

Нуриддинов Лазизжон Ғиёс ўғли

*Ўзбекистон Республикаси Қишлоқ хўжалиги вазирлиги Юридик бошқармаси бош
юристкаонсулти*

**ТАДБИРКОРЛИК ФАОЛИЯТИ СУБЪЕКТЛАРИНИНГ ҚИШЛОҚ
ХЎЖАЛИГИГА МЎЛЖАЛЛАНГАН ЕР УЧАСТКАЛАРИГА
БЎЛГАН ҲУҚУҚЛАРИ, УЛАРНИ АМАЛГА ОШИРИШ
ВА ТИЖОРИЙЛАШТИРИШНИНГ ҲУҚУҚИЙ АСОСЛАРИ**

Nuriddinov Lazizjon Giyos ugli

*Chief lawyer of Legal department of The Ministry of Agriculture of the
Republic of Uzbekistan*

**RIGHTS TO AGRICULTURAL LAND OF BUSINESS ENTITIES,
THE LEGAL BASIS FOR THEIR IMPLEMENTATION AND
COMMERCIALIZATION**

Нуриддинов Лазизжон Ғиёс ўғли

*Главный юрисконсульт Юридического управления Министерства сельского
хозяйства Республики Узбекистан*

**ПРАВА НА ЗЕМЛИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
СУБЪЕКТОВ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ,
ПРАВОВАЯ ОСНОВА ИХ РЕАЛИЗАЦИИ И
КОММЕРЦИАЛИЗАЦИИ**

Аннотация: Мақолада мамлакатимизда қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкаларини тижорийлаштиришнинг ҳуқуқий асосларини яратиш ҳолати ўрганилган. Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкаларидан фойдаланиш ҳамда уларга нисбатан ҳуқуқларнинг бошқа шахсларга ўтказишга оид Ўзбекистон Республикасининг қонунчилиги ҳамда халқаро тажриба қиёсий таҳлил қилинган.

Калит сўзлар: ер участкаси, ижара ҳуқуқи, гаров, хусусий мулк, олди-сотди.

Abstract: The article explains the state of the creation of a regulatory framework for the commercialization of agricultural land in our country. The article provides a comparative analysis of the legislation of the Republic of Uzbekistan and international experience in the use and transfer of rights to agricultural land.

Key words: land plot, rent, bail, private property, sale.

Аннотация: *статье исследуется состояние создания нормативно-правовой базы коммерциализации земель сельскохозяйственного назначения в нашей стране. В статье проводится сравнительный анализ законодательства Республики Узбекистан и международного опыта использования и перехода прав на земли сельскохозяйственного назначения.*

Ключевые слова: *земельный участок, аренда, залог, частная собственность, продажа.*

Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 36-моддасига кўра, ҳар бир шахс мулкдор бўлишга ҳақли. Маълум бир соҳада бозор муносабатларини жорий этишнинг асосида бу соҳада мулк ҳуқуқининг таъминланганлиги ётади. Мулк ҳуқуқисиз бозор муносабатларини ривожлантириш, хусусан, ашёни бозор активига айлантириш имконсиз.

Ер участкаларини иқтисодий муносабатларнинг объекти сифатида эркин муомалада бўлиши, шартнома асосида бир шахсдан бошқа шахсга ўтказилиши ҳар бир мамлакат ривожланишида ўзига хос ўринга эга бўлади. Одатда ерга нисбатан мулкий муносабатларнинг тўғри қўлланилганлигига кўра жамиятнинг иқтисодий ривожланиши белгиланган [1].

Биргина ер участкасини ижарага олиш ҳуқуқини кредитлар олишда гаровга қўйиш билан боғлиқ фермер хўжаликларининг ҳуқуқи бугунги кунга қадар амалда реализация қилинмай келинмоқда. “Фермер хўжалиги тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Қонунининг 13-моддасида ер участкасини ижарага олиш ҳуқуқи кредитлар олишда фермер хўжалиги томонидан гаровга қўйилиши мумкинлиги белгиланган.

Бироқ қонунчилик ҳужжатларида ер ижара ҳуқуқидан фойдаланишга қўйилган бир қанча талаблар борки, улар мазкур ҳуқуқдан шартнома бўйича мажбуриятнинг бажарилишини таъминлаш усули сифатида фойдаланишга тўсқинлик қилади.

Қайд этиш лозимки, Ўзбекистон Республикаси Ер кодексига кўра ижарага берилган ер участкалари олди-сотди, ҳадя, айирбошлаш объекти бўлиши мумкин эмас.

Ер участкасини ижарага олиш ҳуқуқини кредитлар олишда гаровга қўйиш билан боғлиқ ҳуқуқий муносабатга фуқаролик қонунчилик жихатидан баҳо берсак, кредит олиш бўйича тузиладиган мазкур битим мазмунига кўра олди-сотди шартномаси келтириб чиқрадиган ҳуқуқ ва мажбуриятларни келтириб чиқиши ҳам мумкин ва бунда шартноманинг мазкур тури билан айнан бир хил вазифани бажаради.

Бу қуйидагича изоҳланади. Агар қарз (кредит) олувчи шартнома бўйича кредитор томонидан тақдим этилган пул маблағларини қайтаришга қобилиятли бўлмаса ёки уларни атайлаб қайтармаса кредитор қонунчиликда белгиланган тартибда ва шартларда ундирувни гаров нарсасига қаратишга ҳақли бўлади. “Гаров тўғрисида”ги Ўзбекистон

Республикасининг Қонунига кўра ундирув қаратилган, гаровга қўйилган мол-мулкни мажбурий равишда реализация қилиш қонунчилиқда назарда тутилган тартибда ва шартлар асосида, электрон онлайн-аукцион шаклидаги очиқ кимошди савдосида сотиш орқали амалга оширилади.

Яъни тарафлар ўртасида тузилган кредит шартномаси бўйича мажбуриятлар қарз олувчи томонидан бажарилмаган ёки лозим даражада бажарилмаган тақдирда кредитор гаровга қўйилган ер участкасига бўлган ижара ҳуқуқини, электрон онлайн-аукцион шаклидаги очиқ кимошди савдосида сотиш ҳуқуқига эга бўлади. Бироқ бу қоида бошқа томондан Ўзбекистон Республикаси Ер кодексида кўра ижарага берилган ер участкалари олди-сотди объекти бўлиши мумкин эмаслиги ҳақидаги нормага зид бўлади. Бу эса амалда ер участкасига бўлган ижара ҳуқуқини бозор активи сифатида гаровга қўйишни ўз-ўзидан ҳақиқий эмаслигига олиб келади.

Бундан ташқари, ундирувни гаров нарсаси бўлган ижара ҳуқуқига қаратишда тегишли тадбиркорлик субъекти билан тузилган ер участкасини ижарага бериш шартномасини бекор қилиш орқали ҳуқуқни бошқа шахсга расмийлаштириш зарурати юзага келади. Бироқ Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг 36-моддасида ижара ҳуқуқини бекор қилиш асослари белгиланган бўлиб, унда ундирувни гаровга қаратиш орқали ижара ҳуқуқини бекор қилиш назарда тутилмаган. Ушбу соҳада мулк ҳуқуқининг мавжуд эмаслиги ва қонунчилиқдаги мазкур ўзаро номувофиқликлар ижара ҳуқуқидан мажбуриятларнинг бажарилишини таъминлаш усули сифатида фойдаланишга тўсқинлик қилади.

Таъкидлаш лозимки, ижара ҳуқуқи ер участкасига нисбатан тўлиқ эгалик қилиш ҳуқуқини бермаслиги ҳамда Ер кодексида белгиланган тартибда мазкур ҳуқуқдан маҳрум бўлиб қолиш эҳтимоллари юқорилиги сабабли, унинг бозордаги аниқ қиймати мажвуд эмас ҳамда унинг тахминий баҳосини ҳам ҳисоблаш имкони мавжуд эмас ва у аксарият ҳолларда олинадиган кредит маблағларининг қоплаш учун етарли бўлмайди.

Маълумки, тадбиркорлик фаолияти субъектларининг қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкаларига бўлган ҳуқуқлари ва уларнинг кафолатланиши соҳада тадбиркорлик фаолияти олиб боришнинг асоси ва ўзига хос хусусияти ҳисобланади. Шунга қарамайдан, ер участкаларига бўлган ҳуқуқлар, уларнинг турлари ҳамда уларни ҳимоя қилишни тартибга солишда ҳуқуқ ва мажбуриятлар ўртасидаги бир қанча номуваносибликлар, ноаниқ нормалар, норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар ўртасида зиддиятларнинг мавжудлиги айрим ҳолларда тадбиркорлик субъектларининг ер участкаларига бўлган ҳуқуқларининг бузилишига олиб келаётган эди.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқлар, уларни кафолатли ҳимоя қилишнинг ҳуқуқий асосларини такомиллаштириш соҳасида 1998 йилда Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси қабул қилингандан кейинги

даврд аҳамиятга молик ҳуқуқий ислоҳотлар амалга оширилмаган эди. Бироқ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2021 йил 8 июндаги ПФ-6243-сон "Ер муносабатларида тенглик ва шаффофликни таъминлаш, ерга бўлган ҳуқуқларни ишончли ҳимоя қилиш ва уларни бозор активига айлантириш чора-тадбирлари тўғрисида"ги Фармони асосида ер муносабатларини тартибга солишда туб ислоҳотлар бошлаб берилди.

Президент Шавкат Мирзиёев Ўзбекистонда ер қонунчилигида рўй берган ўзгаришларни "мамлакатимизнинг янги тарихидаги энг катта ислоҳотлардан бири" деб атади.

Мазкур Фармонга асосан ер участкалари хусусий секторга – мулк ва ижара ҳуқуқи асосида, давлат органлари, муассасалари, корхоналари, фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органларига – доимий фойдаланиш ҳуқуқи асосида ажратилиши белгиланди.

Мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик, доимий эгалик, вақтинча фойдаланиш ҳуқуқи билан ер ажратиш тартиби бекор қилинди. Аини пайтда илгари ажратилган ер участкаларига бўлган бундай ҳуқуқлар сақлаб қолинди. Бу орқали ер участкаларига нисбатан белгиланадиган ҳуқуқлар сони қисқартирилди ва соддалаштирилди.

Шунингдек, 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 белгиланди. Мазкур ҳолат қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқарувчилари учун шаффофликни таъминлашга ва ер ажратиш тизимида ягона тартибнинг жорий этилишига олиб келади.

Бироқ мазкур норматив-ҳуқуқий ҳужжат қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкаларига мулк ҳуқуқи асосида эгалик қилиш тартиби жорий этишни ўз ичига олмади.

Г.Ш. Узакова мамлакатимизда қишлоқ хўжалиги ерларининг хусусийлаштирилмаслигининг объектив сабаби сифатида Ўзбекистон Республикаси, энг аввало, суғорма деҳқончиликка асосланганлигини қайд этади [2].

Қайд этиш жоизки, қишлоқ хўжалигидаги ер муносабатларида мулк ҳуқуқини жорий қилиш айрим салбий оқибатларни вужудга келтириши мумкинлиги ҳақидаги прогнозлар таҳлил қилинган. Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер майдонларининг камчиликини ташкил этувчи йирик тадбиркорлик субъектларининг ихтиёрига ўтиб кетиши ва бунинг натижасида соҳада монополияларнинг вужудга келиши шундай салбий оқибатлардан бири бўлиши мумкин. Мамлакатимизда меҳнатга лаёқатли аҳолининг аксарияти қишлоқ хўжалигида банд эканлиги эса мазкур ўзгариш жамиятнинг ижтимоий аҳволига таъсирининг кўламини анча кенг бўлишини тасдиқлайди. Шунингдек, қишлоқ хўжалиги ерларининг мулк сифатида эркин муомалада бўлиши унинг хорижий фуқароларга сотилиши ҳолатларини ҳам келтириб чиқариши мумкин. Бу эса

Ўзбекистон Республикасининг Конституциясида белгиланган Ўзбекистоннинг давлат чегараси ва ҳудуди дахлсиз ва бўлинмаслиги ҳақидаги принципларга зид ҳолатларни юзага келтириши мумкин.

Қишлоқ хўжалиги ерларини тижорийлаштиришнинг ҳуқуқий тартиби тўғрисида турли фикрлар билдирилган. Г.Ш.Узакова бозор муносабатларига асосланган ҳозирги Ўзбекистон шароитида ерга нисбатан умумий тартибда давлат мулкчилигини сақлаб қолган ҳолда тадбиркорлик мақсадларида ердан хусусий мулкчилик асосида фойдаланиш тартибини жорий қилиш муҳимлиги тўғрисидаги фикрни илгари суради [3].

Бизнинг фикримизча, қишлоқ хўжалиги ерларини бошқа тамойиллар асосида тижорийлаштиришнинг ҳуқуқий асосларини яратиш мақсадга мувофиқ. Бунда Собиқ иттифоқ давлати ҳисобланган Литва Республикасининг қишлоқ хўжалиги ерларидан фойдаланиш тажбрасини мамлакатимизда қўллаш истиқболларини ўрганиш ва шу орқали Ўзбекистонда ерларни тижорийлаштиришни йўлга қўйиш мақбул ечим бўлиши мумкин.

Литва қонунчилигига кўра, қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар тадбиркорлик субъектларига ижара асосида берилади. Бироқ тадбиркорлар ижара ҳуқуқини айрим талабларни инобатга олган ҳолда сотиши мумкин. Бундай тақиқлардан бири сифатида айтиш мумкинки, қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқарувчилари фақатгина ўз ерларига ёндош ҳудудда жойлашган ер майдонларга бўлган ижара ҳуқуқини сотиб олиш ҳуқуқига эга.

Масаланинг яна бир аҳамиятли томони шундаки, ижара ҳуқуқининг баҳоси тадбиркор томонидан мустақил белгиланиши керак.

Ўзбекистон Республикаси Ер кодексига юридик ва жисмоний шахсларнинг ер участкасига бўлган ҳуқуқи жойнинг ўзида чегаралар белгиланганидан, ер участкаларининг планлари (чизмалари) ва тавсифлари тузилиб, ер участкаларига бўлган ҳуқуқ давлат рўйхатига олинганидан кейин вужудга келади. Шунга кўра, ижара ҳуқуқи янги ижарага олувчига ўтганда буни давлат рўйхатидан ўтказиш мажбуриятининг мавжудлиги мазкур ҳуқуқий муносабатларда низо келиб чиқишининг олдини олади.

Бундай ҳолда қонунчиликка қуйидагича айрим қўшимча ва ўзгартиришлар киритиш зарурати юзага келади:

- ижара ҳуқуқини сотиш, гаровга қўйиш ёки бегоналаштириш билан боғлиқ бошқа шартномалар нотариал тасдиқлангандан кейинги юридик кучга эга бўлиши ва шартнома тузишнинг мазкур талаби бажарилмай тузилган шартнома ўз-ўзидан ҳақиқий эмаслиги ҳақида;

- ижара ҳуқуқи фақат Ўзбекистон Республикаси фуқароларига ўтказилиши мумкинлиги ҳақида;

- бир ижарага олувчи эга бўлиши мумкин бўлган ер майдонининг максимал миқдорини белгилаш ҳақида;

- ижара ҳуқуқи ижарага олувчининг хоҳиши билан бошқа шахсга ўтказилганда ижара ҳуқуқи бекор бўлиши ҳақида;

– ижара ҳуқуқи ижарага олувчининг хоҳиши билан бошқа шахсга ўтказилганда, тегишли ҳокимлик ижара шартномасини қайта расмийлаштириши шартлиги ҳақида.

Шу тариқа, Ўзбекистонда қишлоқ хўжалиги ерларини тижорийлаштириш ижобий натижаларга эришилган хорижий тажрибани қўллаш орқали босқичма-босқич амалга оширилиши керак. Бунда қишлоқ хўжалиги ерларига бўлган ижара ҳуқуқини сотиш тартибини жорий этиш соҳадаги кейинги ислохотларнинг дастлабки босқичи вазифасини бажариши мақсадга мувофиқ.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати:

1. Эргашев В.Ё, Имомов Н.Ф. “Кўчмас мулк объектлари”. – Тошкент: ТДЮУ, 2015. – Б. 43.

2. Узакова Г.Ш. “Ер участкаларини хусусийлаштириш жараёнини ҳуқуқий тартибга солиш: миллий ва хорижий тажриба” Ҳуқуқий тадқиқотлар журнали. – Тошкент ТДЮУ, 2020. – Б. 36.

3. Узакова Г.Ш. “Ер участкаларини хусусийлаштириш жараёнини ҳуқуқий тартибга солиш: миллий ва хорижий тажриба” Ҳуқуқий тадқиқотлар журнали. – Тошкент ТДЮУ, 2020. – Б. 43.