

## **KO‘CHMAS MULK SOTILGANDA YER UCHASTKASIGA BO‘LGAN HUQUQNING YURIDIK TAQDIRINI BELGILASH**

**Rahimjonov Akmaljon**

Mirzo Ulug‘bek nomidagi O‘zbekiston Milliy universiteti  
“Fuqarolik jamiyati va huquq ta’limi” kafedrası o‘qituvchisi  
+998 338810202

[a.raximjonov@nuu.uz](mailto:a.raximjonov@nuu.uz)

### **ANNOTATSIYA**

*Ushbu maqolada bozor iqtisodiyoti sharoitida ko‘chmas mulk sotilganda yer uchastkasiga bo‘lgan huquqning taqdiri uni rasmiylashtirish va davlat ro‘yxatidan o‘tkazish tartiblari, ko‘chmas mol-mulklarni sotish bilan bog‘liq munosabatlarni huquqiy tartibga solish masalalari va tegishli rasmiylashtirish orqali amalga oshirilishi, bugungi kunda ham ko‘chmas mulk nafaqat inson uchun boshpana va asosiy mol-mulk balki, tadbirkorlik faoliyatini amalga oshirishning asosiy ob‘ekti, tadbirkorning yuridik manzilini belgilash joyi vazifasini bajarilishi haqida masalalar atroflicha tahlil etilgan.*

**Kalit so‘zlar:** *Ko‘chmas mulk, yer uchastkasi, mulkdor, mulk huquqi, xususiy mulk, egalik qilish, foydalanish, tasarruf qilish.*

### **ABSTRACT**

*In this article, the fate of the right to land in the sale of real estate in a market economy is determined by the procedures for its registration and state registration, the legal regulation of relations related to the sale of real estate and the relevant registration. Even today, real estate is not only a shelter and basic property for a person, but also the main object of entrepreneurial activity, the place of determination of the legal address of the entrepreneur.*

**Keywords:** *Real estate, land, owner, property rights, private property, possession, use, disposal.*

### **АННОТАЦИЯ**

*В данной статье судьба права на земельный участок при купле-продаже недвижимого имущества в условиях рыночной экономики определяется порядком его оформления и государственной регистрации, правовым регулированием отношений, связанных с куплей-продажей недвижимого имущества и соответствующей регистрацией. сегодня недвижимое имущество является не только жильем и основным имуществом человека, но и*

*основным объектом предпринимательской деятельности, местом определения юридического адреса предпринимателя.*

*Ключевые слова: недвижимость, земельный участок, собственник, право собственности, частная собственность, владение, пользование, распоряжение.*

## **KIRISH**

Darhaqiqat, bozor iqtisodiyoti sharoitida ko‘chmas mulk alohida ahamiyatga ega bo‘lgan mol-mulk turlaridan biri hisoblanadi. Binobarin, ko‘chmas mol-mulk o‘zining qiymati va shaxslar uchun zaruriyati va ahamiyati jihatidan boshqa mol-mulklarga qaraganda qadrliroq va “suyanish” mumkin bo‘lgan mulkiy asos vazifasini bajaradi. Ta’kidlash lozimki, bugungi jahon moliyaviy inqirozining asosiy sabablaridan biri sifatida ko‘chmas mol-mulklar va ular bilan bog‘liq ipoteka kreditlari sohasidagi qonuniyatlarning buzilishi ko‘rsatilmoqda. Mazkur holat natijasida butun jahonda bank moliya tizimidagi inqiroz vujudga kelishi oqibatida ko‘chmas mol-mulklarning bahosi pasayishi kuzatildi. Biroq bu holatlar ko‘chmas mol-mulkning shaxslar uchun ahamiyati va qadrini tushirishga olib kelmasligi barchaga ayon haqiqatdir. Shu sababli ko‘chmas mol-mulklarni sotish bilan bog‘liq munosabatlarni huquqiy tartibga solish masalalarni o‘rganishning dolzarbligi bugungi kunda ortib bormoqda.

Ko‘chmas mulklarning oldi-sotdi shartnomasi har doim muhim ahamiyatga ega bo‘lgan bitim vazifasini bajargan. Ko‘chmas mulk iqtisodiy munosabatlarda alohida o‘ringa ega bo‘lib, bunday bitimlarni rasmiylashtirish hamma davrlarda ham davlatning rasmiylashtirish orqali amalga oshirilgan. Bugungi kunda ham ko‘chmas mulk nafaqat inson uchun boshpana va asosiy mol-mulk balki, tadbirkorlik faoliyatini amalga oshirishning asosiy ob’ekti, tadbirkorning yuridik manzilini belgilash joyi vazifasini bajaradi.

## **MUHOKAMA VA NATIJALAR**

E’tirof etish lozimki, ko‘chmas mulk har doim yer uchastkasi bilan uzviy bog‘liq hisoblanadi va mol-mulkning bu ob’ektini yerdan alohida holda tasavvur etib bo‘lmaydi. Ko‘chmas mulk ob’ektlarining yer bilan uzviy bog‘liqlik xususiyatlarini tahlil qilar ekan, Y.B.Saipova quyidagilarni bildirib o‘tadi: umuman olganda aytish mumkinki, adabiyotlarda ko‘chmas ashyolarning fuqarolik huquqlari ob’ekti sifatidagi xususiyatlari bir necha marotaba qayd etib o‘tilgan. Ushbu ob’ektlarning o‘ziga xosligi ikki jihat: huquqiy va moddiy jihat asosida talqin qilinadi. Moddiy belgilarga ko‘chmas mulkka oid ashyolarning tabiiy xususiyatlari kiradi. Xususan, bularga tabiiy xususiyatlari, jumladan, yer bilan chambarchas bog‘langanlik,

mustahkamlik, almashtirib bo'lmashlik, uzoq muddatlilik, muqimlik, fundamentallik va individual belgilanganlik kiradi.

Yuridik bog'liqlik soddalashtirilgan holatda egalik qiluvchining yer uchaskasiga va undagi imoratga nisbatan ashyoviy huquqlarining mos (yoki "birgalikda mavjudligi" ehtimoli) ligi sifatida talqin etiladi. Klassik jihatdan (bino yer uchastkasiga mansubdir) darhaqiqat, bunday bog'liqlik mavjud va uning bo'lishi zarurdir<sup>1</sup>.

Yuridik adabiyotlarda ham ko'chmas mulkning yer bilan bog'liqligi va bir vaqtning o'zida huquqiy munosabat predmeti ko'chmas mulkning ikki turdagi ob'ekti – yer uchastkasi va unda joylashgan bino yoki inshoot bo'lishi mumkinligi qayd etiladi va bunda ko'chmas mulk ob'ektalarini tasniflashning bir necha nazariyalari yaratilgan. Birinchi nazariya (K.P. Pobedonoshev, Y.V. Vaskovskiy, Y.S. Gambarov)<sup>2</sup> ko'chmas mulkni yer bilan mustahkam bog'langan ashyolar sifatida e'tirof etdi. Ikkinchi konsepsya (G.F. Shershenevich, K.I. Malishev, I. Fransesson)<sup>3</sup> qurilishi egasining huquqlari u joylashgan yer uchastkasi huquqiy bog'liqligidan kelib chiqadi. Ushbu holatdan kelib chiqib, ko'chmas mulk sifatida vaqtinchalik qurilishlarni va o'zga shaxsning yer uchastkasidagi qurilishini e'tirof etib bo'lmaydi. Uchinchi nazariya vakillari (A.E. Vorms, V.B. Yelyashevich, A. Dumashevskiy)larning fikricha, o'zganing yer uchastkasiga qurilgan ob'ekt majburiyat huquqi nuqtai nazaridan ko'char ashyo hisoblanishi, ashyoviy huquq bo'yicha ushbu yer uchastkasiga qurilgan ob'ekt esa ko'chmas ashyo hisoblanadi<sup>4</sup>.

Masalan bugungi kunda mamlakatimiz fuqarolik qonunchiligi ko'chmas mulkning huquqiy maqomini aniqlashda ikkinchi nazariyaga asoslanadi va ko'chmas mulk u joylashgan yer uchastkasi bilan huquqiy bog'liqlikdan kelib chiqib, fuqarolik muomalasida tartibga solinadi va bir vaqtning o'zida ko'chmas mulk hisoblangan bino va inshootga nisbatan mulk huquqi masalasi alohida va u joylashgan yer uchastkasiga nisbatan mulk huquqi masalasi alohida hal qilinishi mumkin.

Ta'kidlash o'rinliki, bungi kunda mamlakatimizda ko'chmas mulklar joylashgan yer uchastkalari ham salmoqli o'rinni egallaydi. Shu sababli ham ko'chmas mulklar

<sup>1</sup> Саипова Ю.Б. Правовой режим недвижимости как имущественной основы предпринимательской деятельности. Автореф....дис.канд.юрид.наук.-Ташкент: 2010.- 14 с.

<sup>2</sup> Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. – СПб., 1873. – С. 11-14; Gambarov Y. S. Гражданское право. Общая часть / Под ред. В.А. Томсинова. – М., 2003. – С. 608 – 611; Васильковский Е.В. Учебник гражданского права. – М., 2003. – С. 118 – 119.

<sup>3</sup> Франссон К.И. Продажа зданий, воздвигнутых на чужой земле // Журнал Министерства юстиции. – 1905. – № 10. – С. 148 –149, 154 – 156.

<sup>4</sup> Законы гражданские (Свод законов. Т.Х., ч.1). Практический и теоретический комментарий / Под ред. А.Э. Вормса, В.Б. Ельясевича. - М., 1913. — С. 18-22: Думашевский А. Характер прав на здание, построенное на чужой земле // Журнал Министерства юстиции. 1868, кн. 2. - С. 168-174.

joylashgan yer uchastkalariga davlat e'tibori bugungi kunda alohida ahamiyat kasb etadi. Mazkur fikrni isboti sifatida O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Yuridik shaxslar va fuqarolarning binolari hamda inshootlari bilan band bo'lgan yer uchastkalarini xususiylashtirish to'g'risida"gi Farmonini<sup>5</sup> ko'rsatib o'tish mumkin. Unga ko'ra, 2007 yilning 1 yanvaridan boshlab, O'zbekiston Respublikasining yuridik shaxslari – rezidentlar mulkiy huquq asosida o'zlariga qarashli yoki ular tomonidan xususiylashtiriladigan bino va inshootlar, ishlab chiqarish infratuzilmasi ob'ektlari joylashgan yer uchastkalarini, shuningdek mazkur ob'ektlarga tutash yer uchastkalarini qo'llaniladigan texnologiya jarayonlari, shahar qurilishi norma va qoidalarini hisobga olgan holda, ishlab chiqarish faoliyatini amalga oshirish uchun zarur bo'lgan miqdorda xususiylashtirish huquqiga ega bo'ladilar. Bunda eng muhimi, yer uchastkalarini xususiylashtirish bozor qiymatidan kelib chiqishi, qonun hujjatlarida belgilangan tartibda mulkka egalik huquqini rasmiylashtirgan holda ixtiyoriylik asosida amalga oshirilishi belgilandi. Shuningdek, 2008 yil 1 yanvaridan boshlab O'zbekiston Respublikasining fuqarolari – rezidentlariga yakka tartibda uy-joy qurish va turarjoy binosiga xizmat ko'rsatish uchun ajratilgan yer uchastkalarini xususiylashtirish huquqi beriladigan bo'ldi. Ushbu Farmonning fuqarolik huquqi nuqtai-nazaridan ahamiyatli yana bir jihati shundaki, unda xususiylashtirilgan yer uchastkasi oborotda, jumladan xarid qilish – sotish, ayirboshlash, hadya qilish, meros, foydalanish (ijaraga berish) bo'yicha bitimlar tuzishda cheklanmaydigan, garov, shu jumladan banklar va boshqa kredit muassasalaridan kredit olish uchun garov bo'lib xizmat qilishi mumkinligi belgilandi<sup>6</sup>.

Darhaqiqat, ko'chmas mulk joylashgan yer uchastkalariga nisbatan davlat mulkchiligidan xususiy mulkchilikka o'tish bugungi kundagi zamonaviy fuqarolik muomalasining zarur shartlaridan biridir. Binobarin, ko'chmas mulk bilan bog'liq bitimlarda bitim ob'ekti sifatida mol-mulk sifatida ko'chmas mulk bilan birga yer uchastkalari ham muomalada bo'lmoqda. Xususan, ko'chmas mulk sotilganda u joylashgan yer uchastkasi ham ko'chmas mulkning tarkibiy qismi sifatida sotuvchidan sotib oluvchiga o'tish holatlari kuzatiladi. Mazkur holatlarni hisobga olib, ko'chmas mulklar joylashgan yer uchastkalarini xususiylashtirish bugungi kunda nuqtai nazaridan, bozor iqtisodiyoti talablaridan va zamonaviy fuqarolik munosabatlaridan kelib chiqib ayni vaqtda amalga oshirilayotgan zaruriy tadbir deb baholash mumkin.

<sup>5</sup> //Халқ сўзи, 2006 йил 26 июл.

<sup>6</sup> Баратов М.Х. Давлат мулк ҳуқуқи.-Тошкент: ТДҶОИ, 2007.-76 б.

Yuqorida e'tirof etilganidek, ko'chmas mulk - bu birinchi navbatda yer uchastkasi va u bilan uzviy bog'liq bo'lgan ob'ektlardir. Ko'chmas mulk ob'ektlari sotilganda ular joylashgan uchastkasiga nisbatan huquqiy munosabat o'zgarishiga olib keladi<sup>7</sup>. Ko'chmas mulklar oldi-sotdi qilinganda, mulkdor o'ziga tegishli yer uchastkasini saqlab qolishi yoki uni ko'chmas mulkni sotib olayotgan shaxsga emas, balki uchinchi shaxsga sotib yuborishi mumkin. Biroq bu holat sotib oluvchi qo'lga kiritgan ko'chmas mulkka nisbatan mulkiy huquqlarni amalga oshirishga to'sqinlik qilmasligi, aks holda mulk huquqi tamoyillari buzilishi mumkinligini nazarda tutib, fuqarolik qonunchiligida maxsus norma belgilangan. Unga ko'ra, bino, inshoot yoki boshqa ko'chmas mulkni sotish shartnomasiga binoan sotib oluvchiga bunday ko'chmas mulkka egalik huquqini topshirish bilan bir vaqtda ushbu ko'chmas mulk joylashgan va undan foydalanish uchun zarur bo'lgan yer uchastkasining muayyan qismiga bo'lgan huquqlar ham topshiriladi (FKning 482-moddasi 1-qismi).

Bundan nafaqat ko'chmas mulk joylashgan yer uchastkasi, balki undan foydalanish uchun zarur bo'lgan maydon, masalan, binoga olib kiradigan yo'lak ham nazarda tutiladi. Ma'lumki, Yer kodeksining 18-moddasida nazarda tutilgan hollardan tashqari, yer oldi-sotdi qilinmaydi. Yer davlat mulki bo'lib hisoblanadi va faqat foydalanish uchungina berilishi mumkin, xolos. Yer uchastkasiga bo'lgan mulk huquqi bilan yer ustida joylashgan ko'chmas mulkka nisbatan mulk huquqi farqlanadi. Masalan, bog'ga nisbatan mulk huquqi ma'lum bir fuqaroga tegishli bo'lsa, bog' joylashgan yerga nisbatan mulk huquqi davlatga tegishli bo'ladi. Bog'ning egasi yer uchastkasidan foydalanuvchi bo'lib hisoblanadi. Binobarin, bog' sotilgan taqdirda, sotib oluvchiga nisbatan mulk huquqi va bog' joylashgan yer uchastkasiga nisbatan foydalanish huquqi o'tadi<sup>8</sup>.

Rivojlangan chet el mamlakatlarida, davlat mulkdorlarning mulkdan, yer uchastkasidan maqsadli foydalanishi va huquqiy rejimga mos kelishini qattiq nazorat qiladi. Fransiyaning fuqarolik kodeksida yer uchastkalaridan foydalanilmasa, tuproq unumdorligi pasayishiga yo'l qo'ygan yoki jamiyat manfaatlariga zarar yetkazuvchi mulkdorlardan yerni olib qo'yish mumkin bo'lgan holatlar ko'zda tutilgan<sup>9</sup>.

Yer uchastkasining muayyan qismiga bo'lgan huquq deganda, qonun chiqaruvchi har qanday huquqni emas, aksincha faqatgina yer uchastkasining muayyan cheklangan qismiga ko'chmas mulkdan belgilangan maqsadda foydalanish

<sup>7</sup> Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Ч.2. -М.: Статут, 1997. -209 с.

<sup>8</sup> Фуқаролик ҳуқуқи. II-қисм./Масъул муҳаррирлар: Ҳ.Р.Раҳмонқулов ва И.Б.Зокиров.-Тошкент: Илим-Зиё, 2008. – 92 б.

<sup>9</sup> Akmaljon Rakhimjonov, N.F. Imomov. (2021). Improving the creation of a land information base for the privatization of land plots in the republic of Uzbekistan and foreign experience in this area. "The American journal of social science and education innovations", pp. 160-165

uchun zarur bo‘lgan qismidan foydalanish huquqi nazarda tutiladi. Masalan, ko‘chmas mulkni sotish shartnomasi asosida tovar ombori sotib olindi. Biroq, tovar ombori joylashgan yer uchastkasiga nisbatan mulk huquqi sotuvchining o‘zida saqlanib qoldi. Bu vaziyatda sotib oluvchi tovar omboriga yuk olib kirish, yuklarni saqlash uchun zarur texnika vositalaridan foydalanish uchun kerakli bo‘lgan yer uchastkasidan foydalanish huquqga ega bo‘ladi. Normada ifodalangan “Ko‘chmas mulk joylashgan va undan foydalanish uchun zarur bo‘lgan yer uchastkasining muayyan qismi” iborasining bir qismi tegishli kadastr hujjatlari asosi aniqlanadi. Biroq, “bino, inshoot yoki boshqa ko‘chmas mulk ob’ektidan foydalanish uchun zarur bo‘lgan yer uchastkasining muayyan qismi” ni aniqlash amaliyotda bir muncha qiyinchiliklarni yuzaga keltirish mumkin. Chunki kadastr hujjatlarida bino yoki inshoot joylashgan (qurilish ob’ekti egallagan va qurilish ob’ekti ostida qolgan) yer uchastkasining maydoni alohida va yer uchastkasining umumiy maydoni alohida belgilanadi, lekin undan foydalanish uchun zarur bo‘lgan qism alohida ko‘rsatilmaydi. Shu sababli bunda shartnoma taraflari o‘rtasida nizo vujudga kelishi mumkin. Fikrimizcha, “foydalanish uchun zarur bo‘lgan yer uchastkasining qismi” iborasi ko‘chmas mulk ob’ektining xususiyatidan kelib chiqib, sud tomonidan aniqlanishi lozim. Bunda sud davlat kadastr organi mutaxassisi tomonidan tayyorlangan ma’lumotnoma asosida ko‘chmas mulk ob’ektidan foydalanish uchun zarur bo‘lgan yer uchastkasi qismini aniqlashi lozim bo‘ladi. Yer uchastkasining bunday qismini aniqlash odatda taraflarning o‘zaro kelishuvi bilan amalga oshirilishi yoxud taraflar bu masalada davlat kadastr tashkilotiga murojaat qilishlari ham mumkin.

Sotib oluvchiga berilishi lozim bo‘lgan yer uchastkasiga nisbatan huquqlarning taqdiri FKning 482-moddasida o‘z ifodasini topgan. Mazkur moddaning ikkinchi qismiga muvofiq, sotuvchi sotilayotgan ko‘chmas mulk joylashgan yer uchastkasining mulkdori bo‘lgan taqdirda sotib oluvchiga yer uchastkasining tegishli qismiga mulk huquqi yoki ijara huquqi yoxud ko‘chmas mulkni sotish shartnomasida nazarda tutilgan boshqa huquq beriladi.

Binobarin, garchi O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Yuridik shaxslar va fuqarolarning binolari hamda inshootlari bilan band bo‘lgan yer uchastkalarini xususiylashtirish to‘g‘risida”gi Farmoni qabul qilingan bo‘lsa-da, hali fuqarolik va yer qonunchiligi yer uchastkalariga nisbatan mulk huquqi fuqarolar va yuridik shaxslarga tegishli bo‘lishi mumkinligi qoidasini belgilamagan holda, FKning 482-moddasi 2-qismida “er uchastkasiga nisbatan mulk huquqi sotib oluvchi berilishi” mumkinligini nazarda tutishi huquqiy asosga ega emasligini anglatadi. Shu sababli mazkur normadagi “mulk huquqi” iborasini “mulkiy huquqlar” iborasi bilan

almashtirilishi maqsadga muvofiqdir. Bunday o'zgartish o'z navbatida FKning 165-moddasida belgilangan yer uchastkasiga nisbatan ashyoviy huquqlar: xo'jalik yuritish huquqi va operativ boshqarish huquqi; meros qilib qoldiriladigan yer uchastkasiga umrbod egalik qilish huquqi; yer uchastkasiga doimiy egalik qilish va undan foydalanish huquqiga va Yer kodeksining 17-moddasida belgilangan: meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish, doimiy foydalanish, muddatli (vaqtincha) foydalanish kabi mulkiy huquqlarga mos keladi.

Yer kodeksining 24-moddasi 3-4-qismiga ko'ra, ijaraga berilgan yer uchastkalari oldi-sotdi, garov, hadya, ayirboshlash ob'ekti bo'lishi mumkin emas. Yer uchastkasini ijaraga olish huquqi kreditlar olish uchun garovga qo'yilishi mumkin. Ijarachi faqat qonunda yoki ijara shartnomasida nazarda tutilgan hollardagina yer uchastkasiga bo'lgan o'zining ijara huquqlarini ijaraga beruvchining roziligisiz garovga qo'yishga haqlidir.

Yer uchastkalari ijarasining shartlari va muddatlari taraflarning kelishuviga binoan belgilanadi va shartnomada mustahkamlab qo'yiladi.

Bunda ko'chmas mulk ob'ektini sotib olgan shaxsga mazkur ob'ekt joylashgan yer uchastkasini ijaraga berish shartnomasi yozma tuzilishi va tegishli ravishda rasimlashtirilishi lozim. Albatta bunda shartnoma taraflari tadbirkorlik faoliyati sub'ektlari bo'lganda ko'chmas mulkni sotish asosida vujudga kelgan yer uchastkasini ijaraga berish shartnomasi yozma tuziladi va muddat kelib chiqib davlat ro'yxatidan o'tkaziladi. Biroq, fuqarolarga kelganda ahvol mutlaqo boshqacha. Fuqarolar mol-mulkini ijaraga berish, hatto u ko'chmas mol-mulk bo'lgan taqdirda ham, har doim tegishli tarzda yuridik rasmiylashtirib borilmaydi<sup>10</sup>.

FKning 539-moddasi 1-2-qismlariga ko'ra, mulk ijarasi shartnomasi bir yildan ortiq muddatga mo'ljallangan bo'lsa, taraflardan birontasi yuridik shaxs bo'lgan hollarda esa, muddatidan qat'i nazar, yozma shaklda tuzilishi shart.

Ko'chmas mulk ijarasi shartnomasi davlat ro'yxatidan o'tkazilishi lozim.

Ko'chmas mulk sotishdan vujudga kelgan yer uchastkasidan tekin foydalanish shartnomasi mustaqil shartnoma hisoblanadi va yer uchastkasini tekin olish bo'yicha munosabatlarga nisbatan FKning "Tekin foydalanish" (36-bob, 617-630-moddalar) to'g'risidagi qoidalari qo'llaniladi. Biroq, muayyan muddat o'tgach yer uchastkasidan tekin foydalanish shartnomasining qonun belgilangan asoslar bo'yicha bekor bo'lishi ko'chmas mulkni sotib olgan shaxsning o'ziga tegishli ko'chmas

<sup>10</sup> Бобоқулов С.Б. Ижара муносабатларининг тарихий ривожланиш босқичлари ва бозор иқтисодиёти шароитида ижара шартномаси конструкцияларини табақалаштириш муаммолари.-Тошкент: Илм-Зиё, 2008.-76 б.

mulkdan foydalanish huquqini amalga oshirishilishi kechlanmasligi lozim. Bunday hollarda 482-moddaning 1-qismidan kelib chiqib, “foydalanish uchun zarur bo‘lgan yer uchastkasining muayyan qismiga bo‘lgan huquqlar” sotib oluvchida saqlanib qoladi va shu huquqlar asosida sotib oluvchiga o‘ziga mulk huquqi asosida tegishli bo‘lgan ko‘chmas mulkdan foydalanadi.

Servitut huquqi esa sotuvchiga tegishli bo‘lgan ko‘chmas mulkdan foydalanishda zarur bo‘lgan yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanishni nazarda tutadi. Unga ko‘ra, ko‘chmas mulk (yer uchastkasi, boshqa ko‘chmas mulk) egasi qo‘shni yer uchastkasining egasidan, zarur hollarda esa - boshqa yer uchastkasining egasidan ham o‘zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish (servitut) huquqini berishni talab qilishga haqlidir.

FKning 483-moddasiga muvofiq, sotuvchiga qarashli bino, inshoot yoki boshqa ko‘chmas mulk joylashgan yer uchastkasi ana shu ko‘chmas mulkni sotib olayotgan shaxsga mulk qilib topshirmagan holda sotilsa, yer uchastkasining ko‘chmas mulk joylashgan va ko‘chmas mulkdan foydalanish uchun zarur bo‘lgan qismidan sotuvchining foydalanish huquqi sotish shartnomasida belgilangan shartlarda saqlab qolinadi.

Agar yer uchastkasining tegishli qismidan foydalanish shartlari uni sotish shartnomasi bilan belgilangan bo‘lmasa, sotuvchi yer uchastkasining ko‘chmas mulk joylashgan va bu ko‘chmas mulkdan ko‘zlangan maqsadlarda foydalanish uchun zarur bo‘lgan qismidan cheklangan holda foydalanish (servitut) huquqini saqlab qoladi.

## **XULOSA**

Xulosa o‘rnida aytish mumkinki, har qanday holatda ham ko‘chmas mulk sotilganda sotib oluvchi ko‘chmas mulkdan foydalanish uchun zarur bo‘lgan yer uchastkasidan haq to‘lamasdan foydalanish huquqiga ega bo‘ladi va uning bu huquqi har qanday holatda ham o‘zgarishsiz holatda saqlanadi.

## **REFERENCES**

1. Саипова Ю.Б. Правовой режим недвижимости как имущественной основы предпринимательской деятельности. Автореф....дис.канд.юрид.наук.-Ташкент: 2010.- 14 с.
2. Победоносцев К.П. Курс гражданского права. Первая часть: Вотчинные права. – Спб., 1873. – С. 11-14; Гамбаров Ю. С. Гражданское право. Общая часть / Под ред. В.А. Томсинова. – М., 2003. – С. 608 – 611; Васьковский Е.В. Учебник гражданского права. – М., 2003. – С. 118 – 119.



3. Францесон К.И. Продажа зданий, воздвигнутых на чужой земле // Журнал Министерства юстиции. – 1905. – № 10. – С. 148 –149, 154 – 156.
4. Законы гражданские (Свод законов. Т.Х., ч.1). Практический и теоретический комментарий / Под ред. А.Э. Вормса, В.Б. Ельяшевича. - М., 1913. — С. 18-22; Думашевский А. Характер прав на здание, построенное на чужой земле // Журнал Министерства юстиции. 1868, кн. 2. - С. 168-174.
5. Бобокулов С.Б. Ижара муносабатларининг тарихий ривожланиш босқичлари ва бозор иқтисодиёти шароитида ижара шартномаси конструкцияларини табақалаштириш муаммолари.-Тошкент: Илм-Зиё, 2008.-76 б.
6. Akmaljon Rakhimjonov, N.F. Imomov. (2021). Improving the creation of a land information base for the privatization of land plots in the republic of Uzbekistan and foreign experience in this area. "The American journal of social science and education innovations", pp. 160-165
7. Bakhromjon Topildiev; Rustam Khursanov; Muniskhon Usmonova. "Trust management agreement Property and prospects for its development in the Republic of Uzbekistan". *European Journal of Molecular & Clinical Medicine*, 7, 3, 2020, 3199-3205.
8. Топилдиев Б. Р. ОСОБЕННОСТИ ГРАЖДАНСКО-ПРАВОВОГО РЕГУЛИРОВАНИЯ ПЕРЕДАЧИ ПРЕДПРИЯТИЯ В ДОВЕРИТЕЛЬНОЕ УПРАВЛЕНИЕ //ПРАВОВЫЕ АСПЕКТЫ РЕГУЛИРОВАНИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ. – 2019. – С. 29-33.
9. Imomniyozov, D. B. O. (2021). KORPORATSIYA IJRO ORGANLARINING FIDUTSIAR MAJBURIYATLARI QIYOSIY HUQUQIY TAHLILI. *Oriental renaissance: Innovative, educational, natural and social sciences*, 1(11), 588-600. <https://doi.org/10.24412/2181-1784-2021-11-588-600>