



## ЕР ИЖАРАСИНИ ШАРТНОМАВИЙ-ҲУҚУҚИЙ ТАРТИБГА СОЛИШНИНГ АЙРИМ МАСАЛАЛАРИ

**Кобилов Уткиржон Хуррамович**

Ўзбекистон технологик металллар комбинати АЖ  
компелаенс хизмати бошлиги  
<https://doi.org/10.5281/zenodo.20201102>

### ARTICLE INFO

Qabul qilindi: 11-may 2026 yil  
Ma'qullandi: 13-may 2026 yil  
Nashr qilindi: 15-may 2026 yil

### KEY WORDS

ер ижараси, ижара шартномаси, ер участкаси, қишлоқ хўжалиги ерлари, қайта ижара, давлат рўйхати, шартнома барқарорлиги, ердан фойдаланиш.

### ABSTRACT

Мазкур мақолада ер ижарасини шартномавий-ҳуқуқий тартибга солишнинг назарий, қонунчилик ва амалий жиҳатлари таҳлил қилинган. Ер участкасини ижарага бериш муносабатлари мулк-ҳуқуқий шартнома сифатида намоён бўлиши билан бирга, ернинг табиий ресурс, миллий бойлик ва давлат муҳофазасидаги объект эканлиги сабабли оммавий-ҳуқуқий чекловлар билан ҳам боғлиқдир. Тадқиқотда Ўзбекистон Республикаси Ер кодекси, Фуқаролик кодекси, "Ижара тўғрисида"ги Қонун, қишлоқ хўжалиги ерларини электрон танлов ва онлайн-аукцион орқали ижарага бериш тартиби таҳлил қилинди. Шунингдек, Германия, Франция ва халқаро ташкилотлар тажрибаси асосида ер ижара шартномаларининг барқарорлиги, ижарачининг ҳуқуқий кафолатлари, ижара ҳақини белгилаш, қайта ижара, давлат рўйхати ва шартномани бекор қилиш асослари қиёсий ўрганildi. Мақолада ер ижараси бўйича намунавий шартнома, шартнома шартларининг очиқлиги, рақамли реестр, ижарачининг инвестициявий манфаатларини ҳимоя қилиш ва ердан оқилона фойдаланишни таъминлашга қаратилган таклифлар илгари сурилган.

Ер ижараси муносабатлари замонавий аграр ва иқтисодий муомалада алоҳида аҳамиятга эга бўлиб, у бир вақтнинг ўзида хусусий ҳуқуқий шартнома ва оммавий-ҳуқуқий тартибга солиш объекти сифатида намоён бўлади. Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг 24-моддасига мувофиқ, ер участкасининг ижараси ер участкасига ижара шартномаси шартларида муддатли, ҳақ эвазига эгалик қилиш ва фойдаланишдан иборатдир. Бу таъриф ер ижарасининг асосий белгиларини — муддатлилик, ҳақ эвазига

фойдаланиш, шартномавий асос ва ердан мақсадли фойдаланишни ўзида мужассам этади.

Мавзунинг долзарблиги шундаки, ер ижараси фақат тарафларнинг эркин келишувига асосланган оддий фуқаролик-ҳуқуқий шартнома эмас. Ер — чекланган табиий ресурс, қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришининг асосий воситаси ва давлат муҳофазасидаги объект бўлгани сабабли, ижара шартномаси мазмунида маъмурий-ҳуқуқий талаблар, экологик мажбуриятлар, давлат рўйхати, электрон танлов ёки аукцион натижалари, ердан мақсадли фойдаланиш ва мониторинг каби элементлар муҳим ўрин тутди. Ўзбекистонда 2025 йилдан бошлаб қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкаларини ижарага бериш тартибида электрон танлов, онлайн-аукцион, шартнома ва давлат рўйхатидан ўтказиш билан боғлиқ талаблар янада аниқлаштирилди.

Тадқиқотда формал-юримдик, қиёсий-ҳуқуқий, тизимли таҳлил, институционал ёндашув ва ҳуқуқий моделлаштириш усулларида фойдаланилди. Формал-юримдик усул орқали Ер кодекси, Фуқаролик кодекси, “Ижара тўғрисида”ги Қонун ва қишлоқ хўжалиги ерларини ижарага бериш тартиби таҳлил қилинди. Қиёсий-ҳуқуқий усул Германиядаги Landpachtvertrag, Франциядаги bail rural ва халқаро ташкилотлар тавсиялари билан Ўзбекистон қонунчилигини солиштириш имконини берди. Тизимли таҳлил эса ер ижарасини фуқаролик ҳуқуқи, ер ҳуқуқи, маъмурий ҳуқуқ ва аграр сиёсат кесимида комплекс ўрганишга хизмат қилди.

Ер ижарасининг ҳуқуқий табиати ҳақида илмий адабиётларда ягона ёндашув мавжуд эмас. Бир гуруҳ олимлар уни асосан фуқаролик-ҳуқуқий шартнома сифатида баҳолайди. Масалан, О. Оқюлов шартномавий муносабатларда тарафлар эрки ва мулкрий манфаатлар мувозанати ҳал қилувчи аҳамиятга эга эканлигини таъкидлайди [1]. Бу ёндашувга кўра, ер ижарасида ҳам ижарага берувчи ва ижарачининг ҳуқуқ ҳамда мажбуриятлари шартнома орқали белгиланади.

Иккинчи ёндашув тарафдорлари эса ер ижарасини фақат хусусий ҳуқуқ доирасида тушунтириш етарли эмаслигини қайд этади. Масалан, Ш. Рўзиназаров ер муносабатларида давлатнинг тартибга солувчи функцияси кучли эканлигини, ердан фойдаланиш ҳуқуқи ижтимоий-иқтисодий ва экологик манфаатлар билан боғлиқлигини кўрсатади [2]. Ушбу фикрга қўшилиш мумкин, чунки ер ижараси шартномасида тарафлар эркинлиги мутлақ эмас: ернинг мақсадли тоифаси, ундан фойдаланиш режими, ижара муддати, давлат рўйхати, қайта ижара ва шартномани бекор қилиш асослари қонун билан чекланади.

Фуқаролик кодекси ижара шартномасининг умумий қоидаларини белгилайди. Жумладан, ижара ҳақи, ижара объектдан фойдаланиш, шартномани ўзгартириш ва бекор қилишга оид нормалар ер ижарасига ҳам умумий асос сифатида татбиқ этилади. Фуқаролик кодексида ижара ҳақи миқдори ва ижара шартлари ҳақида умумий нормалар мавжуд бўлиб, ер ижарасида улар махсус ер қонунчилиги талаблари билан биргаликда қўлланилади. “Ижара тўғрисида”ги Қонуннинг 12-моддасига кўра, ижара ҳақи шартномада томонларнинг келишувига асосан белгиланади, бироқ давлат мулкидаги ер участкалари ва табиий ресурслар учун ижара ҳақи қонунчиликда белгиланган тартиб ва доирада аниқланади. Демак, ер ижарасида шартнома эркинлиги оммавий манфаат билан чекланган.

Германия тажрибасида қишлоқ хўжалиги ерларини ижарага бериш фуқаролик ҳуқуқининг махсус институти — Landpacht орқали тартибга солинади. Германия ҳуқуқида оддий ижара шартномаси (Mietvertrag) ва фойда олиш ҳуқуқини ҳам берувчи ижара — Pachtvertrag ўртасида фарқ мавжуд; қишлоқ хўжалиги ерлари одатда иккинчи тоифага киради. Бу ерда ижарачи ердан фойдаланиш билан бирга, ундан ҳосил ва даромад олиш ҳуқуқига ҳам эга бўлади. Бундай ёндашув Ўзбекистон учун ҳам муҳим, чунки қишлоқ хўжалиги ерларини ижарага олган шахснинг инвестиция, ҳосилдорликни ошириш, мелиорация ва инфратузилмага сарфлаган харажатлари ҳуқуқий ҳимояга муҳтож.

Францияда қишлоқ хўжалиги ерлари ижараси *statut du fermage* орқали қаттиқ тартибга солинади. Франция Қишлоқ ва денгиз балиқчилиги кодексига қишлоқ хўжалиги ижарасига оид махсус нормалар мавжуд бўлиб, ижара ҳақи, ижара муддати, шартномани узайтириш ва ижарачининг ҳуқуқлари қонун билан белгиланади. Франция расмий манбаларида фермерлик ижарасида ёзма шартнома, камида 9 йиллик муддат, шартномани янгилаш ҳуқуқи, ижара ҳақини тартибга солиш ва ижарачининг устувор ҳуқуқлари муҳим кафолатлар сифатида қайд этилган. Бу тажриба ер ижарасида шартнома барқарорлиги ва фермернинг иқтисодий хавфсизлиги муҳим эканлигини кўрсатади.

Халқаро ташкилотлар, хусусан ФАО, ер ижарасини кичик фермерлар учун ерга кириш имкониятини таъминловчи муҳим механизм сифатида баҳолайди. ФАО материалларида ижара муносабатлари ерга эгалик қилиш имконияти чекланган шахслар учун қишлоқ хўжалиги фаолиятини амалга ошириш воситаси эканлиги кўрсатилган. Шу билан бирга, ФАО ер ижарасида тарафлар ўртасида кучлар номуносаблиги, шаффофлик етишмаслиги ва шартнома шартларининг ноаниқлиги ижарачининг ҳуқуқларига хавф туғдириши мумкинлигини таъкидлайди.

Ўзбекистон қонунчилигида кейинги йилларда ер ижарасига оид муҳим ўзгаришлар амалга оширилди. Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкаларини электрон онлайн-аукцион ва очиқ электрон танлов орқали ижарага бериш тартиби белгиланган. Вазирлар Маҳкамасининг 2025 йил 10 январдаги 6-сон қарорида ер участкасини ижарага олиш шартномаси тузилишига асос бўладиган электрон танлов ёки онлайн-аукцион баённомаси, ваколатли орган қарорлари ва давлат рўйхатидан ўтказилганликни тасдиқловчи ҳужжатлар назарда тутилган [3]. Бу тартиб ижара муносабатларини рақамлаштириш ва коррупциявий хавфларни камайтиришга хизмат қилади.

Шу билан бирга, амалдаги тартибда бир қатор муаммолар сақланиб қолмоқда. Биринчидан, ер ижара шартномасининг намунавий мазмуни етарли даражада унификация қилинмаган. Амалиётда шартномаларда ер сифати, тупроқ унумдорлиги, мелиорация ҳолати, инвестиция мажбуриятлари, экологик талаблар ва шартнома бекор қилинганда харажатларни компенсация қилиш масалалари ҳар доим ҳам аниқ кўрсатилмайди. Иккинчидан, ер ижараси шартномасини муддатидан олдин бекор қилиш асослари умумий тарзда белгилангани сабабли, ижарачи ва давлат органи ўртасида низолар юзага келиши мумкин. Учунчидан, қайта ижара ва ижара ҳуқуқини бошқа шахсга ўтказиш тартиби сўнгги ўзгаришлар билан кенгайтирилган бўлса-да, ушбу муносабатларда ҳуқуқий хавфларни камайтириш учун қўшимча кафолатлар зарур.

Ер кодексида қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ер участкаси ижарачиси шартнома бўйича ўз ҳуқуқ ва мажбуриятларини ердан асосий фойдаланиш мақсадини ўзгартирмаган ҳолда бошқа шахсга ўтказиши ёки қайта ижарага бериши мумкинлиги белгиланган. Бу норма ер бозорининг ҳаракатчанлигини оширади, аммо унинг самарали ишлаши учун қайта ижара шартномаси давлат рўйхати, ижара муддати, ердан фойдаланиш мақсади ва ижарага берувчининг ахборот олиш ҳуқуқи билан боғлиқ кафолатлар билан мустаҳкамланиши керак.

Илмий полемика нуқтаи назаридан, ер ижарасида шартнома эркинлиги ва давлат назорати ўртасидаги мувозанат асосий масала ҳисобланади. Масалан, Е.А. Суханов фуқаролик муомаласида шартнома эркинлиги бозор муносабатларининг асосий принципи эканлигини таъкидлайди [4]. Бироқ ер муносабатларида бу принцип чекланган тарзда амал қилади. Чунки ердан нотўғри фойдаланиш фақат тарафлар манфаатига эмас, балки жамият, озиқ-овқат хавфсизлиги ва экологик барқарорликка ҳам таъсир кўрсатади.

П. Крейг оммавий бошқарувда қонунийлик, мутаносиблик ва ишончни ҳимоя қилиш принциплари давлат органлари қарорларини чекловчи муҳим мезон эканлигини кўрсатади [5]. Бу фикр ер ижарасига ҳам татбиқ этилади: давлат органи ер ижара шартномасини бекор қилиш ёки ўзгартиришда ижарачининг қонуний кутилмалари, киритган инвестициялари ва шартнома барқарорлигини ҳисобга олиши лозим. Акс ҳолда, ер ижараси инвестициявий хавф юқори бўлган муносабатга айланади.

Г. Стелкенс ва бошқа немис муаллифлари маъмурий шартномаларда оммавий манфаат ва хусусий шахс ҳуқуқлари ўртасидаги мувозанатни таъминлаш зарурлигини таъкидлайди [6]. Ўзбекистонда ер ижараси шартномаси расман фуқаролик-ҳуқуқий шартнома бўлса-да, унинг тузилиши кўп ҳолларда маъмурий қарор, электрон танлов ёки аукцион натижаси, давлат рўйхати ва ер кадастри билан боғлиқ. Шу сабабли ер ижарасида фуқаролик-ҳуқуқий ва маъмурий-ҳуқуқий механизмларни уйғунлаштириш зарур.

Л. Котула ер муносабатларида, айниқса давлат ерларини инвестиция лойиҳалари учун беришда шаффофлик, жамоатчилик назорати ва ердан фойдаланувчилар ҳуқуқларини ҳимоя қилиш муҳимлигини таъкидлайди [7]. Бу фикр Ўзбекистон шароитида ҳам аҳамиятли: ер ижараси шартномаларида фақат ижара ҳақи ва муддат эмас, балки ердан оқилона фойдаланиш, тупроқ унумдорлигини сақлаш, сув ресурсларидан тежамкор фойдаланиш ва ижтимоий мажбуриятлар ҳам акс этиши лозим.

Шу асосда ер ижарасини шартномавий-ҳуқуқий тартибга солишни такомиллаштириш учун қуйидаги йўналишлар таклиф этилади. Биринчидан, Ер кодексида “ер ижара шартномасининг муҳим шартлари” алоҳида модда сифатида мустаҳкамланиши лозим. Унда ер участкасининг кадастр рақами, майдони, тоифаси, фойдаланиш мақсади, ижара муддати, ижара ҳақи, ер сифати, экологик талаблар, инвестиция мажбуриятлари, мониторинг ва шартномани бекор қилиш асослари мажбурий шартлар сифатида белгиланиши мақсадга мувофиқ.

Иккинчидан, қишлоқ хўжалиги ерлари учун намунавий ижара шартномаси ишлаб чиқиши ва у очик электрон тизимга жойлаштирилиши лозим. Бундай шартнома

тарафлар ҳуқуқ ва мажбуриятларини бир хил стандартга солади, низоларни камайтиради ва суд амалиётида ҳуқуқий аниқликни таъминлайди.

Учинчидан, ижарачининг инвестициявий харажатларини ҳимоя қилиш механизми киритилиши зарур. Агар ижарачи ер унумдорлигини ошириш, суғориш тизимини яхшилаш, мелиорация ёки инфратузилмага қонуний харажат қилган бўлса, шартнома муддатидан олдин бекор қилинганда адолатли компенсация механизми назарда тутилиши керак.

Тўртинчидан, қайта ижара ва ижара ҳуқуқини бошқа шахсга ўтказишда давлат рўйхати, ердан мақсадли фойдаланиш ва ижара муддатига оид аниқ талаблар белгиланиши лозим. Қайта ижара шартномаси асосий ижара шартномаси муддатидан ошмаслиги ва ернинг мақсадли тоифасини ўзгартирмаслиги шарт.

Бешинчидан, ер ижара шартномаларининг рақамли реестрини тўлиқ шакллантириш мақсадга мувофиқ. Унда шартнома муддати, ер майдони, ижарачи, ижара ҳақи, қайта ижара ҳолати, давлат рўйхати ва шартнома бекор қилинганлиги ҳақидаги маълумотлар акс этиши лозим. Бу шаффофликни таъминлайди ва давлат органлари, судлар ҳамда тадбиркорлар учун ишончли ахборот базасини яратади.

Ер ижарасини шартномавий-ҳуқуқий тартибга солишни такомиллаштириш Ўзбекистонда аграр ислохотлар, инвестиция муҳити ва ердан оқилона фойдаланишни таъминлашнинг муҳим шarti ҳисобланади. Ер ижараси оддий фуқаролик-ҳуқуқий шартнома эмас, балки ер ҳуқуқи, маъмурий ҳуқуқ, экологик ҳуқуқ ва аграр сиёсат билан чамбарчас боғлиқ комплекс ҳуқуқий институтдир.

Германияда ер ижараси ижарачининг фойда олиш ҳуқуқи ва қишлоқ хўжалиги фаолияти барқарорлиги билан боғлиқ ҳолда тартибга солинишини, Францияда эса ижарачининг ҳуқуқий ҳимояси ва шартнома барқарорлиги кучли кафолатланганини кўрсатади. Ўзбекистон учун ушбу тажрибадан келиб чиқиб, ер ижара шартномасининг муҳим шартларини қонун даражасида аниқлаш, намунавий шартнома жорий этиш, ижарачининг инвестициявий харажатларини ҳимоя қилиш, қайта ижарани шаффоф тартибга солиш ва рақамли реестрни ривожлантириш мақсадга мувофиқдир.

#### References/Иқтибослар/Сноски:

1. Оқюлов О. Фуқаролик ҳуқуқи: умумий қоидалар. – Тошкент, 2018.
2. Рўзиназаров Ш. Ер ҳуқуқи: назария ва амалиёт масалалари. – Тошкент, 2020.
3. Вазирлар Маҳкамасининг 2025 йил 10 январдаги 6-сон қарори. – URL: <https://lex.uz/docs/7314833>
4. Суханов Е.А. Гражданское право: учебник. – Москва: Статут, 2019.
5. Craig P. Administrative Law. – London: Sweet & Maxwell, 2021.
6. Stelkens P., Bonk H.J., Sachs M. Verwaltungsverfahrensgesetz: Kommentar. – München: C.H. Beck, 2018.
7. Cotula L. Land Tenure Issues in Agricultural Investment. – Rome: FAO, 2011. FAO. Leasing Agricultural Land. – Rome: Food and Agriculture Organization. – URL: <https://www.fao.org/4/y5513e/y5513e02.htm>  
([https://www.fao.org/4/y5513e/y5513e02.htm?utm\\_source=chatgpt.com](https://www.fao.org/4/y5513e/y5513e02.htm?utm_source=chatgpt.com))
8. Code rural et de la pêche maritime. Statut du fermage et du métayage. – URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/>

9. Bürgerliches Gesetzbuch. Landpachtvertrag provisions. – URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/>

10. Swinnen J., Van Herck K., Vranken L. Rental Market Regulations for Agricultural Land in EU Member States and Candidate Countries. – Brussels: CEPS, 2011.

