



## Improvement of the procedures for withdrawal of plots for community needs in replacement of compensation

Abdurashid ALTIEV<sup>1</sup>, Shokhnazar BOBOKULOV<sup>2</sup>, Yusuf USMANOV<sup>3</sup>

Tashkent Institute of Irrigation and Agricultural Mechanization Engineers

### ARTICLE INFO

#### Article history:

Received August 2022

Received in revised form

10 September 2022

Accepted 25 October 2022

Available online

15 November 2022

#### Keywords:

land plot,  
compensation, public needs,  
property, lease, land  
monitoring, online auction,  
privatization

### ABSTRACT

The article discusses the procedures for withdrawal of land for public needs in exchange for compensation and conducts a comparative analysis of law of foreign countries.

A general description of definition of harm caused is given by disclosing the concept of legal procedure for withdrawal of land plot for state needs, types of compensation paid in such cases, and procedure for their payment.

Also, theoretical conclusions were made by studying and analyzing regulatory documents related to this area. As a result of the research, some proposals and recommendations were made to improve legislation governing the withdrawal of land plots for state needs and compensation for losses caused as a result.

2181-1415/© 2022 in Science LLC.

DOI: <https://doi.org/10.47689/2181-1415-vol3-iss5-pp29-41>

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 участкаларини компенсация эвазига жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш тартиб-таомилларини такомиллаштириш

### АННОТАЦИЯ

#### Калит сўзлар:

ер участкаси,  
компенсация,  
жамоат эҳтиёжлари,  
мулк,

Мақолада ер участкаларини компенсация эвазига жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш тартиб-таомиллари тўғрисида мулоҳаза юритилган ва хорижий мамлакатлар ҳуқуқи қиёсий таҳлил этилган.

<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> Assistant, “Tashkent Institute of Irrigation and Agricultural Mechanization Engineers” National Research University. Tashkent, Uzbekistan. E-mail: [usmanov@gmail.com](mailto:usmanov@gmail.com).

ижара,  
ер мониторинги,  
онлайн-аукцион,  
хусусийлаштириш.

Жамоат эҳтиёжлари учун ер участкасини олиб қўйишнинг ҳуқуқий тартиби тушунчасини очиб бериш орқали етказилган зарарни аниқлаш, бундай ҳолларда тўланадиган компенсация турлари ва уларни тўлаш тартибига умумий тавсиф берилган.

Шунингдек, мазкур соҳага оид норматив ҳужжатларни ўрганиш ва уларни таҳлил қилиш орқали назарий ҳулосаларга эришилган. Тадқиқот натижаси сифатида жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларини олиб қўйишни ҳамда бунинг натижасида етказилган зарарларни қоплашни тартибга солувчи қонунчиликни такомиллаштиришга оид баъзи таклиф ва тавсиялар ҳам бериб ўтилган.

## Совершенствование процедур изъятия земельных участков для общественных нужд в замен компенсации

### АННОТАЦИЯ

#### **Ключевые слова:**

ер участкаси,  
компенсация,  
жамоат эҳтиёжлари,  
мулк,  
ижара,  
ер мониторинги,  
онлайн-аукцион,  
хусусийлаштириш.

В статье рассматриваются процедуры изъятия земельных участков для общественных нужд в обмен на возмещение и проводится сравнительный анализ права зарубежных стран.

Дается общая характеристика определения причиненного вреда путем раскрытия понятия правового порядка изъятия земельного участка для государственных нужд, видов возмещения, выплачиваемого в таких случаях, и порядка их выплаты.

Также были сделаны теоретические выводы путем изучения и анализа нормативных документов, относящихся к данной области. В результате исследования были внесены некоторые предложения и рекомендации по совершенствованию законодательства, регулирующего изъятие земельных участков для государственных нужд и возмещение причиненных в результате убытков.

Мамлакатимизда ерга эгалик қилиш ҳамда ундан фойдаланиш ва ерни тасарруф этишнинг ўзгача шакллари қарор топди. Мулкчилик муносабатларидаги сифат ўзгаришлари ер-ҳуқуқий муносабатларига ҳам ўз таъсирини ўтказмасдан қолмади.

Амалга оширилаётган ўзгаришлар, ижтимоий-иқтисодий ривожланишнинг янги устувор йўналишларини белгилаган ҳолда, қонун устуворлигини таъминлаш мавжуд ер қонунчилигини қайта кўриб чиқиш ва янада такомиллаштиришни тақозо этмоқда.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Ер муносабатларида тенглик ва шаффофликни таъминлаш, ерга бўлган ҳуқуқларни ишончли ҳимоя қилиш ва уларни бозор активига айлантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 2021 йил 8 июндаги ПФ-6243-сон Фармонида кўра, ер участкаларини ажратишнинг барча

учун тенг, шаффоф ва бозор тамойилларига асосланган тартибини жорий этиш, ерга оид мулккий ва ҳуқуқий муносабатларда барқарорликни таъминлаш, ерларни муҳофаза қилиш, ер эгаларининг мулккий ҳуқуқларини кафолатлаш, шунингдек ернинг иқтисодий қийматини белгилаш орқали уни фуқаролик ҳуқуқий муомаласининг объекти сифатида эркин муомалага киритилади [21].

2022 йил 29 июнь куни Ўзбекистон Республикаси Президенти томонидан “Ер участкаларини компенсация эвазига жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш тартиб-таомиллари тўғрисида”ги ЎРҚ–781-сонли Қонун имзоланди.

Ушбу Қонуннинг қабул қилинишидан асосий мақсад жисмоний ва юридик шахсларга мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш, доимий эгалик қилиш, доимий фойдаланиш, муддатли (вақтинча) фойдаланиш ёки ижара ҳуқуқи асосида тегишли бўлган ер участкаларини ёки уларнинг қисмларини компенсация эвазига жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишнинг тартиб-таомилларини белгилашдан иборат.

Эътиборли жиҳати шундаки, ушбу Қонуннинг амал қилиши жисмоний ва юридик шахсларга мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлган, шунингдек, давлат органлари ва муассасаларининг, корхоналарининг, фуқаролар ўзини-ўзи бошқариш органларининг доимий фойдаланишида бўлган ер участкаларига нисбатан татбиқ этилмайди [4].

Қонунга кўра, ер участкаларини қўйидаги мақсадларда компенсация эвазига олиб қўйиш жамоат эҳтиёжлари деб эътироф этилади:

- муҳофаза ва давлат хавфсизлиги, муҳофаза этиладиган табиий ҳудудлар эҳтиёжлари, эркин иқтисодий зоналарни, эркин савдо зоналарини ташкил этиш ва уларнинг фаолият кўрсатиши учун ерлар бериш;

- халқаро шартномалардан келиб чиқадиган мажбуриятларни бажариш;

- фойдали қазилмалар конларини қидириш ва қазиб олиш (бундан кенг тарқалган фойдали қазилмалар конлари мустасно);

- республика ҳамда маҳаллий аҳамиятга молик автомобиль ва темир йўллари, аэропортларни, аэродромларни, аэронавигация объектларини ҳамда авиатехника марказларини, темир йўл транспорти объектларини, кўприклар, метрополитенлар, туннелларни, энергетика ва алоқа тизимининг муҳандислик объектлари ҳамда тармоқларини, космик фаолият объектларини, магистрал қувурларни, муҳандислик-коммуникация тармоқларини, ирригация ва мелиорация тизимларини қуриш (реконструкция қилиш);

- тасдиқланган аҳоли пунктлари бош режаларининг объектларни Давлат бюджети маблағлари ҳисобидан уришга оид қисмини бажариш;

- давлат инвестиция дастурларида кўрсатилган давлат таълим, соғлиқни сақлаш, маданият ва тиббий-ижтимоий хизмат кўрсатиш муассасаларининг бинолари ҳамда иншоотларини марказлаштирилган инвестициялар ҳисобидан қуриш назарда тутилган лойиҳаларни амалга ошириш.

- ер участкаларининг ҳар қандай бошқа мақсадларда олиб қўйилишини жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш сифатида талқин этиш тақиқланади.

- Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгесининг, маҳаллий кенгашнинг ер участкасини олиб қўйиш бўйича ташаббусни дастлабки тарзда кўриб чиқишга доир мажлислари ОАВ ва жамоатчилик вакиллари иштирокида очиқ ўтказилади.

- маҳаллий кенгашнинг ер участкасини олиб қўйиш тўғрисидаги қарори қабул қилингандан кейин ҳокимликлар ҳуқуқ эгалари билан компенсациянинг шартлари, турлари ва миқдори бўйича келишувга эришишга доир ишларни амалга оширади.

- ҳуқуқ эгаси билан келишувга эришилмаган тақдирда, ҳуқуқ эгасини келишувни имзолашга мажбур қилиш мақсадида кўчмас мулкни эркин тасарруф этишига монелик қиладиган хатти-ҳаракатларни содир этишга, ҳуқуқ эгасининг муносиб ҳаёт кечириши учун монелик қиладиган шарт-шароитларни яратишга йўл қўйилмайди.

Қонунда ер участкаларининг компенсация эвазига жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилишига асос бўладиган ҳолатларнинг рўйхати аниқ қилиб кўрсатилган. Ер участкаларининг ҳар қандай бошқа мақсадларда олиб қўйилишини жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш сифатида талқин этиш қатъиян таъқиқланади [4].

Шунингдек, бузилишга тушган ҳудудда жойлашган ерга бўлган ҳуқуқ мавжуд бўлмай туриб, ўн беш йил давомида кўчмас мулкка ҳалол, ошкора ва узлуксиз эгалик қилиб келган шахсларга ҳам ушбу кўчмас мулк объекти учун солиқлар тўлаб келингани тасдиқланган тақдирда, мазкур кўчмас мулк объекти қийматининг ўрни қопланиши кўзда тутилмоқда.

Қонун билан Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгеси, халқ депутатлари маҳаллий Кенгашлари ҳузурида компенсация комиссиялари тузилиши белгиланмоқда.

Мазкур комиссиялар компенсациялар ўз вақтида тўлиқ ҳажмда берилиши устидан мунтазам мониторинг ва берилган компенсацияларнинг ҳисоби юритилишини таъминлайди. Компенсациялар ўз вақтида ва тўлиқ берилмаган ҳолатлар аниқланганда тегишинча Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгесига, халқ депутатлари маҳаллий Кенгашига ахборот киритилиши ҳам Қонунда белгиланган.

Қонунда жамоат эҳтиёжларига олиб қўйиладиган ер учун бериладиган компенсация турлари ва манбалари ҳам аниқ кўрсатилмоқда. Хусусан, бериладиган компенсация турлари пул маблағлари, шу жумладан турар жойларни ва яшаш учун мўлжалланмаган жойларни вақтинчалик ижарага олиш учун пул маблағлари, бошқа кўчмас мулк объектини мулк қилиб беришдан иборат.

Мазкур Қонунни ишлаб чиқишда миллий анъана ва қадриятларга ҳам алоҳида эътибор қаратилган, яъни битта маҳалла ёки кўчада яшовчи ҳуқуқ эгалари ва уларнинг оила аъзолари учун қулай шарт-шароитлар яратиш, шунингдек, маданий қадриятларни сақлаб қолиш мақсадида ҳуқуқ эгаларининг хоҳишига кўра, уларга битта маҳалла ёки кўчада жойлашган янги уйлар (битта кўп квартирали уйдаги квартиралар) берилиши белгиланмоқда.

Хулоса қилиб айтганда, жамоат эҳтиёжлари учун компенсация эвазига ер участкаларини олиб қўйиш масалалари тўғридан-тўғри амал қиладиган яхлит қонун билан тартибга солиниши, низоли вазиятларнинг олди олиниши, мулк эгаларининг ҳуқуқлари ҳимоясини кучайтиришга хизмат қилиши билан муҳим аҳамиятга эга.

Мазкур қонун ер участкалари эгаларининг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатлари ҳимоясини кучайтиришга йўналтирилган бўлиб, жамоат эҳтиёжлари учун компенсация эвазига ер участкаларини олиб қўйиш масалалари бўйича

тўғридан-тўғри амал қиладиган яхлит қонун сифатида ер участкаларини компенсация эвазига жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш тартибининг такомиллашиши, низоли вазиятларни олдини олиниши ва ушбу соҳада пайдо бўлиши мумкин бўлган низолар самарали ҳал этилишига хизмат қилади.

Ер участкаларини жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш, шунингдек, олиб қўйилаётган ер участкасида жойлашган объектларни бузиб ташлаш кўплаб давлатларда долзарб муаммо ҳисобланади ва ушбу масалаларнинг лозим даражада ҳуқуқий тартибга солинмаслиги аксарият ҳолларда аҳоли орасида норозиликларга сабаб бўлади.

Мамлакатимизда ҳукумат қарори даражасида 2020 йил 1 январдан кучга кирган 2019 йил 16 ноябрдаги 911-сон қарори билан тасдиқланган “Ер участкалари олиб қўйилиши ва олиб қўйилаётган ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объектлари мулкдорларига компенсация бериш тартиби тўғрисида”ги Низом ер участкаларини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишга оид бир қатор масалаларни тартибга солади.

Бироқ ер участкаларини жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишда жисмоний ва юридик шахсларнинг мулкий ҳуқуқларини кучайтириш борасида қонун даражасида ҳал этилиши лозим бўлган айрим масалалар мавжуд эди. Зеро, шуни алоҳида таъкидлаш керакки, ер участкаси ёки унинг бир қисми жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилишининг аниқ тартиб-таомиллари ва механизми Ўзбекистон Республикасининг Ер кодексида ҳам аниқ белгиланмаган.

Жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларини олиб қўйиш соҳасидаги **хорижий тажрибада**, бу каби ўта муҳим ижтимоий-ҳуқуқий муносабатлар айнан **қонун даражасида** тартибга солинганлигини кўришимиз мумкин.

Масалан, шундай қонунлар Япония (“Экспроприация тўғрисида”ги Қонун), Корея Республикаси (“Ер учун компенсация бериш тўғрисида”ги Қонун), Швеция (“Экспроприация тўғрисида”ги Қонун), Финляндия (“Экспроприация тўғрисида”ги Қонун), Эстония (“Кўчмас мулкни экспроприация қилиш тўғрисида”ги Қонун) ва бир қатор бошқа давлатларда қабул қилинган.

**Жамоат эҳтиёжлари нима эканлиги аниқ белгилаб олиниши керак** Ушбу қонунда фақат “жамоат эҳтиёжлари” ибораси қўлланилмоқда ва мамлакатимиз ҳуқуқ тизимида ўрнашиб қолган “давлат ва жамоат эҳтиёжлари” тушунчасидан воз кечилмоқда.

Жамоат эҳтиёжлари тушунчаси нима эканлиги аниқ ва тугал белгилаб қўйилмас экан, уни турлича талқин қилиш, хусусий эҳтиёжларни ёки тижорат эҳтиёжларни жамоат эҳтиёжи сифатида талқин қилишга уринишлар бўлиб туради.

Шу боис, қонунда ер участкаларини жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши мумкин бўлган аниқ ҳолатларнинг тугал рўйхати келтирилиб, “бошқа ҳолатлар” каби мужмал қоидалардан буткул воз кечилди.

Энг муҳими “инвестиция лойиҳаларини амалга ошириш” ер участкасини олиб қўйиш учун асос бўла олмаслиги назарда тутилмоқда ва инвестор ер участкасини олиб қўйиш ташаббуси билан чиқа олмаслиги белгиланмоқда.

Қонун биргина ер участкаларини олиб қўйиш ҳақида қарор қабул қилингунгача ташаббускор камида 6 та босқичдаги жараёнлардан ўтишига тўғри келади, шу жумладан, мулкдорлар билан очиқ муҳокама ўтказиш каби мажбурий шартларни бажариши лозим бўлади.

Фақатгина шундан сўнг маҳаллий кенгашлар томонидан ер участкасини олиб қўйиш ташаббуси жамоат эҳтиёжларига хизмат қилади деб топилса, мулкдорлар билан музокарага киришади ва уларнинг ҳар бирининг розилигини олмагунча ҳамда компенсациялар тўлиқ берилиб, кўчмас мулклар бўшатиб қўйилмагунча ҳеч ким уни бузиш, яъни “снос” ҳақида гапира олмайди.

Ҳуқуқ эгаси билан келишувга эришилмаган тақдирда, ҳуқуқ эгасини келишувни имзолашга мажбур қилиш мақсадида унга тегишли бўлган мулкни эркин тасарруф этишига тўсқинлик қилувчи хатти-ҳаракатларга, шу жумладан, турар жойни коммуникация воситаларидан ўзиб қўйиш, кўчмас мулк объектига кириш ва чиқиш йўллари тўсиб қўйиш, муносиб ҳаёт кечиришига тўсқинлик қилувчи шароит яратишга йўл қўйилмайди [4].

Фуқароларнинг қонуний манфаатларини таъминлаш ҳамда мазкур йўналишда шаффофликни таъминлаш мақсадида, Қонунда ер участкасини компенсация эвазига олиб қўйиш ташаббусининг очиқ муҳокамасини ўтказишга оид қуйидаги мисли кўрилмаган стандатлар белгиланган:

- ташаббускор томонидан очиқ муҳокама ўтказилиши жараёнининг мажбурий тартибда аудио ва видео қайд қилиниши таъминланиши;
- очиқ муҳокама оммавий ахборот воситалари иштирокида ўтказилиши ва уларнинг иштироки ташаббускор томонидан таъминланиши шартлиги;
- очиқ муҳокамани ўтказиш жойи кўпчилик ҳуқуқ эгаларининг яшаш жойига яқин бўлиши кераклиги;
- очиқ муҳокамада ҳуқуқ эгаларининг учдан икки қисми қатнашганда очиқ муҳокама ўтказилган ҳисобланиши;
- ташаббускор ҳуқуқ эгаларига очиқ муҳокамада онлайн қатнашиш имкониятини яратиши шартлиги.

Қолаверса, маҳаллий Кенгашларнинг ер участкасини олиб қўйиш ҳақидаги масалани кўриб чиқиш бўйича мажлислари тўлиқ шаффоф тарзда оммавий ахборот воситалари ва мулкдорларнинг бевосита иштирокида ўтказилади. Қабул қилинган қарорларнинг барчаси очиқ эълон қилинади.

Мазкур Қонуннинг қабул қилиниши натижасида қуйидаги масалалар аниқ ечимини топади:

- **компенсация** берилишининг аниқ қоидалари ўрнатилади;
- компенсация сифатида бошқа турар жой берилганда **ижтимоий нормани ҳисоблаш қоидалари белгиланади**;
- битта маҳалла ёки кўчада яшовчи ҳуқуқ эгалари ва уларнинг оила аъзоларига **қулай шарт-шароитлар яратиш ва маданий қадриятларини сақлаб қолиш мақсадида**, ҳуқуқ эгаларининг хоҳишига кўра битта маҳалла ёки кўчада жойлашган янги уйлар (битта кўп қаватли уйдаги квартиралар) берилиши мумкинлиги назарда тутилади;
- компенсация **ўз вақтида ва тўлиқ берилишининг доимий мониторинги** Кўчмас мулк объектлари Давлат реестри ягона электрон ахборот тизими орқали амалга оширилиши кўзда тутилади.

Қонун билан **кўчмас мулкни бузиб ташлаш ҳақидаги қарор ҳокимлар томонидан эмас Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгеси, халқ депутатлари вилоятлар ва Тошкент шаҳар Кенгашлари томонидан қабул қилинади.**

Компенсация берилганидан сўнг кўчмас мулк объектлари олти ой мобайнида бўшатиб қўйишга имконият берилади.

Ер участкаларини компенсация эвазига жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш ва олиб қўйилган ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объектлари бузиб ташлаш тўғрисидаги қарор лойиҳалари **адлия органлари томонидан кўриб чиқилиб**, ижобий хулоса берилганидан кейин қабул қилиниши мумкин бўлади.

Бу борадаги МДҲ мамлакатлари қонунчилигини ўрганадиган бўлсак, Ўзбекистон Республикаси (ЕК 37-модда) ва Молдовада (ЕК 23-модда) “давлат ва жамоат эҳтиёжлари”, Россия Федерациясида “давлат ва муниципал эҳтиёжлар” (ЕК 49-модда), Қозоғистон Республикасида (ЕК 84-модда) ва Беларусь Республикасида “давлат эҳтиёжлари” (ЕК 73-модда) ҳамда Украинада (ЕК 151-модда) “жамоат эҳтиёжлари ёки жамоатчилик зарурияти” каби тушунчалар мустақамланган. Таъкидлаш лозимки, ушбу тушунчалар тизимида энг мақбули “давлат ва жамоат эҳтиёжлари” тушунчаси бўлиб, у ўз қамрови ва мазмунига кўра кенгроқ доирадаги муносабатларни қамраб олади ва амалиётга тўла мос келади [6].

Ю.Г. Жариковнинг таъкидлашича, ер участкаси давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши мумкин. Бунда давлат ер муносабатларини тартибга солар экан, бир тарафдан сиёсий ташкилот (суверен, ҳудудий устунликка эга) бўлса, иккинчи томондан табиий ресурсларнинг мулкдори сифатида қатнашади [7].

Д.Б. Гороховнинг таъкидлашича, ер участкаси давлат ва жамоат манфаатлари, қонун тилида айтганда давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилганда ёки сотиб олинганда бундай битимларда давлат ўзининг табиий ресурсларнинг мулкдори сифатидаги статусидан фойдаланмайди, билан давлат ўзининг ҳокимият ваколатларидан фойдалади ва бунда ҳар қандай хусусий ҳуқуқ ва манфаатлар иккинчи даражалига айланиб қолади [8].

Адабиётларда кўрсатилишича, хусусий мулк бўлган ерни давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш ҳуқуқи бу давлатнинг ажралмас ҳуқуқидир. Бу ҳуқуқ бевосита давлатнинг ўз ваколатларини амалга ошириши учун муҳим бўлган суверенитети билан боғлиқ [9].

Бундай олиб қўйиш биринчидан, давлатнинг халқаро мажбуриятларини бажариши, иккинчидан, давлат аҳамиятига молик объектларни жойлаштиришнинг бошқа вариантлари мавжуд бўлмаган тақдирдагина амалга оширилади. Бундан ташқари, хусусий мулк бўлган ер участкасининг давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши фақатгина қонун ҳужжатларига асосан амалга оширилади [10].

И.А. Иконницкая ҳам бу борада ўхшаш фикр билдириб, олиб қўйиш ерлардан фойдаланиш ва муҳофаза қилиш борасидаги ваколатли давлат органининг қарорига мувофиқ, ер тўғрисидаги кодекс ёки бошқа қонун ҳужжатлари ёки суд қарори асосида амалга оширилади [11].

И.И. Каракаш ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш ёки сотиб олиш билан боғлиқ масалалар ер участкасига бўлган ҳуқуқларни бекор қилишнинг бошланғич, бироқ зарурий босқичи эканлигини эътироф этади. Чунки ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш ёки сотиб олиш нафақат ер участкаси мулкдорининг ҳуқуқ ва манфаатларига алоқадор, балки ер участкасидан турдош фойдаланувчиларнинг ҳуқуқ ва манфаатларига ҳам зарар етказиши [12].

Л.Б.Шейнин ер участкаларини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишнинг қуйидаги шакллари алоҳида ажратиб кўрсатади: 1. ер участкасини унинг мулкдоридан олиб қўйиш; 2. ер участкасини унинг мулкдори бўлмаган эгасидан олиб қўйиш [13].

Г.А. Ларионовнинг таъкидлашича, ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш ёки сотиб олиш қуйидаги иккита босқичда амалга оширилади: 1) олиб қўйилаётган ер участкасининг жойлашуви ва ўлчамларини дастлабки келишиш босқичи; 2) олиб қўйишни ҳуқуқий расмийлаштириш ва бошқа ер участкасини тақдим қилиш босқичи [14].

Ер участкаси ёки унинг бир қисми давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши ер участкасига бўлган ҳуқуқлар мажбурий бекор бўлишининг кейинги тури бўлиб, бундай мажбурий олиб қўйиш фақатгина олдиндан огоҳлантирилган ҳолда, тенг қийматли бадал пули тўлангандагина амалга оширилиши лозим [15].

Мазкур Қонуннинг 21-моддасида ер участкаларини олиб қўйиш тўғрисидаги қарорни қабул қилиш тартиби белгилаб қўйилган, унга кўра, очик муҳокама яқунлари бўйича тузилган баённома Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгесига, маҳаллий Кенгашга тақдим этилгандан кейин бир ой ичида Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгеси девони, маҳаллий Кенгаш котибияти ер участкасини олиб қўйиш тўғрисида Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгесининг, маҳаллий Кенгашнинг қарори лойиҳасини тайёрлайди.

Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгесининг, маҳаллий Кенгашнинг ер участкасини олиб қўйиш тўғрисидаги қарори лойиҳасида қуйидагилар кўрсатилади:

- олиб қўйилаётган ер участкасининг географик координаталари;
- ер участкасини олиб қўйиш асослари ва мақсадлари;
- олиб қўйилаётган ер участкасида жойлашган, бузиб ташланиши лозим бўлган кўчмас мулк объектлари ва уларнинг мулкдорлари тўғрисидаги маълумотлар;

- олиб қўйилаётган ер участкасида амалга ошириладиган лойиҳанинг ва ишларнинг тавсифи, шу жумладан қуриладиган объектлар, лойиҳани ҳамда ишларни амалга оширишнинг бошланиш ва яқунланиш муддатлари ҳақидаги маълумотлар;

- ер участкасини олиб қўйиш, шу жумладан ҳуқуқ эгаларига компенсация бериш билан боғлиқ бошқа масалалар.

Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгесининг, маҳаллий Кенгашнинг ер участкасини олиб қўйиш тўғрисидаги қарори лойиҳаси кўриб чиқиш ҳамда мазкур қарор лойиҳасининг ушбу Қонун талабларига мувофиқ эканлиги ёки мувофиқ эмаслиги тўғрисида ҳуқуқий хулоса бериш учун тегишинча Қорақалпоғистон Республикаси Адлия вазирлигига, вилоят ва Тошкент шаҳар адлия бошқармасига маҳаллий ижро этувчи ҳокимият органларининг қарорларини ишлаб чиқиш, келишиш ва рўйхатдан ўтказиш “E-qaror” ягона электрон тизими орқали юборилади.

Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгесининг, маҳаллий Кенгашнинг ер участкасини олиб қўйиш тўғрисидаги қарори лойиҳаси Қорақалпоғистон Республикаси Адлия вазирлиги, вилоят ва Тошкент шаҳар адлия бошқармаси томонидан ўн иш куни ичида ҳуқуқий экспертизадан ўтказилади ва унинг натижаси бўйича тегишли ҳуқуқий хулоса берилади.



Қорақалпоғистон Республикаси Адлия вазирлиги, вилоят ва Тошкент шаҳар адлия бошқармаси томонидан Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгесининг, маҳаллий Кенгашнинг ер участкасини олиб қўйиш тўғрисидаги қарори лойиҳаси бўйича салбий хулоса берилган тақдирда, аниқланган камчиликлар бартараф этилганидан кейин қарор лойиҳаси хулоса бериш учун такроран киритилиши мумкин. Такроран киритилган қарор лойиҳаси умумий асосларда кўриб чиқилади.

Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгесининг, маҳаллий Кенгашнинг ер участкасини олиб қўйиш тўғрисидаги қарори лойиҳаси юзасидан Қорақалпоғистон Республикаси Адлия вазирлиги, вилоят ва Тошкент шаҳар адлия бошқармаси томонидан ижобий хулоса берилган тақдирда, мазкур қарор лойиҳаси тегишинча Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгесининг, маҳаллий Кенгашнинг навбатдаги йиғилишида кўриб чиқилади.

Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгесининг, маҳаллий Кенгашнинг ер участкасини олиб қўйиш тўғрисидаги қарори лойиҳаси юзасидан Қорақалпоғистон Республикаси Адлия вазирлиги, вилоят ва Тошкент шаҳар адлия бошқармаси томонидан салбий хулоса берилган тақдирда, қарор лойиҳасини Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгеси, маҳаллий Кенгаш кўриб чиқиши учун киритиш тақиқланади.

Ер участкасини олиб қўйиш тўғрисидаги қарор лойиҳасини кўриб чиқиш чоғида тегишинча Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгесининг, маҳаллий Кенгашнинг мажлисида ташаббускор вакилларининг ва ҳуқуқ эгаларининг (улар вакилларининг) иштирок этиши таъминланиши керак. Бунда ташаббускорнинг вакили ва ҳуқуқ эгалари (уларнинг вакиллари) ўз фикрларини, эътирозларини билдиришга, тегишли тушунтиришлар олишга, шунингдек ер участкасини олиб қўйиш тўғрисидаги қарор лойиҳаси бўйича депутатларнинг овоз бериши жараёнини кузатишга ҳақли.

Ер участкасини олиб қўйиш тўғрисидаги қарор Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгеси, маҳаллий Кенгаш депутатлари умумий сонининг учдан икки қисмидан иборат бўлган кўпчилик овози билан қабул қилинади.

Агар ер участкасини олиб қўйиш тўғрисидаги қарор лойиҳаси овоз бериш яқунларига кўра Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгеси, маҳаллий Кенгаш депутатлари умумий сонининг учдан икки қисмидан иборат бўлган кўпчилик овозини ололмаса, ер участкасини олиб қўйиш ҳақидаги ташаббус рад этилган деб ҳисобланади. Бунда мазкур ташаббус беш йил ичида такроран киритилиши мумкин эмас.

Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгесининг, маҳаллий Кенгашнинг ер участкасини олиб қўйиш ёки ер участкасини олиб қўйишни рад этиш тўғрисидаги қарори Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгашининг, тегишли вилоят, Тошкент шаҳар ёки туман (шаҳар) ҳокимлигининг расмий веб-сайтида ҳамда бошқа оммавий ахборот воситаларида, шунингдек мазкур органларнинг ижтимоий тармоқлардаги расмий саҳифаларида эълон қилиниши керак.

Қорақалпоғистон Республикаси Жўқорғи Кенгесининг, маҳаллий Кенгашнинг ер участкасини олиб қўйиш тўғрисидаги қарори мазкур ер участкасида жойлашган кўчмас мулк объектларини бузиб ташлаш учун асос бўлмайди.

Фуқаролар томонидан умрбод эгалик қилиш учун мерос қилиб қолдириш ҳуқуқи билан фойдаланиладиган, кимошди савдоси асосида сотиб олинган ер участкалари олиб қўйилган тақдирда уларга умрбод эгалик қилиш учун мерос қилиб қолдириш ҳуқуқи билан тенг қийматли янги ер участкаси берилади.

Фуқароларга тегишли бўлган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи билан мерос қилиб қолдирилган ер участкасининг олиб қўйилаётган вақтдаги қийматини баҳолаш туманлар (шаҳарлар) ер ресурслари ва давлат кадастри бўлимларининг баҳолаш фаолиятини амалга оширишга тегишли рухсатномага эга бўлган баҳоловчилари томонидан, баҳолаш вақтидаги жорий нархлар бўйича ариза берувчининг маблағлари ҳисобига амалга оширилади.

Бузилаётган уйлар (квартиралар)ни, олиб қўйилаётган участкадаги бошқа иморатлар ва иншоотларни (ўзбошимчалик билан қурилганлардан ташқари) бузишдан олинган барча материаллар қурувчининг ёки тўловни мулкдорга тўлиқ тўлаётган бошқа ер эгаси (ердан фойдаланувчи, ижарачи) ихтиёрида қолади. Айрим ҳолларда, бузилаётган уй (квартира), иморатлар, иншоотлар ва кўчирилаётган дов-дарахтлар эгасининг хоҳишига кўра, уй-жойни бузишдан олинган материаллар тегишли қарорга биноан мулкдорга берилиши мумкин. Бу ҳолда комиссия мулкдорга бериладиган бузишдан олинган материаллар қийматини бузиш вақтида амалда бўлган бозор нархлари бўйича уларнинг эскирганлигини ҳисобга олган ҳолда белгилаши керак.

Пул компенсацияларини тўлашнинг аниқ муддатлари ва тартиби Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар халқ депутатлари Кенгашларининг қарори билан, бузиш бошлангунгача пул компенсациясини тўлаган ҳолда белгиланади.

Ер участкаларининг жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилиши муносабати билан фуқароларнинг мулки бўлган уйлар (квартиралар) бузилган тақдирда кўрсатиб ўтилган фуқароларга, уларнинг оила аъзоларига, шунингдек ушбу уйларда (квартираларда) доимий яшайдиган фуқароларга уларнинг танлашига кўра ҳамда томонларнинг келишуви бўйича ижтимоий нормадан кам бўлмаган майдонга эга бўлган тенг қийматли бошқа қулай уй-жой мулк қилиб берилади ҳамда дов-дарахтларнинг қиймати тўланади ёхуд бузилаётган уйлар (квартиралар), бошқа иморатлар, иншоотлар ва дов-дарахтлар қиймати тўланади.

Берилаётган турар жойнинг тенг қийматга эгаллиги мулкдорнинг бузилаётган уй-жойи (квартираси) нархига тенг миқдорда белгиланади. Бузилаётган уй (квартира) қиймати берилаётган турар жой қийматидан ортиқ бўлган тақдирда мулкдорга тафовут тўланади.

Бир қатор хорижий мамлакатлар қонунчилигида ер участкасининг жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш шартлари ва тартибига тўхталиб ўтсак.

Украина Ер кодексида ер участкаларини жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйишнинг қуйидаги асосий ҳолатлари ажратиб кўрсатилган: 146-модда – жамоат эҳтиёжлари учун ер участкасини сотиб олиш; 147-модда – жамоат зарурияти мотивлари бўйича ер участкасини мажбурий бегоналаштириш; 148-модда – ер участкасининг конфискацис; 149-модда – ер участкаларини олиб қўйиш тартиби; 150-модда – алоҳида муҳим қийматга эга бўлган ерлар ва уларни олиб қўйишнинг тартиби; 151-модда – ер участкасини олиб қўйиш (сотиб олиш) билан боғлиқ масалаларни келишиш тартиби [19].

Беларусь Республикаси қонунчилигида ҳам ер участкаларини олиб қўйиш белгилаб қўйилган бўлиб, бу борадаги муносабатлар Беларусь Республикасининг Ер тўғрисидаги кодекси, Беларусь Республикаси Президентининг “Ер участкаларини олиб қўйиш ва тақдим қилиш тўғрисидаги” 27.12.2007 йилдаги № 667-сонли қарори билан тартибга солинади [20].

Россия Федерацияси қонунчилиги жамоат эҳтиёжлари учун ер участкасини олиб қўйишда алоҳида тоифадаги ер участкаларини олиб қўйиш учун бир қатор чекловларни назарда тутди. Масалан, қиймати тумандаги ўртача ер қийматидан ортиқ бўлган қишлоқ хўжалиги учун мўлжалланган ер участкасини олиб қўйиш фақатгина халқаро мажбуриятларни бажариш, давлат мудофааси ва хавфсизлигини таъминлаш, маданий, таълим аҳамиятига эга бўлган объектларни қуриш ва сақлаш, автомобиль йўллари, электр тармоқларини ўтқазиш учун агар бошқа имконият мавжуд бўлмагандагина амалга оширилиши белгиланган [21].

Яна шуни алоҳида таъкидлаш керакки, баъзи мамлакатларда нафақат давлат ташкилотлари фойдасига ер участкаси давлат ва жамоат манфаатлари учун олиб қўйилиши мумкин, балки хусусий ташкилотлар эҳтиёжлари учун ҳам агар ўз объектларини жойлаштириш учун бошқа ер участкаси мавжуд бўлмаган тақдирда ер участкаси олиб қўйилиши мумкинлиги алоҳида эътибор жалб қилади. Масалан, АҚШнинг кўпчилик штатларида “ижтимоий фойдали ташкилот” концепцияси қабул қилинган бўлиб, унга кўра бундай корхона, ташкилотлар учун ер участкаси олиб берилишида давлат буларнинг номидан ҳаракат қилади ва давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун бўлгани каби ер участкасини олиб қўяди. Бундай жойлаштирилишига имтиёзлар бўлган объектлар қаторига сув ҳавзалари, электр тармоқлари ва ҳоказолар киради [16]. Бундай амалиётдан истиқболдаги Ўзбекистон Республикасининг фуқаролик ва ер қонунчилигини такомиллаштиришда фойдаланиш мумкин.

АҚШда ердан фойдаланиш масалаларида 1976 йилги “Федерал ер сиёсати ва менежменти” Акти [17] муҳим аҳамият касб этади. Ушбу Актнинг 204-параграфи ерларнинг қайтарилиши деб номланади. Ушбу параграфда а) ваколат бериш ва чеклаш; ваколатларнинг бўлиниши, б) кейинги ариза топширишга таалуқли бўлган жараён ва ариза топшириш, в) беш минг акр ва ундан ортиқ бўлган ерларни қайтаришда Конгресс тасдиғини олиш жараёни, г) беш минг акрдан кам бўлган ерларни қайтаришда қўлланиладиган жараён, д) фавқулодда қайтариш; қўлланиладиган тартиб; муддати каби пунктлар киритилган [18].

1976 йилдаги ушбу Актнинг талабларига биноан беш минг акрдан ортиқ бўлган ерлар олиб қўйилиши учун Конгресс тасдиғи керак бўлса, беш минг акрдан кам бўлган ерларни олиб қўйиш Ички ерлар Котибияти ва Қишлоқ хўжалиги Котибиятининг ваколатига киради ва Ички ерлар Департаменти ёки агентлиги бошлиғининг илтимосига биноан амалга оширилади.

Ерларни фавқулодда олиб қўйиш эса, Ички ерлар Котибияти ва Қишлоқ хўжалиги Котибияти фавқулодда вазият мавжуд деб топса ёки Ички ишлар Қўмитаси ёки Вакиллар Палатаси ёки Сенатдан бири Котибиятни шундай ҳолат мавжудлиги ҳақида хабардор қилсагина амалга оширилади. Бунда ерлар олиб қўйилмаган тақдирда қайта тикланмайдиган қимматликлар йўқотилиш хавфи мавжуд бўлганда юқоридаги кўрсатилган в) пунктнинг умумий ва г) пунктнинг қоидаларига амал қилган ҳолда ерларни олиб қўйиш амалга оширилади.

Шунингдек, 1976 йилдаги ушбу Актнинг ерларни фавқулодда олиб қўйиш қоидаларида яна шуни таъкидлаш керакки, фавқулодда вазиятлар қоида тариқасида уч йилдан ошмаслиги ва бу муддат узайтирилмаслиги мустаҳкамланган [18].

Хорижий мамлакатлар, жумладан, Россия Федерацияси ва Қозоғистон Республикаси тажрибаси ер участкасини жамоат эҳтиёжлари учун олишнинг аниқ асосларини белгилаш мақсадга мувофиқлигини кўрсатмоқда. Бу ердан фойдаланувчиларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилишда муҳим омил бўлишини ҳисобга олиб, Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг 37-моддасига ер участкаларини компенсация эвазига жамоат эҳтиёжлари учун олишнинг асосларини белгилаб қўйишни ҳамда Ер кодексининг 37-моддасини қуйидаги тахрирдаги янги иккинчи қисм билан тўлдиришни таклиф қиламиз:

**“Ер участкаларини компенсация эвазига жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш, қайта сотиб олиш учун қуйидагилар асос бўлиб хизмат қилади: 1) халқаро мажбуриятлар; 2) ер участкасини саноат, транспорт, алоқа, мудофаа, табиатни муҳофаза қилиш, соғломлаштириш ва рекреация, тарихий-маданий эҳтиёжлар учун ажратиш; 3) фойдали қазилмалар конларини (кенг тарқалган фойдали қазилмалардан ташқари) аниқлаш ва қазиб олиш; 4) йўл, электр тармоқлари, алоқа йўллари, магистрал қувурлар, аҳоли пунктининг умумий фойдаланишдаги муҳандислик-коммунал тармоқларини, шунингдек, давлат аҳамиятидаги бошқа объектларни қуриш; 5) бузилиши эҳтимоли юқори бўлган, авариявий ҳолатдаги объектларни бузиш; 6) аҳоли пунктининг бош режасини бажариш”.**

Хулоса қилиб айтганда, ер участкаларини жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш, қайта сотиб олиш асосларининг қонунчиликда аниқ қилиб белгиланиши фуқаролар ва юридик шахсларнинг ер участкаларига бўлган ҳуқуқларининг асосий чекланишини олдини олишга хизмат қилади.

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

1. Ўзбекистон Республикасининг Конституцияси.
2. Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси 2021 йил 21 апрелдаги ЎРҚ–683-сонли Қонуни тахририда.
3. 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.
4. Ўзбекистон Республикасининг “Ер участкаларини компенсация эвазига жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш тартиб-таомиллари тўғрисида”ги 2022 йил 29 июнь ЎРҚ–781-сонли Қонун.
5. Алтиев А.С. Ер ресурсларидан фойдаланиш тизимини тартибга солиш муаммолари. Монография. Тошкент, Фан, 2018 й.
6. Кабытов Н.П. Основания изъятия земельного участка для государственных или муниципальных нужд // Арбитражные споры. 2008. – № 3.
7. Жариков Ю.Г. Право частной собственности на землю. // Право и экономика. – 1998. – №2. – С. 85.

8. Горохов Д.Б. Правовое регулирование сделок с земельными участками: Дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2003. – С. 182.
9. Крассов О.И. Право частной собственности на землю в США // Государство и право. – 1993. – №2. – С. 98.
10. Карлова Н. В. Возникновение, изменение и прекращение прав на землю в РФ: Дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2003. – С. 146.
11. Иконницкая И.А. Новый закон о земле: проблемы и решения// Государство и право. – 1990. – №9. – С.14-22.
12. Земельное право Украины. – Киев: Истина, 2002. – С. 224.
13. Шейнин Л.Б. Земельное право России. – Москва: Эксмо, 2006. – С. 159.
14. Земельное право России. – М.: Былина, 1997. – С. 121.
15. Ромадин М.С. Некоторые проблемы принудительного прекращения прав на землю в Российской Федерации // Государство и право. – 2003. – №11. – С. 95.
16. Горохов Д.Б. Правовое регулирование сделок с земельными участками: Дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2003. – С. 183.
17. Инглиз тилида Federal Land Policy and Management Act of 1976 (FLPMA) деб номланади. Selected environmental law statutes. 1990-91 educational education. – St. Paul, Minnesota: West Publishing Co., 1990. – PP. 862–865.
18. Земельный кодекс Украины. – Харьков: Одиссей, 2005. – С. 73–80.
19. Кузнецов Г., Ткач Н. Новый кодекс Республики Беларусь о земле// Юстиция Беларуси. – 1999. – №2. – С. 22-25.
20. Карлова Н.В. Возникновение, изменение и прекращение прав на землю в РФ: Дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2003. – С. 147.
21. Икрамов Р., Бобоқулов Ш. Ерларни муҳофаза қилишга оид ҳуқуқий асосларнинг такомиллашуви // Academic research in educational sciences. – 2021. – Т. 2. – №. 5. – С. 1233–1239.