

YERLARNI XUSUSIYLASHTIRISHNING HOZIRGI KUNDAGI AHAMIYATI
VA UNI AMALGA OSHIRISH CHORA-TADBIRLARI

Tursunov S

*Qarshi davlat texnika universiteti "Yerdan foydalanish geodeziya va geoinformatika" kafedrası
assistenti*

Annotatsiya: Ushbu maqolada respublikamizda yer sohasida amalga oshirilayotgan islohotlarning eng muhim asosi hisoblangan qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirishda amalga oshirilayotgan ishlarga va xususiylashtiriladigan yer uchastkalari turlariga e'tibor qaratilgan. Shuningdek yerlarning xususiylashtirishning hozirgi kundagi ahamiyati hamda xususiy yer egalarining huquq va majburiyatlariga to'xtalib o'tilgan.

Kalet so'z : Xususiylashtirish, loyiha, yer uchastkasini ijaraga berish, xususiy mulk.

Abstract: This article focuses on the work being carried out on the privatization of non-agricultural land plots, which is considered the most important basis for the reforms being carried out in the land sector in our republic, and the types of land plots to be privatized. The current importance of land privatization and the rights and obligations of private landowners are also discussed.

Key words: Privatization, project, lease of land plot, private property.

Аннотация: В данной статье рассматривается проводимая работа по приватизации земельных участков несельскохозяйственного назначения, которая считается важнейшей основой проводимых в нашей республике реформ в земельном секторе, а также виды земельных участков, которые приватизируются. Обсуждается также актуальное значение приватизации земли, а также права и обязанности частных землевладельцев.

Слово «калет»: Приватизация, проект, аренда земли, частная собственность.

KIRISH

Yer uchastkalariga nisbatan xususiy mulk biz uchun mutlaqo yangi tushuncha emas.

Amaldagi Yer kodeksida ham savdo va xizmat ko'rsatish obektlari xususiylashtirilayotganda ular egallagan yer uchastkalari bilan birgalikda xususiylashtirish mumkinligi, shuningdek xorijiy diplomatik vakolatxonalar mamlakatimizda yer uchastkalarini xususiy mulk sifatida sotib olishlari mumkinligi nazarda tutilgan.

Lekin qabul qilingan qarorning ko'lamı juda keng. Bunda barcha yuridik va jismoniy shaxslarga o'zlari egallagan yer uchastkalarini xususiylashtirish huquqi beriladi.

Shuni aytish kerakki, bundan ko'zlangan eng asosiy maqsad ayrim tahlilchilar tushunib-tushunmay aytayotganlaridek davlat budjetini qo'shimcha daromad bilan to'ldirish emas. Birinchi navbatda, ushbu islohot odamlarni mulkdor qilishga qaratilgan. Ya'ni fuqarolar va tashkilotlar o'zlari egalik qilayotgan yoki foydalanayotgan yer uchastkasini davlatdan muayyan nominal qiymatda xarid qilgan holda, bozor narxida undan bir necha barobar qimmat mol-mulkka ega bo'ladilar.

Usullar-munozalar. O'zbekiston Respublikasida yerlarni xususiylashtirish bosqichma-bosqich amalga oshirila boshladi. Xususan, investitsiya muhitini yaxshilash uchun qishloq xo'jaligi maqsadlarida bo'lmagan yerlarni davlat mulkidan chiqarib, xususiylashtirish boshlandi. Bunga qonuniy asos sifatida Adliya vazirligi tomonidan «Qishloq xo'jaligi maqsadlarida bo'lmagan yer uchastkalariga xususiy mulk huquqini bosqichma-bosqich joriy etish choratadbirlari to'g'risida»gi hujjat loyihasini keltirishimiz mumkin. Unga ko'ra 2019 yil 1 iyuldan boshlab quyidagilarni belgilash taklif etilmoqda:

➤ yuridik shaxslar, shuningdek, yakka tartibdagi tadbirkorlar – rezidentlar o'zlariga tegishli bo'lgan bino va inshootlar joylashgan yer uchastkalarini, shuningdek, ularga tutash yer uchastkalarini xususiylashtirish huquqiga ega;

➤ O'zbekiston fuqarolari, shuningdek, mamlakatda doimiy yashovchi fuqaroligi bo'lmagan shaxslar yakka tartibda uy-joy qurish va turar-joyga xizmat ko'rsatish uchun ajratilgan yer uchastkalarini xususiylashtirish huquqiga ega;

➤ yuridik shaxslar, yakka tartibdagi tadbirkorlar – O'zbekiston rezidentlari, shuningdek, mamlakat fuqarolari yer uchastkalari bilan birgalikda xususiylashtirish tartibida davlat ko'chmas mulk ob'ektlarini sotib olishlari mumkin.

Qishloq xo'jaligi maqsadlarida bo'lmagan yer uchastkalarining xususiylashtirilishi respublikada biznes yuritish va xorijiy investitsiyalarni jalb qilish uchun qulay shartsharoitlarni yaratish maqsadida amalga oshirilayotgan islohotlarning mantiqiy davomidir.

Loyihadan ko'zlangan asosiy maqsad yerlarni fuqarolik aylanmasiga jalb qilish, ulardan samarali foydalanishni ta'minlash, investitsion imkoniyatlarni kengaytirish va yer qonunchiligini yanada takomillashtirishdir.

Yer uchastkasining o'ziga xos xususiyatlaridan kelib chiqqan holda, yer uchastkalari va ular bilan mustahkam bog'langan ob'ektlar birligi prinsipi belgilanadi, unga binoan joylashgan yer uchastkasi mulkdoriga tegishli bo'lgan bino yoki inshootga mulkdorlik huquqi berilganda, bino yoki inshoot bilan band hamda undan foydalanish uchun zarur bo'lgan yer uchastkasiga egalik huquqi bino yoki inshootni sotib oluvchiga o'tadi.

Shu bilan birga loyihada qishloq xo'jalik maqsadlarida bo'lmaganligiga qaramay xususiylashtirilmaydigan yer uchastkalari turlariga ham to'xtalib o'tilgan. Unga ko'ra quyidagi qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkalari xususiylashtirilmaydi:

➤ hududida davlat mulkiga tegishli bo'lgan xususiylashtirilmaydigan obektlar va (yoki) ustav fondida xorijiy kapitalning ulushi 50 foiz va undan ortiq miqdorda bo'lgan korxonalar bo'lsa;

➤ tabiatni muhofaza qilish, sog'liqni saqlash, rekreatsion va tarixiy-madaniy maqsadlarda, shuningdek o'rmon va suv resurslari, shu jumladan kanallar va boshqa suv obektlarining qirg'oq zonalarini tarkibiga kiruvchi yerlar bo'lsa;

➤ ularga nisbatan sud ishlari olib borilayotgan bo'lsa, hamda tegishli qaror kuchga kirgunga qadar .

Yer uchastkalarini xususiylashtirish Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, viloyatlar va Toshkent shahar hokimining qarorlari asosida pullik asosda amalga oshiriladi. Loyiha bilan aniqlashtirilishicha, yer uchastkalarini xususiylashtirish faqat bosh

rejalar va batafsil rejalashtirish loyihalari, shuningdek, ko'chmas mulk kadastr hujjatlari mavjud bo'lgan aholi punktlarida joylashgan yer uchastkalariga nisbatan amalga oshiriladi.

2021 yil 1 yanvargacha yer uchastkalarini xususiylashtirish uchun to'lov, ularning joylashgan joyi, kommunikatsiyalar va boshqa sharoitlar mavjudligiga qarab aniqlanuvchi kadastr baholanishi bo'yicha, 2021 yil 1 yanvardan keyin bozor qiymati bo'yicha amalga oshiriladi.

Shuningdek jismoniy va yuridik shaxslarni yer uchastkalarini xususiylashtirishga rag'batlantirish, shuningdek, yer uchastkasining egasi va foydalanuvchisi maqomini aniq belgilash uchun yer uchastkalari mulkdorlariga belgilangan yer solig'i stavkasini 1/2 qismga kamaytirish taklif yetildi. Bundan tashqari, yer umummilliy boylik hisoblanishi hisobga olinib, loyiha bilan xorijiy fuqarolar va yuridik shaxslarga yer uchastkalarini sotib olishda cheklovlar belgilash nazarda tutiladi. Shuningdek, qaror bilan xususiylashtirilmaydigan yer uchastkalari belgilab qo'yiladi.

Ushbu loyihaning qabul qilinishidan ko'zda tutilgan asosiy maqsadlar respublikaning xorijiy investitsiyalar uchun yanada jozibador bo'lish va iqtisodiyotga ichki investitsiyalarni safarbar etish, eskirgan yer qonunchiligi normalarini bartaraf etish, shuningdek, yerlarni fuqarolik aylanmasiga jalb qilishga yordam berishdir.

Xususiylashtirilgan yerlar fuqarolik oborotiga kirishi natijasida esa, uning narxi borgan sari ortib boraveradi. Natijada fuqarolar qo'lidagi mol-mulkning qiymati, o'z navbatida ularning iqtisodiy holati ortib boraveradi.

Yerga nisbatan xususiy mulkni joriy etishdan ko'zlangan keyingi maqsad – bu mulk huquqini to'liq kafolatlashdan iborat. Yer uchastkasi mulk huquqi asosida tegishli bo'lgandan keyin uning o'zi ham, uni ustida joylashgan bino ham to'liq daxlsiz bo'ladi. Bu esa investorlar uchun eng muhim kafolat hisoblanadi .

Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkasiga bo'lgan xususiy mulk huquqi yer uchastkasining to'liq qiymati to'langan (sotib olingan) vaqtdan boshlab uni xususiylashtirish natijasida yuzaga keladi. Xususiylashtirilgan yer uchastkasiga xususiy mulk huquqi davlat xususiylashtirish orderi bilan tasdilanadi va belgilangan tartibda davlat ro'yxatidan o'tkaziladi. Qonun loyihasiga asosan xususiylashtirilgan yer uchastkalari egalari xususiy yer uchastkasi ustidan bir qator egalik huquqi va majburiyatlariga ega bo'ladi. Ushbu huquq va majburiyatlarga misol tariqasida quydagilarni keltirishimiz mumkin bo'ladi:

- davlat, jismoniy va yuridik shaxslarning huquqlarini va qonun bilan muhofaza qilinadigan manfaatlarini buzmaganda, xususiylashtirilgan yer uchastkasiga egalik qilish, undan foydalanish va tasarruf etish;

- xususiylashtirilgan yer uchastkasini mustqail boshqarish;
- loyiha hujjatlariga muvofiq o'rnatilgan tartibda uy-joy, sanoat, madaniy-maishiy va boshqa bino va inshootlarni qurish, ularni qayta qurish va buzishni amalga oshirish;

- xususiylashtirilgan yerdan garov sifatida foydalanish;

- xo'jalik jamiyati yoki shirkatining ustav kapitaliga ulush sifatida kiritish;

- yer uchastkasini ijaraga berish;

- xususiylashtirilgan yer uchastkasi jamoat va davlat ehtiyojlari uchun olib qo'yilgan taqdirda xarajatlar va zararlar (shu jumladan yo'qotilgan foyda)ni qoplash uchun;

Bundan tashqari qonun hujjatlariga muvofiq, xususiylashtirilgan yer uchastka egalari boshqa huquqlarga ham ega bo'lishlari mumkin. Shuningdek xususiy yer egalarining yuqorida ta'kidlaganimizdek o'z majburiyatlari ham muvjud va ular quyidagilar:

- yer uchastkasidan foydalanishda shaharsozlik reglamentlari, qurilish, ekologik, sanitariya-gigiena, yong'in xavfsizligi va boshqa qoidalar hamda normativlarga rioya qilish;
- boshqa yer uchastkalari egalariga yetkazilgan zararlarni o'rnatilgan tartibda qoplash;
- qonun hujjatlarida ko'rsatilgan tartibga muvofiq servitutlarni taqdim etishni ta'minlash;
- qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa talablarni bajarish.

Xususiylashtirilgan yer uchastkalari xususiy mulk hisoblanadi (fuqarolik muomalasi obektlari) va daxlsizdir. O'zbekiston Respublikasi "Xususiy mulkni himoya qilish va mulkdorlar huquqlarining kafolatlari to'g'risida"gi qonuniga muvofiq belgilangan tartibda ro'yxatdan o'tgan xususiylashtirilgan yer uchastkalariga bo'lgan xususiy mulk huquqi davlat tomonidan himoyalanaadi. Yer uchastkasi va unga tegishli ko'chmas mulk obektlarini xususiy mulk egasidan olib qo'yish, mulkni natsionalizatsiya va rekvizitsiya qilish xollarida mulk egasiga uning qiymatini xamda mulkdorga olib qo'yish jarayonida yetkazilgan zararlar to'liq qoplanishi bilan amalga oshiriladi .

Xulosa Xulosa qilib aytadigan bo'lsak, hozirgi kunda jamiyatimizning har bir sohasida tub islohotlar amalga oshirilmogda. Xususan, yer sohasida ham juda muhim qaror va loyihalar amaliyotga joriy etilmogda. Bularning eng muhimi bu qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish loyihasidir. Ushbu loyihani amaliyotga tadbiq etilishi jamiyatimizning iqtisodiy rivojiga katta hissa qo'shadi. Ya'ni bu qaror loyihasi yurtimizning investitsiyaviy jozibadorligini yanada oshiradi. Bu esa chet el investorlarini mamlakatimizga bo'lgan qiziqishini yanada oshiradi. Bir so'z bilan aytganda ushbu qaror loyihasi jamiyatni rivojlantirishning muhim asoslaridan biri hisoblanadi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR:

1. Adliya vazirligi tomonidan "Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to'g'risida"gi qonun loyihasi.
2. Vazirlar mahkamasining 71 sonli qarori
3. .www.Ziyonet.uz
4. www.ygk.uz