

**ЎЗГАНИНГ ЕР УЧАСТКАСИДАН ЧЕКЛАНГАН ТАРЗДА ФОЙДАЛАНИШ (СЕРВИТУТ)  
ҲУҚУҚИ**

<https://doi.org/10.5281/zenodo.10878250>

**Бобокулов Шохназар Очилович**

*юримдик фанлар номзоди*

Мамлатимизда ер ислохотларининг амалга оширилиши, ер хўжалигининг бозор иқтисодиёти шартларига ўтилиши, ерга бўлган мулкчилик шаклларининг турли хиллиги қонуний асосларининг мустаҳкамланиши ва ер ресурсларидан мулкчилик ҳуқуқи асосида фойдаланиш имкониятларининг кенгайтирилиши ердан фойдаланиш ҳуқуқининг қўлланилиш соҳасида бир қатор ўзгаришларга олиб келди ва бу соҳани нисбатан йўналтирилган соҳага айлантирди. Бундай ўзгаришлар ердан фойдаланиш ҳуқуқининг қўлланилиш соҳасини торайтирган бўлса-да, бироқ ердан фойдаланиш ҳуқуқи ўзининг ернинг фойдали хусусиятларидан фойдаланиш кўринишидаги мазмунини йўқотган эмас.

Шу билан бирга ердан фойдаланиш борасидаги муносабатларни тартибга солиш даражаси ҳозирги ўзгаришлар даврига тўлиқ мос келмайди. Ерга нисбатан мулк ҳуқуқининг ўрнатилиши ер эгаси бўлмаган фуқароларнинг ерга бўлган эгалиги масаласини мутаносиб равишда ҳал қилишни келтириб чиқарди. Ушбу омиллар таъсири остида оммавий ва хусусий сервитутлар амалга киритилиб, ер участкаси ижарасининг амал қилиши қайта тикланди. Шунингдек, ердан фойдаланишнинг ҳақ эвазига амалга оширилиши принципи ҳам мустаҳкамланиб борди.

Ердан фойдаланиш ҳуқуқи ердан фойдаланиш, бегоналаштириш ёки ерни ўзгалардан ихоталаш билан боғлиқ ҳуқуқларни амалга оширишга оид ҳуқуқдир. Қатор хорижий мамлакатлар қонунчилигида бу ҳуқуқ кўчмас мулк ҳуқуқи ёки мулк ҳуқуқига оид ҳуқуқ сифатида шахсий мулк ҳуқуқидан фарқланади. Ердан фойдаланиш келишувлари, жумладан ижара шартномаси мулк ва шартнома ҳуқуқининг муҳим қисмлари ҳисобланади. Баъзи шахсларнинг ерга бўлган ҳуқуқлари, жумладан сервитутда бошқа шахсларнинг мулк ҳуқуқига таъсир ўтказади. Шунингдек, кончилик ҳуқуқи ва сув ҳуқуқи ҳам ердан фойдаланиш ҳуқуқи билан узвий боғлиқдир<sup>30</sup>.

Ердан фойдаланиш ҳуқуқи ривожланишга кўп жиҳатидан таъсир қилади. Э.Виккери ва А.Калханларнинг эътироф этишича, ердан фойдаланиш ҳуқуқи маблағ, молиявий хавфсизлик, озиқ-овқат кабиларнинг манбасидир<sup>31</sup>. Ердан фойдаланиш ҳуқуқининг аҳамияти ҳозирги кунда мулк ҳуқуқи билан боғлиқ бўлгандан ташқари

<sup>30</sup> Grove-White R. Land use, law and the environment. – Churchill: Gibson & Warren, 1995. – P. 60.

<sup>31</sup> Wickeri E. & Kalhan A. Lands Rights Issues in International Human Rights Laws. Institute of Human Rights and Business., 2009. – P. 3.

танқидий муаммоларга ҳам сабаб бўлиши мумкин. Шу сабабли ҳам ердан фойдаланишга оид муносабатларда эҳтиёткорлик зарурлиги таъкидланади<sup>32</sup>.

Шундай қилиб, ерга нисбатан мулк ҳуқуқидан фарқли равишда ердан фойдаланиш ҳуқуқининг шаклланиши олдиндан бу борадаги муносабатларни тартибга солишда тарихан мавжуд бўлган миллий тажрибага таянган ҳолда амалга оширилди.

Шартнома асосида ўзганинг ер участкасидан чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқи (сервитут) вужудга келиши мумкин. Профессор М.Б.Усмонов томонидан эътироф этилишича, ер ҳуқуқига оид махсус илмий адабиётларда таъкидланиши\_ча, сервитут деганда, ўзганинг ер участкасидан чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқи, яъни қўшни, чегарадош бўлган бир ёки бир неча ер участкаларидан чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқи тушунилади<sup>33</sup>.

Сервитут моҳиятан классик шаклда Рим ҳуқуқи даврида вужудга келган бўлиб, бошқа шахсга тегишли бўлган ашёдан фойдаланиш ҳуқуқи ўша даврда айнан сервитутни англатган. “Servitus” сўзи “ашёнинг ўзга шахсга хизмат қилиши” маъносини англатиб, ушбу атамадан муайян ер участкаси ўз мулкдоридан ташқари бошқа шахсга ҳам хизмат қилганда фойдаланилган<sup>34</sup>.

Сервитутни ер мулкдори, фойдаланувчиси ёки ижарачи эгалигида бўлган ер участкаларидан пиёда ўтиш, электр, алоқа линиялари ўтказиш, сув олиб ўтиш ёки бошқа мақсадлар учун фойдаланиш ҳам деб тушуниш мумкин<sup>35</sup>.

Сервитут келишуви юридик адабиётларда сервитут шартномаси сифатида ҳам эътироф этилади. Умуман адабиётларда сервитут шартномаси ер шартномаси тузишда қатнашувчи юридик факт сифатида эътироф этилади<sup>36</sup>.

Сервитут ҳуқуқининг вужудга келишига мисол сифатида қонун йўл қўядиган асосларда мол-мулк олиш натижасида Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 188-моддаси<sup>37</sup> (ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқи)ни келтиришимиз мумкин. Унга кўра, фуқаролар ва юридик шахсларнинг ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқи қонунчиликда назарда тутилган ҳолларда, тартибда ва шартларда юзага келади.

<sup>32</sup> Fang Y. Stand on Solid Land: Land-Use Rights. // Phillip Bushby International Lawyers. – 2001, August 20.

<sup>33</sup> Усмонов М.Б., Мирзаабдуллаева М.Р., Узакова Г.Ш. Ўзбекистонда ер ҳуқуқининг назарий муаммолари. Монография // Масъул муҳаррир: Ж.Т.Холмўминов. – Тошкент: ТДЮИ, 2011. – Б. 124.

<sup>34</sup> Холмўминов О. Ер участкаси сервитути: хорижий тажриба ва миллий қонунчиликни такомиллаштириш истикболлари // ТДЮИ Ахборотномаси. – Тошкент, 2011. – №2. – Б. 107.

<sup>35</sup> Усмонов М.Б. Тадбиркорларнинг ердан фойдаланиш ҳуқуқи. – Тошкент: Адолат, 2001. – Б. 23.

<sup>36</sup> Бу ҳақда қаранг: Ананьева А.Г. Сервитутное правоотношение: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2005.; Бирюкова А.А. Сервитуты в российском гражданском законодательстве: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2004.; Нарозникова К.Н. Договор установления частного водного сервитута в российском гражданском праве. – М., 2006.; Колова А.Ю. Вещные права на земельный участок в России: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2004.; Копылова А.В. Ограниченные вещные права на землю в римском, русском дореволюционном и современном гражданском праве: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 1998.; Латыева А.Н. Вещные права в гражданском праве: понятие и особенности правового режима: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2004.; Ларин Д.В. Сервитуты в российском и зарубежном законодательстве: сравнительно-правовой анализ: Автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2007. – 22 с. ва б.к.

<sup>37</sup> Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодекси.

Ўзганинг ер участкасидан чекланган тарзда фойдаланишнинг илмий-ҳуқуқий асосларига тўхталар эканмиз, фуқаролик ҳуқуқи нормаларига биноан сервитут ҳуқуқи институтининг табиати иккилангандир ва бу ҳуқуқ нормалари билан тартибга солинадиган муносабатларда ҳам моддий ҳуқуқ элементлари ҳам мажбурият ҳуқуқи элементлари кўзга ташланади<sup>38</sup>.

Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг 30-моддасига биноан ўзганинг ер участкасидан чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқи (сервитут) — кўчмас мулк (ер участкаси, бошқа кўчмас мулк) эгасининг қўшни ер участкасидан, зарур ҳолларда эса бошқа ер участкасидан ҳам чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқидир.

Сервитут қуйидаги мақсадларда белгиланиши мумкин:

ўзганинг ер участкаси орқали пиёда ёки транспортда ўтиш;

ўзганинг ер участкасида дренаж ишлари ўтказиш;

ўзганинг ер участкасидан электр узатиш, алоқа линиялари ва трубопроводлар, ирригация, муҳандислик ва бошқа линиялар ҳамда тармоқлар ўтказиш ва улардан фойдаланиш;

ўзганинг ер участкасидан экинзорларни ва қишлоқ хўжалиги ҳайвонларини суғориш учун сув олиш;

қишлоқ хўжалиги ҳайвонларини ўзганинг ер участкаси орқали ҳайдаб ўтиш;

ўзганинг ер участкасида ихота дарахтлари экиш ва табиатни муҳофаза қилишга тааллуқли бошқа объектлар барпо этиш.

Сервитут бошқа мақсадларда ҳам белгиланиши мумкин.

Сервитут, уни белгилашни талаб қилган шахслар билан ўзга ер участкасининг эгалик қилувчиси, фойдаланувчиси, ижарачиси ва мулкдори ўртасидаги шартномага мувофиқ, келишувга эришилмаган тақдирда эса, суд қарорига биноан белгиланади.

Ер участкасига нисбатан сервитут тўғрисидаги шартнома ер кодексининг 30<sup>1</sup>-моддасига кўра, ёзма шаклда тузилади.

Сервитут тўғрисидаги шартномада қуйидаги шартлар кўрсатилиши керак:

сервитут белгиланиши керак бўлган ер участкасининг кадастр рақами;

сервитутни белгилашнинг мақсадлари ва асослари;

шартнома тарафлари тўғрисидаги маълумотлар;

сервитутнинг амал қилиш муддати;

сервитут учун белгиланган ҳақ миқдори (мавжуд бўлганда);

шартнома тарафларининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари ҳамда жавобгарлиги;

белгиланган сервитут муддати тугаганидан кейин ер участкасини белгиланган мақсадда фойдаланиш учун яроқли ҳолатга келтириш ҳақидаги сервитут мажбурияти.

Ер кодексининг 30<sup>2</sup>-моддасида сервитут иштирокчиларининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари мустаҳкамланган. Унга кўра, ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ер

<sup>38</sup> Ананьев А.Г. Сервитутное правоотношение: Дисс. ... канд. юрид. наук. – Рязань, 2005. – С. 8.

участкаларининг ижарачилари ва мулкдорлари ҳамда сервитут кимнинг манфаатларини кўзлаб белгиланган бўлса, ўша шахс сервитут иштирокчиларидир.

Ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ер участкаларининг ижарачилари ва мулкдорлари қуйидаги ҳуқуқларга эга:

сервитут кимнинг манфаатларини кўзлаб белгиланган бўлса, ўша шахсдан сервитутдан белгиланган мақсадда фойдаланилишини талаб қилиш;

сервитут ҳақ эвазига белгиланган ҳолларда сервитут кимнинг манфаатларини кўзлаб белгиланган бўлса, ўша шахсдан ҳақнинг ўз вақтида тўланишини талаб қилиш;

сервитут муддати тугаганидан кейин ер участкасини белгиланган мақсадда фойдаланиш учун яроқли ҳолатга келтиришни талаб қилиш;

сервитут кимнинг манфаатларини кўзлаб белгиланган бўлса, ўша шахс томонидан сервитутдан шартномада белгиланган мақсадларда фойдаланилмаган тақдирда шартноманинг бекор қилинишини талаб қилиш;

сервитут кимнинг манфаатларини кўзлаб белгиланган бўлса, ўша шахс сервитут учун белгиланган ҳақни (мавжуд бўлганда) мунтазам равишда тўламаган тақдирда, шунингдек унда ўз ҳудудига жамоат эҳтиёжлари учун мўлжалланган бошқа ер участкаси орқали ўтиш имконияти пайдо бўлган тақдирда, шартноманинг бекор қилинишини талаб қилиш.

Ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ер участкаларининг ижарачилари ва мулкдорлари:

сервитут кимнинг манфаатларини кўзлаб белгиланган бўлса, ўша шахс билан биргаликда сервитут тўғрисидаги шартномани давлат рўйхатидан ўтказиши;

сервитут тўғрисидаги шартнома давлат рўйхатидан ўтказилган пайтдан эътиборан сервитут кимнинг манфаатларини кўзлаб белгиланган бўлса, ўша шахсга ер участкасидан чекланган тартибда фойдаланиш имкониятини бериши;

сервитут кимнинг манфаатларини кўзлаб белгиланган бўлса, ўша шахсга сервитутдан белгиланган мақсадда фойдаланилишига тўсқинлик қилмаслиги;

ер участкасидан фойдаланиш мақсадини ҳисобга олган ҳолда, уни лозим даражадаги ҳолатда сақлаш учун ўз кучи билан ва ўз ҳисобидан ер участкасини тартибга келтириши, қўриқлаши, таъмирлаши ва унга бошқача тарзда хизмат кўрсатиши шарт.

Сервитут кимнинг манфаатларини кўзлаб белгиланган бўлса, ўша шахс қуйидаги ҳуқуқларга эга:

ер участкасидан сервитут тўғрисидаги шартномада кўрсатилган мақсадларда чекланган тарзда фойдаланиш;

сервитут тўғрисидаги шартнома шартлари жиддий равишда бузилганда сервитут тўғрисидаги шартноманинг бекор қилинишини талаб қилиш;

сервитутдан фойдаланишда юзага келган тўсқинликларни бартараф этиш ва етказилган зарарнинг ўрнини қоплаш тўғрисидаги талаб билан белгиланган тартибда судга мурожаат қилиш.

Сервитут кимнинг манфаатларини кўзлаб белгиланган бўлса, ўша шахс сервитут тўғрисидаги шартномага ва қонунчиликка мувофиқ бошқа ҳуқуқларга ҳам эга бўлиши мумкин.

Сервитут кимнинг манфаатларини кўзлаб белгиланган бўлса, ўша шахс:

ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ер участкаларининг ижарачилари ва мулкдорлари билан биргаликда сервитут тўғрисидаги шартномани давлат рўйхатидан ўтказиши;

сервитутдан фақат сервитут тўғрисидаги шартномада белгиланган мақсадларда фойдаланиши;

сервитут учун ҳақни ўз вақтида тўлаб бориши (ҳақ белгиланган тақдирда);

ўз ҳудудига жамоат эҳтиёжлари учун мўлжалланган бошқа ер участкаси орқали ўтиш имконияти пайдо бўлган тақдирда, ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ер участкалари ижарачилари ва мулкдорларининг биринчи талабига кўра ўзганинг ер участкасидан чекланган тарзда фойдаланишни тўхтатиши;

учинчи шахслар билан ер участкасига нисбатан сервитут тўғрисида шартнома тузиш ҳақида ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ер участкаларининг ижарачилари ва мулкдорларидан хабарнома олинган тақдирда, шундай хабарнома олинган пайтдан эътиборан ёзма шаклда жавоб бериши шарт.

Ер кодексининг 30<sup>3</sup>-моддасида ер участкасига бўлган ҳуқуқ бошқа шахсга ўтказилганда сервитутнинг сақланиши белгиланган.

Сервитут ер участкасига бўлган мулк, эгалик қилиш, фойдаланиш ва ижара ҳуқуқи бошқа шахсга ўтган тақдирда ҳам сақланиб қолади.

Сервитут олди-сотди, ҳадя, гаров ва ижаранинг мустақил предмети бўлиши мумкин эмас, шунингдек уни сервитут белгиланган кўчмас мулкнинг ҳуқуқ эгалари бўлмаган бошқа шахсларга бериш тақиқланади. Сервитут бошқа шахсларга фақат сервитут белгиланган ҳуқуқ билан бирга берилиши мумкин.

Ер кодексининг 30<sup>4</sup>-моддасига кўра, сервитут қуйидаги ҳолларда бекор қилиниши мумкин:

сервитут иштирокчиларининг ўзаро келишувига кўра;

ер эгасининг, ердан фойдаланувчининг, ер участкалари ижарачиси ва мулкдорининг ёки сервитут кимнинг манфаатларини кўзлаб белгиланган бўлса, ўша шахснинг асосланган талабига кўра;

сервитутдан узоқ муддат (камида уч йил) фойдаланилмаганда;

сервитутнинг амал қилиш муддати тугаганда;

агар сервитут белгилаш учун сабаб бўлиб хизмат қилган асослар ўз аҳамиятини йўқотган бўлса;

қонунда назарда тутилган бошқа асосларга кўра.

Сервитутни бекор қилиш тўғрисида сервитут иштирокчилари ўртасида келишувга эришилмаган тақдирда, сервитут суд томонидан бекор қилиниши мумкин.

Ер кодексининг 30<sup>5</sup>-моддасига асосан жамоат эҳтиёжлари учун ўзганинг ер участкасидан чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқи (оммавий сервитут) қуйидаги мақсадлар учун белгиланиши мумкин:

Ер Кодексининг 25-моддасига мувофиқ ўзганинг ер участкасида геология-суратга олиш, қидириш, геодезия ва бошқа қидирув ишларини амалга ошириш;

ўзганинг ер участкасидан умумий фойдаланишдаги электр узатиш тармоқлари, алоқа линиялари ва бошқа линиялар, трубопроводлар, ички суғориш тармоқлари, муҳандислик тармоқлари ҳамда бошқа тармоқлар ўтказиш ва улардан фойдаланиш.

Оммавий сервитут манфаатдор ташкилотларнинг мурожаатлари асосида вилоят ва Тошкент шаҳар ҳокимининг қарори билан белгиланади.

Ушбу моддада назарда тутилганидан бошқа мақсадларда, шунингдек, давлат мулки бўлмаган бино, иншоот ва кўп йиллик дов-дарахтлар жойлашган ер участкаларига оммавий сервитут белгилаш тақиқланади.

Оммавий сервитут белгилаш тўғрисидаги қарор ер фонди тоифасидан келиб чиққан ҳолда қуйидаги ташкилотлар билан мажбурий тартибда келишилиши керак:

суғориладиган ерларда — Ўзбекистон Республикаси Қишлоқ хўжалиги вазирлиги ва Сув хўжалиги вазирлиги билан;

ўрмон фонди ерларида — ўрмон хўжалиги соҳасидаги ваколатли давлат органи билан;

табиатни муҳофаза қилиш, соғломлаштириш, рекреация мақсадларига мўлжалланган ерларда ва тарихий-маданий аҳамиятга молик ерларда — тегишли соҳалардаги махсус ваколатли давлат органлари билан.

Оммавий сервитут белгилаш ҳақидаги қарорда сервитут тўғрисидаги шартномада кўрсатилиши лозим бўлган барча шартлар кўрсатилиши керак. Бунда оммавий сервитут шартлари тарафларнинг келишувига кўра ёки улардан бирининг талабига кўра суд тартибида ўзгартирилиши ва бекор қилиниши мумкин.

Оммавий сервитут белгилаш тўғрисидаги қарор сервитут белгиланган ер участкасида қурилиш-монтаж ишларини бошлаш, бинолар ва иншоотларни қайта қуриш, реконструкция қилиш ҳуқуқини бермайди.

Оммавий сервитут ер кодексига мувофиқ, шунингдек оммавий сервитут белгилаш тўғрисидаги қарорнинг амал қилиш муддати тугаганда бекор қилинади.

Ер кодексининг 30<sup>6</sup>-моддасида сервитут кимнинг манфаатларини кўзлаб белгиланган бўлса, ўша шахс, агар қонунда ёки сервитут тўғрисидаги шартномада бошқача тартиб назарда тутилмаган бўлса, сервитут учун ҳақ тўлаши шартлиги белгиланган.

Сервитут учун ҳақ сервитут белгиланган ер участкаси учун ер солиғи (ижара ҳақи) суммасини, шунингдек сервитутдан фойдаланиш жараёнида ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ер участкаларининг ижарачилари ва мулкдорларига етказилган зарарни (бой берилган фойдани) компенсация қилиш мақсадида белгиланади.

Сервитут учун ҳақ тўлаш бир марталик ёки мунтазам тўлаб бориладиган кўп марталик тўлов тарзида амалга оширилиши мумкин.

Сервитут учун ҳақ миқдори сервитут белгиланган ер участкаси доирасида ёки у белгиланган чегаралар доирасида ҳисоблаб чиқарилади.

Ер участкасининг сервитут белгиланган муайян қисми учун ер солиғи (ижара ҳақи) ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ер участкаларининг ижарачилари ва мулкдорлари томонидан тўланади, бунда сервитут учун тўланадиган (бир марталик ёки доимий) ҳақ миқдори сервитут амал қиладиган даврдаги ер солиғи (ижара ҳақи) суммасидан кам бўлиши мумкин эмас.

Қўйидаги ҳолларда сервитут ҳақ ундирмасдан (текин) амалга оширилиши мумкин:

туннелларда автомобиль йўллари ёки темир йўллари қуриш, шунингдек автомобиль йўлларининг муҳофаза зоналаридан фойдаланиш мақсадида сервитут белгиланганда;

муҳандислик-техник жиҳатдан таъминлаш, тегишли техник-технологик уланиш ишларини амалга ошириш мақсадида сервитут белгиланганда.

Юқорида таъкидлаб ўтганимиздек, бугунги кунда ер эгаси қўшни ер эгасидан унинг еридан фойдаланишни талаб қилиши мумкин. Ер қонунчилигига кўра, ерга сервитут белгиланиши ер эгасининг ушбу участкага эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш ҳуқуқларидан маҳрум этмайди.

Сервитут уни талаб қилган шахс ва ер эгаси ўртасидаги битимга асосан белгиланади. Сервитут тўғрисидаги шартномалар кадастр органлари томонидан рўйхатга олиниши керак. Рўйхатдан ўтиш 1 кун давомида, бепул амалга оширилади.