



Some issues of legal regulation of privatization of land plots

Jasurbek RAKHMATILLAYEV¹

Specialized branch, Tashkent State University of Law

ARTICLE INFO

Article history:

Received September 2022

Received in revised form

25 October 2022

Accepted 20 November 2022

Available online

25 December 2022

Keywords:

land plot,
real estate,
sales contract,
lease,
privatization,
civil-legal,
public-legal,
legal regulation.

ABSTRACT

Land ownership is of great social, economic and political importance. Therefore, it is necessary to solve the issue related to privatization in order to bring land plots into civil circulation and turn them into an active object of economic circulation. Today, privatization is not intended to be applied to land plots that are not intended for agriculture, and although a certain legal framework has been created in this regard, in practice the privatization process has not yet started. In this regard, it is important to research the legal basis of land privatization from a scientific and theoretical point of view.

2181-1415/© 2022 in Science LLC.

DOI: <https://doi.org/10.47689/2181-1415-vol3-iss11/S-pp150-157>

This is an open-access article under the Attribution 4.0 International (CC BY 4.0) license (<https://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.ru>)

Ер участкаларини хусусийлаштиришни ҳуқуқий тартибга солишнинг айрим масалалари

АННОТАЦИЯ

Калит сўзлар:

ер участкаси,
кўчмас мол-мулк,
олди-сотди шартномаси,
ижара,
хусусийлаштириш,
фуқаролик-ҳуқуқий,
оммавий-ҳуқуқий,
ҳуқуқий тартибга солиш.

Ерга бўлган мулкчилик катта ижтимоий, иқтисодий ва сиёсий аҳамиятга эга. Шу сабабли ер участкаларини фуқаролик муомаласига киритиш, уларнинг иқтисодий айланманинг фаол объектига айлантириш учун хусусийлаштириш билан боғлиқ масалани ҳал этиш талаб этилади. Бугунги кунда хусусийлаштириш асосан қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларига нисбатан қўлланилиши назарда тутилмаган ва бу борада муайян қонунчилик базаси яратилган бўлса-да, амалда хусусийлаштириш жараёни ҳали бошланмаган. Шу муносабат билан ер участкаларини хусусийлаштиришнинг ҳуқуқий асосларини илмий-назарий жиҳатдан тадқиқ этиш долзарбдир.

¹ Teacher, "Private Legal Sciences" Department Specialized branch, Tashkent State University of Law.
E-mail: j.raxmatillayev92@gmail.com.

Некоторые вопросы правового регулирования приватизации земельных участков

АННОТАЦИЯ

Ключевые слова:

земельный участок, недвижимое имущество, договор купли-продажи, аренда, приватизация, гражданско-правовое, публично-правовое, правовое регулирование.

Собственность на землю имеет большое социальное, экономическое и политическое значение. Поэтому необходимо решить вопрос, связанный с приватизацией, чтобы ввести земельные участки в гражданский оборот и превратить их в активный объект хозяйственного оборота. Сегодня приватизация не предназначена для применения к земельным участкам, не предназначенным для ведения сельского хозяйства, и, хотя определенная правовая база в этом отношении создана, на практике процесс приватизации еще не начался. В связи с этим представляется важным исследование правовых основ приватизации земли с научно-теоретической точки зрения.

Давлатни ривожлантириш ва унинг ижтимоий-иқтисодий базаси – бозор иқтисодиётини ривожлантиришнинг муҳим йўналишларидан бири ерларни хусусийлаштириш ҳисобланади. Мустақилликка эришган Ўзбекистон собиқ совет давлатидан барча ерлар монопол эгаси – давлатга тегишли бўлган ҳудудни мерос қилиб олди. Шубҳасиз, ерга эгалик қилишнинг бундай тузилиши XX асрнинг 90-йиллари биринчи ярмида бошланган иқтисодий ўзгаришларга ҳисса қўшмади. В.В. Костецкий таъкидлаганидек, бозор иқтисодиётига ўтиш хусусий мулк ва бошқарувнинг тегишли шакллари каби омиллар билан олдиндан белгиланади. Хусусийлаштириш бу жараённинг ажралмас қисми эди [1]. Айнан шунинг учун Янги Ўзбекистонда ер ислоҳоти бошланди, унинг асосий вазифаларидан бири – бозор иқтисодиёти шароитида ер муносабатларининг муҳим регулятори сифатида ерга хусусий мулкчилик институтини жорий этиш эди.

Ерни хусусийлаштириш ер ислоҳотининг етакчи йўналишларидан бири сифатида ер муносабатларини ҳуқуқий тартибга солиш механизмида ерга эксклюзив давлат мулки тамойилини ерга эгалик шаклларининг плюралиزمи тамойилига алмаштириш билан ер эгалигининг монополиядан чиқарилишини таъминлашга қаратилган. Биринчи тамойил ерга эгалик қилиш институтининг ягона субъект таркиби билан тавсифланади, бу ерни фақат давлат (халқ) мулкида белгилаш имкониятини беради. Ерга эгалик шаклларининг плюралиزمи принципи турли субъектларнинг мулкида ер участкаларини олиш имкониятини назарда тутади, улар орасида давлат улардан фақат биттаси ҳисобланади.

Шунга қарамай, “ерларни хусусийлаштириш” атамаси бугунги кунгача юридик адабиётларда турли мунозараларга сабаб бўлмоқда. А.М. Мирошниченко тўғри таъкидлаганидек, на қонунчилик, на ҳуқуқий доктрина ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида ягона ёндашувни шакллантирмаган. Умуман олганда, уларни икки гуруҳга бўлиш мумкин: ерларни хусусийлаштириш тўғрисидаги кенг ва тор тушуниш. Унинг фикрича, кенг тушунча хусусийлаштиришни давлат (муниципал) мулкни жисмоний ва юридик шахслар фойдасига бегоналаштириш сифатида кўриб чиқишни назарда тутади. Хусусийлаштиришни тор тушуниш билан у давлат ва муниципал мулк ер участкаларини фақат фуқароларга бепул, бир марталик (белгиланган нормалар доирасида) бегоналаштириш сифатида қаралади [2].

В.И. Андрейцев ерни хусусийлаштиришни фуқароларнинг ерга хусусий ёки жамоавий мулк ҳуқуқининг вужудга келишига қаратилган, шахсларнинг моддий ва процессуал ҳуқуқ субъектчилиги амалга ошириладиган муайян юридик таомиллар (жараён, процедура) сифатида тушунишни таклиф қилди [3]. Кейинчалик ушбу муаллиф ерни хусусийлаштиришни икки турга – кенг ва тор маънода бўлиш ғоясини қўллаб-қувватлаб, ўз позициясига бироз ойдинлик киритади. Бундан ташқари, у тор маънода хусусийлаштиришни фақат фуқаролар томонидан ер участкаларини бепул хусусийлаштириш сифатида талқин этади [4].

Т. Ковалчук ва А. Заец ерларни хусусийлаштиришни субъектларнинг фаол фаолияти орқали ер участкаларини давлат мулкидан фуқароларнинг хусусий мулкига ва уларнинг бирлашмаларининг жамоавий мулкига ер ислоҳотини амалга ошириш натижасида ердан самарали фойдаланиш учун шароит яратиш мақсадида беғараз ўтказиш амалга ошириладиган ер процессуал ҳуқуқий муносабатларнинг алоҳида тури сифатида тушунадилар [5]. Бизнинг фикримизча, бундай таъриф методологик жиҳатдан нотўғридир, чунки у ерларни хусусийлаштиришни ҳуқуқий тартибга солиш мазмунини фақат процессуал нормаларга қадар торайтиради. Бироқ ерни ҳуқуқий табиати билан хусусийлаштириш-бу моддий ҳуқуқ нормалари билан белгиланадиган ерга бўлган ҳуқуқни амалга оширишдир. Бунда процессуал ҳуқуқий нормалар, албатта, ерларни хусусийлаштириш институти таркибига киритилган, фақат шу институтнинг моддий ҳуқуқий нормаларини амалга ошириш шакли ҳисобланади.

Одатда, фуқаролик ҳуқуқи ер ҳуқуқи назариясида ерларни хусусийлаштириш ер ислоҳотини амалга ошириш билан боғлиқ эканлиги қайд этилади. Шундай қилиб, З.С. Беляева ерларни табиий ресурс, мулк ҳуқуқининг махсус объекти сифатида хусусийлаштириш ер ва аграр ислоҳотларни амалга оширишни тартибга солувчи махсус ҳуқуқий қоидалар асосида амалга оширилишини таъкидлайди [6]. Ушбу ҳуқуқий ҳодисани тушунишга нисбатан бундай илмий ёндашув тасодифий эмас, албатта. Зеро, тарихан Ўзбекистон, шу жумладан, Россия ва МДХнинг бошқа кўплаб мамлакатларида ер ислоҳоти ер қонунчилигига ерга хусусий мулкчилик институтини жорий этиш, ер эгалигини монополиядан чиқариш ва мамлакат ер фондининг муҳим қисмини фуқаролар ва юридик шахсларнинг мулкига ўтказиш билан бошланган.

Ўзбекистонда ер ислоҳоти бошланишидан олдин ерларни хусусийлаштиришнинг қайси шакли жорий етилиши кераклиги ҳақида савол туғилди: пуллик ёки бепул. Хусусийлаштириш бошланишидан олдин мамлакатнинг барча ерлари давлат мулкида бўлганлигини, бу ҳам умуммиллий деб номланганлигини, шунингдек, фуқароларнинг аксарият қисмининг моддий аҳволи пастлигини ҳисобга олсак, эркин хусусийлаштириш ерларни хусусийлаштиришнинг асосий шаклига айланиши лозим бўларди. Шу сабабли Ўзбекистон Компартияси Марказий Комитети, Ўзбекистон ССР Олий Совети Президиуми ва Ўзбекистон ССР Министрлар Советининг 1989 йил 15 августдаги “Колхозчилар, совхозларнинг ишчилари, граждандарнинг шахсий ёрдамчи хўжаликларини ва якка тартибда уй-жой қурилишини янада ривожлантириш тўғрисида” қўшма қарори [7] билан фуқароларга 0,25 гектаргача томорқа участкаси назарда тутилди ва ерга нисбатан давлат монополиясини бир қадар юмшатишга қаратилган ислоҳотлар бошланган эди.

Жаҳон тажрибаси шуни кўрсатадики, муайян давлатнинг ривожланиш даражаси бевосита шу давлатнинг тартибга солиш сиёсати самарадорлигига ҳам бевосита боғлиқ ҳисобланади. Мамлакат иқтисодиётнинг фақат битта соҳадаги иқтисодиётга (давлат ёки хусусий) таяниб амал қилиши мумкин эмас кўплаб мамлакатлар амалиёти билан тасдиқланган, чунки иқтисодиётнинг фақат битта мулк шаклига асосланган ривожланиши инқирозга олиб келади. Давлат мулкни хусусийлаштириш орқали оммавий-ҳуқуқий ва хусусий ҳуқуқий асосларни уйғунлаштириш билан боғлиқ ҳолда қонунчиликни такомиллаштириш алоҳида аҳамият касб этади. Бундай шароитда давлат мулки муносабатларини ҳуқуқий тартибга солишдаги ўзгаришлар шартнома, корпоратив ва бошқа тармоқларнинг (иқтисодий, маъмурий, процессуал ҳуқуқ) тегишли институтларини ўз ичига олган хусусий ҳуқуқ механизмлари мажмуаси таъсирининг муқаррар натижаси саналади. Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштиришнинг фуқаролик-ҳуқуқий жиҳати умуман хусусийлаштириш концепциясини қайта кўриб чиқиш, шунингдек, унга таъсир қилувчи асослар ва давлат мулк ҳуқуқини ўзгартириш йўллари каби ҳуқуқий ҳодисаларни тушуниш заруратини келтириб чиқарди. Амалдаги қонунчиликни такомиллаштириш бўйича тегишли тавсиялар берилган ҳолда уларнинг моҳияти ва турларини аниқлаштириш, уларни таҳлил қилишда комплекс ёндашувни қўллаш зарурати мавжуд.

Хусусийлаштириш мулк ҳуқуқини олишнинг ҳосилавий усулларида бири ҳисобланади Умумий қоидага кўра жисмоний ёки юридик шахс республика ва муниципал мулкка тегишли мол-мулкни хусусийлаштириш орқали ушбу объектларга нисбатан мулк ҳуқуқини олиши мумкин. Хусусийлаштириш объектларини, шу жумладан давлат корхоналарнинг ягона мулк комплексларини олди-сотди шартномаларидан келиб чиқадиган мажбуриятлар иқтисодий айланманинг алоҳида сегментидир. Бундай шартномалардан келиб чиқадиган мажбуриятларнинг ўзига хос хусусиятлари оммавий мулкнинг бир тури сифатида қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкасининг функциялари билан белгиланади.

Оммавий мулкнинг асосий категорияларидан бири – қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаси бўлиб, у аҳолининг яшаши, томорқа хўжалиги, юридик шахсларнинг бино ва иншоотлари ҳамда саноат ишлаб чиқариши юритиш учун зарур бўлган ижтимоий ва иқтисодий мақсадлар объектларини ўз ичига олади ва жамиятнинг барча аъзолари томонидан қонунда белгиланган доирада чекловларсиз фойдаланишга қаратилган. Бундан ташқари, қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкалари таркибига умумий фойдаланиладиган лалми ерлари, тегишли қишлоқ жойлари аҳолисининг чорвасини боқиш учун ажратилган ер участкалари ҳам кирдики, бундай объектлар Инсон ҳуқуқлари Умумжаҳон декларациясида (1948) дам олиш ва бўш вақт ўтказиш ҳуқуқи (Декларациянинг 24-моддаси), жамиятнинг маданий ҳаётида эркин иштирок этиш, табиий объектлардан баҳраманд бўлиш ва бошқа ҳуқуқларини амалга ошириш учун шароит яратади.

ФКнинг 214-моддасига биноан, ер – республика мулк ҳуқуқи объектидир. Унга тегишли мулк, ҳам тўғридан-тўғри, ҳам давлат мулки орқали тегишли ташкилотлар, ижроия органлари ва маҳаллий давлат ҳокимияти органлари томонидан амалга оширилади. Оммавий мулкнинг ҳуқуқий режими ушбу режимни

белгилашда икки ҳуқуқ субъекти – республика ва маҳаллий давлат ҳокимияти органнинг норматив функциясини амалга ошириш натижасида шаклланади. Ҳозирги вақтда ер участкасининг хусусий мулк бўлиши мумкинлигини ҳақидаги қоида Ер кодексининг 18-моддасида белгиланган. Юқорида таъкидланганидек, қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкасини хусусийлаштириши тартботи шу ҳақдаги махсус қонунда ўз ифодасини топган. Бироқ ушбу қонун бажариладиган ер участкасини хусусийлаштириш шартномавий-ҳуқуқий тартиби тўлиқ назарда тутилмайди. Бунинг ўрнига ушбу қонунда “ер участкаларини электрон онлайн-аукцион орқали хусусийлаштириш”га оид умумий ва декоратив тусдаги 4 та модда қисқа мазмунда ифодаланади. Ер участкаларини хусусийлаштиришга нисбатан “Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида”ги Қонуннинг қўлланилиши масаласига ҳам эътибор қаратиш лозим. Умумий ва қонунчилик тизими нуқтаи назаридан айтганда, 1991 йилдан буён амал қилиб келаётган мазкур Қонунда назарда тутилган хусусийлаштириш шакллари, хусусийлаштириш бўйича танлов ва ким ошди савдоси, битимларни расмийлаштириш каби шартномавий-ҳуқуқий тартибга солишга оид нормаларнинг ер участкаларини хусусийлаштиришга нисбатан амал қилиши мумкин. Аслида, “Давлат мулкни хусусийлаштириш тўғрисида”ги Қонун оммавий мулкни хусусийлаштириш муносабатларини тартибга солишга қаратилган бўлиб, унинг мақсади ишлаб чиқаришнинг ижтимоий-иқтисодий самарадорлигини ошириш ва мамлакат иқтисодиётини таркибий қайта қуриш учун маблағ жалб қилишдир. Шу боис қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган мулкни хусусийлаштириш мақсадини оммавий мулкнинг бошқа турларини хусусийлаштириш мақсади билан ўйғунлигидан келиб чиқиб ер участкасини хусусийлаштиришга ҳам 1991 йилги Қонун нормаларини татбиқ этиш мумкин.

Ер участкасини хусусийлаштиришдан мақсад, бизнинг фикримизча, жисмоний ва юридик шахсларнинг қўчмас мол-мулкига нисбатан ишончнинг ортиши ҳамда аҳолининг уй-жойи ва ерига нисбатан тўлиқ хўжалик ҳукмронлигини ўрнатиши билан боғлиқдир. Ушбу мақсадга мувофиқ, ер участкасини хусусийлаштиришнинг шартномавий муносабатларини тартибга солиш, биринчи навбатда, ер участкасига эгалик қилиш шarti сифатида ер участкасини фуқаролик-муомаласининг мустақил объектига айланишини таъминлаш ҳамда аҳоли ва тадбиркорлик субъектларининг ерга нисбатан муносабатини ўзгартириш ҳисобланади.

Илмий адабиётларда [8] келтирилишича, хусусийлаштиришнинг давлат мулки объектларини бегоналаштиришнинг ҳуқуқий шакли сифатида ўзига хослигига эътибор қаратилади, бу ушбу объектларни хусусий эгалик соҳасига жалб қилиш билан хусусийлаштирилган мулкка нисбатан хусусий мулк ҳуқуқининг ўрнатилганлигида намоён бўлади. Бундай мулк эгаси аслида оммавий мулкдор билан ҳуқуқий муносабатларда давом этади ва фуқаролик мулккий муносабатларига хос бўлмаган бир қатор мажбуриятларни зимасига олади.

Хусусийлаштириш жараёнида қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкасини сотиб олиш ва сотиш (маълум хусусиятлар)га эга бўлиб, улар қуйидагиларни ўз ичига олади.

Биринчидан, ушбу шартномага хусусийлаштириш тўғрисидаги қонун ҳужжатларида мавжуд бўлган ва оммавий-ҳуқуқий ва хусусий-ҳуқуқий тартибга солиш усулларини бирлаштирган махсус қоидалар қўлланилади.

Иккинчидан, ушбу шартнома тарафларнинг юридик жиҳатдан тенг эмасликлари билан ажралиб туради, чунки сотувчи мажбурий равишда давлат хусусийлаштириш органи – Давлат активларини бошқариш агентлиги, унинг худудий бўлимлари бўлиб, улар қонунчиликка мувофиқ ваколатларга эга, хусусан, улар, қонунчилик ҳужжатлари талабларини, тузилган шартнома шартларини бажарилишини назорат қиладилар.

Учинчидан, агар фуқаролик-ҳуқуқий шартномаси сифатида олди-сотдининг мазмуни тарафларнинг хоҳишига кўра белгиланадиган ва улар томонидан келишилган шартлардан, шунингдек фуқаролик қонунчилик ҳужжатларига мувофиқ мажбурий шартлардан иборат бўлса, у ҳолда хусусийлаштириш жараёнида қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини сотиш шартномасида бизнес-режа ёки хусусийлаштириш режаси ёхуд аукцион, танлов ёки кейинчалик сотиб олиш шартлари билан белгиланадиган тарафларнинг мажбуриятлари назарда тутилган бўлиши лозим.

Шу билан бирга, амалиёт шуни кўрсатадики, баъзи ҳолларда хусусийлаштириш объектларини сотиш шартномалар тузишда тарафлар ўз ташаббуси билан харидорнинг шундай мажбуриятларини киритишадими, уларнинг бажарилиши объектив сабабларга кўра қафолатланмайди ва шунинг учун бундай қоидалар юқорида келтирилган ҳужжатларда акс эттирилишига йўл қўйилмайди.

Хусусийлаштириш жараёнидаги олди-сотди шартномасининг таркибига қуйидагилар киради: қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкасининг хусусийлаштирилишидан олдинги ҳолати, қиймати ва тегишли чизмалари; объектдан фойдаланиш учун экологик қонунчиликнинг талаблари ва қўшимча чекловлари. Шартномага харидорнинг бошқа мажбуриятларини киритишга томонларнинг розилиги билан йўл қўйилади.

Тўртинчидан, хусусийлаштириш объектларини сотиб олиш ва сотиш бўйича шартномалар тузишнинг ўзига хослиги, хусусан, аукционларда ва танлов орқали қуйидагиларда намоён бўлади:

– битта сотувчи мавжуд бўлганида сотиб олувчилар рақобатида аукцион ташкилотчиси, танлов комиссияси танлов тартиби, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда танлов ёлибини танлайди деб тахмин қилинади. Яъни, агар томонларнинг тенглиги принципи ўртасидаги муносабатлар ушбу муносабатларнинг таркибий хусусияти сифатида фуқаролик айланмаси иштирокчилари ўртасидаги шартномавий муносабатларда намоён бўлса, хусусийлаштириш жараёнида қонун чиқарувчи ушбу қоидадан чиқиб кетади. Бунда хусусийлаштириш органи ҳам ўз ташаббуси билан эмас, балки қонунга мувофиқ шартнома тузади ва бунда контрагентни ўз хоҳишига кўра танлаш имкониятига эга бўлмайди:

– шартнома тузилишидан олдин хусусийлаштириш органи томонидан аукцион, танлов (савдо) ўтказиш тўғрисида номаълум шахслар доирасига юборилган маълумотлар эълон қилинади (хабар қилинади), бундай эълон уларда иштирок этишни истаганлар учун имконият яратадиган бир томонлама битим деб ҳисобланади ва ташкилотчини хабарномада кўрсатилган шартларда аукционлар ўтказиш ваъдаси билан боғлайди. Бундай боғлиқлик келажакда фақат аукцион, танлов таомилини ўтказиш билан танлов ёлиби ўртасидаги ҳуқуқий

муносабатларга айланиши мумкин. Бинобарин, бундай бир томонлама битим натижасида ким ошди савдоси ташкилотчиси муайян шартлар асосида олди – сотди шартномасини тузиш мажбуриятини олади. Аукцион тўғрисидаги хабарномани ташкилотчи томонидан тузилган бир томонлама битим сифатида тан олиш унга битимлар бўйича фуқаролик қонунчилигининг умумий ва махсус қоидаларини қўллаш имконини беради, шунингдек, ФКнинг “дастлабки шартнома”га бағишланган 361-моддаси қоидаларини давлат мулкани хусусийлаштиришнинг ушбу босқичида қўллаш мумкин эмаслигидан далолат беради;

– шартноманинг барча муҳим шартлари бўйича томонларнинг оғзаки келишуви ва шартномани қонунда белгиланган шаклда тузиш вақти ўзаро мос келмайди.

Юқоридагиларни инобатга олган ҳолда, қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкасини хусусий мулкка айлантириш натижасида келиб чиқадиган хусусийлаштириш жараёнида ер участкасини сотишнинг қатъий белгиланган, ўта батафсил тартиби хусусий мулкдорларга тегишли бўлган бино-иншоотлар жойлашган ер участкасини сотиб олиш ва сотиш учун қўлланилмайди деган хулосага келиш мумкин.

Бироқ фақат олди-сотди шартномасининг умумий қоидаларига асосланиб, хусусий мулкдорларга тегишли ер участкасини сотиб олиш ва сотишда юзага келадиган бир қатор муаммолар масаласини ҳал қилиш мумкин эмас. Хусусан, харидор умуман ер участкасига эгалик қилишдан олдин ер участкаси ва унинг бир қисмини тасарруф эта оладими; ер участкасидан шартномада назарда тутилган мақсадларда фойдаланишнинг яроқсизлиги учун жавобгарлик пайдо бўладими; харидор ер участкаси аввалги мулкдорининг ҳаракатлари натижасида ўз мақсадини йўқотиши учун жавобгарми-тадбиркорлик фаолиятини амалга оширишга хизмат қилиш – нарх қандай белгиланади; ер участкасини харидорга ўтказиш тартиби қандай ва ҳоказо.

Ушбу ва бошқа кўплаб масалаларни олди-сотди шартномасининг умумий қоидалари асосида ҳал қилиб бўлмайди, уларни ҳал қилиш йўналиши бўйича ўхшаш бўлса-да, лекин ушбу ноанъанавий фуқаролик айланмасини ҳисобга оладиган махсус шартнома шаклини қўллашни талаб қилади. Бироқ қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкасини хусусийлаштириш жараёнида сотиб олишда махсус нормаларни қўллаш одатдаги олди-сотди бўйича умумий қоидаларни ташкил этувчи нормаларнинг аҳамиятидан маҳрум қила олмайди. Бундан одатдаги олди-сотди хусусийлаштириш жараёнидаги олди-сотди шартномасига ёрдамчи тарзда қўлланилиши мумкин.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати:

1. Костицкий В.В. Экология переходного периода: государство, право, экономика (экономико-правовой механизм охраны окружающей среды в Украине). 2-г изд. – К.: Украинский информационно-правовой центр, 2001. – С. 309.

2. Мирошниченко А.М. Направления усовершенствования действующего законодательства Украины о приватизации земель // Землеустройство и кадастр. – 2007. № 2. – С. 4959. – С. 29.

3. Андрейцев В.И. Правовые основы земельной реформы и приватизации земель в Украине: Учеб.практ. пособие. – К.: Истина, 1999. – С. 29.

4. Андрейцев В.И. Земельное право и законодательство суверенной Украины: Актуальные проблемы практической теории – К.: Знание, 2005. – С. 255–256.
5. Ковальчук Т., Заец А. Приватизация земель в Украине: пути решения законодательных коллизий // Право Украины. – 1999. – № 8. – С. 29.
6. Беляева З.С. Правовое регулирование приватизации земель сельскохозяйственных предприятий // Право собственности на землю в Российской Федерации. – М.: Институт государства и права РАН, 1996. – 130. – С. 518.
7. Боротов М.Х. Фуқаролик-ҳуқуқий муносабатларда давлат иштирокининг назарий ва амалий муаммолари: юрид. фан. докт. дис. ... – Тошкент: 2008. – 107 б.
8. Беляневич О.А. Вопрос приватизации коммунального имущества // Актуальні проблеми приватного права: матеріали наук.-практ. конф., присвяч. 94-й річниці з дня народження д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АНУРСР В. П. Маслова (Харків, 19 лют. 2016 р.). – Х.: Право, 2016. – 34 с.
9. Рахматиллаев Ж., & Илесова Д. (2022). Ер участкаларини хусусийлаштириш тушунчаси ва ер хусусий мулк сифатида. Zamonaviy dunyoda innovatsion tadqiqotlar: Nazariya va amaliyot, 1(24), 112–119.
10. Рахматиллаев Ж. (2022). Хусусийлаштирилган ер участкаларининг ҳуқуқий мақоми. Общество и инновации, 3(8/S), 192–201.
11. Rahmatillayev J., & Yusupjonova M. (2022). Shanxay Hamkorlik tashkiloti uchrashuvi natijalari. Eurasian Journal of Academic Research, 2(11), 66–69.