

ЕРГА БЎЛГАН ҲУҚУҚНИНГ ВУЖУДГА КЕЛИШ АСОСЛАРИ

Норбоев Бобур Алиқул ўғли

Тошкент давлат юридик университети магистранти

Электрон почта: bobur1999yil@gmail.com

Аннотация: *Мақола Ўзбекистон Республикасида ерга бўлган ҳуқуқнинг вужудга келиш асосларини тартибга солувчи қонун ҳужжатларини такомиллаштириш билан бирга ердан фойдаланиш ва ердан фойдаланувчи субъектларнинг ҳуқуқларини норматив ҳужжатлар асосида ҳимоя қилиш тартиб-тамоилларига бағишланган.*

Аннотация: *Статья посвящена принципам землепользования и защиты прав землепользователей на основе нормативных документов, а также совершенствованию правовых документов, регламентирующих основы возникновения права на землю в Республике Узбекистан.*

Калит сўзлар: *Юридик шахс, жисмоний шахс, хусусийлаштирилган ер-участкаси, қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар.*

Ўзбекистон Республикасида табиий ресурслардан тадбиркорлик мақсадларида фойдаланишнинг ҳуқуқий тартиби белгиланган бўлиб, мамлакатимиз экологик қонунчилиги тизимида ердан экологик талабларга риоя қилган ҳолда фойдаланиш тартиби белгилаб берилган.

Ўзбекистон Республикаси Президенти Ш.Мирзиёевнинг 28.01.2022 йилдаги ПФ-60-сонли “2022 — 2026-йилларга мўлжалланган янги Ўзбекистоннинг Тараққиёт стратегияси тўғрисида” ги Фармонининг 79-80-мақсадлари айнан ердан фойдаланиш ҳуқуқини мониторинг қилиш, аҳоли генофенига зарар етказадиган ҳолларни олдини олиш, атроф табиий муҳитни муҳофаза қилиш масаласи белгилаб қўйилган бўлиб, бундан кўзланган мақсад, ер майдонлари бўйича мониторингни олиб бориш орқали ер хўжаликларининг ҳолатини аниқлаш, уларни тур ва хусусиятларга ажратиш учун имкор беради.

Мулк ҳуқуқи – моддий неъматларнинг аниқ бир шахсларга тегишлилиги (ўзлаштирилганлиги)ни мустақамловчи, тартибга солувчи ва муҳофаза қилувчи нормалар йиғиндиси; фуқаролик ҳуқуқининг асосий тартиботларидан бири. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик Кодексига кўра, мулк ҳуқуқи шахснинг ўзига қарашли мол-мулкка ўз хоҳиши билан ва ўз манфаатларини кўзлаб эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш, шунингдек, ўзининг мулк ҳуқуқини, ким томонидан бўлмасин, ҳар қандай бузишни бартараф этишни талаб қилиш ҳуқуқидан иборат.

Ер участкаларидан доимий фойдаланиш ҳуқуқи қўйидаги ҳолларда асосланади. Ер участкалари вилоят ва Тошкент шаҳар ҳокимининг қарорига асосан давлат органларига, муассасаларига ва корхоналарига, фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органларига жамоат эҳтиёжлари учун доимий фойдаланишга берилади. Ерларнинг мўлжалланган асосий мақсадига мувофиқ:

шаҳар ва посёлка қуриладиган ерларнинг маъмурий иморатлар ҳамда иншоотлар қурилган ерлари ёки шундай иморатлар ва иншоотлар қуриш учун берилган ерлар, аҳоли пунктларининг умумий фойдаланишдаги ерлари, шаҳарлардаги дарахтзорлар эгаллаган ерлар;

саноат, транспорт, алоқа, муҳофаа ва бошқа мақсадларга мўлжалланган ерлар;
табиатни муҳофаза қилиш, соғломлаштириш ва рекреация мақсадларига мўлжалланган ерлар;

тарихий-маданий аҳамиятга молик ерлар;

ўрмон фонди ерлари;

сув фонди ерлари;

қонунчиликда назарда тутилган ҳолларда, ер фондининг бошқа тоифадаги ерлари фойдаланишга берилиши мумкин.

Кўп квартирали уй жойлашган ер участкаси, шунингдек кўп квартирали уйга туташ ер участкаси, агар у кўп квартирали уйдаги жойларнинг мулкдорларига бошқача тарзда тегишли бўлмаса, вилоятлар ва Тошкент шаҳар давлат ҳокимияти органлари томонидан ушбу мулкдорларга доимий фойдаланиш ҳуқуқи асосида умумий фойдаланишга берилади.

Ўзбекистон Республикасининг “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида”ги қонунининг Қонуннинг 10-моддасига асосан, хусусийлаштириш объектлари сифатида 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 кўрсатиб ўтилди. Қонуннинг мазкур нормасига асосан фуқаролар ўзари яқка тартибда уй-жой қуриш, ободонлаштириш, шунингдек тадбиркорлик ва шаҳарсозлик фаолиятини амалга ошириш учун берилган ер участкаларини хусусийлаштириш имкониятига эга бўлдилар. Шунингдек, фуқаролар бўш турган ер участкаларини ҳам электрон онлайн-аукцион савдолари орқали сотиб олишлари мумкин. Энг муҳим жиҳат шундаки, Қонуннинг 30-моддасига мувофиқ “Хусусийлаштирилган ер участкалари хусусий мулк ва фуқаролик муомаласи объектларидир. Хусусийлаштирилган ер участкасига бўлган хусусий мулк ҳуқуқи унга бўлган ҳуқуқ Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларнинг давлат реестрига тегишли маълумотларни электрон тарзда киритиш орқали давлат рўйхатидан ўтказилган

пайтдан эътиборан юзага келади. Хусусийлаштирилган ер участкаларига бўлган хусусий мулк ҳуқуқи дахлсиздир ва қонунга мувофиқ давлат томонидан ҳимоя қилинади” деб белгиланди. Қонуннинг 31-моддасида эса “Хусусийлаштирилган ер участкаларининг мулкдорлари қуйидаги ҳуқуқларга эга:

– хусусийлаштирилган ер участкасига юридик ва жисмоний шахсларнинг, давлатнинг ҳуқуқларини ҳамда қонун билан қўриқланадиган манфаатларини бузмаган ҳолда, ўз хоҳишига кўра ва ўз манфаатларини кўзлаб эркин эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш, шу жумладан ундан гаров предмети сифатида фойдаланиш, юридик шахснинг устав капиталига (устав фондига) ҳисса сифатида киритиш, ижарага бериш;

– хусусийлаштирилган ер участкасига бўлган мулк ҳуқуқининг ҳар қандай бузилишлари бартараф этилишини талаб қилиш;

– хусусийлаштирилган ер участкасида мустақил равишда хўжалик юритиш;

– уй-жой, ишлаб чиқариш, маданий-маиший иморатлар ва иншоотларни ҳамда бошқа иморатлар ва иншоотларни қуриш, уларни қайта қуриш ва бузишни амалга ошириш” деб кўрсатилган.

Таъкидлаш керакки, айти қонун амалга киритилгунга қадар мавжуд бўлган тартибга мувофиқ, ер давлат мулки ҳисобланган. Бу эса, айрим ҳолларда давлат мулки ҳисобланган ер майдонларини олиб қўйишда фуқаролар ва юридик шахсларнинг ер майдонида жойлашган бино-иншоотларга доир мулк ҳуқуқининг бузилишига олиб келган.

Эндиликда Қонун талабига кўра, хусусийлаштирилган ер участкалари мулкдорлардан олиб қўйилиши мумкин эмас, фақатгина қонунда белгиланган тартиб ва шартлар асосида сотиб олиниши мумкин²⁵.

Ер қонунчилигига киритилган мазкур ўзгаришлар фуқаролар ва юридик шахсларнинг ерга оид ҳуқуқларини самарали ҳимоя қилиш, ерни хусусий мулк сифатида эътироф этиш ва ерга нисбатан мулк ҳуқуқининг дахлсизлигини таъминлашдан иборатдир.

Ер кодексининг 16-моддасига кўра, ер давлат мулки — умуммиллий бойликдир, ундан оқилона фойдаланиш зарур, у давлат томонидан муҳофаза этилади ҳамда олди-сотди қилинмайди, айирбошланмайди, ҳадя этилмайди, гаровга қўйилмайди, Ўзбекистон Республикасининг қонунларида белгиланган ҳоллар бундан мустасно. Таъкидланган истисно ҳолатлар шу кодекснинг 18-моддасида белгиланган, яъни юридик ва жисмоний шахсларнинг ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқи савдо ва хизмат кўрсатиш соҳаси объектлари улар жойлашган ер участкалари билан бирга хусусийлаштирилганда вужудга келади. Дипломатия ваколатхоналари ва уларга

²⁵ Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2022-йил 14-февралдаги 71-сонли ““Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Қонунини амалга ошириш чора-тадбирлари ҳақида”ги қарори.

тенглаштирилган, Ўзбекистон Республикасида аккредитация қилинган халқаро ташкилотларнинг ер участкаларига мулк ҳуқуқи уларга ўзлари ваколатхона биноси сифатида фойдаланаётган иморат ёки иморатнинг қисмлари, шу жумладан ваколатхона бошлиғининг қароргоҳи улар жойлашган ер участкалари билан бирга, шунингдек мазкур ваколатхоналарнинг иморатларини қуриш учун ер участкалари қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда реализация қилинганда вужудга келади. Дипломатик корпуси ходимларининг, Ўзбекистон Республикасида аккредитация қилинган матбуот вакилларининг, фирмалар, компаниялар ва халқаро ташкилотлар доимий ваколатхоналари ходимларининг, чет эл инвестицияси иштирокидаги корхоналарда доимий асосда ишловчи шахсларнинг, шунингдек, республикада доимий истиқомат қилувчи ва яшаш учун гувоҳномаси бўлган шахсларнинг ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқи уларга уй-жой бинолари шу бинолар жойлашган ер участкалари билан бирга қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда реализация қилинганда вужудга келади.

Қолган барча ҳолларда ердан қуйидаги кўринишларда фойдаланиш мумкин:

Доимий эгалик ҳуқуқи — ташкилотлар, муассасаларга қишлоқ ва ўрмон хўжалиги ерлари учун берилади.

Ижара ҳуқуқи — фермер хўжаликларига берилади.

Мерос тариқасида ўтадиган умрбод эгалик ҳуқуқи — фақат Ўзбекистон фуқароларига деҳқон хўжалигини юритиш, шахсий турар жой ва жамоавий боғдорчилик учун берилади²⁶.

Доимий ёки вақтинча фойдаланиш ҳуқуқи — Ўзбекистон фуқароларига, саноат, транспорт ва бошқа қишлоқ хўжалиги бўлмаган ташкилотларга, чет эл инвестицияси мавжуд бўлган муассасалар, халқаро ташкилотларга, чет эллик юридик ва жисмоний шахсларга берилади.

Ер участкаларига нисбатан мулк ҳуқуқи турли мамлакатларда, турлича чекловлар билан бўлса-да, белгиланган. АҚШда ер участкаси шахсларга мулк ҳуқуқи асосида тегишли бўлиши, олди-сотди, гаров ва бошқа шартномалар объекти бўлиши мумкин²⁷.

Россияда ер мулкдори ўзининг мулк ҳуқуқини қонунчиликка зид бўлмаган равишда амалга ошириши, белгиланган мақсадда фойдаланиши, атроф-муҳитга зарар етказмаслиги каби шартлар ўрнатилган. Ер участкалари давлат томонидан белгиланган тартиб, шартлар ва мақсадларда хусусийлаштирилади (масалан, чет

²⁶ Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 14-моддаси, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2011-йил 25-майдаги 146-сонли қарори билан тасдиқланган “Ер участкалари эгалари, фойдаланувчилари, ижарачилари ва мулкдорларига етказилган зарарлар, қишлоқ хўжалиги ва ўрмон хўжалиги ишлаб чиқариши нобудгарчиликларига, шунингдек, ерларнинг қишлоқ хўжалиги муомаласидан чиқишига сабаб бўлган ҳолларда етказилган зарар ўрнини қоплаш тартиби тўғрисидаги”ги низом.

²⁷ Мухитдинов Н.Б. Мороз С.П. Горное право. – Алматы, 2004.; Певзнер М.Е. Горное право. – М.: МГГУ, 2006. – С. 8.

элик шахсларга қишлоқ хўжалигига мўлжалланган, чегара олди ҳудудларидаги ерлар хусусийлаштиришга берилмайди).

Хитой Халқ Республикасида эса ер давлат мулки ҳисобланади, у хусусийлаштирилмайди. Туркияда ер айрим чекловлар билан хусусийлаштирилади. У олди-сотди, ҳадя, гаров каби шартномалар объекти бўлиши мумкин²⁸.

Норма.уз порталида келтирилган маълумотларга кўра, ўшанда ерга эгаликка доир ислохотнинг амалга ошмаганига икки нарса сабаб бўлиши мумкин:

- биринчидан, ерни хусусийлаштирган шахс, мулкдор, ундан фойдаланувчи, ижарачи — барчаси бир хил миқдордаги ер солиғини тўлайди. Демак, ерни сотиб олишдан ҳеч қандай иқтисодий манфаат мавжуд эмас;

- иккинчидан, шахс ерни хусусийлаштирганлиги ёки қилмаганлигидан қатъий назар ер участкасининг давлат ва жамият манфаатлари йўлида олиб қўйилишидан кафолатланмаган.

Юқорида зикр этилган масалага қайцак, қурилиш, бузилиш атрофида кўпайган машмашанинг илдизи қаерда?

Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг 37-моддасига асосан ер участкаси ёки унинг бир қисми давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер эгасининг розилиги билан ёки ердан фойдаланувчи ва ижарачи билан келишилган ҳолда тегишинча туман, шаҳар, вилоят ҳокимининг қарорига ёхуд Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг қарорига биноан олиб қўйилиши мумкин. Давлат ва жамоат эҳтиёжлари деганда эса:

- мудофаа ва давлат хавфсизлиги, муҳофаза этиладиган табиий ҳудудлар эҳтиёжлари, эркин иқтисодий зоналарни ташкил қилиш ва уларнинг фаолият юритиши учун ерларни тақдим этиш;

- халқаро шартномалардан келиб чиқадиган мажбуриятларни бажариш;

- фойдали қазилмалар конларини аниқлаш ва қазиб чиқариш;

- автомобил ва темир йўллари, аэропортлар, аэродромлар, аэронавигация объектлари ва авиатехника марказлари, темир йўл транспорти объектлари, кўприклар, метрополитенлар, тоннеллар, энергетика тизими объектлари ва электр узатиш тармоқлари, алоқа тармоқлари, космик фаолият объектлари, магистрал қувурлар, муҳандислик-коммуникация тармоқларини қуриш (реконструкция қилиш);

- аҳоли пунктлари бош режаларини Ўзбекистон Республикасининг Давлат бюджети маблағлари ҳисобидан объектларни қуриш бўйича бажариш, шунингдек, қонунлар ва Ўзбекистон Республикаси Президенти қарорларида тўғридан-тўғри назарда тутилган бошқа ҳоллар тушунилади.

Бу Вазирлар Маҳкамасининг 97-сон қарори билан тасдиқланган «Давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ер участкаларининг олиб қўйилиши муносабати билан

²⁸ Каланда Л. В. Проблемы правового регулирования хозяйственной (предпринимательской) деятельности в нефтяной отрасли. – М.: Институт государства и права РАН, 2004. – С. 23-24.

фуқароларга ва юридик шахсларга етказилган зарарларни қоплаш тартиби тўғрисида»ги Низомида баён этилган.

Албатта, худди шу низомда мулкдорга етказилган зарар тўлиқ қопланганидан кейингина ер участкасини олиб қўйишга рухсат берилиши белгиланган. Шунингдек, Ўзбекистон Республикаси Хусусийлаштирилган корхоналарга кўмаклашиш ва рақобатни ривожлантириш давлат қўмитасининг маълум қилишича, ер муносабатлари бўйича мурожаатлар келиб тушганда қўмита маҳаллий ҳокимликларга амалий ёрдам беришлари юзасидан мурожаат қилиши мумкин.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати:

12. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 14-моддаси, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2011-йил 25-майдаги 146-сонли қарори билан тасдиқланган “Ер участкалари эгалари, фойдаланувчилари, ижарачилари ва мулкдорларига етказилган зарарлар, қишлоқ хўжалиги ва ўрмон хўжалиги ишлаб чиқариши нобудгарчиликларига, шунингдек, ерларнинг қишлоқ хўжалиги муомаласидан чиқишига сабаб бўлган ҳолларда етказилган зарар ўрнини қоплаш тартиби тўғрисидаги”ги низом.

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

14. Гусев Р.К. Экологическое право. Учебное пособие. – М., 2001.

15. Налетов К. И. Юридическая взаимосвязь лицензий и разрешений на пользование недрами //Российская юстиция. – 2008. – № 2. – С. 42.

16. Веденин Н.Н. Экологическое право. Вопросы и ответы. – М.: Новый Юрист, 1998. – С.165.

17. Каланда Л. В. Проблемы правового регулирования хозяйственной (предпринимательской) деятельности в нефтяной отрасли. – М.: Институт государства и права РАН, 2004. – С. 23-24.

18. Павлов И. И. Геологическое изучение недр на нефть и газ в системе видов пользования недрами: проблемы правового регулирования // Экологическое право. – 2007. – №4. – С.31.

19. Мухитдинов Н.Б. Мороз С.П. Горное право. – Алматы, 2004.; Певзнер М.Е. Горное право. – М.: МГГУ, 2006. – С. 8.