ijtimoiy himoya qilinishi va xo'jalik yurituvchi subyektlarga imtiyozlar berilishi, ular huquqlarining o'zaro tengligini ta'minlash. Xususiylashtirish jarayonini amalga oshirishning huquqiy asosi O'zbekiston Respublikasining 1991-yil 19-oktyabrda qabul qilingan "Davlat tasarrufidan chiqarish va xususiylashtirish to'g'risida"gi Qonuni bo'ldi.

Xususiylashtirishning fuqarolik-huquqiy jihatiga e'tibor beradigan bo'lsak, xususiylashtirish davlat mulki bekor bo'lishining o'ziga xos asoslaridan biri bo'lib, bunda davlat mulki davlat rezidentlarining mulkiga haq evaziga yoki tekinga topshiriladi. R.A.Mametovanning qayd etishicha, xususiylashtirish –





ITALY

## SCIENCE AND INNOVATION IN THE EDUCATION SYSTEM

International scientific-online conference



ITALY

maxsus qonun hujjatlari doirasida mulkdor sifatida davlatning erki (irodasi)ga ko'ra davlat mulkini fuqarolarga, nodavlat va chet el yuridik shaxslariga sotishdir .

1995-yil 21-dekabrda va 1998-yil 29-avgustda qabul qilingan qonunlar bilan O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksining qabul qilinishi bilan ko'chmas mulklarga huquqiy asos yaratildi. O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi 83-moddasi (mol-mulkning turlari), 84-moddasi (ko'chmas mol-mulkni davlat ro'yxatidan o'tkazish) hamda 85-moddasi (korxonada mulkiy kompleks sifatida ko'chmas mulklarga huquqiy maqom berildi. Ko'chmas mulk borasidagi barcha munosabatlar endi ushbu normalardan kelib chiqib tartibga solinadigan bo'ldi. Shuningdek kodeksning 212-moddasi (o'zboshimchalik bilan imorat qurish va uning oqibatlarini) bilan o'zboshimchalik bilan qurilgan imorat - ko'chmas mulkning ta'rifi va asosini belgilab berdi.

1998-yil 1-mayda qabul qilingan yangi tahrirdagi "Garov to'g'risida"gi O'zbekiston Respublikasi Qonuni 4-moddasiga muvofiq ko'chmas mulk, garov turi bo'lgan, ipoteka tarzida garov narsasi bo'lishi mumkin. Shuningdek, ko'chmas mulk bilan bog'liq garov shartnomasi yozma shaklda tuzilishi va ipoteka to'g'risidagi shartnoma notarial tasdiqlanishi shartligi hamda uning tartibi qonunning 11-moddasi (garov to'g'risidagi shartnomaning shakli va uni ro'yxatdan o'tkazish) bilan belgilab qo'yildi. Bu kabi norma 2006-yil 4-oktyabrda qabul qilingan "Ipoteka to'g'risida"gi O'zbekiston Respublikasi Qonunida ham mavjud bo'lib, ipoteka to'g'risidagi shartnomani notarial tartibda tasdiqlash va davlat ro'yxatidan o'tkazish (12-modda) hamda ipotekani davlat ro'yxatidan o'tkazish (13-modda) tartibi keltirilgan. "Garov to'g'risida"gi qonunda ko'chmas mulklar qatorida korxonalar ham garov narsasi sifatida tan olingan.

Respublika ko'chmas mulk birjasining samarali faoliyat ko'rsatishini ta'minlash maqsadida qabul qilingan Vazirlar Mahkamasining "Respublika ko'chmas mulk birjasining samarali faoliyat ko'rsatishini ta'minlash chora-tadbirlari to'g'risida"gi Qarori bilan ko'chmas mulk sohasiga oid qoidalar belgilab berildi. Jumladan, ushbu hujjatda O'zbekiston Respublikasi Davlat mulki qo'mitasi zimmasiga vazirliklar, idoralar bilan birgalikda:

- tugallanmagan qurilish obyektlarini ham o'z ichiga oluvchi respublika va mintaqaviy ko'chmas mulk bozorlarini shakllantirish;
- davlat tasarrufidan chiqarish va xususiyashtirishning davlat, tarmoq va mintaqaviy dasturlaridan kelib chiqqan holda ko'chmas mulk obyektlarining sotuvga qo'yish;





- ko'chmas mulk bozori mutaxassislarini tayyorlash va ularning malakasini oshirish kabi vazifalar yuklatilgan.

O'zbekiston Respublikasida ko'chmas mulk munosabatlari bundanda ko'proq rivojlanish salohiyatiga ega, shu maqsadda qonunchilik tizimiga yangiliklarni tatbiq etish bugungi ko'chmas mulk sohasidagi tadqiqotlarning samarasi bo'ladi, desak mubolag'a bo'lmaydi.

### Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:

1. O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi.
2. O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik Kodeksi.
3. O'zbekiston Respublikasi Uy-Joy Kodeksi.
4. "Rieltorlik Faoliyati To'g'risida"Gi O'rq-269-Sonli Qonuni.
5. Lex.Uz.
6. President.Uz
7. Research.Uz
8. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2011-Yil 10-Maydagi 129-Sonli Qarori Bilan Tasdiqlangan "Rieltorlik Faoliyatini Litsenziyalash To'g'risida"Gi Nizom.
9. Rahmonqulov H.R. Xususiy Mulk Va Uning Daxlsizligi. – T.: Adolat, 2000.
10. Юлдашов А., Чориев М. Договорно-Правовые Отношения В Области Авторского Права И Ответственности За Нарушение Авторского Права: Национальный И Зарубежный Опыт //Общество И Инновации. – 2020. – Т. 1. – №. 1/S. – С. 511-522.
11. Юлдашов А. Интеллектуал Мулк Бўйича Миллий Стратегияларнинг Аҳамияти Ва Бутунжаҳон Интеллектуал Мулк Ташкилотининг Бу Борада Тутган Ўрни //Юрист Ахборотномаси. – 2020. – Т. 1. – №. 2. – С. 53-59.
12. Юлдашов А. Географик Кўрсаткич Тушунчаси Ва Иқтисодиётни Мустақамлашда Унинг Тутган Ўрни //Юрист Ахборотномаси. – 2021. – Т. 2. – №. 1. – С. 249-257.
13. Yuldashov, A. A. "Government Policies Related To Social Protection Of Disabled Persons In Uzbekistan: National And International Aspects." (2012): 186-191.
14. Abdugopirovich, Yuldashov Abdumumin. "Types Of Legal Protection Of A Trademark (Service Mark) In Foreign Countries: The Example Of The Madrid System." Turkish Journal Of Computer And Mathematics Education (Turcomat) 12.4 (2021): 1068-1073.
15. Abdumumin Yuldashov, Sreenivasulu N Shanmuka Raqamli Muhitda Mualliflik Huquqi Muhofazasi // Central Asian Academic Journal Of Scientific



- Research. 2022. №6. Url: <https://Cyberleninka.Ru/Article/N/Raqamli-Muhitda-Mualliflik-Huquqi-Muhofazasi> (Дата Обращения: 04.09.2022).
16. Юлдашов Абдумумин Важные Аспекты Международной Охраны Авторского Права И Развитие Договорно-Правовой Базы // Review Of Law Sciences. 2020. №Спецвыпуск. Url: <https://Cyberleninka.Ru/Article/N/Vazhnye-Aspekty-Mezhdunarodnoy-Ohrany-Avtorskogo-Prava-I-Razvitie-Dogovorno-Pravovoy-Bazy> (Дата Обращения: 04.09.2022).
17. Абдумумин Юлдашов Ўзбекистонда Муаллифлик Ва Турдош Ҳуқуқларни Бузганлик Учун Жавобгарлик Кучайтирилишининг Долзарблиги // Review Of Law Sciences. 2020. №2. Url: <https://Cyberleninka.Ru/Article/N/Zbekistonda-Mualliflik-Va-Turdosh-U-U-Larni-Buzganlik-Uchun-Zhavobgarlik-Kuchaytirilishining-Dolzarbligi> (Дата Обращения: 04.09.2022).
18. Тўракулова Н., Юлдашов А. Интеллектуал Мулк Ҳуқуқи Ҳимоя Қилиш Механизмини Такомиллаштиришда Халқаро Шартномаларнинг Ўрни Ва Аҳамияти //Conferencea. – 2022. – С. 467-471.
19. Yuldashov, A., & Usmonov, V. (2022). Copyright Protection In Uzbekistan By The Collective Management Organizations. Miasto Przyszłości, 25, 185–188.
20. Юлдашов А. А. Необходимость Участия Республики Узбекистан В Международных Рейтингах И Индексах В Области Интеллектуальной Собственности //Электронный Инновационный Вестник. – 2021. – №. 1. – С. 18-20.
21. Yuldashov A., Usmonov V. Copyright Protection In Telecommunications Networks: The Example Of Blockchain Technology //European Journal Of Interdisciplinary Research And Development. – 2022. – Т. 4. – С. 22-29.

