



CANCELLATION OF RIGHTS TO LAND PLOTS: LEGAL GROUNDS AND LEGAL CONSEQUENCES

Ulugmurat Ernazarov

Chairman of the Arbitration Court
at the Institute of Democracy and Human Rights
Professional mediator
u.ernazarov64@gmail.com
Tashkent, Uzbekistan

ABOUT ARTICLE

Key words: land rights, seizure of land, property rights, public interests, land acquisition law, lease law, destruction of rights, legality, compensation, legal guarantees, interests of landowners, land relations, resolution of disputes, balance of state and private interests, effective use of land, legal protection, development and reform.

Received: 01.07.25

Accepted: 02.07.25

Published: 03.07.25

Abstract: The article analyzes legal issues related to the termination of rights to occupy land plots based on the right of ownership, the right of use and the right of lease. In particular, it considers the legal basis for the seizure of land for public needs, disputes arising in judicial practice, mechanisms for ensuring the rights and interests of land owners. It also discusses problematic aspects of legislation, issues of compensation, legal protection of citizens and legal entities, the need to ensure the principles of transparency and fairness in the termination of rights. The article provides recommendations and proposals aimed at improving the theory and practice of land law. **Keywords:** land rights, land seizure, property rights, public interests, land use rights, lease rights, termination of rights, legality, compensation, legal guarantees, interests of land owners, land relations, dispute resolution, balance of public and private interests, efficient use of land, legal protection, development and reform.

ЕР УЧАСТКАЛАРИГА БЎЛГАН ҲУҚУҚЛАРНИНГ БЕКОР ҚИЛИНИШИ: ҚОНУНИЙ АСОСЛАР ВА ҲУҚУҚИЙ ОҚИБАТЛАР

Улугмурат Эрнazarov

Демократия ва инсон ҳуқуқлари
Институтини ҳузуридаги
Ҳакамлик суди раиси,
профессional медиатор.

МАҚОЛА ҲАҚИДА

Калит сўзлар: ер ҳукуқи, ер участкасини олиб қўйиш, мулк ҳукуқи, жамоат манфаати, ердан фойдаланиш ҳукуқи, ижара ҳукуқи, ҳуқуқларнинг бекор қилиниши, қонунийлик, компенсация, ҳуқуқий кафолатлар, ер эгалари манфаати, ер муносабатлари, низоларни ҳал этиш, давлат ва хусусий манфаатлар мувозанати, ердан самарали фойдаланиш, ҳуқуқий ҳимоя, тараққиёт ва ислоҳотлар.

Аннотация: Мақолада ер участкаларини мулк, фойдаланиш ва ижара ҳукуқи асосида эгаллаш ҳуқуқларининг бекор қилиниши билан боғлиқ ҳуқуқий масалалар таҳлил қилинган. Жумладан, жамоат эҳтиёжлари учун ерларни олиб қўйишнинг ҳуқуқий асослари, суд амалиётида юзага келаётган низолар, ер эгаларининг ҳуқуқ ва манфаатларини таъминлаш механизмлари кўриб чиқилган. Шунингдек, қонунчиликдаги муаммоли жиҳатлар, компенсация масалалари, фуқаролар ва юридик шахсларнинг ҳуқуқий ҳимояси, ҳамда ҳуқуқларнинг бекор қилинишида шаффофлик ва адолат тамойилларини таъминлаш зарурати муҳокама қилинган. Мақола ер ҳукуқи назарияси ва амалиётини такомиллаштиришга қаратилган тавсия ва таклифлар берилади.

ПРЕКРАЩЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ: ПРАВОВЫЕ ОСНОВАНИЯ И ПРАВОВЫЕ ПОСЛЕДСТВИЯ

Улугмурат Эрнazarов

Председатель Третейского суда

при Институте Демократии и прав человека,

Профессиональный медиатор

u.ernazarov64@gmail.com

Ташкент, Узбекистан

О СТАТЬЕ

Ключевые слова: земельные права, изъятие земель, имущественные права, публичные интересы, право землепользования, право аренды, прекращение прав, законность, компенсация, правовые гарантии, интересы собственников земельных участков, земельные отношения, разрешение споров, баланс государственных и частных интересов, эффективное использование земель, правовая защита, развитие и реформы.

Аннотация: В статье анализируются правовые вопросы, связанные с прекращением прав на занятие земельных участков на основании права собственности, права пользования и права аренды. В частности, рассматриваются правовые основы изъятия земель для публичных нужд, споры, возникающие в судебной практике, механизмы обеспечения прав и интересов собственников земельных участков. Также обсуждаются проблемные аспекты законодательства, вопросы компенсации, правовой защиты граждан и юридических лиц, необходимость обеспечения принципов прозрачности и справедливости

при прекращении прав. В статье даются рекомендации и предложения, направленные на совершенствование теории и практики земельного права.

Сўнгги йилларда мамлакатимизда шиддатли ислохотлар амалга оширилмоқда, айниқса иқтисодиётда хусусий мулкчиликни янада кенгайтириш ва унинг ролини ошириш, бизнесни ривожлантириш учун қулай шарт-шароитлар яратиш ҳамда хусусий тадбиркорликнинг ҳуқуқий кафолатларини мустаҳкамлаш, ер участкаларидан мақсадли ва самарали фойдаланишни таъминлаш билан боғлиқ амалий ишлар олиб борилмоқда.

Таъкидлаш керакки, Инсон ҳуқуқлари умумжаҳон декларациясининг 17-моддасига мувофиқ ҳар бир инсон якка ҳолда, шунингдек, бошқалар билан биргаликда мулкка эгалик қилиш ҳуқуқига эга эканлиги ҳамда ҳеч ким зўровонлик билан ўз мулкидан маҳрум этилиши мумкин эмаслиги мустаҳкамланган.

Бу борада, ер умуммиллий бойликдир[1]. Шунга кўра, Конституциянинг 68-моддасида ер ва бошқа табиий ресурслар умуммиллий бойлик эканлиги, улардан оқилона фойдаланиш зарурлиги ва улар давлат муҳофазасидалиги белгиланган. 2023 йилги Конституциявий ислохотларга кўра, ер қонунда назарда тутилган ҳамда ундан оқилона фойдаланишни ва уни умуммиллий бойлик сифатида муҳофаза қилишни таъминловчи шартлар асосида ва тартибда хусусий мулк бўлиши мумкин. Ушбу талаб Конституциявий даражада мустаҳкамланди ҳамда бир қатор норматив-ҳуқуқий ҳужжатларда ўз ифодасини топди.

Ер участкаларини юридик ва жисмоний шахсларга ажратиш ердан фойдаланишнинг тури ва мақсадига қараб белгиланади. Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг 17-моддасига мувофиқ юридик шахслар Ер Кодексга ва бошқа қонунчилик ҳужжатларига мувофиқ мулк, доимий фойдаланиш ва ижара ҳуқуқи асосида ер участкаларига эга бўлиши мумкин. Жисмоний шахслар Ер кодекси ва бошқа қонунчилик ҳужжатларига мувофиқ мулк ва ижара ҳуқуқи асосида ер участкаларига эга бўлиши мумкин. Чет эллик фуқаролар ва юридик шахслар, фуқаролиги бўлмаган шахслар, чет эл инвестициялари иштирокидаги корхоналар ер участкаларига фақат ижара ҳуқуқи асосида эга бўлиши мумкин.

Ер участкалари:

- доимий эгалик қилишга – юридик шахсларга қишлоқ ва ўрмон хўжалиги юритиш учун (масалан, юридик шахсга муддатни кўсатмаган ҳолда ер учаскаси берилади);
- ижарага – юридик ва жисмоний шахсларга аниқ мақсадда ижара шартномаси асосида фойдаланиш учун, шу жумладан фермер хўжалиги юритиш учун;

- хусусий мулкка – юридик ва жисмоний шахсларга савдо ва хизмат кўрсатиш объектлари ер участкалари билан бирга хусусийлаштирилганда берилади[2].

Ердан фойдаланиш ва муҳофаза қилишнинг принциплари Ер кодексининг 40-моддасида, яъни ер эгалари, ердан фойдаланувчилар ва ижарачиларнинг мажбуриятларида ўз ифодасини топган. Булар:

ер участкасидан рухсат этилган фойдаланишнинг асосий турига мувофиқ оқилона фойдаланиш, тупроқ унумдорлигини ошириш, ишлаб чиқаришнинг табиатни муҳофаза қилувчи технологияларини қўллаш, ўз хўжалик фаолияти натижасида ҳудудда экологик вазиятнинг ёмонлашувига йўл қўймаслик;

қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкаларининг дала четларидаги каналлар, суғориш ва коллектор-дренаж тармоқлари атрофидаги майдонларида мақбул экинлар экилишини ёки тут кўчатлари ўтқазилишини таъминлаш;

асосий экинларнинг ривожланишига салбий таъсири бўлмаган ҳолларда боғлар ва тоқзорларнинг қатор ораларига даромад келтириши мумкин бўлган мақбул экинлар экилишини таъминлаш;

ишлаб турган ирригация ва мелиорация тармоқлари, муҳандислик коммуникацияларини соз ҳолатда сақлаб туриш;

ер солиғини ёки ер учун ижара ҳақини ўз вақтида тўлаш;

бошқа ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ер участкалари ижарачилари ва мулкдорларининг ҳуқуқларини бузмаслик;

фойдали қазилма конларини ишлатиш, қурилиш ва бошқа ишларни амалга ошириш учун берилган қишлоқ хўжалик ерлари ва ўрмонзорларни уларга эҳтиёж қолмаганидан кейин ўз ҳисобидан қишлоқ хўжалиги, ўрмон хўжалиги ёки балиқ хўжалигида фойдаланиш учун яроқли ҳолатга, мазкур ишлар бошқа ерларда амалга оширилган ҳолларда эса, рухсат этилган фойдаланишнинг асосий турларига мувофиқ фойдаланиш учун яроқли ҳолатга келтириш;

фойдали қазилма конларини ишлатиш чоғида, шунингдек бошқа ишларни амалга ошириш пайтида ўзларига эгалик қилишга ва фойдаланишга ҳамда мулк этиб берилган (реализация қилинган) ер участкалари ҳудудидан ташқаридаги қишлоқ хўжалик экинзорлари, ўрмонзорлар ва бошқа ерларга салбий таъсир кўрсатишнинг олдини олиш ёки уни мумкин қадар чеклаш чора-тадбирларини амалга ошириш;

маҳаллий давлат ҳокимияти органларига ердан фойдаланиш тўғрисидаги қонунчиликда белгиланган маълумотларни ўз вақтида тақдим этиш;

бошқа ер эгаларига, ердан фойдаланувчиларга, ер участкаларининг ижарачиларига ва мулкдорларига етказилган зарарни белгиланган тартибда қоплаш.

Норматив ҳуқуқий ҳужжатларга мувофиқ ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ер участкаларининг ижарачилари ва мулкдорлари бошқа мажбуриятларга ҳам эга бўлишлари мумкин.

Ўзбекистон Республикаси Олий суди Пленумининг 2023 йил 20 ноябрдаги 28-сонли «Судларда ерга оид низоларни кўришда қонунчилик ҳужжатлари нормаларини қўллашнинг айрим масалалари тўғрисида»ги қарорининг 24бандига кўра, судлар Ер кодекси 36-моддасининг 6 — 11-бандларида назарда тутилган ҳолларда ер участкасига бўлган ҳуқуқларнинг бекор қилиш масаласи Ер кодексининг 38-моддасига мувофиқ, ерлардан фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилиш устидан давлат назоратини амалга оширувчи органнинг ер эгасини ёки ердан фойдаланувчини олдиндан огоҳлантирганидан кейин туман (шаҳар) ҳокимига ер участкасини олиб қўйиш ҳақида киритилган тақдимномаси асосида туман (шаҳар) ҳокимининг ер участкасига бўлган ҳуқуқни бекор қилиш ва ер майдонини олиб қўйиш ҳақидаги даъво аризасига биноан суд тартибида ҳал этилишини инобатга олишлари лозим.

Агар даъво аризасида ер участкасини олиб қўйиш (ер ижара шартномасини бекор қилиш) талаби билан бирга ушбу ер участкасини захирага олиш (захирага қайтариш) талаби ҳам қўйилган бўлса ёки алоҳида талаб сифатида ер участкасини захирага олиш (захирага қайтариш) талаби берилган бўлса, қонунчиликка кўра ер участкаларини захирага олиш (захирага қайтариш) судларнинг ваколатига кирмаслиги сабабли ушбу талаб бўйича иш юритиш тугатилиши лозим[3].

Агар судга ер участкасига бўлган ҳуқуқни бекор қилиш (ер ижара шартномасини бекор қилиш) талаби билан бирга ер участкасини олиб қўйиш талаби қўйилган бўлса, ҳар икки талаб алоҳида номулккий талаб ҳисобланиши лозим.

Қишлоқ хўжалиги ерларидан оқилона ва самарали фойдаланиш талаби ерларнинг ҳосилдорлигини маълум даражада сақлаш ва ошириш чораларини кўриш билан ифодаланади. Ерлардан самарали фойдаланиш, улардан мақсадли фойдаланиш масаласи билан боғлиқдир. Ердан фойдаланиш мақсади Ер кодексининг 9-моддасига асосан ажратилаётган ер участкасини қайси тоифага мансублигидан (қишлоқ хўжалиги, ўрмон хўжалиги, аҳоли пункти ерлари ва бошқалар) келиб чиқади. Қишлоқ хўжалиги ерлари учун фойдаланиш мақсадини белгилаш нафақат ер тоифаси, балки қишлоқ хўжалиги корхонаси ихтисослашуви билан боғлиқдир. Хусусан, “Фермер хўжалиги тўғрисида”ги Қонунига асосан жамоат эҳтиёжлари учун ёки ер тўғрисидаги қонун ҳужжатларини бузганлик учун, шу жумладан фермер хўжалиги ер участкасидан белгиланган мақсадда фойдаланмаганида, хусусан шартномада белгиланган экин ўрнига бошқа экинни экиш ердан мақсадсиз фойдаланиш деб ҳисобланади.

Ердан фойдаланиш ва муҳофаза қилиш устидан давлат назоратини маҳаллий давлат ҳокимияти органлари, давлат кадастри органлари, Экология вазирлиги органлари амалга оширадилар.

Ерлардан фойдаланиш ва муҳофаза қилиш талабларини бузган шахслар интизомий, маъмурий, жиноий, фуқаролик-ҳуқуқий ва ер-ҳуқуқий жавобгарликка тортилишлари мумкин.

Ер кодексининг 36-моддасиша кўра, ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқи белгиланган тартибда қуйидаги ҳолларда бекор қилинади:

1) ер участкасига, шунингдек бинолар, иншоотлар ёки бошқа кўчмас мулкка бўлган мулк ҳуқуқи улар жойлашган ер участкалари билан бирга фуқаролик қонунчилигида назарда тутилган тартибда бошқа шахсга ўтказилганда;

2) жамоат эҳтиёжлари учун ер участкалари, шунингдек бинолар, иншоотлар ва бошқа кўчмас мулк улар жойлашган ер участкалари билан бирга қайта сотиб олинганда;

3) қонунда белгиланган ҳолларда ер участкалари, шунингдек бинолар, иншоотлар ва бошқа кўчмас мулк улар жойлашган ер участкалари билан бирга мусодара этилганда;

4) қонунда белгиланган ҳолларда ер участкалари, шунингдек бинолар, иншоотлар ва бошқа кўчмас мулк улар жойлашган ер участкалари билан бирга реквизиция қилинганда;

5) ижро ҳужжатлари бўйича ундирув ер участкасига қаратилганда.

Ер участкасига эгалик қилиш ҳуқуқини ёки ер участкасидан доимий ёхуд вақтинча фойдаланиш ҳуқуқини Ер кодекси 36-модда биринчи қисмининг 1, 2, 3 ва 5-бандларида кўрсатилган ҳолларда тугатиш ердан фойдаланиш ҳамда уни муҳофаза қилиш устидан давлат назоратини амалга оширувчи органларнинг тақдимномасига кўра, ҳуқуқлар тугатилишининг асосли эканлигини тасдиқловчи ҳужжатлар асосида тегишинча вилоятлар, Тошкент шаҳар ҳокимларининг қарорлари ёки Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг қарорлари билан амалга оширилади. Ер участкасига эгалик қилиш ҳуқуқини ёки ер участкасидан доимий ёхуд вақтинча фойдаланиш ҳуқуқини Ер кодекси 36-моддаси биринчи қисмининг 6 — 11-бандларида кўрсатилган ҳолларда тугатиш Ер Кодексининг 38-моддасида белгиланган тартибда суд томонидан амалга оширилади. Жисмоний ва юридик шахслар ер участкаларига эгалик қилиш ҳуқуқини, ер участкаларидан доимий ёки вақтинча фойдаланиш ҳуқуқини тугатиш ҳақидаги Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг ҳамда кўрсатилган мансабдор шахсларнинг қарорларидан норози бўлган тақдирда, ушбу қарорлар устидан судга шикоят қилиши мумкин[4].

Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 551-моддасига мувофиқ, ижарага берувчининг талаби бўйича мулк ижараси шартномасини муддатидан олдин бекор қилиш талаблари асосида томонларнинг бири шартнома шартларини бузган тақдирда

иккинчисининг талабига кўра ижара шартномаси тегишли суднинг қарори билан бекор қилиниши мумкин.

Худди шундай талаб Ер кодекси ва “Фермер хўжалиги тўғрисида”ги[5] Қонунда ҳам ўрнатилган бўлиб, унга кўра, ер участкаларини ижарага олиш шартномасини муддатидан олдин бекор қилиш тарафларнинг келишуви билан, бундай келишувга эришилмаган тақдирда эса, фақат суднинг ҳал қилув қарори[6] билан амалга оширилиши лозим.

Фуқаролик кодексининг 551-моддасида ер участкасидан шартнома шартларини бузган ҳолда фойдаланганда ижарага олувчи ёзма равишда огоҳлантирилиши ва сўнгра судга даъво киритилиши мумкинлиги назарда тутилган. Агар қонунчиликни таҳлил этиб, (ФК 83-моддаси) қарайдиган бўлсак, кўп йиллик дарахтлар[7] кўчмас мулк жумласига киради. Яъни “Кўчмас мулк жумласига ер участкалари, ер ости бойликлари, бинолар, иншоотлар, кўп йиллик дов-дарахтлар ва ер билан узвий боғланган бошқа мол-мулк, яъни белгиланган мақсадига номутаносиб зарар етказмаган ҳолда жойини ўзгартириш мумкин бўлмайдиган объектлар киради”. Шунингдек, Фуқаролик кодексининг 84-моддасига кўра, “кўчмас мулкка эгалик ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар, бу ҳуқуқларнинг вужудга келиши, бошқа шахсларга ўтиши, чекланиши ва бекор бўлиши давлат рўйхатидан ўтказилиши керак”.

Фойдаланган адабиётлар:

1. Ерга оид низолар бўйича суд амалиёти. Х.Ёдгоров ва бош. Ўзбекистон Республикаси Олий судининг Бирлашган таҳририяти, Т., 2007 йил. 3-бет.
2. Yer huquqi. Darslik. Mualliflar jamoasi. –Toshkent: TDYU. 2019. –205 b.
3. <https://www.lex.uz/docs/6687150?ONDATE=20.11.2023%2000#6687398>
4. Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлисининг Ахборотномаси, 1998 й., 5-6-сон, 82-модда; 05.05.2025 й., 03/25/1062/0410-сон
5. Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами, 2004 йил, 40-41-сон, 433-модда.
6. Iqtisodiy protsessual huquqi. Darslik. Mualliflar jamoasi. –Toshkent. TDYU. 2019. –324 b.
7. Ekologiya huquqi. Darslik. Mualliflar jamoasi. –Toshkent: TDYU. 2018. –364 b.