



## Legal support of land ownership stability in its implementation of land reform role and importance

Abdurashid ALTIEV<sup>1</sup>, Shoxnazar BOBOKULOV<sup>2</sup>, Abdugani MUKUMOV<sup>3</sup>

“Tashkent Institute of Irrigation and Agricultural Mechanization Engineers” National Research University

### ARTICLE INFO

**Article history:**

Received February 2021  
Received in revised form  
28 February 2022  
Accepted 20 March 2022  
Available online  
15 April 2022

**Keywords:**

land plot,  
property,  
rent,  
land monitoring,  
online auction,  
privatization.

### ABSTRACT

The article reveals the essence of large-scale reforms in recent years in our country aimed at protecting land, guaranteeing property rights of landowners, the introduction of an equal, transparent and market-based system of land allocation for all, ensuring stability in land ownership and legal relations.

2181-1415/© 2022 in Science LLC.

DOI: <https://doi.org/10.47689/2181-1415-vol3-iss3/S-pp407-419>

This is an open access article under the Attribution 4.0 International (CC BY 4.0) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.ru>)

## Ер мулкчилиги барқарорлигини ҳуқуқий таъминлаш, унинг ер ислоҳотини амалга оширишдаги роли ва аҳамияти

### АННОТАЦИЯ

Мақолада сўнгги йилларда юртимизда ерларни муҳофаза қилиш, ер эгаларининг мулк ҳуқуқларини кафолатлаш, ер участкаларини ажратишнинг барча учун тенг, шаффоф ва бозор тамойилларига асосланган тартибини жорий этиш, ерга оид мулк ҳуқуқий муносабатларда барқарорликни таъминлашга қаратилган кенг кўламли ислоҳотларнинг мазмун – моҳияти очиқ берилган.

**Калит сўзлар:**

ер участкаси,  
мулк,  
ижара,  
ер мониторинги,  
онлайн-аукцион,  
хусусийлаштириш.

<sup>1</sup> Doctor of Economics, Professor “Tashkent Institute of Irrigation and Agricultural Mechanization Engineers” National Research University. Tashkent, Uzbekistan. E-mail: [altiyevabdurashid@gmail.com](mailto:altiyevabdurashid@gmail.com).

<sup>2</sup> Candidate of Economics, Docent, “Tashkent Institute of Irrigation and Agricultural Mechanization Engineers” National Research University. Tashkent, Uzbekistan. E-mail: [bobokulov2504@gmail.com](mailto:bobokulov2504@gmail.com).

<sup>3</sup> Head teacher, “Tashkent Institute of Irrigation and Agricultural Mechanization Engineers” National Research University. Tashkent, Uzbekistan. E-mail: [mukumov@gmail.com](mailto:mukumov@gmail.com).

## Роль и значение правовое обеспечение стабильности землевладения при проведении им земельной реформы

### АННОТАЦИЯ

**Ключевые слова:**

земельная участка,  
собственность,  
аренда,  
мониторинг земли,  
онлайн-аукцион,  
приватизация.

В статье раскрывается содержание и сущность широкомасштабных реформ последних лет в нашей стране, направленных на охрану земель, гарантирование прав собственности землевладельцев, внедрение равного для всех, прозрачного и основанного на рыночных принципах порядка отвода земельных участков, обеспечение стабильности в земельно-имущественных правоотношениях.

### SUMMARY

The article describes the process of privatization of land plots owned by privatization entities on the basis of permanent use (possession), lease or inherited lifelong ownership, as well as land plots on state real estate to be privatized.

Developed on the basis of the resolution of the Cabinet of Ministers of the Republic of Uzbekistan dated February 14, 2022, № 71:

1. Procedure for privatization of land plots owned by individuals and legal entities;
2. Auction of land plots for business activities;
3. The issues of acquisition of land plots of individual housing on the basis of property rights were discussed in detail.

Electronic online auction – the process of conducting electronic auctions in the form of auctions and the sale of non-agricultural land plots on the basis of equal use of the auction by potential buyers on a specialized electronic trading platform on the Internet.

The issues of determining the base rate of land tax, determined at the time of privatization for the relevant lands, from which the purchase price of the privatized land plot is received from legal entities and individuals, have been studied in detail.

They also discussed the issues of privatization of land plots allocated for business and urban planning activities, as well as the improvement of norms for the full formation of the land market and the granting of equal rights in the privatization of land plots.

Er resurslari bilan boʻliq muhosabatlarining barqarorligi taʼminlab, ularning davlat tomonidan monitoringini olib boriq, erlardan foydalaniq va ularni muhofoza qiliq tizimi tubdan takomillashirilmoqda. Shuningdek, erlardan oqilona, maqsadli foydalaniqni taʼminlash borasida Prezidentimizning bir qator farmon va qarorlari, xususan, 2021 yil 8 iyun qagi “Er muhosabatlarida tenglik va shaftoflikni taʼminlash, erga bʻulgan huquqlarini iqonqli qimoya qiliq va ularni bозор aktiviga aylantiqish chora-tadbirlari tʻgʻrisida”gi Farmoni qabul qilindi. Mazkur hujjat bilan 2021 yil 1 avgustdan boqshab, er uqatqalari xususiy sektorqa – mulk va iqjara huquqi asosida, davlat organlari, muassasalari, korxonalari, fuqarolarning uqini uqi boqqariqsh organlariga doimiy foydalaniq huquqi asosida ajratilishi belgilab berildi [6].

Prezidentimizning 2021 yil 8 iyun qagi “Er muhosabatlarida tenglik va shaftoflikni taʼminlash, erga bʻulgan huquqlarini iqonqli qimoya qiliq va ularni bозор aktiviga aylantiqish chora-tadbirlari tʻgʻrisida”gi farmoni

билан ер майдонларини тўғридан тўғри ажратиш мумкин бўлган барча норматив ҳуқуқий ҳужжатлар бекор қилинди.

Ушбу фармон билан ҳокимиятлар хусусийлаштириладиган ер участкаларига нисбатан инвестиция мажбуриятлари ёки хусусий мулкни эркин тасарруф этишни чеклайдиган бошқа мажбуриятларни белгилаш ҳуқуқидан маҳрум этилди.

Қонунчилик ҳужжатларида ушбу фармонда белгиланганидан бошқача тартибда ер участкаларини ажратишни назарда тутувчи барча тартиблар, имтиёз ва истиснолар жорий йил 1 августдан тўлиқ бекор қилинди.

Давлат ҳокимияти органлари томонидан ер участкаларини тўғридан-тўғри ажратиш ёки бошқача тарзда имтиёз ва истиснолар белгилаш ташаббуси билан чиқиш тақиқланди.

2021 йил 15 ноябрда қабул қилинган “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида”ги ЎРҚ–728-сон қонуни ушбу соҳада муҳим аҳамият касб этди. Унда хусусийлаштириш объектлари, субъектлари, ер участкаларини хусусийлаштириш шакллари ва тартиби, хусусийлаштирилган ер участкаларининг ҳуқуқий мақоми, давлат бошқаруви органларининг хусусийлаштириш соҳасидаги ваколатлари белгиланган[3].

Мазкур Қонуннинг 10-моддасига кўра, хусусийлаштириш объектлари таркибига қуйидагилар киради:

- юридик шахсларга тадбиркорлик ва шаҳарсозлик фаолиятини амалга ошириш учун берилган ер участкалари;
- республика фуқароларига яқка тартибда уй-жой қуриш ва уй-жойни ободонлаштириш, шунингдек тадбиркорлик ва шаҳарсозлик фаолиятини амалга ошириш учун берилган ер участкалари;
- хусусийлаштирилиши лозим бўлган давлат кўчмас мулк объектлари жойлашган ер участкалари;
- бўш турган ер участкалари.

Республика фуқаролари ва юридик шахслари хусусийлаштириш субъектларидир. Чет эллик фуқаролар, фуқаролиги бўлмаган шахслар, чет эл юридик шахслари, чет эл инвестициялари иштирокидаги корхоналар, шунингдек давлат органлари, муассасалари ва корхоналари хусусийлаштириш субъектлари бўла олмайди [3].

Ер участкаларини хусусийлаштириш қуйидаги шаклларда амалга оширилади:

- хусусийлаштириш субъектлари томонидан ўзига доимий фойдаланиш (эгаллик қилиш), ижара ёхуд мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгаллик қилиш ҳуқуқи асосида тегишли бўлган ер участкаларини сотиб олиш;
- ер участкаларини электрон онлайн-аукцион орқали сотиб олиш.

Ер участкаларини хусусийлаштиришга доир ариза давлат хизматлари марказлари ёки ягона интерактив давлат хизматлари портали (ЯИДХП) орқали берилади [3]. Уни кўриб чиқиш Ер участкаларини хусусийлаштириш бўйича давлат хизматлари кўрсатишга доир маъмурий регламентга мувофиқ автоматлаштирилган ахборот тизимидан фойдаланган ҳолда амалга оширилади. Аризани кўриб чиқиш натижаси ижобий ёки салбий қарорни ўз ичига олиши мумкин бўлган хабарномадан иборат бўлади.

Хусусийлаштириладиган ер участкасининг сотиб олиш қийматини тўлаш ижобий қарорга эга бўлган хабарнома олинганидан кейин 10 иш куни ичида аризачи томонидан амалга оширилади.

Бўш турган ер участкалари электрон онлайн-аукцион орқали хусусийлаштирилади. Хусусийлаштирилиши лозим бўлган давлат кўчмас мулк объектлари жойлашган ер участкалари тасдиқланган хусусийлаштириш дастурларига мувофиқ Давлат активларини бошқариш агентлиги томонидан аниқланади ва ягона мулкый мажмуа сифатида электрон онлайн-аукционга қўйилади.

Ер участкасига бўлган мулк ҳуқуқи учун давлат ордери ҳуқуқни белгиловчи ҳужжат бўлиб, у хусусийлаштириладиган ер участкасининг қийматини тўлаш тўлиқ ва ўз вақтида амалга оширилганидан кейин 1 иш куни ичида Давлат активларини бошқариш агентлиги томонидан берилади. Давлат ордерлари берилганлиги учун давлат божи ундирилмайди [3].

Шунингдек белгиланишича, агар хусусийлаштириш субъекти бўлмаган шахсларда ер участкаларига мулк ҳуқуқи вужудга келса, ушбу ер участкалари бундай ҳолат юз берган пайтдан эътиборан 6 ой ичида бегоналаштирилиши лозим. Ер участкалари белгиланган муддатда бегоналаштирилмаса, мазкур шахсларда уларни қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ижарага олишда устун ҳуқуқ сақлаб қолинган ҳолда ер участкалари давлат мулкига ўтказилади.

Ўзбекистон Республикасининг “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида” қонуни асосида Вазирлар Маҳкамасининг 2022 йил 14 февралдаги 71-сонли қарори билан 3та тартиб ишлаб чиқилди.

Бизнинг фикримизча, авваламбор, хусусийлаштириш объектлари тўғрисида тушунчага эга бўлиш мақсадга мувофиқ. Ушбу масала қонуннинг 10-моддасида қуйидагича белгиланган:

- юридик шахсларга тадбиркорлик ва шаҳарсозлик фаолиятини амалга ошириш учун берилган ер участкалари;
- Ўзбекистон Республикаси фуқароларига яқка тартибда уй-жой қуриш ва уй-жойни ободонлаштириш, шунингдек тадбиркорлик ва шаҳарсозлик фаолиятини амалга ошириш учун берилган ер участкалари;
- хусусийлаштирилиши лозим бўлган давлат кўчмас мулк объектлари жойлашган ер участкалари;
- бўш турган ер участкалари хусусийлаштириш объектлари бўлади[8].

Қонуннинг 11-моддасида ер участкаларини хусусийлаштириш аҳоли пунктларининг бош режаларига, аҳоли пунктлари қисмларини батафсил режалаштириш лойиҳаларига ёки ҳудудларни комплекс ривожлантириш ва режалаштириш бўйича бошқа ҳужжатларга ёхуд ер участкаларидан фойдаланишнинг рухсат берилган турларига мувофиқ амалга оширилиши белгилаб қўйилди.

Мазкур Қонун кучга киргунига қадар вужудга келган доимий фойдаланиш (эгаллик қилиш), ижара ёхуд мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгаллик қилиш ҳуқуқи асосида хусусийлаштириш субъектларига тегишли бўлган ер участкалари, шунингдек хусусийлаштирилиши лозим бўлган давлат кўчмас мулк объектлари жойлашган ер участкалари, мазкур ер участкаларидан фойдаланишнинг асосий мақсади назарда тутилган шаҳарсозлик ҳужжатлари тасдиқлангунига қадар сақлаб қолиш шарти билан хусусийлаштирилиши мумкин [8].

Мазкур Қонуннинг 25-моддасига кўра, бўш турган ер участкаси деганда – бинолар ва иншоотлар жойлашмаган, ҳеч қандай мажбуриятлар ёки тақиқлар

ўрнатилмаган ҳамда жисмоний ва юридик шахсларга қонунчиликка мувофиқ ажратиб берилмаган, давлат мулки бўлган, қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаси тушунилади.

Ер участкасини хусусийлаштириш деганда эса – давлат мулки бўлган қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкасини Ўзбекистон Республикаси фуқароларининг ва (ёки) юридик шахсларининг мулкига ўтказиш тушунилади [11].

“Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида” қонуни асосида қабул қилинган Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2022 йил 14 февралдаги 71-сонли қарори билан 3та тартиб ишлаб чиқилган:

1. Жисмоний ва юридик шахсларнинг ўзларига тегишли бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш тартиби;
2. тадбиркорлик фаолияти учун ер участкаларини аукционга қўйиш;
3. якка тартибдаги уй-жойларнинг ер участкаларини мулк ҳуқуқи асосида сотиб олиш.

Бугунги кунда республика фуқароларида якка тартибда қурилган уй-жойлар, юридик шахсларда эса нотурар бино-иншоотлар мавжуд. Улар ўзларига тегишли кўчмас мулкнинг ер участкасини кадастр ҳужжатларини расмийлаштириш орқали хусусийлаштириб олиши мумкин бўлади [6].

Хусусийлаштириш электрон онлайн-аукцион орқали амалга оширилади. Электрон онлайн-аукцион – аукцион шаклидаги электрон савдоларни ўтказиш усули бўлиб, бунда қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкалари Интернет жаҳон ахборот тармоғидаги ихтисослаштирилган электрон савдо майдончасида аукциондан потенциал харидорларнинг тенг равишда фойдаланиши асосида реализация қилинади;

Фуқароларга тегишли уй-жойлар жойлашган ер участкалари, мерос қилиб қолдирилган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқидаги ерлар, тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланадиган нотурар жой объектларининг ер участкаларига доимий фойдаланиш ҳуқуқи берилар эди [11]. Яъни бино фуқароники ер давлат мулки ҳисобланар эди. Мазкур Қонун ва Вазирлар Маҳкамасининг 71-сонли қарори билан ер участкаларини хусусийлаштириш учун энди жисмоний ва юридик шахслар Давлат хизматлари марказларига ёки Ягона давлат интерактив портали орқали ҳам мурожаат қилиши мумкин. Ариза Кадастр агентлиги ва Қурилиш бўлимларига йўналтирилади. Кадастр бўлимлари ўз навбатида ушбу ер участкаси ариза берган фуқаронинг номига расмийлаштирилганми ёки йўқми, яъни рўйхатдан ўтказилганини текширади. Уша ер участкаси ўзгармагани, ер участкаси бугунги кунда ҳам реестрда мавжудлиги ҳақидаги маълумотларга тўлиқ мос келиши, тақиқ ва чекловлар мавжуд эмаслиги – хусусийлаштиришга монелик қилмайдиган барча томонлар текшириб чиқилади.

Қурилиш бўлимлари ер участкаси ҳудуди шаҳарсозлик меъёрларига мос келиши, хусусийлаштириш учун мумкинлигини ўрганади. Барча текширувлардан ўтгандан кейин фуқарога тўловни амалга ошириш, яъни хусусийлаштириш ҳақида хабарнома юборилади. Хабарнома орқали хусусийлаштириш учун тўловни амалга оширади.

Маълумки Ўзбекистон Республикаси қонунчилигига кўра юридик ва жисмоний шахслар ердан фойдалангалик учун ер солиғи тўлаймиз. Мулкдорлар, ердан фойдаланувчилар учун хусусийлаштириш тўлови мазкур ер участкаси учун ҳисобланган ер солиғи миқдорининг 20 баробари деб белгиланган.

Тўлов амалга оширилгандан кейин маълумотлар биллинг тизимида ҳисобга олиниб, давлат органлари томонидан ўша ер участкасига бўлган давлат ордери берилади. Мазкур ордер асосида кадастр органлари ер участкасига нисбатан мулк ҳуқуқини давлат рўйхатидан ўтказиши [2].

Ҳар бир жисмоний ёки юридик шахс ўзига тегишли бўлган ер участкасини фақат ўзи сотиб олиши мумкин. Бу аукционга қўйилмайди ва бошқа одам сотиб олиши ёки бошқа одамга ўтиб кетиши мумкин эмас.

Тадбиркорлик фаолияти билан шуғулланиш учун ер участкалари эса аукцион савдолари орқали шаффоф тарзда сотиб олинади. Аукцион шаклидаги электрон савдоларда қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкалари Интернет жаҳон ахборот тармоғидаги ихтисослаштирилган электрон савдо майдончасида аукциондан потенциал харидорларнинг тенг равишда фойдаланиши асосида хусусийлаштиришнинг:

- қонунийлик;
- ихтиёрийлик;
- ҳақ тўлаш;
- хусусийлаштирилган ер участкаларининг ва уларда жойлашган кўчмас мулк объектларининг яхлитлиги;
- очиқлик ва шаффофлик каби асосий принципларига амал қилган ҳолда реализация қилинади [8].

Фуқаролар ер участкасини хусусийлаштиришни ихтиёрий амалга ошириши Қонунда мустаҳкамлаб қўйилди. Бугунги кунда кўпчилик фуқароларда хусусийлаштиришдан фуқаролар қандай қулайликларга эга бўлади? деган табиий савол туғилади.

Қонуннинг мазмунидан ушбу саволга қуйидагича жавоблар олиш мумкин:

*Биринчидан*, фуқаролар ерга бўлган мулк ҳуқуқига эга бўлади. Ер участкасига бўлган мулк ҳуқуқи ер участкасини қисмларга бўлиб сотиш имконини беради. Қанчасини кимга сотиши мулкдорнинг хоҳиши, чунки ер – унинг хусусий мулки.

*Иккинчидан*, ерни сиздан давлат қандай мақсадлар бўлишидан қатий назар олиб қўя олмайди, уни фақатгина сотиб олиши ёки айрибошлаши мумкин.

Демак, қонунчиликда ерларнинг давлат томонидан олиб қўйилиши фақатгина мулк ҳуқуқидан ўзга ҳуқуққа тегишли бўлган ер участкаларига таалуқли бўлади.

Агар ер участкаси давлатга керак бўлса, сиздан бозор нархида, шартнома асосида сотиб олиши мумкин. Сиздан давлат ерингизни келишилган нархда сотиб олсагина, ер давлатга ўтади. Ер “снос”га тушиб кетмайди. Бу – мулк ҳуқуқининг кафолатланиши.

*Учинчидан*, ерингизни эркин қўшиш, тақсимлаш ва ажратиш ҳуқуқига эга бўласиз.

Қонунчиликда шу кунгача мулк ҳуқуқи ер участкасига нисбатан бўлмаган. Ер участкаларини қўшиб юбориш, ажратиш ва қайта тақсимлаш механизмлари бор. Шу механизмлар ер участкасига мулк ҳуқуқи бўлгандагина ишлайди [10].

*Тўртинчидан*, ердан гаров сифатида фойдаланиш имконияти пайдо бўлади.

Ерга нисбатан мулк ҳуқуқини олганингиздан кейин ундан гаров объекти сифатида ҳам фойдаланиш мумкин. Ерни мулк сифатида банкка гаровга қўйиб ипотека кредити олиш имконияти ҳам юзага келади.

Қонунга кўра, қуйидаги ер участкалари хусусийлаштирилмайди:

- фойдали қазилма конлари, қонунчиликка мувофиқ хусусийлаштирилмайдиган давлат мулки объектлари жойлашган ер участкалари;

- табиатни муҳофаза қилиш, соғломлаштириш, рекреация мақсадлари ва тарихий-маданий мақсадлар учун мўлжалланган ерлар таркибига кирувчи ер участкалари, шунингдек ўрмон ҳамда сув фондларининг, муҳандислик ва транспорт инфратузилмаси объектларининг муҳофаза зоналари, шаҳарлар ва шаҳарчаларнинг умумий фойдаланишдаги ерлари (майдонлар, кўчалар, тор кўчалар, йўллар, соҳил бўйлари, скверлар, хиёбонлар, истироҳат боғлари);

- хавфли моддалар билан зарарланган ва биоген заҳарланишга дучор бўлган ер участкалари;

- қонунчиликда белгиланган тартибда махсус иқтисодий зоналар иштирокчиларига тақдим этилган ер участкалари – махсус иқтисодий зона фаолият кўрсатадиган даврда;

- кўп квартирали уйлар жойлашган, шунингдек кўп квартирали уйлarga туташ ер участкалари;

- давлат-хусусий шериклик лойиҳаларини, ижтимоий шериклик тўғрисидаги келишувлар ва шартномаларни амалга ошириш учун берилган, шунингдек юридик шахсларга давлат ва жамият эҳтиёжлари учун берилган ер участкалари.

Ер участкалари қуйидаги шаклларда хусусийлаштирилади:

- умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи асосида тегишли бўлган ерни сотиб олиш;

- ерни электрон онлайн-аукцион орқали сотиб олиш.

Қуйидаги ҳолатларда хусусийлаштирилган ерни мулкдордан олиб қўйиш мумкин:

- ерга ижро ҳужжатлари бўйича ундирув қаратилганда;

- ер давлат ва жамият эҳтиёжлари учун сотиб олинганда (эгасининг ёзма розилиги билан);

- ер мусодара қилинганда;

- ер реквизиция қилинганда (эпидемия, табиий офат вақтида). Хусусийлаштиришдан тушадиган маблағлар Давлат бюджетига йўналтирилади. Ер участкаларини хусусийлаштиришда фуқаролик қонунчилигида назарда тутилган тартибда ўзганинг ер участкасидан чекланган тарзда фойдаланиш (сервитут) ҳуқуқи белгиланиши мумкин[8].

Ер участкаларини хусусийлаштиришга доир ариза юридик шахслар томонидан – тадбиркорлик ва шаҳарсозлик фаолиятини амалга ошириш учун ўзига берилган ва доимий фойдаланиш (эгалик қилиш) ёки ижара ҳуқуқи асосида ўзига тегишли бўлган ер участкаларига нисбатан ва Ўзбекистон Республикасининг фуқароси томонидан – яқка тартибда уй-жой қуриш ва уй-жойни ободонлаштириш, шунингдек тадбиркорлик ҳамда шаҳарсозлик фаолиятини амалга ошириш учун ўзига берилган ва мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш, доимий фойдаланиш ёки ижара ҳуқуқи асосида ўзига тегишли бўлган ер участкаларига нисбатан берилади.

Ер участкасига бўлган доимий фойдаланиш (эгалик қилиш), мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ёки ижара ҳуқуқи тегишли равишда Ўзбекистон Республикасининг юридик ва жисмоний шахсларига ўтганда уларга мазкур ер участкасини хусусийлаштиришга бўлган ҳуқуқ ҳам ўтади [2].

Агар ер участкаси бир нечта хусусийлаштириш субъектининг биргаликдаги эгалигида ёки фойдаланишида бўлса, ариза барча субъектларнинг фуқаролик қонунчилигига мувофиқ тузиладиган келишувига кўра, бундай келишувга эришилмаган тақдирда суд томонидан белгиланадиган тартибда берилади.

Ариза давлат хизматлари марказлари ёки Ўзбекистон Республикаси Ягона интерактив давлат хизматлари портали орқали берилади [8].

Аризага илова қилинадиган хужжатлар рўйхати Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

Ариза ер участкасини хусусийлаштириш тўғрисидаги масалани кўриб чиқиш учун асос бўлади.

Аризани кўриб чиқиш Ер участкаларини хусусийлаштириш бўйича давлат хизматлари кўрсатишга доир маъмурий регламентга мувофиқ автоматлаштирилган ахборот тизимидан фойдаланган ҳолда амалга оширилади.

Аризани кўриб чиқиш натижаси ижобий ёки салбий қарорни ўз ичига олиши мумкин бўлган хабарномадан иборат бўлади.

Ижобий қарор мавжуд бўлган хабарнома хусусийлаштириладиган ер участкасининг сотиб олиш қийматини аризачи томонидан тўлаш учун асосдир.

Салбий қарор мавжуд бўлган хабарномада ер участкасини хусусийлаштириш мумкин эмаслигининг асослантилган сабаблари шаҳарсозлик хужжатларининг аниқ талабларига ёки қонунчилик нормаларига ҳавола қилинган ҳолда кўрсатилади.

Ер участкаларини хусусийлаштиришни рад этиш учун асослар қуйидагилардан иборат:

- ер участкаларини хусусийлаштириш учун ушбу Қонунда назарда тутилган асосларнинг мавжуд эмаслиги;

- хусусийлаштириладиган ер участкасига нисбатан тугалланмаган суд ишларининг мавжудлиги;

- хусусийлаштириладиган ер участкаларида жойлашган кўчмас мулк объектларига нисбатан қўйилган тақиқнинг ёки белгиланган хатловнинг мавжудлиги;

- аҳоли пунктларининг тасдиқланган бош режаларида, аҳоли пункти қисмларини батафсил режалаштириш лойиҳаларида, ҳудудларни комплекс ривожлантириш ва қуришга доир бошқа хужжатларда ёки ер участкасидан фойдаланишнинг рухсат берилган турларида ер участкаларини хусусийлаштиришга бевосита монелик қиладиган маълумотларнинг мавжудлиги;

- давлат ва жамият эҳтиёжлари учун ер участкаларини олиб қўйиш тўғрисида ариза топширилгунига қадар қабул қилинган Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгесининг, халқ депутатлари вилоятлар ва Тошкент шаҳар Кенгашларининг қарорлари ёки Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг қарорлари мавжудлиги;

- хусусийлаштириладиган ер участкасини сотишга ёки бошқача тарзда ўзга шахсга ўтказишга нисбатан тақиқнинг мавжудлиги;

- аризада нотўғри, бир-бирига зид бўлган ёки бузиб кўрсатилган маълумотлар аниқланганлиги;

- хусусийлаштириладиган ер участкасининг сотиб олиш қийматини тўлаш ушбу Қонунда белгиланган муддатда амалга оширилмаганлиги ёки тўлиқ амалга оширилмаганлиги.



Ер участкаларини хусусийлаштиришни бошқа сабабларга кўра рад этишга йўл қўйилмайди.

Ер участкаларини хусусийлаштиришни рад этиш учун асос бўлиб хизмат қилган сабаблар бартараф этилган тақдирда, рад жавоби олинган кундан эътиборан бир ой ичида аризачи давлат хизматлари кўрсатилиши учун йиғимни тўламасдан қайта ариза бериш ҳуқуқига эга бўлади [8].

Хусусийлаштириш субъектига доимий фойдаланиш (эгаллик қилиш), ижара ёхуд мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгаллик қилиш ҳуқуқи асосида тегишли бўлган хусусийлаштириладиган ер участкасининг сотиб олиш қиймати юридик ва жисмоний шахслардан олинладиган, тегишли ерлар учун хусусийлаштириш пайтида белгиланган ер солиғи базавий ставкасининг каррали миқдорларида Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

Хусусийлаштириладиган ер участкасининг сотиб олиш қийматини белгилашда Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси ер участкаларининг, шунингдек хусусийлаштириш субъектларининг айрим тоифаларига, шу жумладан ер солиғини тўлашдан озод қилинган шахсларга нисбатан табақалаштирилган коэффициентларни белгилашга ҳақли [1].

Хусусийлаштириладиган ер участкасининг сотиб олиш қийматини тўлаш ижобий қарорга эга бўлган хабарнома олинганидан кейин ўн иш куни ичида аризачи томонидан амалга оширилади.

Бўш турган ер участкалари аҳоли пунктларининг бош режаларига, аҳоли пунктлари қисмларини батафсил режалаштириш лойиҳаларига, ҳудудларни комплекс ривожлантириш ва қуришга доир бошқа ҳужжатларга, ер участкаларидан фойдаланишнинг рухсат берилган турларига мувофиқ аниқланади.

Бўш турган ер участкалари электрон онлайн-аукцион орқали хусусийлаштирилади [13].

Хусусийлаштирилиши лозим бўлган давлат кўчмас мулк объектлари жойлашган ер участкалари тасдиқланган хусусийлаштириш дастурларига мувофиқ Ўзбекистон Республикаси Давлат активларини бошқариш агентлиги томонидан аниқланади.

Хусусийлаштирилиши лозим бўлган давлат кўчмас мулк объектлари жойлашган ер участкалари ягона мулкый мажмуа сифатида электрон онлайн-аукционга қўйилади.

Ер участкаларини хусусийлаштириш бўйича электрон онлайн-аукционда иштирок этишга доир буюртма:

тадбиркорлик ва шаҳарсозлик фаолиятини амалга ошириш учун – Ўзбекистон Республикасининг фуқаролари ва юридик шахслари томонидан;  
якка тартибда уй-жой қуриш ва уй-жойни ободонлаштириш учун – Ўзбекистон Республикаси фуқаролари томонидан берилади.

Хусусийлаштириладиган ер участкасининг қиймати ўтказилган электрон онлайн-аукцион натижаларига кўра белгиланади.

Электрон онлайн-аукционга қўйиладиган ер участкасининг бошланғич нархи унинг электрон онлайн-аукционга қўйилиш пайтидаги бозор қийматидан келиб чиқиб белгиланади.

Хусусийлаштирилиши лозим бўлган давлат кўчмас мулк объектлари жойлашган ер участкасининг бошланғич нархи мазкур объектнинг ягона мулкый мажмуа сифатидаги қийматидан келиб чиқиб белгиланади [14].

Закалат миқдори ва қадам нархи бошланғич нархдан фоизларда ва пулда ифодаланган тарзда белгиланади.

Ер участкасига бўлган мулк ҳуқуқи учун давлат ордери ҳуқуқни белгиловчи ҳужжат бўлиб, у хусусийлаштириладиган ер участкасининг қийматини тўлаш тўлиқ ва ўз вақтида амалга оширилганидан кейин бир иш куни ичида Ўзбекистон Республикаси Давлат активларини бошқариш агентлиги томонидан берилади [8].

Ер участкаси унда жойлашган давлат кўчмас мулк объекти билан бир вақтда хусусийлаштирилган тақдирда, ер участкасига ва кўчмас мулк объектига бўлган мулк ҳуқуқи учун ягона давлат ордери расмийлаштирилади.

Давлат ордерлари берилганлиги учун давлат божи ундирилмайди.

Чет эл фуқаролари, фуқаролиги бўлмаган шахслар, чет эллик юридик шахслар, чет эл инвестициялари иштирокидаги корхоналар, агар қонунда бошқа нарса назарда тутилмаган бўлса, хусусийлаштирилган ер участкаларини олиш ҳуқуқига эга эмас.

Агар чет эл фуқароси, фуқаролиги бўлмаган шахс, чет эллик юридик шахс, чет эл инвестициялари иштирокидаги корхонада ер участкаларига мулк ҳуқуқи вужудга келса, ушбу ер участкалари бундай ҳолат юз берган пайдан эътиборан олти ой ичида бегоналаштирилиши лозим.

Хусусийлаштирилган ер участкасини мулкдордан олиб қўйишга қуйидаги ҳолларда йўл қўйилади:

- ер участкасига ижро ҳужжатлари бўйича ундирув қаратилганда;
- ер участкаси давлат ва жамият эҳтиёжлари учун сотиб олинганда;
- ер участкаси мусодара қилинганда;
- ер участкаси реквизиция қилинганда.

Хусусийлаштирилган ер участкасига мулкдорнинг мажбуриятлари бўйича ундирув қаратилганда ушбу ер участкасининг қиймати қонунга мувофиқ аниқланади.

Олиб қўйилаётган хусусийлаштирилган ер участкасининг баҳоловчи ташкилот томонидан белгиланган қиймати юзасидан судда низолашилиши мумкин [14].

Хусусийлаштирилган ер участкасини давлат ва жамият эҳтиёжлари учун сотиб олиш:

- фақат ер участкаси мулкдорининг ёзма розилиги олинганда амалга оширилади;

- ер участкасининг мулкдори ҳамда тегишинча Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимлари номидан тенг шартлар асосида тузиладиган ер участкасининг олди-сотди шартномаси билан расмийлаштирилади;

- башарти ер участкасининг шартнома қиймати давлат томонидан олдиндан тўланса, амалга оширилади.

Хусусийлаштирилган ер участкасини давлат ва жамият эҳтиёжлари учун сотиб олишга фақат:

- мудофаа ва давлат хавфсизлиги, муҳофаза қилинадиган табиий ҳудудларнинг эҳтиёжлари, махсус иқтисодий зоналарни ташкил этиш ва уларнинг фаолият кўрсатиши учун ерлар бериш;

- Ўзбекистон Республикасининг халқаро шартномаларидан келиб чиқадиган мажбуриятларни бажариш;

- фойдали қазилмалар конларини аниқлаш ва қазиб олиш;

- автомобил ва темир йўллари, аэропортлари, аэродромлари, аэронавигация объектларини ва авиатехника марказларини, темир йўл транспорти объектларини, кўприклар, метрополитенлар, тоннеллари, энергетика тизимлари объектларини ва электр узатиш тармоқларини, алоқа тармоқларини, космик фаолият объектларини, магистрал қувурлари, муҳандислик-коммуникация тармоқларини қуриш (реконструкция қилиш);

- аҳоли пунктлари бош режаларининг Ўзбекистон Республикаси Давлат бюджети маблағлари ҳисобидан объектларни қуришга оид қисмини бажариш мақсадида, шунингдек Ўзбекистон Республикаси қонунларида ва Ўзбекистон Республикаси Президентининг қарорларида тўғридан-тўғри назарда тутилган бошқа ҳолларда йўл қўйилади.

Хусусийлаштирилган ер участкаларини давлат ва жамият эҳтиёжлари учун сотиб олиш фақат ер участкалари мулкдорлари билан сотиб олишнинг шартнома нархи ва сотиб олиш шартлари очиқ муҳокама қилинганидан кейин, шунингдек Давлат ва жамият эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан жисмоний ва юридик шахсларга етказилган зарарларнинг ўрнини қоплаш бўйича марказлаштирилган жамғарма билан мажбурий равишда келишилганидан кейин амалга оширилади [15].

Хусусийлаштирилган ер участкасининг сотиб олиш қийматини тўлаш ер участкасига бўлган мулк ҳуқуқи давлатга ўтказиладиган пайтга қадар тўлиқ ҳажмда амалга оширилади.

Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимлари ҳамда хусусийлаштирилган ер участкасининг мулкдори ўртасидаги ер участкасининг олди-сотди шартномасини тузиш бўйича келишмовчиликлар суд тартибида ҳал этилади.

Хусусийлаштирилган ер участкаси табиий офатлар, фалокатлар, эпидемиялар, эпизоотиялар ҳолларида ва фавқулодда хусусиятга эга бўлган бошқа ҳолатларда унинг мулкдоридан Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг қарорига мувофиқ олиб қўйилиши (реквизиция қилиниши) мумкин, бунда хусусийлаштирилган ер участкасининг мулкдорига етказилган зарарларнинг ўрни қопланиб, унга реквизиция тўғрисида ҳужжат берилади.

Хусусийлаштирилган ер участкасини реквизиция қилиш фақат Ўзбекистон Республикаси фуқароларининг, жамият ва давлатнинг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларини фавқулодда ҳолатлар муносабати билан юзага келадиган таҳдидлардан ҳимоя қилиш мақсадида амалга оширилади.

Реквизиция амалга оширилиши билан боғлиқ бўлган ҳолатларнинг амал қилиши тугагач, реквизиция қилинган ер участкасининг собиқ мулкдори сақланиб қолган мол-мулкни ўзига қайтаришни талаб қилишга ҳақли.

Реквизиция қилинган ер участкасини унинг мулкдорига қайтариб беришнинг имкони бўлмаган тақдирда, ушбу ер участкасининг бозор қиймати ўрни қопланади ёки унинг хоҳишига кўра тенг қийматдаги бошқа ер участкаси мулк қилиб берилади.

Ер участкасини реквизиция қилиш зарурати мавжуд бўлмаганда ер участкаси ушбу ҳолатларнинг амал қилиш даврида вақтинча фойдаланиш учун эгалланиши мумкин ва ер участкасининг мулкдорига унинг ҳуқуқлари вақтинча чекланганлиги муносабати билан етказилган зарарларнинг ўрни қопланади.

Реквизиция қилинган ер участкасининг бозор қиймати ўрни ер участкаси мулкдорига қайси баҳолашга мувофиқ қопланган бўлса, ўша баҳолаш, ер участкасини реквизиция қилиш ёки ер участкаси мулкдорининг ҳуқуқларини вақтинча чеклаш муносабати билан етказилган зарарлар юзасидан мулкдор томонидан суд тартибида низолашилиши мумкин.

Хулоса ўрнида шуни таъкидлаш жоизки, фуқаролар хусусийлаштирилган ер участкаларига эгалик қилиш, фойдаланиш ва уни тасарруф этиш ҳуқуқларига эга бўлганлиги, қонуннинг тарихий аҳамиятга эга эканлигини кўрсатади.

Ўз ўрнида ушбу қонун талабларидан келиб чиқиб ер тўғрисидаги қонунчиликка тегишли ўзгартириш ва қўшимчалар киритишни тақозо этади.

Бизнинг фикримизча, тадбиркорлик ва шаҳарсозлик фаолиятини амалга ошириш учун берилган ер участкаларини хусусийлаштириш масалаларида ва ер бозорини тўлиқ шакллантиришга ҳамда ер участкаларини хусусийлаштиришда тенг ҳуқуқларни беришга доир нормаларни такомиллаштириш ишларини олиб бориш зарур.

Шунингдек, хусусийлаштирилган ер участкаларининг қийматини аниқлашнинг мосланувчан тизимини шакллантириш, аҳолининг кенг қатлами учун хусусийлаштиришнинг жозибадорлигини ошириш имконини яратиш. Бу каби бир қатор омиллар ҳамда “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида”ги қонуннинг айрим нормалар номувофиқлигини ва нотўғри талқин этилишини бартараф этиш лозим.

Кичик саноат зоналари, хусусийлаштирилиши мумкин бўлган давлат кўчмас мулк объектлари жойлашган ер участкаларини хусусийлаштириш соҳасидаги муносабатларни тартибга солиш билан боғлиқ бир қатор нормаларни такомиллаштириш мақсадга мувофиқ.

#### **Фойдаланилган адабиётлар рўйхати:**

1. Ўзбекистон Республикасининг Конституцияси.
2. Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси 2021 йил 21 апрелдаги ЎРҚ-683-сонли Қонуни таҳририда.
3. Ўзбекистон Республикаси “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида” 2021 йил 15 ноябрдаги ЎРҚ-728-сон Қонуни.
4. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 7 сентябрдаги “Ер ҳисоби ва давлат кадастрларини юритиш тизимини тубдан такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғриси”да ПФ-6061 сон Фармони.
5. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 7 сентябрдаги ПҚ “Ўзбекистон Республикаси Давлат солиқ қўмитаси ҳузуридаги Кадастр агентлиги фаолиятини ташкил этиш чора-тадбирлари тўғрисида” 4819 сонли Қарори.
6. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2021 йил 8 июндаги ПФ “Ер муносабатларида тенглик ва шаффофликни таъминлаш, ерга бўлган ҳуқуқларни ишончли ҳимоя қилиш ва уларни бозор активига айлантириш чора-тадбирлари тўғрисида” 6243-сонли Фармони.
7. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2021 йил 24 ноябрдаги “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкаларини ижарага

бериш тартибига доир норматив-ҳуқуқий ҳужжатларни тасдиқлаш тўғрисида” 709-сон қарори.

8. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2022 йил 14 февралдаги “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Қонунини амалга ошириш чора-тадбирлари ҳақида 71-сон қарори.

9. Алтиев А.С. Ер ресурсларидан фойдаланиш тизимини тартибга солиш муаммолари. Монография. Тошкент, Фан, 2018 й.

10. Узакова Г.Ш. Ўзбекистон Республикасида ер участкаларини хусусийлаштириш жараёнини ҳуқуқий тартибга солиш. Монография. – Тошкент: ТДЮУ. 2020. – Б. 119.

11. Ер ҳуқуқи. Дарслик // Холмўминов Ж.Т., Жўраев Й.О., Усмонов М.Б., Файзиев Ш.Х. ва бошқалар. Масъул муҳаррир ю.ф.д., проф. Ж.Т. Холмўминов. – Т: ТДЮУ, 2018. – Б. 248.

12. Бабажанов А.Р., Рўзибоев С.Б., Мажитов Б.Х. Ердан фойдаланиш асослари. Тошкент, ТИҚХММИ, 2018 й.

13. Муқумов А. Ер участкасига мулк ҳуқуқини жорий этиш муаммолари ва уларни ҳал этиш йўллари // Scientific progress. – 2021. – т. 2. – №. 2. – С. 1424–1430.

14. Бобоқулов Ш., Абдулхаева Г. Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш соҳасидаги ҳуқуқий муносабатларни тартибга солиш // scientific progress. – 2022. – т. 3. – №. 1. – С. 579–586.

15. Икромов Р., Бобоқулов Ш. Ерларни муҳофаза қилишга оид ҳуқуқий асосларнинг такомиллашуви // Academic research in educational sciences. – 2021. – т. 2. – №. 5. – С. 1233–1239.