“ADOLAT”
MILLIY HUQUQIY AXBOROT MARKAZI
Guvohnoma № 636478
Litsenziya C-5669732

“HUQUQ va BURCH+” —
«ПРАВО и ДОЛГ+» —
"RIGHT and DUTY+"
Journal home page:
https://adolatmarkazi.uz/magazine/electron?id=341

2025-yil
5-son
dekabr
ISSN 3093-8546



# Qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallangan yer uchastkalarini ikkilamchi ijaraga berish: huquqiy asoslar va tartibga solish muammolari

*Shohnazar Bobokulov,*
*Toshkent xalqaro universiteti dotsenti*
*yurist*
*e-mail: bobokulov2504@gmail.com*

***Аннотация.*** O‘zbekiston Respublikasida qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallangan yer uchastkalarini ikkilamchi ijaraga berish masalasi keyingi yillarda muhim ahamiyat kasb etmoqda. Mamlakatda yer resurslaridan samarali foydalanish, qishloq xo‘jaligi sohasini modernizatsiya qilish va yer uchastkalarida ishlab chiqarish samaradorligini oshirish maqsadida huquqiy-me’yoriy baza takomillashtirilmoqda. Qonunchilikka muvofiq, qishloq xo‘jaligi yerlari davlat mulki hisoblanadi va asosiy foydalanuvchiga ijara shartnomasi asosida berilgan bo‘ladi. Ikkilamchi ijara — bu asosiy ijarachi tomonidan yer uchastkasini uchinchi shaxsga vaqtincha foydalanish uchun berishidir. Bu mexanizm hozirda faqat muayyan shartlar asosida va tegishli davlat organlarining roziligi bilan amalga oshirilishi mumkin.

***Калит сўзлар.*** qishloq xo‘jaligi, yer resurslari, yer ijarasi, ikkilamchi ijara, fermer xo‘jaligi, huquqiy tartibga solish

***Аннотация.*** В Республике Узбекистан вопрос передачи земельных участков сельскохозяйственного назначения в субаренду в последние годы приобретает особую актуальность. В стране совершенствуется нормативно-правовая база, направленная на эффективное использование земельных ресурсов, модернизацию сельскохозяйственной отрасли и повышение производственной эффективности на земельных участках. В соответствии с законодательством земли сельскохозяйственного назначения являются государственной собственностью и предоставляются основному пользователю на основании договора аренды. Субаренда — это передача земельного участка основным арендатором третьему лицу во временное пользование. В настоящее время данный механизм может осуществляться только при наличии определённых условий и с согласия соответствующих государственных органов.

***Ключевые слова.*** сельское хозяйство, земельные ресурсы, аренда земли, субаренда, фермерское хозяйство, правовое регулирование

***Annotation.*** In the Republic of Uzbekistan, the issue of subleasing agricultural land plots has gained significant importance in recent years. The country is improving its legal and regulatory framework with the aim of ensuring the efficient use of land resources, modernizing the agricultural sector, and increasing production efficiency on land plots. According to the legislation, agricultural lands are state property and are provided to the primary user on the basis of a lease agreement. Subleasing refers to the temporary transfer of a land plot by the primary lessee to a third party for use. At present, this mechanism may be implemented only under certain conditions and with the approval of the relevant state authorities.

***Keywords.*** agriculture, land resources, land lease, sublease, farm enterprise, legal regulation

Qishloq xoʻjaligi sohasi mamlakatning oziq-ovqat xavfsizligini ta'minlashda muhim oʻrin tutadi. Bugungi kunda yer resurslaridan samarali foydalanish – agrar ishlab chiqarishning asosiy omillaridan biri hisoblanadi. Shu munosabat bilan, yerlarni ijaraga berish va ayniqsa, ikkilamchi ijaraga berish masalalari dolzarb ahamiyat kasb etmoqda.

Oʻzbekiston Respublikasida yer munosabatlarini huquqiy jihatdan isloh qilish jarayonida qishloq xoʻjaligi yerlaridan samarali foydalanish ustuvor vazifalardan biriga aylandi [3]. Yer resurslarini uzoq muddatli ijara asosida fermer xoʻjaliklariga berish amaliyoti keng joriy etildi. Shuning bilan birga vaqt oʻtishi bilan fermerlar turli iqtisodiy, ijtimoiy sabablarga koʻra oʻz yer uchastkalarini boshqa shaxslarga vaqtinchalik foydalanish uchun berish ehtiyoji yuzaga kelmoqda. Bu jarayon ikkilamchi ijara tushunchasini shakllantirdi [4].

Tahlil va natijalar

Oʻzbekiston Respublikasi Yer kodeksining 242-moddasida qishloq xoʻjaligiga moʻljallangan yerlar qishloq xoʻjaligi mahsuloti yetishtirish maqsadida yuridik va jismoniy shaxslarga ikkilamchi ijaraga berilishi (ularni uchinchi shaxslarga berish huquqisiz) mumkinligi belgilab qoʻyilgan [1].

Qishloq xoʻjaligiga moʻljallangan yer uchastkasini ikkilamchi ijaraga berish shartlari va muddatlari taraflarning kelishuviga koʻra belgilanadi hamda shartnoma bilan mustahkamlanadi. Qishloq xoʻjaligiga moʻljallangan yerlarni ikkilamchi ijaraga berganlik uchun haq undirish tartibi va miqdorlari qonunchilikka muvofiq ikkilamchi ijara shartnomasida belgilanadi.

Umuman olganda, ikkilamchi ijara — bu asosiy ijarachi tomonidan (fermer) yerdan foydalanish huquqini uchinchi shaxsga vaqtinchalik berishidir [2].

Bir qator mamlakatlarda qishloq xoʻjaligi yerlarini ikkilamchi ijaraga berish amaliyoti huquqiy jihatdan tartibga solingan. Jumladan, Polshada qishloq xoʻjaligi yerlarini ikkilamchi ijaraga berish yer ijarasi shartnomalarida yerni ikkilamchi ijaraga berish uchun yer egasining yozma roziligi talab etiladi. Agar ijarachi yerni

Guvohnoma № 636478 Litsenziya C-5669732 ISSN 3093-8546

uchinchi shaxsga ijaraga bermoqchi boʻlsa, bu holat ijara shartnomasida aniq koʻrsatilishi va yer egasi tomonidan tasdiqlanishi lozim. Bu talab, ayniqsa, davlat mulki hisoblangan yerlar uchun qat'iy qoʻllaniladi [5].

Polshada ikkilamchi ijara shartnomalari mahalliy organlarda roʻyxatdan oʻtkazilishi shart. Ijara va ikkilamchi ijara shartnomalari yozma shaklda tuzilishi va notarial tasdiqlanishi talab etiladi. Bunday shartnomalarni mahalliy yer reestrida roʻyxatdan oʻtkazish orqali ularning yuridik kuchga ega boʻlishi ta'minlanadi. Bu jarayon shartnomaning qonuniyligini kafolatlaydi va taraflar oʻrtasidagi huquqiy munosabatlarni aniq belgilaydi. Yana muhim jihatlardan biri, Polshada davlatga tegishli qishloq xoʻjaligi yerlari bilan bogʻliq ijara va ikkilamchi ijara shartnomalarida "Qishloq xoʻjaligini qoʻllab-quvvatlash milliy markazi" (Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa — KOWR) muhim rol oʻynaydi. KOWR bunday shartnomalarni tasdiqlash va nazorat qilish vakolatiga ega. Shuningdek, agar ijarachi yerni ikkilamchi ijaraga berishni rejalashtirsa, KOWRning roziligi talab etilishi mumkin.

Ikkilamchi ijara shartnomalarida muddatlar aniq belgilangan. Davlat yerlari boʻyicha, agar ijarachi "oilaviy fermer" sifatida tan olingan boʻlsa, ijara muddati 15 yilgacha boʻlishi mumkin. Agar ijarachi bu talablarga javob bermasa, ijara muddati 8 yildan oshmasligi kerak. Bu cheklovlar ikkilamchi ijara shartnomalariga ham taalluqli boʻladi.

Ikkilamchi ijara shartnomalari rasmiylashtirilgan boʻlsa, fermerlar Yevropa Ittifoqi va milliy qishloq xoʻjaligi subsidiyalaridan foydalanish huquqiga ega boʻladilar. Shartnomalarni rasmiylashtirmaslik fermerlarning subsidiyalardan mahrum etilishi mumkin. Shuning uchun, shartnomalarni rasmiylashtirish va roʻyxatdan oʻtkazish muhim ahamiyatga ega [6].

Hindistonda yer ijarasi toʻgʻrisidagi islohotlar asosida ikkilamchi ijara mexanizmi tan olingan. Yer ijarasi va ikkilamchi ijarasi masalalari har bir shtatning alohida qonunlari bilan tartibga solinadi. Masalan: Maxarashtra shtati: 2017 yilda qabul qilingan "Qishloq xoʻjaligi yerlarini ijaraga berish toʻgʻrisida"gi qonunga muvofiq, yer egalari yerlarini yozma shartnoma asosida ijaraga berishlari mumkin. Bu shartnomalar daromad idorasida roʻyxatdan oʻtkazilishi lozim. Ijara muddati tugagach, yer avtomatik ravishda egasiga qaytariladi. Ijarachi yerga egalik huquqini olmaydi va shartnomada koʻrsatilmagan hollarda uning huquqlari meros qilib berilmaydi.

Gujarat shtati: "Bombey Ijara va Qishloq xoʻjaligi yerlari toʻgʻrisida"gi 1948 yilgi qonunning 27-moddasiga koʻra, yerni subi jaraga berish taqiqlangan. Ammo, ba'zi hollarda, masalan, ijarachi beva, yosh bola, jismoniy yoki aqliy nogironligi boʻlgan shaxslar boʻlsa, subi jaraga ruxsat berilishi mumkin.

Madxya-Pradesh shtati: 2016 yilda qabul qilingan qonunga muvofiq, yer egalari yerlarini besh yilgacha ijaraga berishlari mumkin. Bu shartnomalar sud yurisdiktsiyasidan tashqarida

Guvohnoma № 636478 Litsenziya C-5669732 ISSN 3093-8546

saqlanadi va ijarachilar yerga egalik huquqini olmaydilar [6].

2016 yilda Hindiston hukumati NITI Aayog tomonidan tayyorlangan "Qishloq xoʻjaligi yerlarini ijaraga berish toʻgʻrisida"gi model qonunni taklif qildi. Bu qonun yer egalari va ijarachilarning huquqlarini himoya qilish, yerni samarali foydalanish va ijara munosabatlarini rasmiylashtirishni maqsad qilgan. Model qonunga koʻra:

Yer egalari yerlarini belgilangan muddatga ijaraga berishlari mumkin.

Ijarachilar yerga egalik huquqini olmaydilar, ammo qishloq xoʻjaligi sohasidagi faoliyatlari uchun kredit va sugʻurta xizmatlaridan foydalanishlari mumkin.

Ijara shartnomalari yozma shaklda tuzilishi va daromad idorasida roʻyxatdan oʻtkazilishi lozim.

Koʻpgina shtatlarda yerni ikkilamchi ijaraga berishga cheklovlar mavjud. Masalan: Kerala, Jammu va Kashmir, Manipur: Bu shtatlarda qishloq xoʻjaligi yerlarini ijaraga berish toʻliq taqiqlangan.

Bixar, Karnataka, Uttar-Pradesh, Telangana, Odisha: Bu shtatlarda faqat muayyan toifadagi yer egalari (masalan, beva ayollar, nogironlar, harbiy xizmatchilar) yerlarini ijaraga berishlari mumkin.

Gujarat, Maxarashtra, Assam: Bu shtatlarda yerni ijaraga berish taqiqlanmagan, ammo ijarachilar ma'lum muddatdan soʻng yerni sotib olish huquqiga ega boʻladilar [6].

Turkiyada qishloq xoʻjaligi yerlarini ikkilamchi ijaraga berish tartibi huquqiy jihatdan aniq tartibga solingan.

Turkiyaning 6098-sonli Turk Majburiyatlar Kodeksi (TCO) 322-moddasiga muvofiq, ijarachi yerni toʻliq yoki qisman uchinchi shaxsga ijaraga berish yoki foydalanish huquqini oʻtkazish uchun ijara beruvchining yozma roziligini olishi shart. Agar ijara shartnomasida bunday rozilik nazarda tutilgan boʻlsa, ijarachi yerni uchinchi shaxsga ijaraga berish huquqiga ega boʻladi [7].

Ikkilamchi ijara shartnomasi mustaqil ravishda tuziladi va asosiy ijara shartnomasidan alohida hisoblanadi. Ammo, ikkilamchi ijara shartnomasining muddati asosiy ijara shartnomasining muddatidan oshmasligi kerak. Ikkilamchi ijarachi yerni faqat asosiy ijara shartnomasida belgilangan maqsadlarda foydalanishi mumkin.

Agar ijarachi yerni ijara beruvchining yozma roziligisiz ikkilamchi ijaraga bersa, bu holat ijara shartnomasining buzilishi hisoblanadi va ijara beruvchi shartnomani bekor qilish huquqiga ega boʻladi. Shuningdek, ijarachi ikkilamchi ijarachi tomonidan yerning notoʻgʻri foydalanilishi uchun javobgar hisoblanadi.

2024 yil 22 avgustda Turkiya Qishloq xoʻjaligi va oʻrmon xoʻjaligi vazirligi tomonidan qabul qilingan "Qishloq xoʻjaligi maqsadlarida foydalanilmayotgan yerlarni ijaraga berish toʻgʻrisida"gi nizomga muvofiq, ikki yil davomida ishlatilmagan xususiy mulk yerlari davlat tomonidan mavsumiy qishloq xoʻjaligi faoliyatlari uchun ijaraga berilishi mumkin. Bu yerlar maxsus komissiya tomonidan

aniqlanadi va ijaraga beriladi.

Turkiyada qishloq xo‘jaligi yerlarini ikkilamchi ijaraga berish huquqiy jihatdan aniq tartibga solingan. Ijarachi yerni ikkilamchi ijaraga berish uchun ijara beruvchining yozma roziligini olishi shart. Ikkilamchi ijara shartnomasi mustaqil ravishda tuziladi, ammo asosiy ijara shartnomasining shartlariga mos bo‘lishi kerak.

Xulosa

Yuqoridagi tahlillardan kelib chiqib, bizning fikrimizcha, ikkilamchi ijara munosabatlarini takomillashtirish bo‘yicha O‘zbekiston Respublikasi Yer kodeksiga quyidagi o‘zgartish va qo‘shimchalar kiritilsa maqsadga muvofiq bo‘lar edi.

Ikkilamchi ijara institutini alohida tartibga solish maqsadida amaldagi Yer kodeksiga quyidagi moddani kiritish:

“Ijaraga oluvchi shaxs yer uchastkasini uchinchi shaxslarga ikkilamchi ijaraga berish huquqiga ega bo‘lishi mumkin, agar:

bunday huquq ijara shartnomasida to‘g‘ridan-to‘g‘ri nazarda tutilgan bo‘lsa;

yer beruvchi (davlat yoki xususiy mulkdor) yozma ravishda rozilik bergan bo‘lsa.”

Ikkilamchi ijara shartlari va muddatlarini Yer kodeksida quyidagicha belgilash lozim:

ikkilamchi ijara shartnomasining muddati asosiy ijara shartnomasi muddatidan oshmasligi shart.

ikkilamchi ijara faqat qishloq xo‘jaligi maqsadlarida foydalanish uchun berilishi lozim.

ikkilamchi ijara shartnomasi yozma shaklda tuzilib, tegishli davlat organida ro‘yxatdan o‘tkazilishi lozim.

Yer kodeksida ikkilamchi yer ijarasi ustidan davlat nazorat mexanizmini joriy qilish:

qishloq xo‘jaligi yerlarining ikkilamchi ijarasi ustidan davlat organlari (masalan, Kadastr agentligi) tomonidan nazorat o‘rnatilishi.

Yer uchastkasidan maqsadli foydalanilmasligi aniqlansa, ikkilamchi ijara shartnomasi bekor qilinishi mumkin.

Yer kodeksida ikkilamchi ijarachi tomonidan yerdan foydalanish qoidalari buzilgan taqdirda javobgarlik masalasini belgilash zarur bo‘ladi.

Yerni ruxsatsiz ikkilamchi ijaraga bergan ijarachilarga ma'muriy yoki moliyaviy jazo choralari qo‘llash.

Yer kodeksida ikkilamchi ijarachilar huquq va manfaatlarini himoya qilishni belgilash:

Ikkilamchi ijara shartnomasi amal qilish davrida ikkilamchi ijarachi yerdan belgilangan tartibda foydalanish, daromad olish va qishloq xo‘jaligi mahsulotlarini yetishtirish huquqiga ega bo‘ladi.

Qishloq xo‘jaligi yerlarining ikkilamchi ijara shartnomalarini maxsus elektron reestrga kiritish. Bu orqali shaffoflik ta'minlanadi, yerdan samarali foydalanish nazorat qilinadi.

Umuman olganda, O‘zbekiston Respublikasida ikkilamchi ijara institutini huquqiy tartibga solish o‘zining quyidagi ijobiy

Guvohnoma № 636478 Litsenziya C-5669732 ISSN 3093-8546

samaralarini beradi:

qishloq xoʻjaligi yerlaridan foydalanish samaradorligini oshiradi;

fermerlar oʻrtasida iqtisodiy faollikni kuchaytiradi;

yer resurslarini saqlash va maqsadli foydalanishni ta'minlaydi;

davlat byudjetiga qoʻshimcha daromad manbalari yaratadi.

Xulosa sifatida shuni ta'kidlashimiz mumkinki, qishloq xoʻjaligi moʻljallangan yer uchastkalarini ikkilamchi ijaraga berish Oʻzbekistonda yerdan samarali foydalanish, fermerlar oʻrtasida hamkorlikni kuchaytirish va iqtisodiy barqarorlikni ta'minlashning muhim huquqiy mexanizmi hisoblanadi. Mazkur amaliyotni takomillashtirish va huquqiy tartibga solish milliy qonunchilikni rivojlantirish orqali amalga oshirilishi lozim.

**Foydalanilgan adabiyotlar roʻyxati:**

Oʻzbekiston Respublikasining Yer kodeksi. (1998).

Oʻzbekiston Respublikasining “Fermer xoʻjaligi toʻgʻrisida”gi Qonuni. (1998).

Oʻzbekiston Respublikasi Prezidentining “Yer munosabatlarida tenglik va shaffoflikni ta'minlash, yerga boʻlgan huquqlarni ishonchli himoya qilish va ularni bozor aktiviga aylantirish chora-tadbirlari toʻgʻrisida” 2021 yil 8 iyundagi PF-6243-son Farmoni.

Oʻzbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining “Qishloq xoʻjaligiga moʻljallangan yer uchastkalarini ijaraga berish tartibiga doir normativ-huquqiy hujjatlarni tasdiqlash toʻgʻrisida” 2021 yil 24 noyabrdagi 709-son qarori.

FAO. (2020). Legal Guide on Agricultural Land Leases. Rome: Food and Agriculture Organization.

Lerman, Z., & Sedik, D. (2018). Land Reform and Farm Restructuring in Transition Countries. European Review of Agricultural Economics, 45(1), 1–25.

OECD. (2017). Agricultural Policies in Emerging Economies: Monitoring and Evaluation. Paris: OECD Publishing.

Sh.Bobokulov. Qishloq xoʻjaligiga moʻljallangan yerlardan ijara huquqi asosida foydalanish tartibi. Oʻzbekiston sud ekspertizasi jurnali. 2024. 1-son