

JOURNAL OF ENVIRONMENTAL AND LAND LAW (JELL)

LAW • ENVIRONMENT • SUSTAINABILITY • JUSTICE

OPEN
ACCESS

INTERNATIONAL
PEER-REVIEWED
JOURNAL



OUR FIELDS

- Land law and agrarian relations
- Environmental law and climate change
- Water law and transboundary cooperation
- Urban planning and zoning law
- Natural resources and energy law



OUR INDEXING



Google Scholar



Zenodo



DOI



OpenAIRE



Open Access



DOAJ



<https://unireview.uz/index.php/jell>



Published by
UniLex Global, Uzbekistan



VOLUME 1

ISSUE 1



JUNE 2026



"UNILEX GLOBAL" LLC

Ekologiya va yer huquqi jurnali / Journal of Environmental and Land Law

**June, 2026
VOLUME 1, ISSUE 1**



EDITORIAL TEAM

Editor-in-Chief, Tukhtashev Hikmatilla Ismatillaevich - Head of the Department of Legal Sciences, Doctor of Philosophy in Legal Sciences (PhD), TIIAME National Research University, Tashkent, Republic of Uzbekistan.

1. **Editorial Board Members Kholmuminov Juma Toshtemirovich** - Doctor of Legal Sciences (DSc), Professor, Department of Environmental Law, Tashkent State University of Law, Tashkent, Republic of Uzbekistan.
2. **Editorial Board Members Fayziev Shukhrat Khasanovich** - Doctor of Legal Sciences (DSc), Professor, Department of Environmental Law, Tashkent State University of Law, Tashkent, Republic of Uzbekistan.
3. **Editorial Board Members Uzakova Gozal Sharipovna** - Doctor of Legal Sciences (DSc), Professor, Department of Environmental Law, Tashkent State University of Law, Tashkent, Republic of Uzbekistan.
4. **Editorial Board Members Narzullaev Olim Kholmamatovich**, Doctor of Legal Sciences (DSc), Professor, Department of Environmental Law, Tashkent State University of Law, Tashkent, Republic of Uzbekistan.
5. **Editorial board members Kenjaev Rustam Khaydarovich**, Candidate of Legal Sciences (PhD), Professor, Head of the Department of Environmental Law, Tashkent State University of Law, Tashkent, Republic of Uzbekistan.
6. **Editorial Board Members Utegenov Ongarbay Dariyabayeovich** - Doctor of Legal Sciences (DSc), Professor, Department of Finance, Tashkent University of Chemical Technology – International University, Tashkent, Republic of Uzbekistan.
7. **Editorial Board Members Hayitov Hasan Shermatovich** - Candidate of Legal Sciences (PhD), Investigator, Shykhontohur District Division, Department for Combating Economic Crimes under the Prosecutor General's Office of the Republic of Uzbekistan, Tashkent, Republic of Uzbekistan.
8. **Editorial Board Members Khodjaeva Aziza Bakhtiyarovna** - Doctor of Philosophy in Legal Sciences (PhD) "Academy of Labor and Social Relations" under the Federation of Trade Unions of the Republic of Uzbekistan, Tashkent, Republic of Uzbekistan.
9. **Editorial Board Members Nishonov Abdulloh Ubaydulloh ugli** - Senior Lecturer Tashkent State University of Law, Tashkent, Republic of Uzbekistan.
10. **Editorial Board Members Makhkamov Durbek Nematovich** - Doctor of Legal Sciences (DSc), Professor, Dean, Faculty of Public Law, Tashkent State University of Law, Tashkent, Republic of Uzbekistan.
11. **Editorial Board Members Usmanov Muhammad Bahritdinovich** - Doctor of Legal Sciences (DSc), Professor, University of Public Safety of the Republic of Uzbekistan, Tashkent, Republic of Uzbekistan.
12. **Editorial Board Members Juraev Yuldash Achilovich** - Doctor of Legal Sciences (DSc), Associate Professor Senior Researcher, Parliamentary Research Institute under the Legislative Chamber of the Oliy Majlis of the Republic of Uzbekistan, Tashkent, Republic of Uzbekistan.
13. **Editorial Board Members Nurmatov Mirgolib Mirzayevich** - Doctor of Legal Sciences (DSc), Professor, Head of the Department of Special Legal Sciences and Military Diplomacy, University of Public Safety of the Republic of Uzbekistan, Tashkent, Republic of Uzbekistan.
14. **Editorial Board Members Bobokulov Shoxnazar Ochilovich** - Candidate of Legal Sciences, Associate Professor, Acting Professor, Department of Legal Sciences, Tashkent International University, Tashkent, Republic of Uzbekistan.
15. **Editorial Board Members Mirzaabdullaeva Matluba Rustamovna** - Candidate of Legal Sciences, Associate Professor Associate Professor, Department of Environmental Law, Tashkent State University of Law, Tashkent, Republic of Uzbekistan.
16. **Editorial Board Members Allayorov Tulqin Ruziqulovich** - Doctor of Philosophy in Philology (PhD), Associate Professor Nizami Named Tashkent State Pedagogical University, Tashkent, Republic of Uzbekistan.



Original research article

XORIJIY INVESTITSİYALAR ISHTIROKIDAGI KORXONALARGA DAVLAT YER UCHASTKALARINI BERISHNING HUQUQIY ASOSLARI VA TAKOMILLASHTIRISH YO‘NALISHLARI

Nishonov Abdulloh Ubaydulloh o‘g‘li

Toshkent davlat yuridik universiteti
Ekologiya huquqi sho‘basi katta o‘qituvchisi, PhD

MAQOLA MA’LUMOTI

Kalit so‘zlar:

xorijiy investitsiyalar,
yer uchastkasi,
huquqiy asoslar,
davlat mulki,
investitsion muhit,
ijaraga berish,
huquqiy islohotlar,
takomillashtirish
yo‘nalishlari.

ANNOTATSIYA

Ushbu maqolada xorijiy investitsiyalar ishtirokidagi korxonalarga davlat yer uchastkalarini berish tartibi, maqsadlari va huquqiy asoslari yoritilgan. Shuningdek, xorijiy investitsiyalar ishtirokidagi korxonalarga davlat yer uchastkalarini berish tizimini takomillashtirish yo‘nalishlari haqida so‘z boradi. Maqolada, shuningdek, davlat yer uchastkalarini xorijiy investorlar ishtirokidagi korxonalarga berish jarayonida shaffoflikni ta‘minlash, raqobat muhitini kengaytirish, elektron auksion tizimini takomillashtirish hamda yer huquqini kafolatlashga qaratilgan taklif va tavsiyalar ishlab chiqilgan.

LEGAL BASIS FOR GRANTING STATE LAND PLOTS TO ENTERPRISES WITH FOREIGN INVESTMENT PARTICIPATION AND DIRECTIONS FOR ITS IMPROVEMENT

ARTICLE INFO

Keywords:

foreign investment,
land plot,
legal basis,
state property,
investment climate, leasing,
legal reforms,
directions for improvement.

ABSTRACT

This article examines the procedure, objectives, and legal basis for granting state land plots to enterprises with foreign investment participation. It also discusses the main directions for improving the system of allocating state land plots to enterprises with foreign investment participation. In addition, the article develops proposals and recommendations aimed at ensuring transparency in the process of granting state land plots to enterprises involving foreign investors, expanding the competitive environment, improving the electronic auction system, and guaranteeing land rights.

ПРАВОВЫЕ ОСНОВЫ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПРЕДПРИЯТИЯМ С УЧАСТИЕМ ИНОСТРАННЫХ ИНВЕСТИЦИЙ И НАПРАВЛЕНИЯ ИХ СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ

ИНФОРМАЦИЯ СТАТЬИ

Ключевые слова: иностранные инвестиции, земельный участок, правовые основы, государственная собственность, инвестиционная среда, предоставление в аренду, правовые реформы, направления совершенствования.

АННОТАЦИЯ

В данной статье освещаются порядок, цели и правовые основы предоставления государственных земельных участков предприятиям с участием иностранных инвестиций. Также рассматриваются направления совершенствования системы предоставления государственных земельных участков предприятиям с участием иностранных инвестиций. Кроме того, в статье разработаны предложения и рекомендации, направленные на обеспечение прозрачности в процессе предоставления государственных земельных участков предприятиям с участием иностранных инвесторов, расширение конкурентной среды, совершенствование системы электронных аукционов, а также гарантирование прав на землю.

KIRISH

So‘nggi yillarda O‘zbekiston Respublikasida xorijiy investitsiyalarni jalb etish, iqtisodiyotni modernizatsiya qilish va hududlar investitsion jozibadorligini oshirish borasida keng ko‘lamli islohotlar amalga oshirilmoqda. Shu o‘rinda O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti LA Karimovning investitsiyalarga oid qu- yidagi fikrlarini qiladi, deb hisoblaymiz: “Barcha- miz bir oddiy haqiqatni yaxshi anglab olishimiz darkor investitsiyalarsiz modernizatsiya ham, yangilanish ham bo‘lmaydi” yoki “Vatanimizning jahon iqtisodiy tizimidagi o‘rni investitsiyruarga bog‘liq bo‘lib turibdi” , bu kabi fikr va ko‘plab keltirish mumkin. Bu jarayonda yer resurslaridan samarali foydalanish va ularni adolatli taqsimlash muhim ahamiyat kasb etadi. Ayniqsa, xorijiy investorlar ishtirokidagi korxonalarga davlat yer uchastkalarini berish masalasi iqtisodiy, ijtimoiy va huquqiy jihatdan dolzarb mavzuga aylangan.

O‘zbekiston Respublikasining Konstitutsiyasi, Yer kodeksi, “Investitsiyalar va investitsiya faoliyati to‘g‘risida”gi Qonun, shuningdek, Prezident qarorlari va hukumat qarorlari xorijiy investitsiyalarni himoya qilish va ular uchun qulay shart-sharoitlar yaratishning asosiy huquqiy manbalari hisoblanadi. O‘zbekiston iqtisodiyotini modernizatsiya qilish va raqobatbardosh tarmoqlarni rivojlantirishda xorijiy investitsiyalar muhim o‘rin tutadi.

Xorijiy investorlar uchun eng muhim omillardan biri — bu ularning faoliyati uchun zarur bo‘lgan yer uchastkalarini olish huquqining huquqiy kafolatlanganligidir. Shu bois, davlat yer uchastkalarini xorijiy investitsiyalar ishtirokidagi korxonalarga berish tartibini takomillashtirish dolzarb masala hisoblanadi.

Statistik ma’lumotlarga qaraganda, xorijiy investitsiya ishtirokidagi korxonalarining hududlar kesimi doirasida joyashuvini ko‘radigan bo‘lsak, ularning asosiy qismi Toshkent shaharda 4728 ta bo‘lib, respublikadagi jami xorijiy kapital ishtirokidagi korxonalar soniga nisbatan ulushi 62,5%ni tashkil etadi. Toshkent shaharidan keyingi o‘rinda xorijiy investitsiya ishtirokidagi korxonalar soni bo‘yicha yetakchi o‘rinlarni Toshkent va Samarqand viloyatlari egallaydi Toshkent viloyatida 851 ta 11,3 foizni va Samarqand viloyatida 396 ta 5,2 foizni tashkil etadi. Investorlarni qiziqtiradigan muhim jihatlardan biri yer ajratish masalasidir. Xorijiy investorlar uchun yer uchastkasi — bu investitsion loyihaning asosiy resursidir. Yer ajratish tartibining shaffof va kafolatli bo‘lishi O‘zbekistonni sarmoya kiritish uchun ishonchli hamkor sifatida ko‘rsatadi. Yer uchastkasi mavjud bo‘lmaganda zavod, logistika markazi, xizmat ko‘rsatish obyektlari kabi inshootlar qurishning imkoni yo‘q. Shu bois, yer ajratish — real iqtisodiy faoliyatni boshlashdagi birinchi amaliy bosqichdir. Xorijiy investitsiya ishtirokidagi korxonalar odatda infratuzilma, yo‘l, energetika tarmoqlarining rivojlanishiga sabab bo‘ladi. Bu esa nafaqat korxona, balki butun hudud iqtisodiyotiga ijobiy ta’sir ko‘rsatadi.

Xorijiy investitsiya ishtirokidagi korxonalarga yer ajratish — bu nafaqat huquqiy-amaliy jarayon, balki mamlakat iqtisodiyotining barqaror o‘shishiga xizmat qiluvchi strategik ahamiyatga ega mexanizmdir. Yer uchastkalarini sarmoyadorlarga adolatli, ochiq va kafolatli asosda taqdim etish O‘zbekistonning xalqaro investitsion reytingini oshiradi, yangi texnologiyalar va tajribalarni jalb etadi hamda mamlakatni modernizatsiya yo‘lida oldinga olib chiqadi.

Mavjud muammolar

So‘nggi kunlarda ijtimoiy tarmoqlar orqali “Yurtimiz yerlari chet elliklarga berib yuborilayotgani yoki sotilayotgani” haqida xabarlar keng tarqalmoqda.

Kadastr agentligi bu xabar yuzasidan munosabat bildirdi. Quyida uni to‘liq keltiramiz. Mazkur shaxslar qonunchiligimizga ko‘ra Yer uchastkalarini chet elliklarga berish tartiblaridan xabari yo‘qligidan bunday ma’lumotlarni tarqatayotgan ko‘rinadi. Agar xabarlari bo‘lganida noto‘g‘ri xabarlarni tarqatmagan bo‘lar edi. Yer uchastkalarini berish (realizatsiya qilish) talablari Yer kodeksi bilan belgilangan hamda uning 17-moddasiga muvofiq chet ellik fuqarolar va yuridik shaxslar, fuqaroligi bo‘lmagan shaxslar, chet el investitsiyalari

ishtirokidagi korxonalar yer uchastkalariga faqat ijara huquqi asosida ega bo'lishi mumkin.

Kodeksning 24-moddasiga muvofiq chet el investitsiyalari ishtirokidagi korxonalarga, xalqaro birlashmalar va tashkilotlarga, chet el jismoniy va yuridik shaxslariga yer uchastkalari ijaraga beriladi. "Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to'g'risida"gi Qonunga muvofiq chet ellik fuqarolar, fuqaroligi bo'lmagan shaxslar, chet el yuridik shaxslari, chet el investitsiyalari ishtirokidagi korxonalar, shuningdek davlat organlari, muassasalari, korxonalari va fuqarolarning o'zini o'zi boshqarish organlari xususiylashtirish sub'yektlari bo'lmaydi, ya'ni chet elliklarga yer xususiylashtirib berilmaydi.

ASOSIY QISM

Investitsiyalar va investitsiya faoliyati to'g'risidagi qonunning asosiy mohiyati shundan iboratki, birinchi navbatda investorlarning huquqlarini himoya qilish, ularning huquq va majburiyatlarini belgilash, shuningdek, davlat tomonidan investitsiyalarning himoya qilinishini kafolatlaydi. Umumiy ma'noda ushbu qonun mahalliy va chet ellik investorlarning investitsiya sohasidagi munosabatlarni tartibga solishdan iborat. "Investitsiyalar va investitsiya faoliyati to'g'risida"gi qonunning 9-moddasiga muvofiq, O'zbekiston Respublikasining fuqarolari, yakka tartibdagi tadbirkorlari va yuridik shaxslari — rezidentlari, davlat boshqaruvi organlari va mahalliy davlat hokimiyati organlari, chet davlatlar, chet davlatlarning ma'muriy yoki hududiy organlari, xalqaro tashkilotlar hamda chet ellik yuridik shaxslar va fuqarolar, shuningdek fuqaroligi bo'lmagan shaxslar investitsiya faoliyatining subyektlari hisoblanadi. Chet ellik investorlar O'zbekiston Respublikasi hududida chet el investitsiyalari ishtirokidagi korxonalarni tashkil etishi va ularga O'zbekiston Respublikasining qonunchiligi hamda xalqaro shartnomalari bilan berilgan barcha huquqlar, kafolatlar va imtiyozlardan foydalanishi mumkin. Shuningdek, mazkur qonunning 54-moddasiga muvofiq, Chet el investitsiyalari ishtirokidagi korxonalarga yer uchastkalari O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan yigirma besh yilgacha muddatga, biroq investitsiya loyihalarini amalga oshirish uchun arizada ko'rsatilganidan kam bo'lmagan muddatga ijaraga beriladi. Chet el investitsiyalari ishtirokidagi korxonalar yer uchastkalaridan qonunchilikda nazarda tutilgan hollarda va shartlarda ijara huquqi asosida foydalanishi mumkin. Bino va inshootlarga bo'lgan mulk huquqi chet el investitsiyalari ishtirokidagi korxonalarga o'tganda ushbu obyektlar bilan birga yer uchastkalariga bo'lgan ijara huquqi qonunchilikda belgilanadigan tartibda va shartlar asosida o'tadi. Mol-mulknini chet ellik investorlarga ijaraga berish ijaraga beruvchi tomonidan tegishli shartnomalar asosida amalga oshiriladi.

Imtiyozlar

Xususan, ichki bozorga xorijiy investitsiyalarni faol jalb qilish maqsadida chet el kapitali ishtirokidagi korxonalar uchun qator soliq imtiyozlari joriy etilmoqda.

Xususan, yuqori texnologiyali ishlab chiqarishlarni rivojlantirishga to'g'ridan-to'g'ri qo'yilmalar kiritayotgan xorijiy investorlar uchun maksimal darajada qulay investitsiya muhitini yaratish, respublika mintaqalariga xorijiy sarmoyalar va zamonaviy texnologiyalar jalb etilishi rag'batlantirilishini kuchaytirish, xorijiy investorlar hamda xorijiy investitsiyalar ishtirokidagi korxonalar uchun kafolatlar va imtiyozlar tizimi yanada mustahkamlanayapti. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018-yil 29-iyundagi "O'zbekiston Respublikasining soliq siyosatini takomillashtirish konsepsiyasi to'g'risida"gi farmoni bilan xorijiy investorlar va investitsiyalar uchun qulay rejimni saqlab qolish, ularni har tomonlama qo'llab-quvvatlash va ishonchli huquqiy himoyalash asosiy yo'nalishlardan biri etib belgilangan.

O'zbekiston Respublikasining yangi tahrirdagi Soliq kodeksi har jihatdan qulayligi, asosiysi, soliq to'lovchilarga keng imkoniyatlarni yaratgani bilan amaliyotda yuksak e'tirof etilmoqda. Xususan, to'g'ridan-to'g'ri xususiy chet el investitsiyalari deganda chet davlatning fuqarolari bo'lgan jismoniy shaxslar, O'zbekiston Respublikasi hududidan tashqarida doimiy yashovchi fuqaroligi bo'lmagan shaxslar, shuningdek chet ellik nodavlat yuridik shaxslar tomonidan O'zbekiston Respublikasining kafolatini taqdim etmasdan amalga oshiriladigan investitsiyalar tushuniladi.

Buni to'g'ridan-to'g'ri xususiy chet el investitsiyalari ishtirokidagi korxonalarga Soliq kodeksi bilan berilgan imtiyozlardan ko'rish mumkin. Jumladan, yuridik shaxslarga O'zbekiston Respublikasi Prezidenti qarori bilan belgilanadigan muddatga kiritilgan to'g'ridan-to'g'ri xususiy chet el investitsiyalari hajmiga qarab, yer, mol-mulk solig'i hamda suv resurslaridan foydalanganlik uchun soliqni to'lashdan ozod etish tarzidagi soliq imtiyozlari berilgan.

Ayniqsa, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2005-yil 11-apreldagi "To'g'ridan-to'g'ri xususiy xorijiy investitsiyalarni jalb etishni rag'batlantirish borasidagi qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida"gi farmoniga asosan to'g'ridan-to'g'ri xususiy xorijiy investitsiyalar hajmiga qarab soliq imtiyozlari tatbiq etilishi belgilangan. Masalan, 300 ming AQSH dollaridan 3 million AQSH dollarigacha investitsiya jalb qilgan xorijiy tadbirkorga 3 yil muddatga, agarda 3 million AQSH dollaridan ortiq 10 million AQSH dollarigacha 5 yil muddatga hamda 10 million AQSH dollaridan ortiq bo'lganda 7 yil muddatga soliq imtiyozlari joriy etiladi.

Soliq kodeksida to'g'ridan-to'g'ri xususiy chet el investitsiyalari ishtirokidagi yuridik

shaxslar tomonidan bir qator shartlar bajarilgan taqdirda soliq imtiyozlari qo'llanilishi belgilangan, – deydi Navoiy viloyati Davlat soliq boshqarmasi sho'ba boshlig'i Olim Nayimov. – Xususan, yuridik shaxslar qonun hujjatlarida belgilanadigan hududlarga joylashtirilganda, chet ellik investorlar tomonidan to'g'ridan-to'g'ri xususiy chet el investitsiyalari O'zbekiston Respublikasining kafolati berilmagan holda amalga oshirilganda, yuridik shaxslarning ustav fondida yoki ustav kapitalida chet ellik ishtirokchilarning ulushi kamida 33 foiz, aksiyadorlik jamiyatlari uchun esa kamida 15 foiz bo'lganda, chet el investitsiyalari erkin ayirboshlanadigan valyuta yoki yangi zamonaviy texnologik asbob-uskuna tarzida kiritilganda hamda soliq imtiyozlari berilganligi natijasida ularning qo'llanilishi muddati mobaynida olingan daromadlarning kamida 50 foizi ishlab chiqarishni yana-da rivojlantirish maqsadida reinvestitsiyaga yo'naltirilganda bunday imtiyozlar qo'llaniladi.

Muxtasar aytganda, bunday imkoniyatlar mamlakatimiz investitsiyaviy jozibadorligini oshirishga xizmat qiladi.

YER AJRATISH AHAMIYATI VA HUQUQIY TARTIBI

Yuqoridagi imtiyozlar bilan bir qatorda xorijiy investitsiyalar ishtirokidagi korxonalarga yer ajratish muhim ahamiyatga ega. Xorijiy investitsiyalar ishtirokidagi korxonalarga yer uchastkalarini ajratish mamlakat iqtisodiy rivojlanishining eng muhim omillaridan biridir. Chunki yer — ishlab chiqarish, xizmat ko'rsatish va infratuzilma sohalarini tashkil etishda asosiy resurs hisoblanadi. Xorijiy investorlar uchun qulay yer sharoitlarini yaratish ularning faoliyatini boshlashi, ishlab chiqarish quvvatlarini joylashtirishi va yangi texnologiyalarni joriy etishi uchun zarur huquqiy va moddiy asosni ta'minlaydi. Yer uchastkasi ijarasi "Yer kodeksi" bilan tartibga solinadi. Ushbu kodeksning 17-moddasiga ko'ra, Yer uchastkasining ijarasi yer uchastkasiga ijara shartnomasi shartlarida muddatli, haq evaziga egalik qilish va foydalanishdan iboratdir.

Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yer uchastkalari quyidagilarga ijara huquqi asosida beriladi:

- 1) elektron onlayn-auksion natijalari asosida — jismoniy va yuridik shaxslarga;
- 2) O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan:

qishloq xo'jaligi sohasida ilmiy-tadqiqot va tajriba-sinov ishlarini amalga oshirish uchun O'zbekiston Respublikasi Qishloq xo'jaligi vazirligining taklifiga ko'ra — davlat ilmiy-tadqiqot va ta'lim muassasalariga;

qiymati kamida 10 million AQSH dollari ekvivalentida bo'lgan, eng yaxshi taklifni

tanlab olish yo‘li bilan aniqlanadigan yirik investitsiya loyihasini amalga oshiruvchi jismoniy va yuridik shaxslarga. Bunda beriladigan yer uchastkasining o‘lchami investitsiya hajmiga qarab O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilanadi.

Chet el investitsiyalari ishtirokidagi korxonalarga, xalqaro birlashmalar va tashkilotlarga, chet el jismoniy va yuridik shaxslariga yer uchastkalari O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan ijaraga beriladi. Mazkur shaxslar (bundan xalqaro birlashmalar va tashkilotlar mustasno) yer uchastkasini ijaraga olish huquqining baholovchi tashkilot tomonidan aniqlanadigan bozor qiymatiga nisbatan koeffitsiyentlarda belgilanadigan miqdordagi mablag‘larni O‘zbekiston Respublikasining Davlat budjetiga to‘lashi kerak.

Bo‘sh turgan qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallangan yer uchastkalarini qishloq xo‘jaligi maqsadlari uchun elektron onlayn-auksion savdo orqali ijaraga berish tartibi to‘g‘risidagi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 24-noyabrda 709-son qaroriga muvofiq, bo‘sh turgan qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallangan yer uchastkalarini qishloq xo‘jaligi maqsadlari uchun jismoniy va yuridik shaxslarga elektron onlayn-auksion savdo orqali ijaraga berish tartibini belgilanadi. Ahamiyatli tomoni shundan iboratki, mazkur qarorda ishtirokchi sifatida elektron onlayn-auksion savdolarida ishtirok etish uchun yashash joyidan (yuridik manzilidan), tashkiliy-huquqiy shaklidan qat’iy nazar, belgilangan tartibda ariza bergan, o‘n sakkiz yoshga to‘lgan, muomalaga layoqatli O‘zbekiston Respublikasi rezidenti bo‘lgan barcha jismoniy va yuridik shaxslar, shu jumladan, chet el investitsiyalari ishtirokidagi korxonalarining ham keltirib o‘tilganligidir. Shuningdek, ushbu Vazirlar Mahkamasining qarorida elektron onlayn – auksion savdoni tashkil etish, savdo natijalarini rasmiylashtirish va auksionga doir tartib-tamoillarni o‘z ichiga oladi.

TAKOMILLASHTIRISH BOSQICHLARI

2018 yil 19–21 noyabrda Toshkent shahrida bo‘lib o‘tadigan Turizm sohasidagi birinchi xalqaro investitsiya forumini samarali tashkil etish bo‘yicha qo‘shimcha chora-tadbirlar to‘g‘risidagi hukumat qarori qabul qilindi. Qarorga muvofiq, forumni o‘tkazish doirasida investitsiya loyihalarini amalga oshirish uchun, istisno tariqasida, yer uchastkalari ajratilishining alohida tartibi belgilandi.

Bunda:

turizm infratuzilmasi ob‘ektlarini qurish uchun investorga aniq investitsiya majburiyatlari ostida yer uchastkalarini elektron auksion o‘tkazmasdan ajratish;

barcha zarur shartlar, shu jumladan, ajratilayotgan yer uchastkasi va investor tomonidan bajarilishi lozim bo'lgan investitsiya majburiyatlari bo'yicha mahalliy davlat organi rahbari va investor o'rtasida kelishuvga erishilgan taqdirda loyihani amalga oshirish to'g'risida investitsiya bitimining imzolanishi;

investor tomonidan O'zbekistonning tijorat banklariga 15 ish kuni mobaynida investitsiya bitimi summasining 25 foizi miqdoridagi mablag'ni deponentga o'tkazish yoki 5 foizi miqdoridagi majburiyatni bajarish kafolatini (performance bond) berish sharti bilan investitsiya bitimi tuzilishi nazarda tutilgan.

Investor tomonidan pul mablag'lari depozitga o'tkazilgan yoki moliyaviy majburiyatlarni bajarish bo'yicha kafolat berilgan kundan e'tiboran besh kun muddatda investitsiya loyihasini amalga oshirish uchun hokimliklar yer uchastkasini ajratish to'g'risida qaror qabul qiladi.¹

Yer uchastkalarini ajratishning barcha uchun teng, shaffof va bozor tamoyillariga asoslangan tartibini joriy etish, yerga oid mulkiy va huquqiy munosabatlarda barqarorlikni ta'minlash, yerlarni muhofaza qilish, yer egalarining mulkiy huquqlarini kafolatlash, shuningdek, yerning iqtisodiy qiymatini belgilash orqali uni fuqarolik huquqiy munosabatlar obyekti sifatida erkin muomalaga kiritish maqsadida O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 08.06.2021-yildagi PF-6243-son farmoni qabul qilingan. Ushbu farmon asosida Vazirlar Mahkamasi 2021-yil 1-avgustdan boshlab, istisno tariqasida, faqat quyidagi hollarda yer uchastkalarini to'g'ridan-to'g'ri ijaraga berishi belgilandi:

Qishloq xo'jaligi sohasida ilmiy tadqiqot va tajriba sinovlar amalga oshirish uchun davlat ilmiy-tadqiqot va ta'lim muassasalariga — Qishloq xo'jaligi vazirligining taklifiga asosan;

maxsus iqtisodiy zonalarda investitsiya loyihalarini joylashtirish uchun, shuningdek, mahalliy va chet ellik investorlar, shu jumladan, chet el investitsiyalari ishtirokidagi korxonalar, chet ellik yuridik va jismoniy shaxslarga qiymati kamida 10 million AQSH dollari ekvivalentida bo'lgan, eng yaxshi taklifni tanlab olish yo'li bilan aniqlanadigan yirik investitsiya loyihasini amalga oshirish uchun yer uchastkalarini ijaraga berishda ushbu yer uchastkalarini ijaraga olish huquqining baholovchi tashkilot tomonidan aniqlanadigan bozor qiymatiga nisbatan koeffitsiyentlarda belgilanadigan miqdordagi mablag'ni ijaraga oluvchi

¹ <https://www.gazeta.uz/>

tomonidan O‘zbekiston Respublikasining Davlat budjetiga to‘lash sharti bilan. Bunda yer uchastkasining qiymati qonunchilik hujjatlarida belgilangan tartibda bevosita yoki bo‘lib-bo‘lib to‘lanishi yoxud ijaraga oluvchi tomonidan tashkil etilgan (tashkil etiladigan) xo‘jalik jamiyatining ustav fondiga davlat ulushi sifatida kiritilishi mumkin;

YER AJRATISH BOSQICHLARI

Yer ajratishning huquqiy asosi “Yirik investitsiya loyihasini amalga oshirish uchun eng yaxshi taklifni tanlab olishning ma‘muriy reglamentini tasdiqlash to‘g‘risida”gi O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 21.09. 2021-yildagi 592-sonli qarori bilan belgilanadi. Mazkur Reglament Vazirlar Mahkamasi tomonidan qiymati kamida 10 million AQSH dollari ekvivalentida bo‘lgan yirik investitsiya loyihasini amalga oshirish uchun eng yaxshi taklifni tanlab olish va ushbu loyihani amalga oshirish uchun ijaraga yer uchastkasi berish tartibini belgilaydi. Yirik investitsiya loyihasini amalga oshirish uchun yer uchastkasi Vazirlar Mahkamasining hujjati asosida:

a) O‘zbekiston Respublikasi fuqarolari va yuridik shaxslariga (chet el investitsiyalari ishtirokidagi korxonalar bundan mustasno):

qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallangan yerlar — 30 yil muddatga;

qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallanmagan yerlar — 49 yildan oshmaydigan muddatga;

b) xorijiy jismoniy va yuridik shaxslarga, fuqaroligi bo‘lmagan shaxslarga, shuningdek chet el investitsiyalari ishtirokidagi korxonalarga 25 yilgacha bo‘lgan muddatga ijaraga beriladi.

Yirik investitsiya loyihasini amalga oshirish uchun eng yaxshi taklifni tanlab olish quyidagi uchta bosqichda amalga oshiriladi:

birinchi bosqich — yer uchastkasini tanlash va yer uchastkasiga oid materiallarni tayyorlash;

ikkinchi bosqich — yirik investitsiya loyihasini amalga oshirish maqsadga muvofiqligini aniqlash va muqobil taklif qabul qilish bo‘yicha e‘lon berish;

Uchinchi bosqich- takliflarni baholash va g‘olibni aniqlash.

Yirik investitsiya loyihasini amalga oshirish uchun yer uchastkasini tanlash va yer uchastkasi bo‘yicha hujjatlar yig‘ma jildini tayyorlash tartibi

Hukumat komissiyasi yirik investitsiya loyihasini amalga oshirish maqsadga muvofiq deb qaror qabul qilgan taqdirda ushbu qaror qabul qilingan kundan keyingi ish kunidan kechikmagan holda Davlat kadastrlari palatasiga ariza bo‘yicha bo‘sh turgan yer uchastkasini aniqlash bo‘yicha so‘rov yuboradi. Davlat kadastrlari palatasi so‘rov kelib tushgan kundan

boshlab 20 ish kuni ichida elektron shaklda yer uchastkasi bo'yicha hujjatlar yig'ma jildini tayyorlaydi va uni Ishchi organga yuboradi. Ishchi organ hujjatlar yig'ma jildini olgandan so'ng, 2 ish kuni ichida Ekologiya va atrof-muhitni muhofaza qilish davlat qo'mitasining ixtisoslashtirilgan ekspert bo'linmalariga davlat ekologik ekspertizasi xulosasini olish uchun yuboradi. Vakolatli tashkilotlar hujjatlar yig'ma jildi kelib tushgan kundan boshlab 5 ish kuni ichida hujjatlar yig'ma jildini kelishadi yoki tegishli xulosalar beradi. Vakolatli tashkilotning xulosasi "YERELEKTRON" AAT orqali elektron raqamli imzosi bilan tasdiqlangan elektron shaklda yoki xulosaning ko'chirilgan nusxasi tarzida Ishchi organga yuboriladi. Bunda ijobiy yoki salbiy xulosa berilishi mumkin. Ijobiy xulosada yer uchastkasidan foydalanish huquqi egasiga nisbatan shaharsozlik, sanitariya, tabiatni muhofaza qilish, yong'inga qarshi va boshqa faoliyatini tartibga solish sohasidagi normativ hujjatlarga rioya etish talablari bayon etiladi. Salbiy xulosada qonunchilik hujjatining aniq normasiga tayangan holda bo'sh yer uchastkasini ajratish imkoni yo'qligining asoslangan sabablari ko'rsatiladi. Yer uchastkalari bo'yicha materiallarni kelishish tegishli yer uchastkasi bo'yicha rozilik rezolyutsiyasini vakolatli tashkilotning elektron raqamli imzosi bilan tasdiqlash yo'li bilan "YERELEKTRON" AAT orqali amalga oshiriladi.

Xulosa qilib aytishimiz mumkinki, xorijiy investitsiyalar ishtirokidagi korxonalarga davlat yer uchastkalarini ajratish masalasi O'zbekiston iqtisodiyotining barqaror o'sishini ta'minlashda muhim omillardan biridir. Mamlakatda so'nggi yillarda yer munosabatlarini tartibga solish, investorlarning huquq va manfaatlarini himoya qilish hamda yer uchastkalarini ajratish jarayonining shaffofligini ta'minlash bo'yicha sezilarli islohotlar amalga oshirildi. Yer uchastkalarini ajratishning barcha uchun teng, shaffof va bozor tamoyillariga asoslangan tartibini joriy etish, yerga oid mulkiy va huquqiy munosabatlarda barqarorlikni ta'minlash, yerlarni muhofaza qilish, yer egalarining mulkiy huquqlarini kafolatlash, shuningdek, yerning iqtisodiy qiymatini belgilash orqali uni fuqarolik huquqiy munosabatlar obyekti sifatida erkin muomalaga kiritish maqsadida O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 08.06.2021-yildagi PF-6243-son farmoni qabul qilingan. Yer ajratishning huquqiy asosi "Yirik investitsiya loyihasini amalga oshirish uchun eng yaxshi taklifni tanlab olishning ma'muriy reglamentini tasdiqlash to'g'risida"gi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 21.09. 2021-yildagi 592-sonli qarori bilan belgilandi. Biroq amaliyotda ayrim huquqiy va tashkiliy muammolar, xususan yer uchastkalarini ajratishdagi byurokratik to'siqlar, hududiy organlar o'rtasidagi vakolatlarning aniq chegaralanmaganligi va yer kadastr tizimining raqamlashtirish darajasi yetarli emasligi kabi masalalar mavjud. Shu bois, ushbu sohada islohotlarni yanada

chuqurlashtirish zarur.

Kelgusida xorijiy investitsiyalarni jalb etish samaradorligini oshirish maqsadida:

Birinchidan, yer uchastkalarini ajratish jarayonini to'liq raqamlashtirish, "bir darcha" tamoyilini keng joriy etish;

Ikkinchidan, yer ijarasi va mulk huquqini berish bilan bog'liq huquqiy normalarni soddalashtirish;

Uchunchidan, xorijiy investorlar uchun kafolatlar tizimini mustahkamlash, ayniqsa, investitsiya nizolarini hal etish mexanizmlarini takomillashtirish;

To'rtinchidan, ekologik va ijtimoiy barqarorlik mezonlarini inobatga olgan yer siyosatini shakllantirish maqsadga muvofiqdir.

Shunday qilib, xorijiy investitsiyalar ishtirokidagi korxonalarga yer uchastkalarini ajratishning huquqiy asoslarini takomillashtirish mamlakat iqtisodiy salohiyatini oshirish, zamonaviy texnologiyalarni jalb etish va yangi ish o'rinlarini yaratish uchun muhim omil hisoblanadi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR:

1. Qonunchilik ma'lumotlari milliy ba'zasi. 01.07.1998. Yer kodeksi. <https://lex.uz/docs/-152653>

1. Yer huquqi : O'quv qo'llanma/ Kenjayev Rustam Xaydarovich.-T.:TDYU nashriyoti, 2023- 300b

2. Qonunchilik ma'lumotlari milliy ba'zasi. 22.09.2021. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 592-sonli "Yirik investitsiya loyihasini amalga oshirish uchun eng yaxshi taklifni tanlab olishning ma'muriy reglamentini tasdiqlash to'g'risida" gi qarori. <https://lex.uz/docs/-5649119>

3. Qonunchilik ma'lumotlari milliy ba'zasi. 27.01.2020. O'zbekiston Respublikasining "Investitsiya va investitsiya faoliyati to'g'risida"gi 598-son qonuni. <https://lex.uz/uz/docs/-4664142>

4. Qonunchilik ma'lumotlari milliy ba'zasi. 09.06.2021. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Yer munosabatlarida tenglik va shaffoflikni ta'minlash, yerga bo'lgan huquqlarni ishonchli himoya qilish va ularni bozor aktiviga aylantirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PF-6243 son farmoni. <https://lex.uz/docs/-5450176>