

*Nurbek Matyakubov PhD, dotsent v.b.,*

*Urganch innovatsion university*

***Annotatsiya:** Mustaqillik yillarida xususiy uy-joylarni qurish bo'yicha aniq tartiblar ishlab chiqilgan va ular amaliyotga tatbiq etilgan. Biroq uy-joylarni qurishda har doim ushbu tartiblarga rioya qilinmagan. Xususan, xususiy uy-joylar aniq arxitektura qoidalari asosida qurilishi muammoli vaziyat hisoblangan.*

***Kalit so'zlar:** Uy-joy siyosati, namunaviy uylar, shaharsozlik kodeksi, qonun, shaharsozlik, qurilish, imtiyoz, siyosat.*

***Annotatsiya:** During the years of independence, specific procedures for the construction of private houses were developed and put into practice. However, these procedures were not always followed in the construction of houses. In particular, the construction of private houses based on specific architectural rules was considered a problematic situation.*

***Keywords:** Housing policy, model homes, urban development code, law, urban development, construction, privilege, policy.*

***Аннотация:** За годы независимости были разработаны и внедрены в практику конкретные процедуры строительства частных домов. Однако эти процедуры не всегда соблюдались при строительстве домов. В частности, проблемной ситуацией считалось строительство частных домов по специфическим архитектурным правилам.*

***Ключевые слова:** Жилищная политика, типовые дома, градостроительный кодекс, закон, градостроительство, строительство, привилегии, политика.*

2017-2020-yillarda O'zbekistonda yakka tartibdagi xususiy uylar qurish aksar hollarda o'sib borgan. Boshqa tomondan, viloyatlar kesimida bu masalada kichik farqlar mavjud bo'lgan. Jumladan, aholisi ko'proq viloyatlarda tabiiy holatda ko'proq uylar qurilgan hamda aksincha, kam sonli aholiga ega viloyatlarda boshqa

viloyatlarga qaraganda kamroq xususiy uylar qurilgan.

Uy-joylarni qurishda aholidan shahar yoki qishloq bosh rejasiga amal qilish talab etilgan. Bunda asosiy muammo aholining uy-joy qurishda qo'shni bo'sh maydonlarni egallab olish va natijada omma yo'liga yoki binolariga muammolar tug'dirganligi bo'lgan. O'zboshimchalik bilan qurilgan uylar ba'zan o'sha hududda yashovchi aholiga noqulayliklar yaratgan. Xususan, 1998-2004-yillarda Toshkent shahri Mirzo Ulug'bek tumani, Shukur Burhonov mahallasidagi "Intizor-3" va "Intizor-7" berk ko'chalarida yashovchilar ko'chani bir qismini o'zboshimchalik bilan hovlilariga qo'shib olgan qo'shnilari ustidan bir necha bor turli idoralarga shikoyat qiladi. Ushbu ko'chada yashagan aholi bir necha bor sudlarga ham murojaat etadi. Ularning ko'chalarida qurilgan bir qancha uylar shaharsozlik talablariga rioya qilmagan holda qurilganligi, natijada aholiga noqulayliklar yaratilganligi ta'kidlanadi. Jumladan, yangi qurilgan uy egalari ko'cha hududidagi yerlarni o'zlashtirib olgan va u yerga imoratlar solgan. Natijada mazkur ko'chadagi yer 4 metr bo'lib qoladi. Shaharsozlik talablariga ko'ra, yo'llar kamida 9 metr bo'lishi kerak bo'lgan. Ushbu mahallaning rejalarida ham ko'chalar eni 9 metr deb ko'rsatilgan<sup>1</sup>.

Ayrim hollarda bunday shaxslarga choralar ko'rilgan. Masalan, 2003-yilda Jizzax viloyatida uy-joy qurish jarayonida bosh rejani u yoki bu darajada buzganlarga nisbatan Shaharsozlik kodeksiga binoan ma'muriy va intizomiy choralar qo'llanilgan. Jumladan, ushbu yilda 17 ta holat bo'yicha ish sudga oshirilgan bo'lsa, 26 ta holatda esa aybdorlar jarimaga tortilgan<sup>2</sup>.

Ko'p qavatli uylarda xonadonlarni ta'mirlashda o'zboshimchalikka yo'l qo'yilgan holatlar ham uchragan. Bunda, asosan, xonadon devorlarini buzish va bu orqali xonadon egasi turar-joyini o'ziga qulaylashtirib olishga harakat qilgan. Biroq bunday hollarda o'sha binoning yaroqlilik muddatiga ta'sir etgan hamda ayrim

---

<sup>1</sup> Дониёров С. Йўл устига қурилган уй // Халқ сўзи. – 2004. – № 258.

<sup>2</sup> Жонузоев И. Ховли–жойингиз сариштали, файзли-фаришталими?: Қишлоқларимиз қиёфаси, қурилаётган уй-жойлар ва миллий меъморчилигимиз муаммолари ҳақида мулоҳазалар // Ўзбекистон овози. – 2003. – № 109.

holatlarda o'sha ko'p qavatli uyning devorlari yorilishiga olib kelgan.

O'zbekistonda uy-joy qurilishiga oid qonunchilikda aholining xususiy turar-joylarini ta'mirlashga taqiqlar mavjud bo'lmagan. Xususan, O'zbekiston Respublikasi "Uy-joy" kodeksining 24-moddasida "Uyning, kvartiraning mulkdori ularning saqlanishini ta'minlash, o'z hisobidan joriy va kapital ta'mirlash ishlarini amalga oshirishi shart" deyilgan. Boshqa tomondan, o'sha me'yoriy hujjatda ushbu ta'mirlash ishlari belgilangan me'yorlar asosida amalga oshirilishi nazarda tutilgan. Jumladan, ushbu hujjatda bu haqida quyidagicha yozib qo'yilgan: "Ko'p kvartirali uydagi kvartiraning mulkdorlari tegishli ruxsatnoma olmay o'zboshimchalik bilan qayta qurgan yoki o'zgartirgan taqdirda qonun hujjatlarida belgilangan tartibda javobgar bo'ladi va ushbu xonani o'z hisobidan avvalgi holatiga keltirishi shart"<sup>3</sup>.

Ko'p qavatli uylarning mustahkamligi bir qancha omillarga bog'liq bo'lgan. Aholi uylarini ta'mirlash jarayonlarida ko'p qavatli uylarga zarar berish holatlari uchragan<sup>4</sup>. Ko'p qavatli uylardagi o'zboshimchalik bilan amalga oshirilgan qurilishlarning nazorati uy-joy shirkati tomonidan amalga oshirilgan. Bu "Uy-joy shirkatlari to'g'risida"gi qonunning 14-moddasida belgilab qo'yilgan. Agar mulkdorlar tomonidan biror nojo'ya xatti-harakatlar aniqlangan taqdirda shirkatlar ushbu holat yuzasidan dalolatnoma tuzib, tuman texnik inventarizatsiya kadastr byurosiga yozma ravishda axborot berishlari lozim bo'lgan.

Ayrim vaqtlarda fuqarolarga tegishli bo'lgan uylar qonunda belgilangan tartibda olib tashlangan. O'zbekiston Respublikasi Uy-joy kodeksiga ko'ra, yer uchastkalari davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yilganda mazkur shaxslarga, ularning oila a'zolariga hamda ushbu uylarda yoki kvartiralarda doimiy yashagan fuqarolarga ularning xohishiga ko'ra, yakka tartibda uy-joy qurish uchun yer uchastkasi berilishi lozim bo'lgan. Shuningdek, yer uchastkalarini o'zlashtirish davrida, ya'ni ikki yilgacha muddat bilan ijara shartnomasi asosida vaqtincha uy-joy berilib, buzilayotgan uylar yoki kvartiralar, imoratlar, inshootlar va daraxtlarning

---

<sup>3</sup> Раҳмонов С. Ўзбошимчалик: кимга фойдаю кимга зарар? // Қишлоқ ҳаёти. – 2004. – № 42.

<sup>4</sup> Раҳмонов С. Ўзбошимчалик: кимга фойдаю кимга зарар? // Қишлоқ ҳаёти. – 2004. – № 42.

qiymati to'liq qoplangan. Ayrim hollarda shaxslar yakka tartibda uy-joy qurishda qonun-qoidalarga rioya qilmagan. Uy-joy kodeksining 14-moddasiga ko'ra, fuqarolarga tegishli yer uchastkalarida yangi qurilayotgan uyga mulk huquqi uy davlat ro'yxatidan o'tkazilgan paytdan boshlab vujudga kelgan<sup>5</sup>.

1990-yilning o'rtalaridan boshlab O'zbekistonda qurilish sohasiga xususiy firmalar kirib kela boshladi. 1997-2000-yillarda qurilish sohasidagi "Uzpromgrajdanstroy", "Uzvodstroy", "Uzagrostroy", "Uzkolxozstroy" va "Glavtashkentstroy" kabi yirik takshilotlar, korporatsiyalar, birlashmalar tugatilgan. Bundan tashqari, qurilish pudrat ishlari bozoridagi 25 ta respublika miqyosidagi trestlar va birlashmalar ham birma-bir faoliyatini to'xtatgan. Bularning o'rniga keyinchalik boshqa pudrat tashkilotlari paydo bo'la boshladi. 2003-yil 6-mayda O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Kapital qurilishda iqtisodiy islohotlarni yanada chuqurlashtirishning asosiy yo'nalishlari to'g'risida"gi PF-3240-sonli farmoni qabul qilingan. Mazkur farmon asosida qurilishni amalga oshiruvchi bir qancha xususiy pudratlar tashkil topa boshladi<sup>6</sup>.

Jumladan, 2010-yilda O'zbekiston qurilish ishlari bozorida jami 9268 taga yaqin pudrat tashkilotlari faoliyat yuritgan. Ularning 151 tasi aksiyadorlik jamiyatlari, 2928 tasi mas'uliyati cheklangan jamiyat, 4922 tasi xususiy korxonalar, 961 tasi xo'jalik hisobidagi korxonalar, 246 tasi qo'shma korxonalar, 4 tasi chet el korxonasi, 213 tasi davlat korxonasi va 376 tasi boshqa mulkchilik shaklidagi korxonalar va tashkilotlar bo'lgan. Ushbu tashkilotlar to'g'ridan-to'g'ri yoki foydalanishga tayyor holda topshirish shartlari bilan qurilish ishlarini olib borgan<sup>7</sup>.

Mazkur pudrat tashkilotlarining ayrimlari respublika va viloyat komissiyalari tomonidan tanlab olinib, ularga ijtimoiy ahamiyatga ega ob'ektlarni qurish vazifalari topshirilgan. Xususan, 2009-yilda Qoraqalpog'iston Respublikasi Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimliklari "Davarxitektqurilish"

---

<sup>5</sup> Толибжонов А. Ўзбошимчалик билан иморат қуриш ва унинг оқибатлари // "Ўзбекистон архитектураси ва қурилиши" журнали. – 2010. – № 2. – Б. 32.

<sup>6</sup> Максумов Н. Фойдаланишга тайёр ҳолда топшириш усули билан ишлайдиган пудрат ташкilotларининг пудрат ишлари бозорини кенгайтириш // "Ўзбекистон архитектураси ва қурилиши" журнали. – 2010. – № 3. – Б. 25.

<sup>7</sup> Максумов Н. Фойдаланишга тайёр ҳолда топшириш усули билан ишлайдиган пудрат ташкilotларининг пудрат ишлари бозорини кенгайтириш // "Ўзбекистон архитектураси ва қурилиши" журнали. – 2010. – № 3. – Б. 25.

qo'mitasi bilan birgalikda respublika reyestriga kiritish uchun ijtimoiy sohaning barcha turdagi qurilish obyektlarini qura oladigan 147 ta pudrat tashkilotlari tanlab olingan. Ularning 7 tasi Qoraqalpog'istonda, 12 tasi Andijon viloyatida, 8 tasi Buxoro viloyatida, 14 tasi Jizzax viloyatida, 18 tasi Qashqadaryo viloyatida, 3 tasi Navoiy viloyatida, 7 tasi Namangan viloyatida, 20 tasi Samarqand viloyatida, 8 tasi Surxondaryo viloyatida, 4 tasi Sirdaryo viloyatida, 12 tasi Toshkent viloyatida, 15 tasi Farg'ona viloyatida, 6 tasi Xorazm viloyatida va 13 tasi Toshkent shahrida faoliyat olib borgan. Masalan, Andijon viloyatida "Andijon viloyat qurilish" MChJ, "Rich-treyd" MChJ, "Nodir LTD" MChJ, "Xon" MChK, "Andijonta'mirqurilish" MChJ, "Transta'mirlash" XK, "XKMS-1" MChJ, MPPF "Bog'i Shamol", "And-tex-naz" MChJ, "Mustaqillik-AN" MChJ, "Andijon KMK" MChJ va "Hamkor Trans Baraka" MChJ pudratchi tashkilotlari ijtimoiy obyektlar bilan birgalikda turar-joylarni qurishda faol ishtirok etgan<sup>8</sup>.

2009-yilda O'zbekistonning barcha shahar va tumanlarida jami 899 ta ixtisoslashtirilgan ta'mirlash-qurilish tashkilotlari tashkil etilgan. Ushbu tashkilotlar 2014-yil 1-yanvargacha "Qishloqqurilishinvest" injiniring kompaniyasi bilan tuzilgan shartnomalar bo'yicha foydalanishga tayyor holda topshirish shartlari bilan yakka tartibda uy-joylar qurgan. "Qishloqqurilishinvest" injiniring kompaniyasi buyurtmasiga asosan foydalanishga tayyor holda topshirish shartlarida qurilgan pudrat tashkilotlari tomonidan quriladigan uy-joylar narxlarini bozor narxiga nisbatan 32-38 foiz atrofida pasayishiga olib kelgan<sup>9</sup>.

Quyidagi jadvaldan ko'rinadiki, 2017-2020-yillarda O'zbekistonda uy-joy qurilish bilan shug'ullangan qurilish firma va kompaniyalarining soni oshgan. Viloyatlar kesimida bu masalani tahlil qiladigan bo'lsak, asosan aholi miqdori ko'proq bo'lgan viloyatlarda qurilish firmalari soni ham ko'proq bo'lganligi ko'zga tashlanadi. Bu esa o'sha hududlarda uy-joyga bo'lgan talab kuchliligidan dalolat beradi.

---

<sup>8</sup> Максумов Н. Фойдаланишга тайёр ҳолда топшириш усули билан ишлайдиган пудрат ташкилотларининг пудрат ишлари бозорини кенгайтириш // "Ўзбекистон архитектураси ва қурилиши" журнали. – 2010. – № 3. – Б. 27.

<sup>9</sup> Максумов Н. Фойдаланишга тайёр ҳолда топшириш усули билан ишлайдиган пудрат ташкилотларининг пудрат ишлари бозорини кенгайтириш // "Ўзбекистон архитектураси ва қурилиши" журнали. – 2010. – № 3. – Б. 28.

Xulosa qilib aytganda, mustaqillik yillarida xususiy uy-joylarni qurish bo'yicha aniq tartiblar ishlab chiqilgan va ular amaliyotga tatbiq etilgan. Biroq uy-joylarni qurishda har doim ushbu tartiblarga rioya qilinmagan. Xususan, xususiy uy-joylar aniq arxitektura qoidalari asosida qurilishi muammoli vaziyat hisoblangan. Bu bir tomondan, o'sha uyda yashovchi shaxslarga noqulayliklar tug'dirgan bo'lsa, ikkinchi tomondan, shaharsozlik tamoyiliga putur yetkazgan.

### **Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:**

1. Дониёров С. Йўл устига қурилган уй // Халқ сўзи. – 2004. – № 258.
2. Жонузоқов И. Ҳовли–жойингиз сариштали, файзли-фаришталими?: Қишлоқларимиз киефаси, қурилаётган уй-жойлар ва миллий меъморчилигимиз муаммолари ҳақида мулоҳазалар // Ўзбекистон овози. – 2003. – № 109.
3. Раҳмонов С. Ўзбошимчалик: кимга фойдаю кимга зарар? // Қишлоқ ҳаёти. – 2004. – № 42.
4. Раҳмонов С. Ўзбошимчалик: кимга фойдаю кимга зарар? // Қишлоқ ҳаёти. – 2004. – № 42.
5. Толибжонов А. Ўзбошимчалик билан иморат қуриш ва унинг оқибатлари // “Ўзбекистон архитектураси ва қурилиши” журнали. – 2010. – № 2. – Б. 32.
6. Максумов Н. Фойдаланишга тайёр ҳолда топшириш усули билан ишлайдиган пудрат ташкилотларининг пудрат ишлари бозорини кенгайтириш // “Ўзбекистон архитектураси ва қурилиши” журнали. – 2010. – № 3. – Б. 25.
7. Максумов Н. Фойдаланишга тайёр ҳолда топшириш усули билан ишлайдиган пудрат ташкилотларининг пудрат ишлари бозорини кенгайтириш // “Ўзбекистон архитектураси ва қурилиши” журнали. – 2010. – № 3. – Б. 25.
8. Максумов Н. Фойдаланишга тайёр ҳолда топшириш усули билан ишлайдиган пудрат ташкилотларининг пудрат ишлари бозорини кенгайтириш // “Ўзбекистон архитектураси ва қурилиши” журнали. – 2010. – № 3. – Б. 27.
9. Максумов Н. Фойдаланишга тайёр ҳолда топшириш усули билан ишлайдиган пудрат ташкилотларининг пудрат ишлари бозорини кенгайтириш // “Ўзбекистон архитектураси ва қурилиши” журнали. – 2010. – № 3. – Б. 28.