



Contractual and legal relationships in land usage on the basis of lease rights

Abdurashid ALTIEV¹, Shokhnazar BOBOKULOV², Valikhon KAROMATOV³,
Nuriddin ABDUVALIEV⁴

Tashkent Institute of Irrigation and Agricultural Mechanization Engineers National Research University

ARTICLE INFO

Article history:

Received February 2023
Received in revised form
15 February 2023
Accepted 15 March 2023
Available online
25 April 2023

Keywords:

land,
forest,
lease,
secondary lease,
land plot,
natural resource,
code,
law,
decision,
agricultural enterprise,
contract,
legal relationship,
transaction,
sale,
mortgage,
donation,
exchange,
ownership right.

ABSTRACT

The article deals with contractual and legal relations when using land on a leasehold basis. The features of the land plot, which is the subject of the agreement, the legal regulation of the land lease agreement, and the concepts associated with the creation of agreements on the creation, change or termination of the right to use the land plot, are studied. In particular, the main important conditions of the land lease agreement and the concept of the secondary lease are covered in detail. Also, theoretical conclusions were made by studying and analyzing regulatory documents related to this area. As a result of the study, some proposals and recommendations were given for improving the legislation governing contractual and legal relations when using land on a leasehold basis.

2181-1415/© 2023 in Science LLC.

DOI: <https://doi.org/10.47689/2181-1415-vol4-iss2-pp57-66>

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>)

¹ Doctor of Economics, Professor, Tashkent Institute of Irrigation and Agricultural Mechanization Engineers National Research University. Tashkent, Uzbekistan. E-mail: altiyevabdurashid@gmail.com

² Candidate of Economics, Docent, Tashkent Institute of Irrigation and Agricultural Mechanization Engineers National Research University. Tashkent, Uzbekistan. E-mail: bobokulov2504@gmail.com

³ Assistant, Tashkent Institute of Irrigation and Agricultural Mechanization Engineers National Research University. Tashkent, Uzbekistan. E-mail:

⁴ Master degree student, Tashkent Institute of Irrigation and Agricultural Mechanization Engineers National Research University. Tashkent, Uzbekistan. E-mail: abduvaliyev@gmail.com

Ердан ижара ҳуқуқи асосида фойдаланишда шартномавий-ҳуқуқий муносабатлар

АННОТАЦИЯ

Калит сўзлар:

ер,
ўрмон,
ижара,
иккиламчи ижара,
ер участкаси,
табiiй ресурс,
кодекс,
қонун,
қарор,
қишлоқ хўжалик
корхоналари,
шартнома,
ҳуқуқий муносабат,
битим,
олди-сотди,
гаров,
ҳадя,
айирбошлаш,
мулк ҳуқуқи.

Мақолада ердан ижара ҳуқуқи асосида фойдаланишда шартномавий-ҳуқуқий муносабатлар тўғрисида мулоҳаза юритилган.

Ер участкаси шартнома предмети бўлишининг ўзига хос жиҳатлари, ер участкаси ижараси шартномасининг ҳуқуқий тартибга солиниши ҳамда ердан фойдаланиш ҳуқуқининг вужудга келиши, ўзгариши ёки бекор бўлиши билан боғлиқ битимларнинг тузилишига оид тушунчалар тадқиқ этилган. Хусусан, ер участкаси ижара шартномасининг асосий аҳамиятли шартлари ва иккиламчи ижарага бериш тушунчалари атрофлича ёритилган.

Шунингдек, мазкур соҳага оид норматив ҳужжатларни ўрганиш ва уларни таҳлил қилиш орқали назарий ҳулосаларга эришилган. Тадқиқот натижаси сифатида ердан ижара ҳуқуқи асосида фойдаланишда шартномавий-ҳуқуқий муносабатларни тартибга солувчи қонунчиликни такомиллаштиришга оид баъзи таклиф ва тавсиялар ҳам бериб ўтилган.

Договорно-правовые отношения при использовании земли на основе прав аренды

АННОТАЦИЯ

Ключевые слова:

земля,
лес,
аренда,
вторичная аренда,
земельный участок,
природный ресурс,
кодекс,
закон,
решение,
сельскохозяйственное
предприятие,
договор,
правоотношение,
сделка,
продажа,
ипотека,
дарение,
обмен,
право собственности.

В статье рассматриваются договорно-правовые отношения, связанные с использованием земли на праве аренды. Исследованы понятия, связанные с особенностями земельного участка, являющегося предметом договора, правовое регулирование договора аренды земельного участка, а также понятия, связанные с созданием, изменением или прекращением права пользования земельным участком. В частности, подробно рассмотрены основные условия договора аренды земельного участка и понятия вторичной аренды. Также были сделаны теоретические выводы на основе изучения и анализа нормативных документов, относящихся к данной сфере. В результате исследования даны некоторые предложения и рекомендации по совершенствованию законодательства, регулирующего договорно-правовые отношения при использовании земли на праве аренды.

Табiiй тизимдаги барча ресурслар – ўрмон, ерости бойликлари, сув, ўсимлик ва ҳайвонот дунёсининг мавжуд бўлиши ва яшаши бевосита ер билан чамбарчас боғлиқ бўлади. Шунингдек, ер саноат, турар-жой объектларини

жойлаштиришда базис, қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришини ташкил этишда асосий восита ролини ўйнайди. Шу сабабдан ердан фойдаланишни илм-фан тавсиялари асосида тўғри ташкил этиш, уни тўғри тақсимлаш, ер унумдорлигини доимо ошириб бориш, ундан оқилона фойдаланиш, уни муҳофаза қилиш жамият тараққиёти ва барқарор ривожланиши, фуқароларнинг фаровон ҳаёт тарзини таъминлашда муҳим аҳамият касб этади [9].

Бугун қишлоқ хўжалигида ердан фойдаланиш ваколатини кенгайтириш ва ижаравий ҳуқуқий муносабатларида эркин фаолият юритиш тизимини такомиллаштириш давр талаби ҳисобланади.

2022 йил 6 майдаги 237-сонли Вазирлар Маҳкамаси қарори билан “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкаларини ижарага бериш тартибига доир норматив-ҳуқуқий ҳужжатларни тасдиқлаш тўғрисида”ги қарорга ўзгартириш ва қўшимчалар киритилди.

Вилоят ҳокимликлари Қишлоқ хўжалиги вазирлиги билан такроран танловда ҳам ғолиб аниқланмаган ерлар бўйича унинг майдони, ихтисослигини ўзгартириб, талаб юқори бўлган бошқа йўналишларга очиқ танлов ўтказди.

Фуқаролардан ерни танловга чиқариш бўйича таклифларни кўриб чиқиш учун 3 иш кунда таклиф тушган ерни ўрганади. Бу илгари 5 иш кунда амалга оширилар эди.

Шунингдек, танловга чиқариш учун мўлжалланган ерни ваколатли органлар билан келишиш муддати ҳам 5 кундан 3 кунга қисқартирилди.

Танловга чиқарилган ерни олмоқчи бўлган талабгорлар 2022 йил 1 мартдан кейин хориждан келган меҳнат мигрантлари бўлса, базавий ҳисоблаш миқдорининг 1 баравари миқдорига закат пулини тўлашдан озод этилади. Илгари мазкур имтиёз фақат ижтимоий дафтарларга киритилганларга татбиқ этилган.

Сўнгги йилларда қишлоқ хўжалигида фойдаланиладиган ерларни иккиламчи ижарага беришга қаратилган қонунчиликни ривожлантириш масалаларига ҳам алоҳида эътибор қаратилмоқда [2].

Ер участкаларидан фойдаланишда иккиламчи ижара ҳуқуқи жорий этилмасдан аввал, фуқаролар ердан вақтинчалик ва мавсумий экин экиб, фойдалана олмас эди. Бу албатта қишлоқ хўжалик ерларидан самарали фойдаланишга ҳамда ердан унумли фойдаланиб, даромадни кўпайтиришга ва солиқ тушумининг кўпайишига тўсқинлик қилар эди.

Шунинг учун Ўзбекистон Республикаси Ер кодекси, “Фермер хўжалиги тўғрисида”ги, “Дехқон хўжалиги тўғрисида”ги, “Ўрмон тўғрисида”ги, “Яйловлар тўғрисида”ги Қонунларнинг тегишли моддаларига қўшимча ва ўзгартиришлар киритилмоқда. Хусусан, қишлоқ хўжалик корхоналари, ташкилотлари ҳамда фермер, дехқон хўжаликлари узоқ муддатли ер ижара шартномаси асосида фойдаланаётган ерларни қишлоқ хўжалиги маҳсулотлари етиштиришда вақтинчалик фойдаланишга, иккиламчи ижарага бир йил муддатга шартнома асосида беришга рухсат берилмоқда.

Фуқаролик ҳуқуқ ва мажбуриятлар вужудга келишининг асосларидан бири бу битимлардир. Чунки битимлар мулкнинг фуқаролик-ҳуқуқий айланишини ифодалайди. Ер участкалари ҳам ўзида мулкнинг шаклларини намоён қилиб, “ер ва бошқа табиий ресурсларга оид қонунда йўл қўйилган даражада” бегоналаштирилиши мумкин [3].

Ҳозирги кунда ер участкасининг тақдим этилиши давлат ҳокимияти ёки маҳаллий ўз-ўзини бошқариш органларининг қарорларидан кўра кўпроқ битимлар асосида амалга оширилмоқда. Бу фуқаролар ва юридик шахсларга мулк ҳуқуқи асосида тегишли ер участкаларига оид меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларнинг қабул қилинганлиги билан боғлиқ.

А.К. Голиченков ва О.М. Козыр томонидан эътироф этилганидек, ҳозирги кунда ердан фойдаланиш ҳуқуқи вужудга келишининг ўзига хослиги шундаки, бундай ҳуқуқ одатда давлат ҳокимияти ёки маҳаллий ўзини-ўзи бошқариш органининг қароридан кўра кўпроқ шартномалар ва ер билан боғлиқ бошқа битимлардан вужудга келмоқда [13].

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 101-моддасига биноан битимлар деб фуқаролар ва юридик шахсларнинг фуқаролик ҳуқуқ ва бурчларини белгилаш, ўзгартириш ёки бекор қилишга қаратилган ҳаракатларга айтилади. Битимлар бир тарафлама, икки тарафлама ёки кўп тарафлама (шартномалар) бўлиши мумкин. Битим тузиш учун қонун ҳужжатларига ёки тарафларнинг келишувига мувофиқ бир тарафнинг хоҳиши зарур ва етарли бўлса, бундай битим бир тарафлама битим ҳисобланади. Шартнома тузиш учун икки тараф (икки тарафлама битим) ёки уч ёхуд ундан кўп тараф (кўп тарафлама битим) келишиб, хоҳиш билдирган бўлиши керак [3].

Шартномалар битимларнинг нисбатан кенг тарқалган кўриниши бўлиб, ўз навбатида бир қатор турларга ажратилади. Шу муносабат билан шартномага нисбатан икки ва кўп тарафлама битим қоидалари, хусусан, битимларнинг шакли, ҳақиқий эмас деб топиш шартлари, уларни ҳақиқий эмас деб топилишининг асослари ва оқибатлари каби қоидалар татбиқ этилади [15].

Шартномани учта нуқтаи назардан кўриш мумкин: 1) ҳуқуқий муносабатлар вужудга келишининг асоси; 2) бундай ҳуқуқий асосдан келиб чиқувчи ҳуқуқий муносабатнинг ўзи; 3) мутаносиб равишда ҳуқуқий муносабатнинг эга бўладиган шакли. Шунингдек, шартноманинг қуйидаги хусусиятларини ажратиш кўрсатишимиз мумкин: 1) ҳуқуқий муносабат сифатида, 2) мажбуриятларни вужудга келтирувчи юридик факт сифатида, 3) иштирокчиларнинг хоҳиш-иродаси билан мажбуриятнинг юзага келишини қайд этувчи ҳужжат сифатида [3].

Қуйида ҳуқуқий муносабатлар вужудга келишининг асоси – юридик факт сифатида шартномани, хусусан, объекти ер участкаси бўлган шартномаларга тўхталиб ўтамиз.

Ердан фойдаланиш ҳуқуқи вужудга келишининг ушбу асоси учун хусусиятли бўлган жиҳати бу тарафларнинг ўз хоҳиш-иродаларини ифодалашдаги эркинлигидир. Бу қоида Ўзбекистон Республикаси фуқаролик кодексининг 354-моддасида ҳам мустаҳкамланган [3].

Ер участкалари билан боғлиқ битимларнинг алоҳида турларини кўриб чиқишдан олдин улар учун умумий бўлган қоидаларга тўхталиш жоиз. Бошқа битимлар каби қоида тариқасида бундай битимлар ҳам юридик кучга эга бўлиши учун қуйидаги тўрт талабга жавоб бериши лозим: мазмуни қонунга зид бўлмаслиги, тарафлар лозим бўлган ҳуқуқ ва муомала лаёқатига эга бўлиши, тарафларнинг ихтиёри ва иродаси мос келиши ва шартноманинг шакли қонун талабларига жавоб бериши лозим [16].

Фуқаролик қонунчилигига мувофиқ, кўчмас мулк билан боғлиқ битимлар тегишли равишда ёзма хужжат тузиш орқали тузилади. Бундай битимлар ушбу битимни тузаётган шахс ёки шахслар ёки тегишли ваколатли шахслар томонидан имзоланади. Битимлар тўғридан-тўғри қонунда ёки тарафларнинг келишувидан назарда тутилган ҳолларда нотариал тасдиқланади. Ер участкаларига нисбатан бундай битимлар қаторига ипотека шартномасини киритиш мумкин.

Ер участкасининг давлат рўйхатидан ўтказилиши талабидан келиб чиқадиган бўлсак, ердан фойдаланиш ҳуқуқининг вужудга келиши, ўзгариши ёки бекор бўлишига оид битимларнинг мажбурий шарти сифатида давлат рўйхатидан ўтказиш ҳисобланади [13].

Шуни таъкидлаш керакки, рўйхатдан ўтказиш одатда фақатгина ердан фойдаланиш ҳуқуқининг вужудга келиши, бошқа шахсга ўтиши ёки бекор бўлиши, бундай ҳуқуқларнинг чекланишига нисбатан татбиқ қилинади, балки барча битимларга нисбатан эмас. Масалан, ишончли бошқарув шартномасида ҳуқуқ бошқа шахсда вужудга келиши учун ҳуқуқ рўйхатдан ўтказилиши лозим [14].

Ер участкаси шартнома предмети бўлишининг яна бир ўзига хос жиҳати шундаки, битим тузилаётган пайтда ер участкасидан фойдаланишнинг белгиланган мақсадини ўзгартиришнинг мумкин эмаслигидир. Шундай қилиб, тарафлар шартномада мустақил равишда ер участкасидан фойдаланишнинг белгиланган мақсадини ўзгартира олмайдилар.

Шартнома тузиш пайтида ер участкасидан фойдаланишнинг белгиланган мақсадини сақлаб қолишдан ташқари, ер участкасидан рухсат этилган фойдаланишга риоя этилиши лозим. Яъни, ер участкаси бундай ер участкасидан фойдаланиши рухсат этилган шахсгагина фойдаланишга тақдим этилиши мумкин. Рухсат этилган фойдаланиш одатда ҳудудий зоналашни амалга ошириш жараёнида белгиланади.

Предмети ер участкаси бўлган битимларнинг яна бир ўзига хос жиҳати шундаки, баъзи ҳолларда ер участкасининг минимал ўлчами чекланиши мумкин. Масалан, қонун хужжатларида белгиланганидан кўра кичикроқ ўлчамдаги ер участкасига нисбатан ипотека шартномаси тузилиши тақиқланиши мумкин [16].

Ушбу эътироф этилган ўзига хосликлардан келиб чиқиб, шундай ҳулоса қилиш мумкинки, ер участкаси билан боғлиқ битимлар масаласи кўриб чиқилганда ер участкасини кўчмас мулкнинг алоҳида кўриниши сифатда эътироф этиш жоиз.

Қонунчиликда назарда тутилган ер участкасига нисбатан бўлган ҳуқуқларнинг деярли барчаси шартномадан келиб чиқиши мумкин. Истисно тариқасида мерос асосида умрбод фойдаланиш, доимий (муддатсиз) фойдаланишни таъкидлаш мумкин [14].

Ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқи қонунчиликда назарда тутилган битимларнинг (олди-сотди, ипотека шартномаси) кенг доирасидан келиб чиқиши мумкин.

Фуқаролик қонунчилигига кўра, фуқаролик ҳуқуқи объектлари агар фуқаролик муомаласи чекланган ёки фуқаролик муомаласи чиқарилган бўлмаса, универсал ҳуқуқий ворислик асосида бир шахсдан иккинчисига эркин ўтказилиши ёки бегоналаштирилиши мумкин. Жумладан, фуқаролик муомаласидан чиқарилган ер участкалари хусусий мулк ва фуқаролик қонунчилиги билан назарда тутилган битимларнинг объекти бўла олмайди [3].

Ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқи вужудга келишининг шартномавий-ҳуқуқий асосларидан бири бу ер ижараси шартномасидир. Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг 24-моддасига биноан ер участкасининг ижараси ер участкасига ижара шартномаси шартларида муддатли, ҳақ эвазига эгалик қилиш ва фойдаланишдан иборатдир [2].

Ер участкаси ижараси шартномаси умумий қоидаларга кўра, тарафларнинг хоҳиш-иродаси ифодаланган ҳужжат бўлмиш шартнома асосида вужудга келади. Ижара шартномаси мулк ҳуқуқининг бошқа шахсга ўтмаслиги, бироқ ижарага олувчига мулкнинг фойдали хусусиятларидан фойдаланиш ва ўзлаштириш ҳуқуқини бериши билан ажралиб туради [4].

Ер участкаси ижараси шартномасининг асосий аҳамиятли шарти бу шартнома предметиға оид шартлардир. Шартномада ижарага олувчига шартнома предмети сифатида берилаётган ер участкаси ҳақидаги маълумотлар кўрсатилиши керак. Амалдаги Ер кодексига шартномада ер участкасининг қайси жиҳатлари аниқ кўрсатилиши тўғрисидаги алоҳида қоидалар мавжуд эмас.

Умумий қоидага кўра ер участкаси ижараси шартномасининг муддати тарафлар томонидан белгиланади. Қонунчилик ижара шартномасининг энг қисқа ва узоқ муддатини белгиламайди. Истисно тариқасида фақатгина қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар ижарага эллик йилгача бўлган, бироқ ўттиз йилдан кам бўлмаган муддатга берилиши мумкинлигини эътироф этиш мумкин.

Ўзбекистон Республикаси Ер кодекси 24-моддасида назарда тутилган ер участкаси ижараси шартномасининг ҳуқуқий тартибга солинишида асосан қуйидаги икки ҳолат муҳим:

1) ижара шартномаси муддатини узайтириш. Ўзбекистон Республикаси Ер кодекси 24-моддасининг еттинчи бандига мувофиқ, ижарачи ер участкалари ижара шартномасининг амал қилиш муддати тугаганидан кейин шартномани янгилашда бошқа тенг шароитларда устун ҳуқуққа эга эканлиги эътироф этилган. Ушбу қоидани бизнингча, *“Агар қонун ҳужжатларида бошқача ҳолат назарда тутилмаган бўлса, ижарачи ер участкалари ижара шартномасининг амал қилиш муддати тугаганидан кейин шартномани янгилашда бошқа тенг шароитларда устун ҳуқуққа эга”* сифатида шакллантириш мақсадга мувофиқ. Чунки “агар қонун ҳужжатларида бошқача ҳолат назарда тутилмаган бўлса” шартининг киритилиши ижарага берувчининг устувор ҳуқуқини мустаҳкамлайди ва ер участкасидан виждонан фойдаланмаган ёки ҳуқуқбузарлик ёки камчиликларга йўл қўйган ижарага олувчи билан ер участкаси ижараси шартномасини давом эттирмасликка ҳуқуқий асос сифатида хизмат қилади. Чунки ер участкасидан белгиланган мақсадлардан оғишиб фойдаланган ёки ҳуқуқбузарлик, камчиликларга йўл қўйган ижарачи ижара шартномасини узайтиришга ҳақли эмас [2].

2) ер участкасини ижарага олиш ҳуқуқи фуқаролик муомаласида мустақил фойдаланилиши мумкинлиги мустаҳкамланди. Н.В. Карлова томонидан эътироф этилишича, ижара ҳуқуқи бу мулк ҳуқуқларнинг классик кўринишларидан бири бўлиб, ўзининг баҳосига эгадир [15]. Ижара асосида эгалигида бўлган объектни бегоналаштириш имконининг йўқлиги ўз навбатида ўзида мустақил иқтисодий қиймат касб этган ушбу объектга нисбатан бўлган ижара ҳуқуқларини бегоналаштиришни истисно қилмайди.

Ўзбекистон Республикаси “Ипотека тўғрисида”ги Қонунининг 54-моддасида ҳам ер участкасини, шу жумладан фермер хўжалиги юритиш учун ер участкасини ижарага олиш ҳуқуқи, яқка тартибда уй-жой қуриш ёки деҳқон хўжалигини юритиш учун мерос қилиб қолдириладиган ер участкасига умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи ва қонун ҳужжатларига мувофиқ бошқа ҳуқуқлар гаров нарсаи бўлиши мумкинлиги эътироф этилган.

Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг 24-моддасига биноан ижарачи фақат қонунда ёки ижара шартномасида назарда тутилган ҳоллардагина ер участкасига бўлган ўзининг ижара ҳуқуқларини ижарага берувчининг розилигисиз гаровга қўйишга ҳақлидир [2].

Ўзбекистон Республикасининг “Ипотека тўғрисида”ги Қонунининг 54-моддаси иккинчи қисмига мувофиқ эса ижарага олувчи ер участкасига доир ўзининг ижарага олиш ҳуқуқларини ижарага берувчининг розилигисиз гаровга қўйишга фақат ижара шартномасида назарда тутилган ҳолларда ҳақли.

2020 йил 29 сентябрь куни ЎРҚ–639-сон “Қишлоқ хўжалиги учун мўлжалланган ерлардан ва ўрмон фонди ерларидан фойдаланиш самарадорлигини ошириш мақсадида Ўзбекистон Республикасининг айрим қонун ҳужжатларига ўзгартиш ва қўшимчалар киритиш тўғрисида”ги Қонунга кўра, эндиликда ерларни иккиламчи ижарага бериш мумкин.

Қонун билан Ер кодексига киритилган ўзгартиришларга асосан, қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерларни иккиламчи ижарага бериш мумкин.

Бунда, ушбу тоифадаги ерлар 1 йилгача муддатга иккиламчи ижарага берилади [8].

Инвестиция шартномаси ёки давлат-хусусий шериклик асосида ижарага берилган қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ёки ўрмон фонди ерларини иккиламчи ижарага бериш тарафларнинг келишувига кўра, лекин ер участкасини ижарага бериш шартномаси муддатидан ортиқ бўлиши мумкин эмас [7].

Ер участкасини иккиламчи ижарага бериш шартномаси давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим.

Ер участкасини ижарага бериш шартномасининг муддатидан илгари бекор қилиниши иккиламчи ижара шартномасининг ҳам бекор қилинишига сабаб бўлади.

Ер участкасини иккиламчи ижарага бериш шартномасини муддатидан илгари бекор қилиш тарафларнинг келишувига кўра, бундай келишувга эришилмаган тақдирда эса суднинг қарорига кўра амалга оширилади [2].

Иккиламчи ижарага берилган қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкаси олди-сотди, гаров, ҳадя, айирбошлаш объекти бўлиши мумкин эмас.

Ўзбекистон Республикасида қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерларни иккиламчи ижарага бериш масаласи Ер кодексининг 24-моддасида мустаҳкамлаб қўйилган.

Қоидага кўра, қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар қишлоқ хўжалиги маҳсулоти етиштириш мақсадида юридик ва жисмоний шахсларга иккиламчи ижарага берилиши (уларни учинчи шахсларга бериш ҳуқуқисиз) мумкин.

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкаси бир йилгача бўлган муддатга иккиламчи ижарага берилиши мумкин, бундан Ер кодексининг 24-модданинг учинчи қисмида назарда тутилган ҳоллар мустасно [2].

Фойдаланишга киритилган қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкаларини иккиламчи ижарага бериш шартномасининг муддати Ер кодексининг 24-моддасида назарда тутилган ҳолларда, тарафларнинг келишувига кўра белгиланади ва у қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкасини ижарага бериш шартномаси муддатидан ортиқ бўлиши мумкин эмас.

Иккиламчи ижарага берилган қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкаси олди-сотди, гаров, ҳадя, айирбошлаш объекти бўлиши мумкин эмас.

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкасини иккиламчи ижарага бериш шартлари ва муддатлари тарафларнинг келишувига кўра белгиланади ҳамда шартнома билан мустаҳкамланади. Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерларни иккиламчи ижарага берганлик учун ҳақ ундириш тартиби ва миқдорлари қонунчиликка мувофиқ иккиламчи ижара шартномасида белгиланади [12].

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкасини иккиламчи ижарага бериш шартномаси қонунчиликда назарда тутилган тартибда давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим.

Агар қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкасини ижарага бериш шартномасида бошқача қоида назарда тутилмаган бўлса, ушбу шартномани муддатидан илгари бекор қилиш қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкасини иккиламчи ижарага бериш шартномасининг бекор қилинишига сабаб бўлади.

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкасини иккиламчи ижарага бериш шартномасини муддатидан илгари бекор қилиш тарафларнинг келишувига кўра, бундай келишувга эришилмаган тақдирда эса суднинг қарорига кўра амалга оширилади.

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкасини иккиламчи ижарага бериш тартиби Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

“Фермер хўжалиги тўғрисида”ги Қонунга киритилган ўзгартиришларга кўра, фермер хўжалигига берилган ер участкалари қишлоқ хўжалик экинларини оралиқ экиш учун 1 йилгача бўлган муддатга иккиламчи ижарага берилиши мумкин.

“Фермер хўжалиги тўғрисида”ги Қонуннинг 13-моддасига кўра, Фермер хўжалигига берилган ер участкаларидан қатъий белгиланган мақсадда фойдаланилади. Улар хусусийлаштирилиши, шунингдек олди-сотди, гаров, ҳадя, айирбошлаш объекти бўлиши мумкин эмас [5].

Фермер хўжалигига берилган ер участкалари юридик ва жисмоний шахсларга бир йилгача бўлган муддатга қишлоқ хўжалик экинларини оралиқ экиш учун иккиламчи ижарага бериш учинчи шахсларга бериш ҳуқуқсиз мумкин.

“Деҳқон хўжалиги тўғрисида”ги Қонунга киритилган ўзгартиришларга кўра, деҳқон хўжаликлари ўзига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилишга берилган ер участкаларини ёки унинг бир қисмини қишлоқ хўжалиги маҳсулотини етиштириш мақсадида вақтинча фойдаланишга бериши мумкин [6].

“Деҳқон хўжалиги тўғрисида”ги Қонуннинг 6-моддасига кўра, қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерларнинг асосий экиндан бўшаган қисмини оралиқ экин экиш учун бир мавсумга иккиламчи ижарага берилган ер участкаларида ўз фаолиятини амалга ошириши мумкин.

Бунда, ер участкасидан вақтинча фойдаланиш тартиби тарафларнинг келишуви асосида белгиланади [11].

2020 йил 29 сентябрдаги “Қишлоқ хўжалиги учун мўлжалланган ерлардан ва ўрмон фонди ерларидан фойдаланиш самарадорлигини ошириш мақсадида қабул қилинган Ўзбекистон Республикасининг айрим қонун ҳужжатларига ўзгартиш ва қўшимчалар киритиш тўғрисида”ги ЎРҚ–639-сон Қонунга мувофиқ 2021 йил 3 февралда Вазирлар Маҳкамасининг “Давлат ўрмон фонди участкаларини ижарага бериш тартиби тўғрисидаги низом” қабул қилинди.

Ушбу низомда белгиланишича, *биринчидан*, ўрмон фондининг фойдаланилаётган, шу жумладан, фойдаланилмаётган ерларини ижарага бериш ҳуқуқи аукцион орқали амалга оширилади. Бунда қўшимча киритилишича, ушбу ерлар жисмоний ва юридик шахсларга инвестиция шартномаси ёки давлат хусусий шерикчилиги асосида 3 йилдан кам бўлмаган ва 49 йилдан ошмайдиган муддатга ижарага берилиши мумкин.

Иккинчидан, энди ўрмон фонди ерларининг ижара шартномалари қабул қилинган намунавий шартномага мувофиқ тузилади.

Учинчидан, ижара тўловининг ставкаси ўрмон фонди участкасининг 1 гектари учун 10 базавий ҳисоблаш миқдорини ташкил этади (илгари – энг кам ставка 20 базавий ҳисоблаш миқдорини ташкил этган).

Тўртинчидан, ижара тўловидан тушадиган маблағларнинг алоҳида ҳисоби юритилади ҳамда улар ўрмонзорлар барпо этиш тадбирларига йўналтирилади [8].

Бизнинг фикримизча, ер муносабатларида иккиламчи ижара ҳуқуқи фермер, деҳқон хўжаликлари ва томорқа ер эгаларининг ердан унумли фойдаланишида иқтисодий мустақиллиги ва молиявий барқарорлигини ошириши, уларнинг ер-сув ресурсларидан оқилона фойдаланиши, илғор илм-фан ютуқлари негизда замонавий хорижий тажрибаларни кенг жорий этиши ва қишлоқда хизмат кўрсатиш соҳаларини ташкил қилишида имконият яратади.

Бугунги кунда тадқиқотчилар олдида турган энг муҳим вазифалардан бири ер участкаларидан самарали фойдаланиш, фермер, деҳқон хўжаликлари ва аҳолини ердан янада самарали фойдаланишида ўрмон ва яйлов ерларини ижарага бериш механизмларини такомиллаштириш масалалари бўйича аниқ таклифлар ва тавсиялар ишлаб чиқиш ҳисобланади.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати:

1. Ўзбекистон Республикасининг Конституцияси.
2. Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси. 2021 йил 21 апрелдаги ЎРҚ–683-сонли Қонуни таҳририда.
3. Ўзбекистон Республикаси фуқаролик кодекси. 2021 йил 21 апрелдаги ЎРҚ–683-сонли Қонуни таҳририда.
4. Ўзбекистон Республикасининг “Ижара тўғрисида”ги Қонуни. 2021 йил 21 апрелдаги ЎРҚ–683-сонли таҳририда.
5. Ўзбекистон Республикасининг “Фермер хўжалиги тўғрисида”ги Қонуни. 2021 йил 21 апрелдаги ЎРҚ–683-сонли Қонуни таҳририда.
6. Ўзбекистон Республикасининг “Деҳқон хўжалиги тўғрисида”ги Қонуни. 2021 йил 21 апрелдаги ЎРҚ–683-сонли Қонуни таҳририда.
7. Ўзбекистон Республикасининг “Ўрмон тўғрисида”ги Қонуни. 2018 йил 16 апрелдаги ЎРҚ–475-сонли Қонуни.

8. Ўзбекистон Республикасининг қонуни “Қишлоқ хўжалиги учун мўлжалланган ерлардан ва ўрмон фонди ерларидан фойдаланиш самарадорлигини ошириш мақсадида Ўзбекистон Республикасининг айрим қонун ҳужжатларига ўзгартиш ва қўшимчалар киритиш тўғрисида”ги ЎРҚ–639-сон Қонуни. 2020 йил 29 сентябрь.

9. 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” ПФ–6243-сон Фармони.

10. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2022 йил 24 мартдаги “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкаларини ижарага бериш тартибини соддалаштириш чора-тадбирлари тўғрисида” ПФ–91-сон Фармони.

11. 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.

12. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2022 йил 6 майдаги ““Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкаларини ижарага бериш тартибига доир норматив-ҳуқуқий ҳужжатларни тасдиқлаш тўғрисида” 2021 йил 24 ноябрдаги 709-сон қарорига ўзгартириш ва қўшимчалар киритиш ҳақида” 237-сон қарори.

13. Голиченков А.К., Козырь О.М. Концепция федерального закона о земле. // Государство и право. – 1994. – №7.

14. Гражданское право. / Под ред. Калпина А.Г., Масляева А.И. – М., 1997.

15. Корнеев А.Л. Сделки с земельными участками. Учебное пособие. – М., 2005.

16. Карлова Н.В. Возникновение, изменение и прекращение прав на землю в РФ: Дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2003.