

YER UCHASTKALARINI XUSUSIYLASHTIRISHNING IJTIMOIIY- IQTISODIY AHAMIYATI

Egamova Dilchehra Adizovna – “TIQXMMI” MTU

Buxoro tabiiy resurslarni boshqarish

instituti tayanch doktoranti

Annotatsiya: Ushbu maqolada xususiylashtirishning mohiyati, xususiylashtirilishi mumkin bo'lgan yerlar toifalarini belgilash va kengaytirish bo'yicha ma'lumotlar tahlil qilingan. Noqishloq xo'jaligi ahamiyatiga molik yerlarda joylashgan yer uchastkalarini joriy etish va mol-mulk solig'ini qayta ko'rib chiqish, xususiylashtirish asosida yer bozorini ilmiy-metodologik asoslarini yaratish bo'yicha taklif va tavsiyalar berilgan

Kalit so'zlar: Xususiylashtirish, yer uchastkasi, yer bozori, yer kadastri ma'lumotlari, yer uchastkasining bahosi, ko'chmas mulk, xususiylashtirish shakllari, bozor iqtisodiyoti, yer resurslari, yer qonunchiligi.

Аннотация: В данной статье анализируется сущность приватизации, информация об определении и расширении категорий земель, которые могут быть приватизированы. Сделаны предложения и рекомендации по введению земельных участков, расположенных на землях несельскохозяйственного назначения и пересмотру налога на имущество, созданию научно-методической базы рынка земли на основе приватизации.

Ключевые слова: приватизация, земельный участок, рынок земли, земельно-кадастровая информация, цена земли, недвижимость, формы приватизации, рыночная экономика, земельные ресурсы, земельное законодательство

Abstract: This article analyzes the essence of privatization, information on the definition and expansion of land categories that can be privatized. Proposals and recommendations were made on the introduction of land plots located on non-

agricultural land and the revision of the property tax, the creation of a scientific and methodological framework for the land market on the basis of privatization.

Keywords: Privatization, land plot, land market, land cadastre information, land plot price, real estate, forms of privatization, market economy, land resources, land legislation

Kirish. Bozor iqtisodiyotiga asoslangan huquqiy demokratik davlat barpo etishda mulkdorlarning o'rnini nihoyatda katta. Zero, ular jamiyatdagi o'zgarishlarga bevosita daxldor qatlamdir. Xususiy mulkka munosabat esa jamiyat taqdirini hal qiluvchi omillardan biri.

Yerdan yanada samaraliroq foydalanishni ta'minlash hamda rag'batlantirishni ta'minlash uchun uning doimiy va to'xtovsiz qayta taqsimlanishi kuzatiladi. Bunday qayta taqsimlash asosan yer uchastkalarini xarid qilish-sotish orqali bo'ladi. Bugungi kunda O'zbekistonda yer bozori shakllanmoqda va yer bilan bog'liq bitimlar soni ko'payib bormoqda va bunda yirik shaharlarda ko'chmas mulkning narx-navosi o'sib borishi ham muhim rol o'ynamoqda. Hozirgacha mablag'larni qo'yishning eng daromadli soxasi uy-joy ko'chmas mulkini xarid qilish va uni keyinchalik sotish bo'lsa, endi esa mablag'ni yer uchastkasini xarid qilishga qo'yish aksariyat jihatdan foydaliroq hisoblanmoqda.

Mavzuning dolzarbligi va ahamiyati. 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 2021-yil 8-iyundagi PF-6243-sonli Farmoni, "Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to'g'risida" O'zbekiston Respublikasining qonuni, O'zbekiston Respublikasi Vazirlar mahkamasining "Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to'g'risida"gi O'zbekiston Respublikasi Qonunini amalga oshirish chora-tadbirlari haqida 2022-yil 14-fevraldagi 71-sonli qarori va shunga o'xshash me'yoriy-huquqiy hujjatlarda belgilangan vazifalarni amalga oshirishga ushbu maqolaning dolzarbligini ifodalaydi.

O'zbekistonda amalga oshirilayotgan keng miqyosdagi islohotlar yerga bo'lgan mulkchilik, ya'ni ma'lum darajada yer bozorini shakllantirish va joriy etishga olib keldi. Yer bozorini respublika va mintaqalar darajasida shakllantirish va tashkil etishning ilmiy-uslubiy jihatdan asoslanmaganligi va uning aholini iqtisodiy-ijtimoiy sharoitlariga ta'siri o'rganilmaganligi ham muammoning o'tkirligidan dalolat beradi. Yer bozorini mintaqaviy shakllantirish bo'yicha ilmiy-uslubiy yondashuv hamda amaliy yechimlar, yer fondining tejamkor taqsimot uslublari, qulay yer solig'i tizimini joriy etish, yerdan foydalanishdan olinadigan davlat byudjet daromadlari, yer ijarasi va qulay yer solig'i tizimini joriy etish mamlakatimiz yer resurslaridan yanada samarali foydalanish yo'nalishlarini belgilab beradi.

Yer uchastkasini xususiylashtirishda jahon iqtisodiyoti tajribasi boy tajriba bo'lib, yer bozorini tartibga solish borasida, usul va ilg'or texnologiyalarni qo'llash darajasiga erishilgani ma'lum. Demak, mamlakatimizda bozor iqtisodiyoti sharoitida amalga oshirilayotgan agrar islohotlarni hayotga tatbig'i, iqtisodiyot tarmoqlarining istiqboldagi ravnaqi, yer tanqisligi muammolarining keskinligi, yer uchastkalarini xususiylashtirishni investitsiyalash zaruriyatlari ham muammoning dolzarbligini belgilaydi.

Bunda: xususiylashtirishning mohiyati va iqtisodiy-ijtimoiy ahamiyatini asoslash;

iqtisodiyot tarmoqlarida islohotlarni yanada erkinlashtirish sharoitida yer uchastklarini xususiylashtirishning mintaqaviy shakllanishi hamda uning iqtisodiy rivojlanishining nazariy asoslarini tadqiq etish;

yer uchastkalarini xususiylashtirishda rivojlangan davlatlar tajribasini o'rganish;

yerlarni xususiylashtirish va yer bozori jarayonini tahlil qilish ;
yer uchastkalarni xususiylashtirishning vujudga kelishi, shakllanishi va joriy etilish qonuniyatlarini tadqiq etish, iqtisodiy mohiyatini va o'ziga xos xususiyatini aniqlash;

yer bozorini mintaqaviy shakllantirish konsepsiyasi va uning asosiy tamoyillarini ishlab chiqish;

yerning bozor qiymatini aniqlashda yer kadastri ma'lumotlaridan foydalanish uslublarini takomillashtirish;

yer kadastri ma'lumotlari yer uchastkalarini xususiylashtirishda asos ekanligini asoslash;

mintaqaviy sharoitlarda yer uchastkasining me'yoriy bahosi va bozor qiymatini aniqlash uslubini takomillashtirish;

yer uchastkasining me'yoriy (iqtisodiy) bahosini aniqlash uslubini takomillashtirish;

yer bozorini bosqichma-bosqich shakllantirishda innovatsion taraqqiyot yutuqlarini qo'llash kabi vazifalarni hal qilish lozim. Ushbu vazifalarni bevosita yer bozori shakllanishi va rivojlanishining asosiy yo'nalishlarini o'zida to'liq aks ettirishini ta'kidlagan holda, tadqiqotimizda yuqorida keltirilgan vazifalarni qishloq xo'jaligida yer resurslaridan foydalanish tizimini takomillashtirish nuqtai nazaridan tahlillarni amalga oshirilishi ham yerdan foydalanishning bozor tamoyillariga mos mexanizmini joriy etish uchun asosiy manba bo'lib xizmat qiladi.

Bugungi kunda fuqarolarga tegishli uy-joylar joylashgan yer uchastkalari, meros qilib qoldirilgan umrbod egalik qilish huquqidagi yerlar, tadbirkorlik faoliyati bilan shug'ullanadigan noturar joy obyektlarining yer uchastkalariga doimiy foydalanish huquqi berilar edi. Ya'ni bino o'zingizga tegishli bo'lsa ham, uning yeri sizga tegishli emas edi. Mana shu yer uchastkalarini xususiylashtirish uchun endi jismoniy va yuridik shaxslar Davlat xizmatlari markazlari (DXM)ga yoki Yagona davlat interaktiv portali (my.gov.uz) orqali ham murojaat qilishi mumkin. Ariza Kadastr agentligi va Qurilish bo'limlariga yo'naltiriladi. Kadastr bo'limlari o'z navbatida ushbu yer uchastkasi ariza bergan fuqaroning nomiga rasmiylashtirilganmi yoki yo'qmi, ya'ni ro'yxatdan o'tkazilganini tekshiradi. O'sha yer uchastkasi o'zgarmagani, yer uchastkasi bugungi kunda ham reyestrda mavjudligi haqidagi ma'lumotlarga to'liq mos kelishi, taqiq va cheklovlar mavjud

emasligi – xususiylashtirishga monelik qilmaydigan barcha tomonlar tekshirib chiqiladi.

Ikkinchi tomondan, qurilish bo‘limlari yer uchastkasi hududi shaharsozlik me‘yorlariga mos kelishi, xususiylashtirish uchun mumkinligini o‘rganadi. Barcha tekshiruvlardan o‘tgandan keyin fuqaroga to‘lovni amalga oshirish, ya’ni xususiylashtirish haqida xabarnoma yuboriladi. Xabarnoma orqali xususiylashtirish uchun to‘lovni amalga oshiradi.

Barchamiz yer uchastkasiga yer solig‘i to‘laymiz. Mulkdorlar, yerdan foydalanuvchilar uchun xususiylashtirish to‘lovi mazkur yer uchastkasi uchun hisoblangan yer solig‘i miqdorining 20 barobari deb belgilangan. Mana shu to‘lov amalga oshirilgandan keyin ma’lumotlar billing tizimida hisobga olinib, davlat organlari tomonidan o‘sha yer uchastkasiga bo‘lgan **davlat orderi** beriladi. Mazkur order asosida kadastr organlari yer uchastkasiga nisbatan mulk huquqini davlat ro‘yxatidan o‘tkazadi. Har bir jismoniy va yuridik shaxs o‘ziga tegishli bo‘lgan yer uchastkasini faqat o‘zi sotib olishi mumkin. Bu auksionga qo‘yilmaydi va boshqa odam sotib olishi yoki boshqa odamga o‘tib ketishi mumkin emas. Tadbirkorlik faoliyati bilan shug‘ullanish uchun yer uchastkalari esa auksion savdolari orqali shaffof tarzda sotib olinadi.

Yer uchastkasini xususiylashtirish mutlaqo ixtiyoriy bunda :

yerga bo‘lgan mulk huquqiga ega bo‘lish;

yerni davlat olib qo‘ya olmaydi, faqat sotib olishi mumkin;

yerni erkin qo‘shish, taqsimlash va ajratish huquqiga ega bo‘lish;

yerdan garov sifatida foydalanish imkoniyati **yuzaga** keladi.

Endilikda xususiylashtirish mumkin bo‘lgan yerlar haqida ma’umotlarni tahlil qildik va quyidagilar bilan tanishamiz :

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 obektlari joylashgan yer uchastkalari;

bo'sh turgan yer uchastkalari.

Quyidagi yer uchastkalari xususiylashtirilmaydi:

foydali qazilma konlari, qonunchilikka muvofiq xususiylashtirilmaydigan davlat mulki obektlari 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 obektlarining 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 uchastkalari quyidagi shakllarda xususiylashtiriladi:

umrbod egalik qilish huquqi asosida tegishli bo'lgan yerni sotib olish;
yerni elektron onlayn-auksion orqali sotib olish.

Quyidagi holatlarda xususiylashtirilgan yerni mulkdordan olib qo'yish mumkin:

yerga ijro hujjatlari bo'yicha undiruv qaratilganda;

yer davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun sotib olinganda (egasining yozma roziligi bilan);

yer musodara qilinganda;

yer rekvizitsiya qilinganda (epidemiya, tabiiy ofat vaqtida).

Xususiylashtirishdan tushadigan mablag‘lar Davlat budjetiga yo‘naltiriladi. Yer uchastkalarini xususiylashtirishda fuqarolik qonunchiligida nazarda tutilgan tartibda o‘zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish (servitut) huquqi belgilanishi mumkin.

Xulosa. Yuqorida o‘rganilgan masalalar yuzasidan quyidagi xulosaga kelindi. Bugungi kunda mamlakatimizda yer resurslaridan foydalanish va ularni muhofaza qilish yuzasidan islohotlarni yanada chuqurlashtirish, avvalambor, uning huquqiy jihatdan asoslanishi va mustahkamlanishi hamda huquqiy asoslarini yanada erkinlashtirishni taqozo qiladi;

Zamonaviy texnologiyalardan foydalangan holda yer uchastkalari va boshqa ko‘chmas mulklar to‘g‘risidagi axbarotlar bazasini yaratish, shuningdek axbarotlar va ma‘lumotlar bazasini himoyalashni tashkil etish tadbirlarini amalga oshirish lozim;

Yuridik shaxslar tomonidan yer uchastkalarini xususiylashtirish bozor qiymatidan kelib chiqib qo‘llaniladigan texnologiya jarayonlari, qurilish norma va qoidalarini hisobga olgan holda ishlab chiqarish faoliyatini amalga oshirish uchun zarur miqdorlarda amalga oshirilishi lozim. Bunda amaliyotda barcha yer resurslaridan foydalanuvchilarni yer bilan to‘liq ta‘minlash har qanday jamiyatda ham hal qilib bo‘lmaydigan vazifa hisoblanishini e‘tiborga olish lozim.

Foydalanilgan adabiyotlar ro‘yxati:

1. “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 O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining Farmoni, PF-6243 8.06.2021
2. “Qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to‘g‘risida” O‘zbekiston Respublikasining qonuni, 15.11.2021
3. “Qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to‘g‘risidagi O‘zbekiston Respublikasi Qonunini amalga oshirish chora-

- tadbirlari haqida” O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar mahkamasining qarori, 2022-yil 14-fevral № 71
4. Altiyev A.S Yer resurslaridan foydalanish tizimini tartibga solish muammolari. Monografiya. T.: “Fan ”2018-145b
 5. Egamova Dilchehra Adizovna, Bobojonov Said Utkirovich, & Mukhamadov Kamariddin Mukhtarovich. (2021). IMPROVEMENT OF SOIL RECLAMATION (ON THE EXAMPLE OF BUKHARA REGION). Euro-Asia Conferences, 5(1), 285–286.
 6. Egamova, D. A., Azimova, S. J., Muxamadov, Q. M., & Bobojonov, S. (2021). LABOR RELATIONS ON THE FARM. *Актуальные научные исследования в современном мире*, (6-2), 23-26.
 7. SB Adizov, AB Obidovich, MM Maxmudov - Academic Journal of Digital Economics and Stability, 2021 Rights and Responsibilities of the Spouses
 8. Karimov E.Q. (2020). Improvement Effectiveness of Soil Quality Index Assessment in Irrigated Areas. *Int. J. Adv. Res. Sci. Eng. Technol.*, 7(3), 13145-13150
 9. Modern Geographic Information Systems in Land Resource Management JJ Pirimov, FS Khudoyberdiyev, KM Muhamadov, SF Axtamov Academic Journal of Digital Economics and Stability 8, 66-69 2021
 10. Egamova, D.A, Shukurova N.O, Ahmadow B.O (2020). EFFICIENT AND RATIONAL USE OF LAND RESOURCES IS A REQUIREMENT OF THE TIME. In *Эффективность применения инновационных технологий и техники в сельском и водном хозяйстве* (pp. 327-328).

REGULATION OF DIVERSIFICATION OF THE USE OF THE FUND ON THE DISTRICT SCALE

A Altiev^{1}, M Mahsudov¹*