



**ЕРДАН ФОЙДАЛАНИШ ХУҚУҚИНИНГ ВУЖУДГА КЕЛИШИ ТАРТИБИ
ҲАМДА УНДА ЮРИДИК ФАКТЛАРНИНГ АҲАМИЯТИ**

<https://doi.org/10.5281/zenodo.10884663>

Бобокулов Шохназар Очилович

юримдик фанлар номзоди

Ердан фойдаланиш ҳуқуқининг вужудга келиш асослари ва тартиби ер қонунчилигида қатъий белгилаб берилган бўлиб, бу ерлардан ўзбошимчалик билан эгаллаб олмаслик ва фойдаланмасликни таъминлаш учун хизмат қилади. Ушбу параграф доирасида ердан фойдаланиш ҳуқуқининг вужудга келишида юримдик фактларнинг аҳамиятига тўхталиб ўтар эканмиз, даставвал юримдик факт тушунчасига тўхталиб ўтсак. Давлат ва ҳуқуқ назариясига оид адабиётларда ушбу тушунчага берилган таърифни умумлаштирган ҳолда юримдик фактга – “аниқ ҳуқуқий муносабатларни юзага келиши (ўзгариши, бекор бўлиши) учун асос бўлувчи қонунда кўзда тутилган ҳолатлар ёки аниқ ҳаётий ҳолат бўлиб, ҳуқуқ нормаси унга асосан ҳуқуқий муносабатларни юзага келтиради, ўзгартиради ёки бекор қилади”¹, деб таъриф беришимиз мумкин. М.А.Ахмедшаева таъкидлаганидек, “Юримдик фактлар тегишли нормани “ишга” солиб юборишади. Мазкур ҳуқуқ нормаси тегишли ҳуқуқ субъектларига ҳуқуқ ва мажбуриятлар юклайди ва шу тарика уларни ҳуқуқий муносабатлар субъектларига айлантиради”².

Ер ҳуқуқий адабиётларда ердан фойдаланиш ҳуқуқларини вужудга келиши, ўзгариши ва бекор бўлиши юримдик фактлар билан боғланади. Юримдик факт қонун билан боғлиқ ҳуқуқий муносабатларни вужудга келиши, ўзгариши ва бекор бўлиши кўринишидир³.

Ер ҳуқуқига татбиқан юримдик фактлар деганда, бу ердан фойдаланиш ҳуқуқини вужудга келиши, ўзгариши ёки бекор бўлиши учун асос бўлувчи ҳамда ер қонунчилигида ўз аксини топган муайян ҳолатлар ҳисобланади. Бошқача айтганда, ердан фойдаланиш ҳуқуқининг вужудга келиши бевосита юримдик фактлар билан боғлиқ.

¹ Исломов З.М. Общество. Государство. Право. – Ташкент: Адолат, 2001.; Исломов З.М. Ҳуқуқ тушунчаси, моҳияти, ижтимоий вазифаси. Т.:ТДЮИ, 2004. –138б.; Исломов З.М. Давлат ва ҳуқуқнинг умумназарий муаммолари: ҳуқуқни тушуниш, ҳуқуқий онг ва ҳуқуқ ижодкорлиги. Т.: ТДЮИ,2005. –187 б.; Зинченко С.А. Юримдик фактлар механизми ҳуқуқий муносабатларини тартибга солиш. – М.: Wolters Kluwer, 2007. – 152 с.; Исаков В.Б. Проблемы теории юридических фактов: Дисс. ... докт. юрид. наук. – Свердловск, 1985.

² Ахмедшаева М.А. Ҳозирги замон давлати ва ҳуқуқ назарияси муаммолари. Ўқув қўлланма. Масъул муҳаррир: ю.ф.д. проф. З.М.Исломов. – Тошкент: ТДЮИ, 2006. – Б. 211.

³ Аксененок Г.А. Земельные право отношения в СССР.- // Земельное право. – М., 1969 . 67-бет; Краснов Н.И.Юримдикский анализ права землепользования в СССР - // Право землепользования в СССР и его виды М., 1964. 170-бет.



Юридик фактлар ҳуқуқий тизимда, ҳуқуқий тартибга солишда муҳим рол уйнайди ва катта аҳамият касб этади. Улар ҳуқуқий норма билан конкрет ҳуқуқий муносабат ўртасидаги боғловчи бўғиндир. Юридик фактлар хилма хилдир, улар моҳиятига кўра бир неча турларга бўлинади. Биринчидан, юридик фактлар улар келтириб чиқарадиган ҳуқуқий оқибатларга қараб: ҳуқуқни яратувчи, ҳуқуқни ўзгартирувчи фактларга бўлинади. Айни бир юридик ҳодиса бир вақтнинг ўзида ҳам ҳуқуқни яратувчи ҳам ҳуқуқни ўзгартирувчи ҳам ҳуқуқни бекор қилувчи факт бўлиши мумкин; иккинчидан, юридик фактлар иродани ифодалашга қараб икки асосий гуруҳга, яъни юридик ҳодисалар ва юридик ҳаракатларга бўлинади.

Шунингдек, давлат ва ҳуқуқ назариясига оид умумназарий қоидалар юридик фактларни иккига бўлади: 1) ҳодиса, воқеалар ва 2) қилмиш – ҳуқуққа мос (индивидуал ҳаракат ва юридик хатти-ҳаракатлар) ва ҳуқуққа хилоф қилмишлар (жиноят ва ноҳўя қилмишлар)⁴.

Ҳодисалар – табиат ва жамиятдаги шундай фактларки, уларнинг юз бериши кишиларнинг эрки-иродасига, онгига ва эҳтиёжига боғлиқ эмас. Масалан, ер қимирлаши, бола туғилиши, инсонни вафот этиши, ёнғин, сел каби табиий офатлар ва бошқалар. Ҳаракатлар – ҳуқуқий муносабат иштирокчиларининг иродаси билан боғлиқ фактлар. Улар ҳуқуққа мувофиқ ва ҳуқуққа хилоф ҳаракатларга ажралади.

Ер қонунчилигида ердан фойдаланиш ҳуқуқини вужудга келиши, ўзгариши, бекор бўлиши ҳолатлари кўрсатиб ўтилган. Ер қонунчилигида ердан фойдаланиш жараёнидаги юридик фактлар: биринчидан, фуқаролар ширкат хўжалиги аъзоси бўлиши ёки кишлоқ жойларда қонунда кўрсатилган соҳа вакиллари бўлишини; иккинчидан, қонунда кўрсатилган тартибда халқ хўжалигининг бошқа соҳаларини кишлоқ хўжалиги билан ёрдамчи тарзда шуғулланиши учун қилган ҳаракатларини; учинчидан, турар-жой қуриш учун қонунда белгиланган ер участкалари олиш учун қилинган ҳаракатлар ва бошқаларни мисол қилиб келтиришимиз мумкин.

Гувоҳи бўлганимиздек, ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг вужудга келиши нуқтаи назаридан юридик фактлар фақатгина ҳуқуққа мос фаол хатти-ҳаракатлар бўлиши мумкин. Чунки, шахс ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқини қўлга киритмоқчи экан, ундан фаол хулқ-атвор талаб қилинади, яъни ваколатли давлат органларига ариза билан мурожаат этиш, тендерда

⁴ Сабуров Н., Нажимов М. Ҳуқуқ: асосий тушунча ва атамалар. Ўқув қўлланма. Масъул муҳаррир: проф. З.М.Исломов. – Тошкент: ТДЮИ, 2002. – Б. 10-11.; Мелехин А.В. Теория государства и права: учеб. – М.: Маркет ДС, 2007. – С. 370-371.; Венгерова А.Б. Теория государства и права: Учебник для юридических вузов. 3-е изд. – М.: Юриспруденция, 2000. – С. 306.; Перевалов В.Д. Теория государства и права. Учебник. – М.: Юрайт, 2011. – 416 с.; Вишневский А.Ф. Общая теория государства и права. Курс лекций. – М.: Тесей, 2011. – 366 с.



иштирок этиш, тегишли тўловларни тўлаш ва ҳоказо. Демак, ердан фойдаланиш ҳуқуқининг вужудга келиши асоси юридик фактларнинг ҳуқуққа мос хатти-ҳаракатлар тури билан чекланади.

Ердан фойдаланиш ҳуқуқининг вужудга келиши асослари – конун ерга нисбатан ҳуқуқлар вужудга келишини боғлайдиган ҳолатлар (юридик фактлар) бўлиб, фуқаролар учун бундай ҳолатлар сирасига: 1) маҳаллий давлат ҳокимият органларининг доимий фойдаланишга ер бериш тўғрисидаги қарори ва 2) ер билан боғлиқ фуқаролик-ҳуқуқий битимлар бўлиши мумкин⁵.

Ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг вужудга келиши Ер кодексининг 31-моддасида белгиланган. Унга мувофиқ, юридик ва жисмоний шахсларнинг ер участкасига бўлган ҳуқуқи жойнинг ўзида чегаралар белгиланганидан, ер участкаларининг планлари (чизмалари) ва тавсифлари тузилиб, ер участкаларига бўлган ҳуқуқ давлат рўйхатига олинганидан кейин вужудга келади.

Шунингдек, ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг вужудга келишидаги ўзига хос хусусиятлардан яна бири унинг фуқаролик қонунчилигида белгиланган юридик фактлар асосида ҳам қўлланилиши мумкинлигида намоён бўлади.

Муайян мақсадда ер участкаларини олиш муомалага тўлиқ лаёқатли шахслар томонидан амалга оширилади. Фуқароларнинг ердан фойдаланиш ҳуқуқи улардан фойдаланиш мақсадлари, бу муносабатда иштирок этувчи шахсларнинг турига қараб бир қанча турларга бўлинади. Фойдаланиш мақсадларига қараб қишлоқ хўжалиги маҳсулотларини етиштириш мақсадларида, уй-жой қуриш мақсадларида, чорвага озуқа етиштириш ва бир қанча мақсадларда бериладиган ерларга бўлинади. Субъектларга қараб: якка ва жамоа бўлиб ерлардан фойдаланишга бўлинади.

Ер участкаларини бериш (реализация қилиш) қуйидаги тартибда амалга оширилади:

1) мулк қилиб бериш (реализация қилиш) – қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисидаги қонунчиликка мувофиқ, шу жумладан якка тартибда уй-жой қуриш ҳамда уй-жойни ободонлаштириш, тадбиркорлик, шаҳарсозлик фаолиятини ва қонунчилик билан тақиқланмаган бошқа фаолият турларини амалга ошириш учун электрон онлайн-аукцион воситасида;

2) доимий фойдаланишга бериш – ушбу ер кодексининг [20-моддасида](#) назарда тутилган ҳолларда вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимлари томонидан;

⁵ Грудцына Л.Ю., Козлова М.Н. Земля. Справочник собственника и арендатора. – М., 2006. – С. 23.



3) ижарага бериш – очик электрон танлов ва электрон онлайн-аукцион воситасида, шунингдек ушбу Кодекснинг [24-моддасида](#) назарда тутилган ҳолларда Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан. Хусусий мулк бўлган ер участкасини ижарага бериш унинг мулкдори томонидан амалга оширилади.

Эгаликдаги, фойдаланишдаги, ижарадаги ва мулк қилиб берилган ер участкасини бериш фақат шу ер участкаси белгиланган тартибда олиб кўйилганидан (қайта сотиб олинганидан) ва давлат мулки сифатида давлат рўйхатидан ўтказилганидан кейин амалга оширилади. Саноат корхоналари, алоқа ва электр узатиш линиялари, магистрал трубопроводлар учун, шунингдек қишлоқ хўжалиги билан боғлиқ бўлмаган бошқа эҳтиёжлар учун қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ерлар ёки қишлоқ хўжалиги учун яроқсиз бўлган ерлар ёхуд қишлоқ хўжалигининг сифати ёмон ерлар берилади. Ўрмон фондига қаршли ерлардан мазкур мақсадлар учун ер участкалари бериш асосан ўрмон билан қопланмаган майдонлар ёки бута ва арзонбаҳо дов-дарахтлар билан қопланган майдонлар ҳисобидан амалга оширилади.

Ер участкаларини мулк қилиб бериш, улардан доимий фойдаланиш ва уларни ижарага бериш тартиби Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

Берилган ер участкасининг чегаралари Кадастр агентлигининг Давлат кадастрлари палатаси томонидан натурада (жойнинг ўзида) белгилангунига ҳамда ер участкасига бўлган ҳуқуқни тасдиқлайдиган ҳужжатлар берилгунига қадар мазкур ер участкасига эгалик қилиш ва ундан фойдаланишга киришиш тақиқланади.

Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларнинг давлат реестридан электрон кўчирма ер участкасига бўлган ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатдир.

Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларнинг давлат реестридан электрон кўчирма ер участкасига бўлган мулк ҳуқуқини берувчи давлат ордери, вилоят ва Тошкент шаҳар ҳокимининг ер участкасини доимий фойдаланишга бериш тўғрисидаги қарори, ижара шартномаси, ер участкаси берилган (ажратилган) пайтдаги қонунчиликка мувофиқ ер участкасини бериш (ажратиш) ваколатига эга бўлган ташкилотлар ва мансабдор шахсларнинг ҳужжатлари, Кадастр агентлигининг Давлат кадастрлари палатаси бўлинмаларининг ер участкасини бўлиш ҳақидаги ҳужжатлари, суд қарори, олди-сотди шартномаси, мулкдорларнинг ёки улар ваколат берган шахсларнинг қарори асосида берилади.

Ер участкасига бўлган ҳуқуқ ушбу ҳуқуқ белгиланган тартибда давлат рўйхатига олинганидан кейин кучга киради.

Ердан фойдаланиш ҳуқуқини вужудга келишида ер участкасига бўлган ҳуқуқни давлат рўйхатидан ўтказиш алоҳида рол ўйнайди.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2022 йил 18 октябрда “Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларнинг ҳисобини юритишда шаффофликни таъминлаш, шунингдек, кадастр соҳасидаги айрим маъмурий тартиб-таомилларни такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги 610-сон қарори қабул қилинган.

Ушбу қарор Ўзбекистон Республикасининг Ер кодексига, “Давлат ер кадастри тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси қонунига, Кадастр соҳасида айрим давлат хизматларини кўрсатиш бўйича тартиб-таомилларни янада такомиллаштириш, кўчмас мулк ва унга тааллуқли ҳуқуқларнинг ҳисобини юритишда шаффофлик таъминини жорий этиш, шунингдек, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2022 йил 28 январдаги ПФ-60-сон Фармони билан тасдиқланган 2022 – 2026 йилларга мўлжалланган Янги Ўзбекистоннинг тараққиёт стратегиясини «Инсон қадрини улуғлаш ва фаол маҳалла йили»да амалга оширишга оид [давлат дастури](#) ижросини таъминлаш мақсадида ишлаб чиқилган.

Ер участкаларига нисбатан мулкчилик, эгаллик қилиш, ундан фойдаланиш ва ижарага бериш ҳуқуқига доир ҳужжатларни давлат рўйхатидан ўтказиш ва расмийлаштириш фуқароларнинг мулкӣ ҳуқуқларини ҳимоя қилиш, шунингдек, ер ресурсларини асосли тарзда ва самарали ҳисобга олиш, ер участкаларига доир операцияларни амалга ошириш, солиққа тортиш ва бошқа мақсадлар учун амалга оширилади.

Юридик ва жисмонӣ шахсларнинг ер участкаларига бўлган ҳуқуқлари давлат рўйхатига олиниши керак.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатига олиш ер участкалари жойлашган ерда амалга оширилади. Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларнинг давлат реестрига қуйидагилар киритилади.

- 1) ер участкасига бўлган ҳуқуқни олган шахс тўғрисидаги маълумотлар;
- 2) ер участкасининг тавсифи (ерларнинг тоифаси, фойдаланиш мақсади, майдонининг тури, сатҳи, биргалиқда эгаллик қилиш ёки фойдаланиш улуши, чегаралари, кадастр тартиб рақами ва бошқа тавсифномалари);
- 3) ер участкаси бериш тўғрисидаги шартнома талабларига, ер участкасини сақлаш вазифалари ва сервитутларга оид маълумотлар;
- 4) вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимларининг ер участкасини жамоат эҳтиёжлари учун доимӣ фойдаланишга бериш ҳақидаги қарорлари;
- 5) қонунчиликда белгиланган бошқа маълумотлар.

Юридик ва жисмонӣ шахсларнинг ер участкаларига бўлган ҳуқуқларини давлат рўйхатига олиш ер участкаларига бўлган ҳуқуқлар



тўғрисидаги зарур ҳужжатлар ҳам илова этилган ариза келиб тушган пайтдан эътиборан ўн кунлик муддатда тегишли ваколатли орган томонидан амалга оширилади, қонунчиликда назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқлар давлат рўйхатига олинганлиги тўғрисида Кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқларнинг давлат реестридан электрон кўчирма берилади.

Ер участкасига бўлган ҳуқуқни давлат рўйхатига олишни рад этиш учун қуйидагилар асос бўлади:

давлат рўйхатига олиш органида мазкур ер участкаси кимга тегишли эканлиги тўғрисида низо борлигидан далолат берувчи ҳужжатлар мавжудлиги;

давлат рўйхатига олиш органида мазкур ер участкаси қонунда белгиланган тартибда олиб қўйилганлиги тўғрисида маълумотлар мавжудлиги.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатига олиш тартиби қонунчилик билан белгиланади.

Фуқароларнинг ер участкаларига бўлган ҳуқуқларини рўйхатдан ўтказиш уларнинг ташаббусига кўра, шунингдек, ер участкаларини кадастр суратга олишга доир режали ишлар жараёнида амалга оширилади. Ер участкаларига бўлган ҳуқуқни давлат рўйхатидан ўтказмасдан туриб амалга оширилган операциялар ҳақиқий деб ҳисобланмайди. Ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш ҳужжатлар билан тасдиқланган ер участкаларига бўлган ҳуқуқлар тўғрисидаги ахборотларни туман, шаҳар ер участкаларига доир ҳуқуқлар Давлат регистрига киритиш орқали амалга оширилади.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқни рўйхатдан ўтказиш тадбири фуқароларнинг рўйхат органига ёзма ариза ва ҳуқуқни белгиловчи ҳужжат ҳамда ушбу йўриқномага биноан бошқа зарур ҳужжатлар билан мурожаат қилишидан бошланади.

Ер участкаларини давлат рўйхатидан ўтказиш қуйидаги ҳолларда амалга оширилади: ер участкаларига мулкчилик ҳуқуқи пайдо бўлганда – мулкчилик ҳуқуқига давлат ордери, олди-сотди шартномалари ва қонун ҳужжатларида кўзда тутилган бошқа ҳужжатлар асосида; ер участкаларига эгаллик қилиш ва улардан фойдаланиш ҳуқуқи пайдо бўлганда – ерни бериш тўғрисида тегишли органнинг (мансабдор шахсинг) қарори асосида; ижара ҳуқуқи пайдо бўлганда ер участкасини ижарага бериш тўғрисидаги қарор ва ижара шартномаси асосида; ер участкаларига эгаллик қилиш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқи ўтказилганда – бинолар ва иншоотларнинг олди-сотди шартномаси, уларни алмаштириш, ҳадя қилиш, рента шартномаси, мерос



хукуқи тўғрисидаги гувоҳнома ёки мулк эгасининг ёхуд унинг ваколатли органининг (шахсининг) қарори асосида; сервитутларда – шартнома ёки суд қарори асосида; мушкуллаштиришда – тегишли органларнинг қарори асосида.

Амалда бўлган Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси фуқароларнинг ердан фойдаланиш ҳуқуқини бугунги кун талаби даражасида тартибга солади деб бўлмайди. Фуқароларнинг ердан фойдаланиш ҳуқуқининг кўпгина масалалари Ер кодекси аниқ тартибга солинмаган. Чунончи, Ер кодексида фуқароларнинг ерга эгалик қилиш шакллари, ерга нисбатан мулк ҳуқуқи, ер олди-сотдиси, ердан фойдаланиш каби масалалар ўз ечимини топмаган.

Шу сабабдан, Ер кодексида фуқароларнинг ердан фойдаланиш ҳуқуқига бағишланган алоҳида боб киритилиши, ушбу бобда фуқаролар ер участкаларига бўлган хусусий мулк ҳуқуқининг вужудга келиш (олди-сотди) асослари, ердан фойдаланиш шакллари ва турлари алоҳида ҳуқуқий нормалар билан батафсил тартибга солиниши керак.

Ердан фойдаланиш ҳуқуқи вужудга келишининг алоҳида таркибларини кўриб чиқишдан олдин баъзи ҳолатларни эътироф этиш жоиз. Биринчидан, ер участкасига бўлган ҳуқуқлар фуқаролик ва бошқа қонунлар асосида вужудга келади. Иккинчидан, ерга бўлган ҳуқуқлар вужудга келишининг барча асослари ичида нисбатан кенг тарқалгани бу маъмурий ҳужжат ёки шартномадир. Шу сабабли бошқа асослар (масалан, суд ҳужжати) ушбу икки асосга нисбатан камроқ учрайди. Учинчидан, ерга нисбатан ҳуқуқ вужудга келишининг кўпчилиги асослари айни пайтда бекор бўлиш асослари сифатида намоён бўлади. Тўртинчидан, ерга нисбатан ҳуқуқлар вужудга келиши, ўзгариши ёки бекор бўлишига олиб келувчи барча юридик таркибларда давлат рўйхатидан ўтиш каби юридик факт мавжуд. Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг 31-моддасига асосан ер участкаларига бўлган ҳуқуқлар вужудга келишининг зарурий шартларидан бири бундай ҳуқуқларнинг давлат рўйхатига олинишидир.

Ердан фойдаланиш ҳуқуқининг давлат ҳокимияти органлари ва маҳаллий ўзини-ўзи бошқариш органларининг ҳужжатларидан вужудга келишига тўхталадиган бўлсак, ердан фойдаланиш ҳуқуқининг давлат ҳокимияти органлари ва маҳаллий ўзини-ўзи бошқариш органларининг ҳужжатларидан вужудга келиши бу ерга бўлган ҳуқуқлар вужудга келишининг нисбатан кенг тарқалган кўринишидир.

Давлат ҳокимияти ёки маҳаллий ўзини-ўзи бошқариш органларининг ҳужжатлари асосида ердан фойдаланиш ҳуқуқининг вужудга келиши ер участкалари фуқаролар ёки юридик шахсларга тақдим қилинганда, умрбод



мерос қилиб қолдириш ёки муддатсиз (доимий) фойдаланишда намоён бўлади.

Ер участкалари тақдим қилинишини турли аспектларда кўриб чиқиш мумкин. Биринчидан, бу ердан фойдаланиш ва ерларни муҳофаза қилиш соҳасидаги давлатнинг функциясидир; иккинчидан, ер участкасига бўлган ҳуқуқлар вужудга келишининг асоси⁶.

Давлат ҳокимияти органлари ва маҳаллий ўзини-ўзи бошқариш органларининг ҳужжатларига асосан ер участкаларини тақдим этиш қилиниши мумкин. Шунингдек, Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Ер муносабатларида тенглик ва шаффофликни таъминлаш, ерга бўлган ҳуқуқларни ишончли ҳимоя қилиш ва уларни бозор активига айлантириш чора-тадбирлари тўғрисида” 2021 йил 8 июндаги [ПФ-6243](#)-сон Фармони ҳамда 2021 йил 15 ноябрда қабул қилинган Ўзбекистон Республикасининг “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида”ги қонуни қабул қилинди. Мазкур қонун ижросини таъминлаш мақсадида 2022 йил 14 февралда Вазирлар Маҳкамаси томонидан қабул қилинган [71](#)-сон қарор билан қуйидагилар белгиланди:

- Ўзбекистон Республикаси фуқаролари ва юридик шахслари томонидан уларга доимий фойдаланиш (эгаллик қилиш), ижара ёхуд мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгаллик қилиш ҳуқуқи асосида тегишли бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш “Yerxususiyashtirish” автоматлаштирилган ахборот тизими (“Yerxususiyashtirish” ААТ) орқали амалга оширилади;

- қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган бўш турган ер участкаларини тадбиркорлик ва шаҳарсозлик фаолиятини амалга ошириш учун мулк ёки ижара ҳуқуқлари асосида, яқка тартибда уй-жой қуриш учун мулк ҳуқуқи асосида реализация қилиш “E-auksion” электрон савдо платформаси орқали амалга оширилади.

Маълумки, Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг 31-моддасига асосан юридик ва жисмоний шахсларнинг ер участкасига бўлган ҳуқуқи вужудга келишининг яна бир шарти бу жойнинг ўзида чегаралар белгилаш, ер участкасининг планлари (чизмалари) ва тавсифлари тузилишидир.

Дарҳақиқат, ер участкасига бўлган ҳуқуқларни расмийлаштириш жараёни ер участкаси чегаралари лойиҳаларини тайёрлаш ва жойнинг ўзида чегараларни белгилаш, инженер-техник таъминот тармоқларига объектларни

⁶ Дедова П.А. Предоставление земель; изъятие земель: правовое регулирование в условиях экономической реформы: Дисс... канд. юрид. наук. – М., 1995. – С. 13.



улашнинг фойдаланиш ва техникавий рухсат этилган шартларни аниқлаштириш кабиларни ўз ичига олади⁷.

Жойнинг ўзида чегаралар белгилаш, ер участкасининг планлари (чизмалари) ва тавсифлари тузилиши, ер участкасининг жойлашиши ва худудини аниқлаш ишларининг мажмуи жойлардаги давлат кадастри ва ер тузиш хизмати органлари томонидан амалга оширилади.

Бундай чегара белгилаш ишлари ўз ичига тайёргарлик ишлари (хуқук ўрнатувчи, геодезия ва картография ва бошқа хужжатларни тўплаш ва ўрганиш), худудни тадқиқ қилиш, чегара белгилашнинг техник лойиҳаларни тузиш, кесишувчи ер участкалари фойдаланувчиларини хабардор қилиш, ер участкаси худудини аниқлаш ва белгилаш, ер участкаси чегаралари чизмаларини чизиш, амалга оширилган ишларни назорат қилиш ва натижаларини таҳлил қилиш, хужжатларни архивга топширишни ўз ичига олади. Чегаралар белгиланганда транспорт ва инженерлик тармоқлари билан банд бўлган ҳамда умумий фойдаланишда бўлган худудлар чегарадан истисно қилиниши керак.

Ер участкалари чегаралари белгиланаётганда бошқа шахсларнинг ушбу чегараларда жойлашган зарур бўлган объектлардан фойдаланиш ҳуқуқлари инобатга олиниши керак. Жумладан, ер ости ва ер усти худудларида жойлашган магистрал инженерлик тармоқларига, бошқа ўтиш имкони мавжуд бўлмаганда чегарадан ташқарида бўлган объектларга пиёда ўтиш, зарурий бўлган умумий фойдаланишдаги объектларга ўтиш имкониятлари инобатга олиниши керак.

⁷ Карлова Н.В. Возникновение, изменение и прекращение прав на землю в РФ: Дисс. ... канд. юрид. наук. – М., 2003. – С. 61.