

O'ZBEKISTON RESPUBLIKASINING QONUNI

QISHLOQ XO'JALIGIGA MO'LJALLANMAGAN YER UCHASTKALARINI XUSUSIYLASHTIRISH TO'G'RISIDA

Qonunchilik palatasi tomonidan 2021-yil 24-sentabrda qabul qilingan
Senat tomonidan 2021-yil 30-sentabrda ma'qullangan

1-bob. Umumiy qoidalar

1-modda. Ushbu Qonunning maqsadi

Ushbu Qonunning maqsadi qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish sohasidagi munosabatlarni tartibga solishdan iborat.

2-modda. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to'g'risidagi qonunchilik

Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to'g'risidagi qonunchilik ushbu Qonun va boshqa qonunchilik hujjatlaridan iboratdir.

Agar O'zbekiston Respublikasining xalqaro shartnomasida O'zbekiston Respublikasining qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to'g'risidagi qonunchiligida nazarda tutilganidan boshqacha qoidalar belgilangan bo'lsa, xalqaro shartnoma qoidalari qo'llaniladi.

3-modda. Asosiy tushunchalar

Ushbu Qonunda quyidagi asosiy tushunchalar qo'llaniladi:

bo'sh turgan yer uchastkasi — binolar va inshootlar joylashmagan, hech qanday majburiyatlar yoki taqiqlar o'rnatilmagan hamda jismoniy va yuridik shaxslarga qonunchilikka muvofiq ajratib berilmagan, davlat mulki bo'lgan, qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkasi;

davlat ko'chmas mulk obyektlari — davlat mulki bo'lgan mulkiy majmualar (korxonalar), binolar va inshootlar, qurilishi tugallanmagan obyektlar;

yer uchastkasini xususiylashtirish — davlat mulki bo'lgan qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkasini O'zbekiston Respublikasi fuqarolarining va (yoki) yuridik shaxslarining mulkiga o'tkazish;

elektron onlayn-auksion — auksion shaklidagi elektron savdolarini o'tkazish usuli bo'lib, bunda qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkalarini Internet jahon axborot tarmog'idagi ixtisoslashtirilgan elektron savdo maydonchasida auksiondan potensial xaridorlarning teng ravishda foydalanishi asosida realizatsiya qilinadi;

qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkasi (bundan buyon matnda yer uchastkasi deb yuritiladi) — qishloq xo'jaligi ehtiyojlari uchun berilmagan yoki ushbu maqsadlar uchun mo'ljallanmagan yer uchastkasi.

4-modda. Yer uchastkalarini xususiylashtirishning asosiy prinsiplari

Yer uchastkalarini xususiylashtirishning asosiy prinsiplari quyidagilardan iborat:

qonuniylik;

ixtiyoriylik;

haq to'lash;

xususiylashtiriladigan yer uchastkalarining va ularda joylashgan ko'chmas mulk obyektlarining yaxlitligi;

ochiqlik va shaffoflik.

5-modda. Qonuniylik prinsipi

Yer uchastkalarini xususiylashtirish ushbu Qonun va boshqa qonun hujjatlari talablariga qat'iy muvofiq tarzda amalga oshirilishi kerak.

6-modda. Ixtiyoriylik prinsipi

Yer uchastkalarini xususiylashtirish ixtiyoriylik asosida amalga oshiriladi.

O'zbekiston Respublikasining fuqarolari va yuridik shaxslari yer uchastkalarini xususiylashtirishga bo'lgan o'z huquqlarini o'z ixtiyoriga ko'ra hamda o'z manfaatlaridan kelib chiqqan holda amalga oshiradi.

Yer uchastkalarini xususiylashtirish uchun majburlash taqiqlanadi.

7-modda. Haq to'lash prinsipi

Yer uchastkalarini xususiylashtirish pulli asosda amalga oshiriladi.

8-modda. Xususiylashtiriladigan yer uchastkalarining va ularda joylashgan ko'chmas mulk obyektlarining yaxlitligi prinsipi

Yer uchastkalarini va ularda joylashgan davlat ko'chmas mulk obyektlarini xususiylashtirish bir vaqtning o'zida amalga oshiriladi.

9-modda. Ochiqlik va shaffoflik prinsipi

Yer uchastkalarini xususiylashtirish jarayoni ochiq va shaffof bo'lishi kerak.

Davlat organlari va tashkilotlari yer uchastkalarini xususiylashtirish to'g'risidagi axborotdan davlat hokimiyati va boshqaruvi organlari faoliyatining ochiqligi to'g'risidagi qonunchilikda belgilangan usullar orqali erkin foydalanilishini ta'minlashi shart.

10-modda. Xususiylashtirish obyektlari

Xususiylashtirish obyektlari quyidagilardan iborat:

yuridik shaxslarga tadbirkorlik va shaharsozlik faoliyatini amalga oshirish uchun berilgan yer uchastkalari;

O'zbekiston Respublikasi fuqarolariga yakka tartibda uy-joy qurish va uy-joyni obodonlashtirish, shuningdek tadbirkorlik va shaharsozlik faoliyatini amalga oshirish uchun berilgan yer uchastkalari;

xususiylashtirilishi lozim bo'lgan davlat ko'chmas mulk obyektlari joylashgan yer uchastkalari; bo'sh turgan yer uchastkalari.

11-modda. Yer uchastkalarini xususiylashtirishga doir shaharsozlik talablari

Yer uchastkalarini xususiylashtirish aholi punktlarining bosh rejalariga, aholi punktlari qismlarini batafsil rejalashtirish loyihalariga yoki hududlarni kompleks rivojlantirish va rejalashtirish bo'yicha boshqa hujjatlarga yoxud yer uchastkalaridan foydalanishning ruxsat berilgan turlariga muvofiq amalga oshiriladi, bundan ushbu moddaning **ikkinchi qismida** nazarda tutilgan hollar mustasno.

Ushbu Qonun kuchga kirguniga qadar vujudga kelgan doimiy foydalanish (egalik qilish), ijara yoxud meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi asosida xususiylashtirish subyektlariga tegishli bo'lgan yer uchastkalari, shuningdek xususiylashtirilishi lozim bo'lgan davlat ko'chmas mulk obyektlari joylashgan yer uchastkalari, mazkur yer uchastkalaridan foydalanishning asosiy maqsadini ushbu moddaning **birinchi qismida** nazarda tutilgan shaharsozlik hujjatlari tasdiqlanguniga qadar saqlab qolish sharti bilan xususiylashtirilishi mumkin.

12-modda. Xususiylashtirilmaydigan yer uchastkalari

Quyidagi yer uchastkalari xususiylashtirilmaydi:

foydali qazilma konlari, qonunchilikka muvofiq xususiylashtirilmaydigan davlat mulki obyektlari joylashgan yer uchastkalari;

tabiatni muhofaza qilish, sog'lomlashtirish, rekreatsiya maqsadlari va tarixiy-madaniy maqsadlar uchun mo'ljallangan yerlar tarkibiga kiruvchi yer uchastkalari, shuningdek o'rmon hamda suv fondlarining, muhandislik va transport infratuzilmasi obyektlarining muhofaza zonalari, shaharlar va shaharchalarning umumiy foydalanishdagi yerlari (maydonlar, ko'chalar, tor ko'chalar, yo'llar, sohil bo'ylari, skverlar, xiyobonlar, istirohat bog'lari);

xavfli moddalar bilan zararlangan va biogen zaharlanishga duchor bo'lgan yer uchastkalari;
qonunchilikda belgilangan tartibda maxsus iqtisodiy zonalar ishtirokchilariga taqdim etilgan yer uchastkalari — maxsus iqtisodiy zona faoliyat ko'rsatadigan davrda;
ko'p kvartirali uylar joylashgan, shuningdek ko'p kvartirali uylarga tutash yer uchastkalari;
davlat-xususiy sheriklik loyihalarini, ijtimoiy sheriklik to'g'risidagi kelishuvlar va shartnomalarni amalga oshirish uchun berilgan, shuningdek yuridik shaxslarga davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun berilgan yer uchastkalari.

Yer uchastkalarini xususiylashtirishda fuqarolik qonunchiligida nazarda tutilgan tartibda o'zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish (servitut) huquqi belgilanishi mumkin.

13-modda. Xususiylashtirish subyektlari

O'zbekiston Respublikasi fuqarolari va yuridik shaxslari xususiylashtirish subyektlaridir.

Chet ellik fuqarolar, fuqaroligi bo'lmagan shaxslar, chet el yuridik shaxslari, chet el investitsiyalari ishtirokidagi korxonalar, shuningdek davlat organlari, muassasalari va korxonalari xususiylashtirish subyektlari bo'lmaydi.

14-modda. Yer uchastkalarini xususiylashtirish shakllari

Yer uchastkalarini xususiylashtirish quyidagi shakllarda amalga oshiriladi:

xususiylashtirish subyektlari tomonidan o'ziga doimiy foydalanish (egalik qilish), ijara yoxud meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi asosida tegishli bo'lgan yer uchastkalarini sotib olish;

yer uchastkalarini elektron onlayn-auksion orqali sotib olish.

15-modda. Yer uchastkalarini xususiylashtirishdan tushadigan mablag'larni yo'naltirish

Yer uchastkalarini xususiylashtirishdan tushadigan mablag'lar ro'yxati va miqdorlari O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilanadigan xarajatlar chegirib tashlangan holda O'zbekiston Respublikasining Davlat budjetiga yo'naltiriladi.

2-bob. Yer uchastkalarini xususiylashtirish sohasida davlat boshqaruvi

16-modda. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining yer uchastkalarini xususiylashtirish sohasidagi vakolatlari

O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi:

yer uchastkalarini xususiylashtirish sohasida yagona davlat siyosatini amalga oshiradi;

aholi punktlarini va hududlarni rejalashtirish hamda rivojlantirish to'g'risidagi shaharsozlik hujjatlarining ishlab chiqilishini, tasdiqlanishi va e'lon qilinishini tashkil etadi;

yer uchastkalarini elektron onlayn-auksion orqali xususiylashtirish tartibini belgilaydi;

xususiylashtiriladigan yer uchastkalari sotib olish qiymati miqdorini, shuningdek uni to'lash tartibini belgilaydi;

yer uchastkalaridan ruxsat etilgan foydalanish turlari klassifikatorini tasdiqlaydi;

Yer uchastkalarini xususiylashtirish bo'yicha davlat xizmatlari ko'rsatishga doir ma'muriy reglamentni tasdiqlaydi.

17-modda. Mahalliy davlat hokimiyati organlarining yer uchastkalarini xususiylashtirish sohasidagi vakolatlari

Mahalliy davlat hokimiyati organlari:

xususiylashtirish maqsadida bo'sh turgan yer uchastkalarining aniqlanishi va elektron-onlayn auksionga qo'yilishini ta'minlaydi;

yer uchastkalarini xususiylashtirishdan tushgan mablag'lardan hududlarni rivojlantirish uchun maqsadli ravishda foydalanilishini ta'minlaydi;

elektron onlayn-auksionga qo'yilayotgan bo'sh turgan yer uchastkalari to'g'risidagi axborotni o'z rasmiy veb-saytlariga joylashtiradi.

18-modda. O'zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligining yer uchastkalarini xususiylashtirish sohasidagi vakolatlari

O'zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligi:

keyinchalik elektron onlayn-auksion orqali xususiylashtirish uchun bo'sh turgan yer uchastkalarini aniqlaydi;

yer uchastkalarining xaritalarini tuzadi;

xususiylashtiriladigan yer uchastkalarining maydoni va chegaralarini belgilaydi;

xususiylashtirilishi lozim bo'lgan bo'sh turgan yer uchastkalari bo'yicha materiallar tayyorlaydi;

yer uchastkalariga bo'lgan mulk huquqining davlat ro'yxatiga olinishini amalga oshiradi.

19-modda. O'zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligining yer uchastkalarini xususiylashtirish sohasidagi vakolatlari

O'zbekiston Respublikasi Davlat aktivlarini boshqarish agentligi:

xususiylashtirilishi lozim bo'lgan davlat ko'chmas mulk obyektlarining aniqlanishini va ularning mazkur obyektlar joylashgan yer uchastkalari bilan birga elektron onlayn-auksionga qo'yilishini;

yer uchastkasiga bo'lgan mulk huquqi uchun davlat orderi berilishini va tegishli reyestr yuritilishini;

savdolar tashkilotchisi orqali yer uchastkalarini xususiylashtirishning ochiq va shaffof mexanizmini;

Internet jahon axborot tarmog'ida ixtisoslashtirilgan elektron savdo maydonchasining faoliyat ko'rsatishini va elektron onlayn-auksionlar o'tkazilishini tashkil etishni ta'minlaydi.

20-modda. Davlat organlarining hamkorligi

Davlat organlari yer uchastkalarini xususiylashtirish masalalariga taalluqli qism bo'yicha axborot almashish va ma'lumotlar bazalaridan zaruriy foydalanish imkoniyatini berish orqali hamkorlikni amalga oshiradi.

3-bob. Xususiylashtirish subyektlariga doimiy foydalanish (egalik qilish), ijara yoxud meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqlari asosida tegishli bo'lgan yer uchastkalarini xususiylashtirish

21-modda. Yer uchastkalarini xususiylashtirishga doir arizani berish va ko'rib chiqish tartibi

Yer uchastkalarini xususiylashtirishga doir ariza (bundan buyon matnda ariza deb yuritiladi):

O'zbekiston Respublikasining yuridik shaxsi tomonidan — tadbirkorlik va shaharsozlik faoliyatini amalga oshirish uchun o'ziga berilgan va doimiy foydalanish (egalik qilish) yoki ijara huquqi asosida o'ziga tegishli bo'lgan yer uchastkalariga nisbatan;

O'zbekiston Respublikasining fuqarosi tomonidan — yakka tartibda uy-joy qurish va uy-joyni obodonlashtirish, shuningdek tadbirkorlik hamda shaharsozlik faoliyatini amalga oshirish uchun o'ziga berilgan va meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish, doimiy foydalanish yoki ijara huquqi asosida o'ziga tegishli bo'lgan yer uchastkalariga nisbatan beriladi.

Yer uchastkasiga bo'lgan doimiy foydalanish (egalik qilish), meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish yoki ijara huquqi tegishli ravishda O'zbekiston Respublikasining yuridik va jismoniy shaxslariga o'tganda ularga mazkur yer uchastkasini xususiylashtirishga bo'lgan huquq ham o'tadi.

Agar yer uchastkasi bir nechta xususiylashtirish subyektining birgalikdagi egaligida yoki foydalanishida bo'lsa, ariza barcha subyektlarning fuqarolik qonunchiligiga muvofiq tuziladigan kelishuviga ko'ra, bunday kelishuvga erishilmagan taqdirda sud tomonidan belgilanadigan tartibda beriladi.

Ariza davlat xizmatlari markazlari yoki O'zbekiston Respublikasi Yagona interaktiv davlat xizmatlari portali orqali beriladi.

Arizaga ilova qilinadigan hujjatlar ro'yxati O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilanadi.

Ariza yer uchastkasini xususiylashtirish to'g'risidagi masalani ko'rib chiqish uchun asos bo'ladi.

Arizani ko'rib chiqish Yer uchastkalarini xususiylashtirish bo'yicha davlat xizmatlari ko'rsatishga doir ma'muriy reglamentga muvofiq avtomatlashtirilgan axborot tizimidan foydalangan holda amalga oshiriladi.

Arizani ko'rib chiqish natijasi ijobiy yoki salbiy qarorni o'z ichiga olishi mumkin bo'lgan xabarnomadan iborat bo'ladi.

Ijobiy qaror mavjud bo'lgan xabarnoma xususiylashtiriladigan yer uchastkasining sotib olish qiymatini arizachi tomonidan to'lash uchun asosdir.

Salbiy qaror mavjud bo'lgan xabarnomada yer uchastkasini xususiylashtirish mumkin emasligining asoslantirilgan sabablari shaharsozlik hujjatlarining aniq talablariga yoki qonunchilik normalariga havola qilingan holda ko'rsatiladi.

Arizani ko'rib chiqish natijalari ustidan sud tartibida shikoyat qilinishi mumkin.

22-modda. Xususiylashtiriladigan yer uchastkasining maydoni va chegaralarini aniqlash

Xususiylashtirish subyektlariga doimiy foydalanish (egalik qilish), ijara yoki meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi asosida tegishli bo'lgan yer uchastkalarini xususiylashtirish Ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlar davlat reyestrda ko'rsatilgan maydon va chegaralar doirasida amalga oshiriladi. Mazkur yer uchastkalarini xususiylashtirishda ularning maydoni va chegaralariga o'zgartishlar kiritishga yo'l qo'yilmaydi.

23-modda. Yer uchastkalarini xususiylashtirishni rad etish uchun asoslar

Yer uchastkalarini xususiylashtirishni rad etish uchun asoslar quyidagilardan iborat:

yer uchastkalarini xususiylashtirish uchun ushbu Qonunda nazarda tutilgan asoslarning mavjud emasligi;

xususiylashtiriladigan yer uchastkasiga nisbatan tugallanmagan sud ishlarining mavjudligi;

xususiylashtiriladigan yer uchastkalarida joylashgan ko'chmas mulk obyektlariga nisbatan qo'yilgan taqiqning yoki belgilangan xatlovning mavjudligi;

aholi punktlarining tasdiqlangan bosh rejalarida, aholi punkti qismlarini batafsil rejalashtirish loyihalarida, hududlarni kompleks rivojlantirish va qurishga doir boshqa hujjatlarda yoki yer uchastkasidan foydalanishning ruxsat berilgan turlarida yer uchastkalarini xususiylashtirishga bevosita monelik qiladigan ma'lumotlarning mavjudligi;

davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun yer uchastkalarini olib qo'yish to'g'risida ariza topshirilguniga qadar qabul qilingan Qoraqalpog'iston Respublikasi Jo'qorg'i Kengesining, xalq deputatlari viloyatlar va Toshkent shahar Kengashlarining qarorlari yoki O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining qarorlari mavjudligi;

xususiylashtiriladigan yer uchastkasini sotishga yoki boshqacha tarzda o'zga shaxsga o'tkazishga nisbatan taqiqning mavjudligi;

arizada noto'g'ri, bir-biriga zid bo'lgan yoki buzib ko'rsatilgan ma'lumotlar aniqlanganligi;

xususiylashtiriladigan yer uchastkasining sotib olish qiymatini to'lash ushbu Qonunda belgilangan muddatda amalga oshirilmaganligi yoki to'liq amalga oshirilmaganligi.

Yer uchastkalarini xususiylashtirishni boshqa sabablarga ko'ra rad etishga yo'l qo'yilmaydi.

Yer uchastkalarini xususiylashtirishni rad etish uchun asos bo'lib xizmat qilgan sabablar bartaraf etilgan taqdirda, rad javobi olingan kundan e'tiboran bir oy ichida arizachi davlat xizmatlari ko'rsatilishi uchun yig'imni to'lamasdan qayta ariza berish huquqiga ega bo'ladi.

24-modda. Xususiylashtiriladigan yer uchastkasining sotib olish qiymatini aniqlash va to'lash

Xususiylashtirish subyektiga doimiy foydalanish (egalik qilish), ijara yoxud meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi asosida tegishli bo'lgan xususiylashtiriladigan yer uchastkasining sotib olish qiymati yuridik va jismoniy shaxslardan olinadigan, tegishli yerlar uchun xususiylashtirish paytida belgilangan yer solig'i bazaviy stavkasining karrali miqdorlarida O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilanadi.

Xususiylashtiriladigan yer uchastkasining sotib olish qiymatini belgilashda O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi yer uchastkalarining, shuningdek xususiylashtirish subyektlarining