



ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИДА АМАЛГА ОШИРИЛАЁТГАН ЕР ИСЛОҲОТЛАРИНИНГ МАҚСАДЛАРИ ВА ҲУҚУҚИЙ АСОСЛАРИ

Бобокулов Шохназар Очилович

юримдик фанлар номзоди

Мамлакатимизда ер муносабатлари соҳасида жисмоний ва юримдик шахсларнинг ҳуқуқларини ишончли тарзда ҳимоя қилишга қаратилган изчил ислоҳотлар амалга оширилмоқда.

Бугунги кунда ер ислоҳотлари Ўзбекистон учун муҳим аҳамиятга эга масалалардан бири ҳисобланади. Чунки қишлоқ хўжалиги, қолаверса бутун иқтисодийнинг ривожланиши, озиқ-овқат хавфсизлигининг таъминланиши кўп жиҳатдан ана шу ислоҳотларга боғлиқ. Ернинг жамиятдаги аҳамияти беқиёсдир. Унда фуқаролар яшаши учун бинолар қурилади, турли маҳсулотлар етиштирилади. Ер қишлоқ хўжалиги тармоғининг энг асосий ишлаб чиқариш воситаси ҳисобланади. Ерга уруғ экиб, ишлов бериш натижасида турли хилдаги маҳсулотлар етиштирилади.

Ер участкаларини ажратишнинг барча учун тенг, шаффоф ва бозор тамойилларига асосланган тартибини жорий этиш, ерга оид мулкий ва ҳуқуқий муносабатларда барқарорликни таъминлаш, ерларни муҳофаза қилиш, ер эгаларининг мулкий ҳуқуқларини кафолатлаш, шунингдек, ернинг иқтисодий қийматини белгилаш орқали уни фуқаролик ҳуқуқий муносабатлар объекти сифатида эркин муомалага киритиш мақсадида, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2021 йил 8 июндаги “Ер муносабатларида тенглик ва шаффофликни таъминлаш, ерга бўлган ҳуқуқларни ишончли ҳимоя қилиш ва уларни бозор активига айлантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-6243-сон Фармонинг қабул қилиниши тарихий аҳамиятга эга бўлди ҳамда ушбу соҳада туб бурилиш ясади.

Ушбу фармон асосида, Ўзбекистон Республикасининг 2021 йил 15 ноябрдаги “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида”ги ЎРҚ-728-сон, 2022 йил 29 июндаги “Ер участкаларини компенсация эвазига жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш тартиб-таомиллари тўғрисида” ЎРҚ-781-сон Қонунлари, Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Мева-сабзавотчилик ва узумчиликда оилавий тадбиркорликни ривожлантириш, қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришида деҳқон хўжаликларининг улушини ошириш чора-тадбирлари тўғрисида” 2021 йил 23 ноябрдаги ПҚ-20-сон қарори, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2021 йил 24 ноябрдаги “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкаларини ижарага бериш тартибига доир норматив-ҳуқуқий ҳужжатларни тасдиқлаш тўғрисида” 709-сон, 2022 йил 14 февралдаги “Қишлоқ хўжалигига



мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Қонунини амалга ошириш чора-тадбирлари ҳақида 71-сон қарорлари қабул қилинди.

Ушбу норматив ҳуқуқий ҳужжатлар билан, ер участкалари хусусий секторга – мулк ва ижара ҳуқуқи асосида, давлат органлари, муассасалари, корхоналари, фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органларига – доимий фойдаланиш ҳуқуқи асосида ажратилиши;

- мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик, доимий эгалик, вақтинча фойдаланиш ҳуқуқи билан ер ажратиш тартиби бекор қилинди, бунда илгари ажратилган ер участкаларига бўлган бундай ҳуқуқлар уларнинг эгаларида амалдаги тартибда сақланиб қолиши;

- ижарага олинган ер участкасида қонунчиликда белгиланган тартибда қурилган кўчмас мулк объектига мулк ҳуқуқи бошқа шахсга ўтган тақдирда, ушбу объектга мулк ҳуқуқи билан биргаликда у жойлашган ер участкасига бўлган ижара ҳуқуқи ҳам янги мулкдорга ўтиши;

- қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар барча турдаги қишлоқ хўжалиги товар ишлаб чиқарувчилари иштирок эта оладиган, натижалари Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимларининг қарори билан тасдиқланадиган очиқ электрон танлов якунларига кўра, фақат ижара ҳуқуқи асосида ажратилиши;

- қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ерлар мулк ҳуқуқи ва ижара ҳуқуқи асосида электрон онлайн-аукцион орқали реализация қилиниши;

- давлат ташкилотларига ер участкалари давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимларининг қарори билан доимий фойдаланиш ҳуқуқи билан ажратилиши;

- барча ҳолларда ер участкалари фақат бўш турган ва захирага олинган ерлардан ажратилиши, айтиб бериш билан ёки бир вақтнинг ўзида ер участкасини олиб қўйиш, захирага олиш, бошқа шахсга ажратиш ер бериш тартибини бузиш ҳисобланиши ва қонунга мувофиқ жавобгарликка тортиш учун асос бўлиши;

- давлат-хусусий шериклик лойиҳалари ва ижтимоий фойдали мақсадларга эришишга қаратилган лойиҳаларни амалга оширишда ер участкалари давлат ташкилотига доимий фойдаланиш ҳуқуқи билан ажратилиши, ушбу ерлар давлат-хусусий ёки ижтимоий шериклик тўғрисидаги битимнинг амал қилиш муддатига хусусий шерик, нодавлат нотижорат ташкилоти ва фуқаролик жамиятининг бошқа институтларига ижарага берилиши мумкинлиги;

- кўп квартирали уй жойлашган ва унга туташ ер участкаси, агар кўп квартирали уйдаги жойларнинг мулкдорларига бошқа ҳуқуқ билан тегишли бўлмаса, уларга умумий фойдаланиш учун Қорақалпоғистон Республикаси



Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимлари томонидан доимий фойдаланиш ҳуқуқи асосида ажратилиши.

Вазирлар Маҳкамаси 2021 йил 1 августдан бошлаб, истисно тариқасида, фақат қуйидаги ҳолларда ер участкаларини тўғридан-тўғри ижарага беришга ҳақли эканлиги, яъни:

- қишлоқ хўжалиги соҳасида илмий-тадқиқот ва тажриба синовлар амалга ошириш учун давлат илмий-тадқиқот ва таълим муассасаларига – Қишлоқ хўжалиги вазирлигининг таклифига асосан;

- агросаноат кластерларига – ер участкаси норматив қийматининг икки баравари миқдоридаги пул маблағи депозитга қўйилганда, Қишлоқ хўжалиги вазирлиги, Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоят ҳокимининг таклифига асосан;

- энг яхши таклифни танлаш орқали аниқланадиган, қиймати камида 10 миллион АҚШ доллари эквивалентида (ер майдони ҳажмига кўра ортиб боради) бўлган йирик инвестиция лойиҳасини амалга ошириш учун – лойиҳа қийматининг камида 10 фоизига тенг маблағ аввалдан махсус ҳисобрақамга жойлаштирилганда;

- чет эл инвестициялари иштирокидаги корхоналарга, халқаро бирлашмалар ва ташкилотларга, чет эллик юридик ва жисмоний шахсларга – ижарага олиш ҳуқуқини олганлик учун бозор қийматида ҳақ тўлаган ҳолда (халқаро бирлашмалар ва ташкилотлардан ташқари).

Маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг ер муносабатларига оид қуйидаги ваколатлари, улар юзасидан қарор, фармойиш ёки бошқа турдаги ҳужжат қабул қилиш ҳуқуқи 2021 йил 1 августдан бекор қилинди:

- ер участкаларини тўғридан-тўғри ажратиш, фойдаланишга бериш, келгусида ажратиш учун захиралаш, бириктириш, ободонлаштириш учун бериш ёки ерларни бошқача йўл билан тасарруф қилиш, бундан мазкур Фармонга мувофиқ ер участкаларини давлат ташкилотларига доимий фойдаланишга ажратиш, очиқ танлов якунларини тасдиқлаш, ижара шартномасини имзолаш, ер участкаларини хусусийлаштириш натижаларини расмийлаштириш бўйича ваколатлар мустасно;

- туман ва шаҳар маҳаллий давлат ҳокимияти органлари томонидан ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни белгилаш, эътироф этиш, ўзгартириш, бекор қилиш;

- суғориладиган ерларни суғорилмайдиган ерлар тоифасига ёки бошқа ер тоифасига, суғорилмайдиган қишлоқ хўжалиги ерларини бошқа ер тоифасига ўтказиш;

- жамоа боғдорчилиги, узумчилиги ва полизчилиги ҳамда ёрдамчи қишлоқ хўжалигини юритиш учун ер бериш;



● хусусийлаштириладиган ер участкаларига нисбатан инвестиция мажбуриятлари ёки хусусий мулкни эркин тасарруф этишни чеклайдиган бошқа мажбуриятларни белгилаш.

Давлат ҳокимияти органлари томонидан ер участкаларини тўғридан-тўғри ажратиш ёки бошқача тарзда имтиёз ва истиснолар белгилаш ташаббуси билан чиқишни тақиқлаш каби янги нормалар белгиланди.

Айниқса, Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 2023 йил 30 апрель куни ўтказилган референдумда умумхалқ овоз бериш орқали қабул қилиниши муҳим аҳамият касб этди.

Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 68-моддасида “Ер қонунда назарда тутилган ҳамда ундан оқилона фойдаланишни ва уни умуммиллий бойлик сифатида муҳофаза қилишни таъминловчи шартлар асосида ва тартибда хусусий мулк бўлиши мумкин”лиги белгилаб қўйилди.

Умуман олганда, амалдаги ер қонунчилиқ ҳужжатларини ўрганиш асосида ҳозирги кунда ер муносабатларини тартибга солишнинг барқарор асослари ишлаб чиқилганлигининг гувоҳи бўлишимиз мумкинки, эндиликда ерларни муҳофаза қилиш ва улардан фойдаланишга оид қонунчиликни такомиллаштиришга асосий эътибор қаратилиши лозим.

Хусусан, бу борада мустақиллик йилларида мамлакатимиз ҳуқуқшунос олимлари томонидан ер қонунчилигини такомиллаштиришнинг истиқболли йўналишларини аниқлаш борасида бир қатор таклиф ва мулоҳазалар билдирилган. Хусусан, бу борада юридик адабиётларда ерларни ҳуқуқий муҳофаза қилиш²⁷, қишлоқ хўжалиқ субъектларнинг ердан фойдаланиш ҳуқуқи²⁸, аҳоли пункти ерларининг ҳуқуқий ҳолати²⁹, ер ижараси³⁰, ердан фойдаланиш устидан давлат бошқаруви³¹, ер ипотекаси³², ерга нисбатан мулкий муносабатлар³³, ерга нисбатан хусусий мулкчиликни ривожлантириш³⁴, ер муносабатларини давлат томонидан тартибга солиш(бошқариш)нинг назарий муаммоларини ўрганиш, ер назорати масалаларини ҳар томонлама таҳлил

²⁷ Холмўминов Ж.Т. Ер муҳофазага муҳтож // Фан ва турмуш. – Тошкент, 1996. – №5. – Б.4-5.; Кенжаев Р.Х. Ўзбекистон Республикасида ерларни муҳофаза қилишнинг ҳуқуқий масалалари: Юрид. фан. номз. ... дисс. автореф. – Тошкент: ТДЮИ, 2006. – 24 б.

²⁸ Мирзаабдуллаева М.Р. Фермер хўжаликлари тадбиркорлик субъекти сифатида. – Тошкент: ТДЮИ, 2011. – 46 б.; Мирзаабдуллаева М.Р. Фермер хўжалиги фаолиятини ҳуқуқий тартибга солиш. – Тошкент: Янги аср авлоди, 2010. – 197 б.

²⁹ Узакова Г.Ш. Аҳоли пункти ерларидан фойдаланиш ҳуқуқи. Монография. – Тошкент: ТДЮИ, 2007. – 117 б.

³⁰ Усмонов М.Б. Қишлоқ хўжалигида ижара. – Тошкент: ТДЮИ, 2005. – 126 б.

³¹ Исабоев А. Ердан фойдаланиш устидан давлат бошқаруви тушунчаси // ТДЮИ Ахборотномаси. – Тошкент, 2006. – № 1. – Б. 82-85.

³² Махмадаминов М.Ж. Ер ипотекасини ҳуқуқий тартибга солиш муаммолари. Ю.ф.н. илмий даражасини олиш учун ёзилган дисс. автореферати. –Т.: ТДЮИ, 2010. –26 б.

³³ Усмонов М.Б. Тадбиркорларнинг ердан фойдаланиш ҳуқуқи. – Тошкент: ТДЮИ, 2011. – 54 б.; Мирзаабдуллаева М.Р. Ер савдоси танловини ўтказиш тартиби // Бозор муносабатлари шароитида савдо муносабатларини ҳуқуқий таъминлаш муаммолари: илмий-амалий конференция материаллари. – Тошкент: ТДЮИ, 2004.; Узакова Г.Ш. Ерга нисбатан мулк ҳуқуқини белгилашда ер ва фуқаролик қонунчилигини мувофиқлаштириш хусусида баъзи мулоҳазалар // Фуқаролик кодексини такомиллаштириш муаммолари: илмий-амалий анжуман материаллари. – Тошкент: ТДЮИ, 2007. – Б. 103-108.

³⁴ Хазраткулов А. Ер мулкчилигини бошқаришнинг конституциявий асослари // ТДЮИ Ахборотномаси. – Тошкент, 2011. – №5. – Б. 86-89.; Хазраткулов А. Ерга нисбатан мулкий муносабатлар тушунчаси ва моҳияти // ТДЮИ Ахборотномаси. – Тошкент, 2009. – №3.; Хазраткулов А. Ерга нисбатан мулкий муносабатлар объектлари ва субъектлари // ТДЮИ Ахборотномаси. – Тошкент, 2010. – №5.



қилиш, ер-процессуал ҳуқуқига оид нормаларни такомиллаштириш³⁵ каби долзарб муаммолар татқиқ қилинган.

Айни дамда биз ер соҳасидаги қонун ҳужжатлари нормаларини такомиллаштириш истиқболларига оид бир неча устувор йўналишларни ажратиб кўрсатиш мақсадга мувофиқ, деб ҳисоблаймиз:

Биринчидан, ер қонунчилигининг ерларнинг ҳуқуқий муҳофазасига оид нормаларини ўрганиш асосида уларнинг асосан ерларнинг деградация ва бошқа зарарли таъсирлардан муҳофаза қилиш ҳамда салбий хўжалик таъсирига учраган ерларни қайта тиклашга қаратилганлигини кузатишимиз мумкин. Ваҳоланки, унда инсонлар фаолияти натижасида салбий таъсирга учрамаган ерларнинг, айниқса, табиий кучлар (тошқин, чўлланиш ва б.қ.) салбий таъсири остида бўлган ерларнинг унумдорлигини ошириш масалалари тартибга солинмаган. Ушбу камчиликни бартараф этиш мақсадида Ер кодексида мазкур масалаларга бағишланган ҳамда уларнинг ўзига хос хусусиятларини акс эттирувчи алоҳида модда киритилиши мақсадга мувофиқ.

Иккинчидан, ҳозирги кунда ерларнинг хусусийлаштирилиши, ер ипотекаси борасида сезиларли ишлар амалга оширилаётганлигини ҳисобга олган ҳолда, шундай муносабатлар объекти бўлган ер участкаларини ҳуқуқий муҳофаза қилиш чораларини ҳам қонунчиликда мустаҳкамлаш зарурияти туғилмоқда. Шунингдек, ер билан боғлиқ шартномаларни тузиш, уларни амалга ошириш, улар билан боғлиқ юридик оқибатларнинг келиб чиқишига оид юридик нормаларнинг такомиллаштириш мақсадга мувофиқ.

Учинчидан, тупроқ ернинг унумдор қатлами ва умуман қишлоқ хўжалиги маҳсулотларини етказиб берувчи асосий органик моддаларни сақловчиси эканлигини ҳисобга олган ҳолда Ер кодексида тупроқ унумдорлигини сақлаш ва оширишга бағишланган алоҳида боб киритилиши мақсадга мувофиқ. Ушбу боб доирасида тупроқ унумдорлигини таъминлашнинг асосий йўналишлари, тупроқ унумдорлигини таъминлаш соҳасида давлат ва ҳудудий дастурлар, тупроқ унумдорлигини таъминлаш устидан назорат, тупроқ унумдорлигини меъёрлаш, тупроқ ва агрокимё хизматини кўрсатиш, тупроқ унумдорлигини таъминлаш соҳасидаги фаолиятни молиялаш, тупроқ унумдор қатламини сидириб олиш ва сақлаш каби масалаларни тартибга солиш зарур.

Тўртинчидан, ерларни муҳофаза қилишнинг муҳим тадбирларидан бири ерларни рекультивация қилиш бўлиб, унинг ҳуқуқий ифодаси ер қонунчилигида ўз аксини топиши лозим. Шунга мувофиқ, Ер кодексининг ерларни муҳофаза қилишга оид II-бобида ерларни рекультивация қилиш билан боғлиқ муносабатларни тартибга солувчи махсус модда киритиш зарур. Унда, фойдаланиш учун ёки ижарага берилган қишлоқ хўжалиги ерлари ёхуд ўрмон

³⁵ Усмонов М.Б. Мустақиллик йилларида ер ҳуқуқини ривожлантириш истиқболлари // Мустақиллик йилларида ислохотларни таъминлашда ҳуқуқшуносликнинг роли: илмий-амалий анжуман материаллари. –Тошкент: ТДҶОИ, 2006. – Б. 14-20.



фонди ерларида фойдали қазилмалар конларида қазиб олиш, геологик қидирув ҳамда бошқа ишларни амалга оширувчи ташкилотлар бу ерларда кўрсатилган ишлар яқунига етгач, ерларни қишлоқ ҳамда ўрмон хўжалигида фойдаланиш учун яроқли ҳолатга келтириш бўйича ўз ҳисобларидан рекультивация қилиш мажбуриятини белгилаш мақсадга мувофиқ.

Хулоса қилиб айтганда, бозор иқтисодиёти шароитида ердан фойдаланиш ва муҳофаза қилишга оид қонунчилик ўзига хос ривожланиш йўлини босиб ўтмоқда ва бу ривожланиш йўли Ўзбекистон танлаган тараққиётнинг “ўзбек модели”га хос бўлган хусусиятлар билан белгиланади ҳамда мамлакатда ижтимоий-иқтисодий соҳада амалга оширилаётган ислоҳотларнинг муҳим жиҳатларини ўзида акс эттиради.