

ЕР УЧАСТКАСИ ИЖАРАСИ НИМА ВА ҚАНДАЙ ТАРТИБДА АМАЛГА ОШИРИЛАДИ?

*Муаллиф: Паркент тумани адлия бўлими юридик
хизмат кўрсатиши маркази бош юристконсулти
М.М.Пайзиев.*

“Ер участкаси ижараси нима ва қандай тартибда амалга оширилади”

***Калим сўзлар:* “Ер участкаси, ижара, тартиб, кодекс”**

Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг 24-моддасига асосан, ер участкасининг ижараси ер участкасига ижара шартномаси шартларида муддатли, ҳақ эвазига эгалик қилиш ва фойдаланишдан иборатдир.

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкалари қуйидагиларга ижара ҳуқуқи асосида берилади:

1) электрон онлайн-аукцион натижалари асосида — жисмоний ва юридик шахсларга;

2) Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан:

қишлоқ хўжалиги соҳасида илмий-тадқиқот ва тажриба-синов ишларини амалга ошириш учун Ўзбекистон Республикаси Қишлоқ хўжалиги вазирлигининг таклифига кўра — давлат илмий-тадқиқот ва таълим муассасаларига;

қиймати камида 10 миллион АҚШ доллари эквивалентида бўлган, энг яхши таклифни танлаб олиш йўли билан аниқланадиган йирик инвестиция лойиҳасини амалга оширувчи жисмоний ва юридик шахсларга. Бунда бериладиган ер участкасининг ўлчами инвестиция ҳажмига қараб Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

Қиймати камида 10 миллион АҚШ доллари эквивалентида бўлган, энг яхши таклифни танлаб олиш йўли билан аниқланадиган йирик инвестиция лойиҳасини амалга оширувчи жисмоний ва юридик шахсларга ер участкаларини ижарага беришда ушбу ер участкаларини ижарага олиш ҳуқуқининг баҳоловчи ташкилот томонидан аниқланадиган бозор қийматига нисбатан коэффицентларда белгиланадиган миқдордаги маблағ ижарага олувчи томонидан Ўзбекистон Республикасининг Давлат бюджетига тўланади. Йирик инвестиция лойиҳасини амалга ошириш учун энг яхши таклифни танлаб олиш тартиби Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкалари қуйидагиларга ижара ҳуқуқи асосида берилади:

электрон онлайн-аукцион асосида — жисмоний ва юридик шахсларга;

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан қиймати камида 10 миллион АҚШ доллари эквивалентида бўлган, энг яхши таклифни танлаб олиш йўли билан аниқланадиган йирик инвестиция лойиҳасини амалга оширувчи жисмоний ва юридик шахсларга. Бунда берилаётган ер участкасининг ўлчами инвестиция ҳажмига қараб Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланади.

Қиймати камида 10 миллион АҚШ доллари эквивалентида бўлган, энг яхши таклифни танлаб олиш йўли билан аниқланадиган йирик инвестиция лойиҳасини амалга оширувчи жисмоний ва юридик шахсларга нисбатан ушбу модданинг учинчи қисмида назарда тутилган қоидалар қўлланилади.

Чет эл инвестициялари иштирокидаги корхоналарга, халқаро бирлашмалар ва ташкилотларга, чет эл жисмоний ва юридик шахсларига ер участкалари Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан ижарага берилади. Мазкур шахслар (бундан халқаро бирлашмалар ва ташкилотлар мустасно) ер участкасини ижарага олиш ҳуқуқининг баҳоловчи ташкилот томонидан аниқланадиган бозор қийматига нисбатан коэффициентларда белгиланадиган миқдордаги маблағларни Ўзбекистон Республикасининг Давлат бюджетига тўлаши керак.

Ер участкасига ижара ҳуқуқининг бозор қийматига нисбатан тегишли коэффициентини белгилашда ер участкасининг тупроқ бонитировкаси, маъмурий-худудий тузилиши ва инфратузилма объектлари мавжудлиги инобатга олинади.

Ер участкасини ижарага олиш ҳуқуқининг бозор қийматига нисбатан коэффициентларда белгиланган миқдордаги маблағлар суммаси Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг ер участкасини бериш тўғрисидаги қарорида кўрсатилиши шарт.

Ушбу модданинг иккинчи, тўртинчи ва олтинчи қисмларида назарда тутилган ҳолларда ер участкаларининг ижарасига оид шартнома туман (шаҳар) ҳокими билан тузилади.

Қишлоқ хўжалиги корхоналари, муассасалари ва ташкилотлари ер участкаларини ички хўжалик ижараси тартибида фақат қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқариши учун ижарачиларга бириктириб қўйиши мумкин.

Ижарага берилган ер участкасини ёки унинг бир қисmini иккиламчи ижарага бериш тақиқланади, бундан ер Кодексининг 24²-моддасида назарда тутилган ҳоллар ва хусусий мулк бўлган ер участкаларининг ижараси мустасно.

Ижарага берилган ер участкалари олди-сотди, ҳадя, айирбошлаш объекти бўлиши мумкин эмас, бундан ушбу модданинг ўн учинчи ва ўн тўртинчи қисмларида назарда тутилган ҳоллар мустасно. Ер участкасини ижарага олиш ҳуқуқи фақат кредитлар олиш учун гаровга қўйилиши мумкин. Ижарачи фақат қонунда ёки ижара шартномасида назарда тутилган ҳоллардагина ер участкасига бўлган ўз ижара ҳуқуқларини ижарага берувчининг розилигисиз гаровга қўйишга ҳақли.

Жисмоний ва юридик шахслар электрон онлайн-аукцион орқали ижарага олган қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларига нисбатан ҳуқуқ ва мажбуриятларни ижара муддатидан кўп бўлмаган муддатга бошқа шахсга ўтказиши (қайта ижарага бериши) мумкин.

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкасига нисбатан ҳуқуқлар ва мажбуриятлар ер Кодексининг²⁴-моддасида белгиланган тартибда ижарага олувчи томонидан бошқа шахсга ўтказилиши (қайта ижарага берилиши) мумкин.

Ер участкалари ижарасининг шартлари ва муддатлари тарафларнинг келишувига биноан белгиланади ҳамда шартномада мустаҳкамлаб қўйилади.

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар ер Кодексининг⁴⁶-моддасида белгиланган ўлчамларда ўттиз йил муддатга ижарага берилади.

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ерларни ижарага бериш муддати юз йилдан ортиқ бўлиши мумкин эмас.

Чет эл инвестициялари иштирокидаги корхоналарга, халқаро бирлашмалар ва ташкилотларга, чет эл жисмоний ва юридик шахсларига ер участкалари йигирма беш йилгача бўлган муддатга ижарага берилади.

Ижарачи ер участкалари ижара шартномасининг амал қилиш муддати тугаганидан кейин шартномани янгилашда бошқа тенг шароитларда устун ҳуқуққа эга.

Ер участкаларини ижарага олганлик учун ҳақ тўлаш тартиби ва унинг миқдори ижара шартномасида қонунчиликка мувофиқ белгиланади.

Ер участкаларини ижарага олиш шартномасини муддатидан олдин бекор қилиш тарафларнинг келишуви билан, бундай келишувга эришилмаган тақдирда эса, суднинг ҳал қилув қарори билан амалга оширилади.

Ер участкаларини ижарага бериш тартиби Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланиши кўрсатиб ўтилган.

Фойдаланилган адабиётлар:

- Ўзбекистон Республикаси Конституцияси
- Ўзбекистон Республикасининг ер кодекси.
- “Huquqiy axborot” telegram kanali.