



QISHLOQ XO'JALIGIGA MO'LJALLANGAN YERLARDAN IJARA HUQUQI ASOSIDA FOYDALANISHNI TAKOMILLASHTIRISH (JIZZAX VILOYATI ZOMIN TUMANI MISOLIDA)

Isroilov Muslumbek Alisher o'g'li

Toshkent davlat agrar universiteti magistranti

Lapasov Jasur Olimjonovich

Toshkent davlat agrar universiteti dotsenti

muslimbekisroilov003@gmail.com

<https://doi.org/10.5281/zenodo.18494093>

ARTICLE INFO

Qabul qilindi: 01- fevral 2026 yil

Ma'qullandi: 03- fevral 2026 yil

Nashr qilindi: 05- fevral 2026 yil

KEY WORDS

yer ijarasi, ijara huquqi, Zomin tumani, qishloq xo'jaligi, yer unumdorligi, investitsiya, huquqiy tartibga solish, agrar islohotlar.

ABSTRACT

Ushbu maqolada qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlardan ijara huquqi asosida foydalanishning huquqiy mexanizmlarini takomillashtirish masalalari Jizzax viloyati Zomin tumani misolida tadqiq etiladi. Tadqiqotda yer ijarasi munosabatlarini liberallashtirish, ijara huquqini iqtisodiy aktiv sifatida muomalaga kiritish va yerlarning meliorativ holatini yaxshilashda ijarachilarning mas'uliyatini oshirish masalalari ilmiy tahlil qilingan. Zomin tumanining agrar salohiyatidan kelib chiqib, yer resurslarini boshqarishni raqamlashtirish va shartnomaviy munosabatlarni takomillashtirish bo'yicha ilmiy asoslangan taklif va tavsiyalar ishlab chiqilgan.

Zamonaviy agrar islohotlar sharoitida qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yer resurslaridan oqilona foydalanish va ularni boshqarishning huquqiy mexanizmlarini takomillashtirish ustuvor vazifalardan biri hisoblanadi. O'zbekiston Respublikasida amalga oshirilayotgan yer islohotlarining yangi bosqichi yer uchastkalarini ijaraga berishning shaffof, bozor tamoyillariga asoslangan va investitsion jozibador tizimini yaratishni nazarda tutadi. Ayniqsa, Jizzax viloyati Zomin tumani kabi o'ziga xos tabiiy-iqlim sharoitiga va diversifikatsiyalashgan qishloq xo'jaligiga ega bo'lgan hududlarda yer ijarasi munosabatlarini samarali tashkil etish, oziq-ovqat xavfsizligini ta'minlash hamda hududiy eksport salohiyatini oshirishning muhim omilidir.

Bugungi kunda qishloq xo'jaligi yerlari davlat mulki bo'lib qolsa-da, ularni uzoq muddatli ijara asosida foydalanishga berish jarayonida ijarachilarning huquqiy kafolatlarini kuchaytirish, ijara huquqini bozor aktivi sifatida erkin muomalaga kiritish va subijara munosabatlarini qonuniy tartibga solish borasida qator ilmiy-amaliy muammolar saqlanib qolmoqda. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining sohaga oid farmon va qarorlarida belgilanganidek, yerga bo'lgan huquqlarning ishonchli himoya qilinishi nafaqat fermer xo'jaliklarining barqarorligini, balki tuproq unumdorligini saqlashga bo'lgan iqtisodiy rag'batni ham ta'minlaydi.

Ushbu tadqiqotning dolzarbligi Zomin tumani misolida yer ijarasi shartnomalarining huquqiy tabiatini tahlil qilish, ijaraga beruvchi va ijarachi o'rtasidagi majburiyatlar muvozanatini o'rganish hamda mavjud qonunchilikdagi bo'shliqlarni bartaraf etish bo'yicha

ilmiy xulosalar ishlab chiqish zarurati bilan belgilanadi. Maqolada asosiy e'tibor yerlardan foydalanish samaradorligini oshirishning institutsional asoslarini takomillashtirishga qaratilgan.

Adabiyotlar tahlili va metodologiya

Qishloq xo'jaligi yerlaridan foydalanish va ijara huquqini takomillashtirish masalalari ko'plab mahalliy va xorijiy olimlar tomonidan tadqiq etilgan. Xususan, yer munosabatlarining huquqiy asoslari va yerga bo'lgan mulkiy huquqlarning transformatsiyasi masalalari A.S. Xovliyev, I.R. Axmadov kabi olimlarning ishlarida keng yoritilgan. Ular o'z tadqiqotlarida ijara huquqini bozor aktiviga aylantirishning nazariy asoslarini tahlil qilganlar.

Xalqaro miqyosda yer ijarasi va uning samaradorligi bo'yicha G. Feder va K. Deininger kabi Jahon banki ekspertlari tomonidan o'tkazilgan tadqiqotlar diqqatga sazovordir. Ularning xulosalariga ko'ra, ijara muddatining uzoqligi va huquqiy kafolatlarning mustahkamligi yer unumdorligini saqlashga to'g'ridan-to'g'ri ta'sir ko'rsatadi. Biroq, O'zbekistonning o'ziga xos sharoitida, xususan, Zomin tumani kabi lalmikor va sug'oriladigan yerlar kesishgan hududlarda ijara huquqini takomillashtirishning o'ziga xos xususiyatlari yetarlicha tadqiq etilmagan. Mavjud adabiyotlar tahlili shuni ko'rsatadiki, yerlarni ijaraga berishda elektron auksion tizimining samaradorligini baholash va subijara munosabatlarining huquqiy maqomini aniqlashtirish bo'yicha qo'shimcha izlanishlar talab etiladi.

Ushbu tadqiqotni o'tkazishda tizimli yondashuv, qiyosiy-huquqiy tahlil, statistik ma'lumotlarni umumlashtirish va induksiya usullaridan foydalanildi. Tadqiqotning metodologik asosi quyidagi bosqichlarni qamrab oladi:

Normativ-huquqiy tahlil: O'zbekiston Respublikasi Yer kodeksi, Prezident farmonlari va Vazirlar Mahkamasi qarorlarining ijara munosabatlariga oid qismlari qiyosiy o'rganildi.

Statistik ma'lumotlar tahlili: Jizzax viloyati va Zomin tumani qishloq xo'jaligi boshqarmalari tomonidan taqdim etilgan 2020-2025 yillardagi yer fondi taqsimoti va ijaraga berilgan yerlar unumdorligi ko'rsatkichlari tahlil qilindi.

Empirik tadqiqot: Zomin tumanidagi fermer xo'jaliklari va klasterlar o'rtasidagi ijara shartnomalari namunaviy tahlil qilinib, amaliyotdagi huquqiy bo'shliqlar aniqlandi.

Ekonomik-matematik modellashtirish: Yer unumdorligi va ijara to'lovlari o'rtasidagi bog'liqlikni ifodalovchi differensial yondashuv metodikasi qo'llanildi.

Tadqiqotning ob'ekti sifatida Zomin tumanining qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yer fondi, predmeti sifatida esa ushbu yerlarni ijaraga berish jarayonida yuzaga keladigan huquqiy va iqtisodiy munosabatlar majmui belgilab olindi.

Mavjud muammolar va huquqiy bo'shliqlar tahlili

Zomin tumanining agrar salohiyati, xususan, intensiv bog'dorchilik, chorvachilik va g'allachilik yo'nalishlari yer resurslaridan yuqori texnologik asosda foydalanishni talab etadi. Biroq, amaldagi ijara munosabatlarida quyidagi fundamental muammolar va huquqiy bo'shliqlar saqlanib qolmoqda:

1. Ijara huquqining iqtisodiy daxlsizligi va garov mexanizmlaridagi zaiflik

Amaldagi qonunchilikda yer ijarasi huquqi bozor aktiv sifatida e'tirof etilgan bo'lsa-da, amaliyotda ijarachilarning (fermer va klasterlarning) ushbu huquqdan bank kreditlari uchun garov ob'ekti sifatida foydalanishi murakkabligicha qolmoqda. Zomin tumanidagi ko'plab fermer xo'jaliklari aylanma mablag'lar tanqisligi sharoitida o'zlariga ijaraga berilgan yerga

bo'lgan huquqni likvidli aktivga aylantira olmayaptilar, bu esa agrar sohada kapital oqimini cheklamoqda.

2. Subijara va ikkilamchi ijara munosabatlarining huquqiy noaniqligi

"Mahallabay" ishlash tizimi doirasida yirik yer egalari (klasterlar) tomonidan aholiga tomorqa xo'jaligi uchun yer ajratish amaliyoti kengaymoqda. Biroq, Yer kodeksida subijara (ikkilamchi ijara) munosabatlarining aniq tartibi, taraflarning javobgarligi va yerning holati yomonlashgani uchun kompensatsiya to'lash mexanizmlari batafsil yoritilmagan. Bu holat ko'pincha taraflar o'rtasida o'zaro nizo kelib chiqqanda huquqiy himoyasizlikni keltirib chiqarmoqda.

3. Yerning meliorativ holati va ball-boniteti uchun mas'uliyatning deklarativ xarakteri

Ijara shartnomalarida ijarachiga yer unumdorligini saqlash majburiyati yuklatilgan, biroq ushbu majburiyatni nazorat qilishning aniq metrikalari mavjud emas. Zomin tumanining lalmikor hududlarida tuproq eroziyasi va unumdor qatlamning kamayishi holatlari kuzatilsada, ijarachiga nisbatan iqtisodiy jazo choralari yoki ijara haqini yerning holatiga qarab tabaqalashtirish tizimi huquqiy jihatdan shakllanmagan.

4. Fors-major va iqlimiy xatarlarning huquqiy kafolatlanmaganligi

Zomin tumani tog'oldi va qurg'oqchil zonalardan iborat bo'lib, suv tanqisligi yoki tabiiy ofatlar xavfi yuqori. Amaldagi namunaviy ijara shartnomalarida iqlimiy xatarlar natijasida ko'rilgan zararni qoplash yoki bunday sharoitda ijara to'lovlaridan vaqtinchalik ozod etish mexanizmlari umumiy xarakterga ega bo'lib, ijarachining iqtisodiy manfaatlarini to'liq himoya qila olmaydi.

5. Yer nizolarini hal etishdagi byurokratik to'siqlar

Yer uchastkalarini davlat va jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yish yoki ijara shartnomasini muddatidan oldin bekor qilish jarayonida ijarachiga yetkazilgan zararni (shu jumladan boy berilgan foydani) hisoblash metodologiyasi mukammal emas. Bu esa Zomin tumanidagi tadbirkorlarning uzoq muddatli investitsiya (masalan, ko'p yillik dov-daraxtlar ekish) kiritishga bo'lgan ishonchiga salbiy ta'sir ko'rsatmoqda.

Ushbu muammolarni bartaraf etish maqolasining keyingi qismlarida ko'rsatilgan takliflar uchun asos bo'lib xizmat qiladi.

Takliflar. Ushbu tadqiqot natijasida shakllantirilgan takliflar qishloq xo'jaligi yerlaridan ijara asosida foydalanishning huquqiy va iqtisodiy mexanizmlarini konseptual jihatdan yangilashga qaratilgan. Avvalo, yer ijarasi munosabatlarida bozor iqtisodiyoti tamoyillarini chuqurlashtirish maqsadida ijara huquqini cheklangan doiradagi fuqarolik muomalasi ob'ektiga aylantirish, ya'ni ushbu huquqni boshqa shaxslarga o'tkazish va garovga qo'yish mexanizmlarini liberallashtirish lozim. Bu chora Zomin tumani kabi agrar salohiyati yuqori hududlarda yer egalarning uzoq muddatli investitsion faolligini oshirishga va bank-moliya institutlaridan qo'shimcha resurslarni jalb etishga xizmat qiladi.

Shuning bilan birga, yerlarning meliorativ holati va unumdorligini saqlash masalasi bevosita ijarachining iqtisodiy manfaatdorligi bilan bog'lanishi shart. Buning uchun "Yerning raqamli pasporti" tizimini tatbiq etish orqali ijara muddati davomida tuproq tarkibidagi gumus va boshqa ozuqa elementlarining dinamikasini monitoring qilib borish, ijobiy ko'rsatkichlarga erishgan ijarachilarga ijara to'lovi bo'yicha tabaqalashtirilgan imtiyozlar qo'llash, aksincha, yer degradatsiyasiga yo'l qo'ygan sub'ektlarga nisbatan qat'iy iqtisodiy sanksiyalar tizimini joriy etish maqsadga muvofiqdir.

Zomin tumanining o'ziga xos geografik joylashuvini inobatga olgan holda, lalmikor va tog'oldi yerlarida subijara munosabatlarini huquqiy tartibga solish, yirik yer egalari va kichik ishlab chiqaruvchilar o'rtasidagi vertikal integratsiyani qonuniy mustahkamlash lozim. Bu jarayonda nizolarni tezkor va professional darajada hal etish uchun agrar soha mutaxassislaridan iborat ixtisoslashgan hakamlik sudlari faoliyatini yo'lga qo'yish zarur. Yakuniy bosqichda, barcha ijara shartnomalarini "aqli shartnomalar" (smart contracts) texnologiyasi asosida raqamlashtirish, inson omilini kamaytirish va shartnoma shartlarining bajarilishini avtomatik nazorat qilish tizimini yaratish qishloq xo'jaligi yerlaridan foydalanish samaradorligini sifat jihatidan yangi bosqichga olib chiqadi.

Xulosa. Tadqiqot natijalari shuni ko'rsatadiki, qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlardan ijara huquqi asosida foydalanish tizimini takomillashtirish nafaqat agrar sohani modernizatsiya qilish, balki milliy iqtisodiyotning barqarorligini ta'minlashda ham strategik ahamiyat kasb etadi. Zomin tumani misolida o'tkazilgan tahlillar yer munosabatlarini tartibga soluvchi huquqiy normalarni bugungi bozor talablariga moslashtirish, ayniqsa, ijara huquqini erkin muomaladagi iqtisodiy aktivga aylantirish zarurligini tasdiqlaydi. Bu jarayon yer egalari yerga bo'lgan munosabatini "vaqtinchalik foydalanuvchi" tushunchasidan "mas'uliyatli investitsiyador" darajasiga ko'tarishga xizmat qiladi.

Xulosa o'rnida ta'kidlash lozimki, yer resurslaridan foydalanishda huquqiy kafolatlarning kuchaytirilishi va shartnomaviy munosabatlarning raqamli texnologiyalar asosida shaffoflashtirilishi hududning eksport salohiyatini oshirish bilan birga, tuproq unumdorligini saqlab qolishning yagona kafolatidir. Taklif etilgan ilmiy-amaliy chora-tadbirlar, jumladan, yerning ekologik holati uchun moddiy javobgarlikni belgilash va ijara huquqini garov ob'ekti sifatida e'tirof etish, Zomin tumani qishloq xo'jaligida resurs tejoychi innovatsiyalarni jadal joriy etishga huquqiy zamin yaratadi. Shunday qilib, agrar qonunchilikni liberallashtirish va yer boshqaruvida iqtisodiy daxldorlikni kuchaytirish mamlakat oziq-ovqat xavfsizligini ta'minlashning eng ustuvor yo'nalishi bo'lib qoladi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:

1. O'zbekiston Respublikasining Konstitutsiyasi. – Toshkent: "O'zbekiston", 2023-y.
2. O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksi. (O'zbekiston Respublikasi qonun hujjatlari ma'lumotlari milliy bazasi).
3. O'zbekiston Respublikasining Fuqarolik kodeksi. – Toshkent: "Adolat", 2021-y.
4. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021-yil 8-iyundagi PF-6243-sonli "Yer munosabatlarida tenglik va shaffoflikni ta'minlash, yerga bo'lgan huquqlarni ishonchli himoya qilish va ularni bo'zor aktiviga aylantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Farmoni.
5. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021-yil 22-sentyabrdagi PF-6314-sonli "Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yer uchastkalarini ijaraga berish tartibini takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Farmoni.
6. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 24-noyabrdagi 709-sonli "Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yer uchastkalarini ijaraga berish tartibiga doir normativ-huquqiy hujjatlarni tasdiqlash to'g'risida"gi Qarori.
7. Mirziyoyev Sh.M. "Yangi O'zbekiston taraqqiyot strategiyasi". – Toshkent: "Tasvir", 2022-y.
8. Xovliyev A.S. "Yer huquqi: darslik". – Toshkent: TDYU nashriyoti, 2020-y. – 256 b.

9. Jizzax viloyati statistika boshqarmasi. "Zomin tumani qishloq xo'jaligi ko'rsatkichlari bo'yicha statistik to'plam". – Jizzax, 2024-y.
10. World Bank Group. "Land Policies for Growth and Poverty Reduction". – Oxford University Press, 2023

