

YER UCHASTKALARINI XUSUSIYLASHTIRISHNING MEXANIZMINI SHAKLLANTIRISH

Egamova Dilchehra Adizovna

Toshkent irrigatsiya va qishloq xo'jaligini

mexanizatsiyalash muhandislari instituti

milliy tadqiqot universiteti Buxoro tabiiy

resurslarni boshqarish instituti mustaqil tadqiqotchisi.

Annotatsiya: Ushbu maqolada yer uchastkalarining xususiylashtirish jarayoni, xususiylashtirilishi mumkin bo'lgan yerlar toifalarini belgilash va kengaytirish bo'yicha ma'lumotlar tahlil qilingan. Xususiylashtirish mulkchilikni joriy etishning afzallik tomonlari, ma'lumotlarni raqamlashtirish va elektron xaritalash orqali yer bozorini ilmiy-metodologik asoslarini yaratish bo'yicha taklif va tavsiyalar berilgan

Kalit so'zlar: Xususiylashtirish, yer uchastkasi, yer bozori, axbarot tizimi,

Yuridik shaxs tomonidan yer uchastkasini xususiylashtirishga tashabbus bildirish huquqiga faqat mulk huquqiga ega yoki xususiylashtirilayotgan bino, inshootlar va ishlab chiqarish infratuzilmasi obyektlariga ega bo'lgan korxonalar bo'lishi lozim. Agar yuridik shaxs sotib olingan, mustaqil qurilgan, hadya sifatida olingan yoki ustav fondiga berilgan bino, inshoot va ishlab chiqarish infratuzilmasi obyektlariga bo'lgan mulk huquqini qonun hujjatlarida o'rnatilgan tartibda ro'yxatdan o'tkazmagan bo'lsa, bunday yuridik shaxs yer uchastkasini xususiylashtirishga tashabbus qilishga haqli emas bo'lishi lozim.

Yer uchastkalarini xususiylashtirishni tashkiliy-texnik ta'minlash mexanizmi quyidagi qismlarga ajratiladi:

Kirish:

Yer uchastkalarini xususiylashtirish jarayoni huquqiy, iqtisodiy va texnik jihatdan puxta o'ylangan mexanizm asosida amalga oshirilishi lozim. Bu jarayonning samarali ishlashi uchun tashkiliy-texnik ta'minotni takomillashtirish muhim ahamiyatga ega.

Tashkiliy ta'minot:

Yer uchastkalarini xususiylashtirish bo'yicha quyidagi tashkiliy choralar amalga oshiriladi:

- Huquqiy asoslarni yaratish: Davlat tomonidan yer uchastkalarini xususiylashtirishga oid qonunlar va normativ hujjatlarni ishlab chiqish va amaliyotga tatbiq etish.
- Davlat organlari faoliyatini muvofiqlashtirish: Kadastr, yer resurslari, soliq va boshqa mutasaddi tashkilotlarning o'zaro hamkorligini ta'minlash.
- Aholini xabardor qilish: Yer egalariga xususiylashtirish jarayoni, tartib-qoidalar va imtiyozlari haqida tushuntirish ishlarini olib borish.
- Yagona axborot tizimi yaratish: Xususiylashtirilayotgan yer uchastkalari bo'yicha ma'lumotlarni raqamlashtirish va markazlashgan tizimda yuritish.

Texnik ta'minot:

Yer uchastkalarini xususiylashtirishni texnik jihatdan ta'minlash uchun quyidagi ishlar amalga oshiriladi:

- Geodezik va kadastr ishlarini amalga oshirish: Yer uchastkalarining chegaralarini aniqlash, maydonini o'lchash va hujjatlashtirish.
- Elektron xaritalash: Yer uchastkalarining interaktiv xaritalarini yaratish va ularga raqamli hujjatlar ilova qilish.
- Ma'lumotlarni raqamlashtirish: Yer kadastr va mulkchilik huquqlari bo'yicha barcha hujjatlarni elektron shaklga o'tkazish.

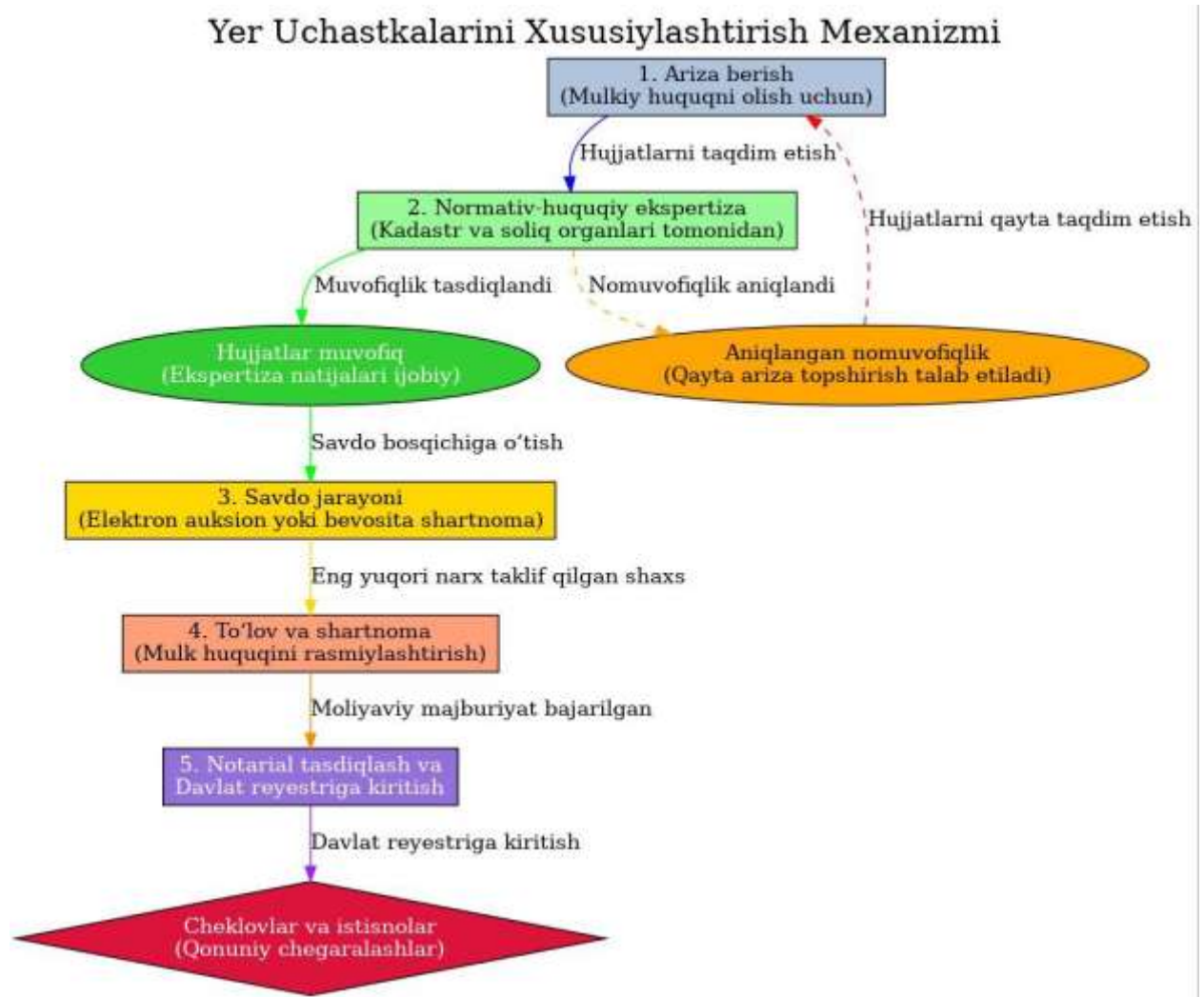
- Yangi texnologiyalarni joriy etish: GIS (Geografik axborot tizimlari), sun'iy yo'ldosh tasvirlari va dronlarni ishlatish orqali yer uchastkalarining aniq hisobini yuritish.

Xususiylashtirish mexanizmi bosqichlari

1. Ariza berish: Yer egasi tegishli davlat organlariga xususiylashtirish bo'yicha ariza topshiradi.
2. Hujjatlarni tekshirish: Kadastr va soliq organlari yer uchastkasi bo'yicha mavjud hujjatlarni ko'rib chiqadi.
3. Texnik ko'rik va o'lchovlar: Geodezik va kadastr xizmati vakillari yer uchastkasining aniq parametrlarini belgilaydi.
4. Davlat reyestriga kiritish: Xususiylashtirish bo'yicha hujjatlar tasdiqlangandan so'ng, davlat reyestriga kiritiladi.
5. Notarial tasdiqlash va hujjat topshirish: Yer uchastkasi egalik huquqini notarial tasdiqlash va mulkdorga tegishli hujjatlarni topshirish.

Xulosa

Yer uchastkalarini xususiylashtirishni tashkiliy-texnik ta'minlash mexanizmi mazkur jarayonning shaffof va samarali amalga oshirilishini ta'minlaydi. Raqamli texnologiyalar va huquqiy tartibotlarning uyg'unligi natijasida fuqarolarning yerga bo'lgan egalik huquqlari mustahkamlanadi va iqtisodiy rivojlanish uchun qulay sharoit yaratiladi.



1-rasm. Yer uchastkalarini xususiylashtirish mexanizmi

Yuridik shaxslar tomonidan yer uchastkalarini xususiylashtirish mexanizmi quyidagi asosiy qoidalarga tayanishi lozim:

- davlat tasarrufidan chiqarilgan yoki xususiylashtirilgan yuridik shaxslarning bino, inshootlari, ishlab chiqarish infratuzilmasi obyektlarini davlat tasarrufidan chiqarishni (xususiylashtirishni) amalga oshirgan davlat boshqaruvi organi – Davlat raqobat qo‘mitasi yoki uning hududiy bo‘linmalari tomonidan amalga oshirilishi lozim;
- yuridik shaxsning bino, inshoot, ishlab chiqarish infratuzilmasi ob’-yektlari, sotib olingan (xususiylashtirilgandan tashqari), yangi qurilgan, hadya yoki ustav fondiga berilgan obyektlar bilan band bo‘lgan yerlarni ushbu yer uchastkasining joylashgan joyi

bo'yicha Davlat raqobat qo'mitasining hududiy bo'linmalari tomonidan amalga oshirilishi lozim.

Bizningcha, yuridik shaxs tomonidan yer uchastkasini xususiylashti-rishning tartib-taomili uch bosqichli ketma-ketlikda bo'lishi lozim. Birinchi bosqichda yuridik shaxsning ta'sischilari yoki ishtirokchilari yer uchastkasini xususiylashtirishga tashabbus bildirishga asos bo'lib hisoblanadigan yerga bo'lgan mulk huquqini olish haqida umumiy majlisning qarorini qabul qilishadi. Yuridik shaxs – sotib oluvchi yer uchastkasini xususiylashtirish uchun Davlat raqobat qo'mitasiga yoki uning hududiy bo'linmasiga ariza beradi.

Ikkinchi bosqichda Davlat raqobat qo'mitasi va uning hududiy organi yer uchastkalarini xususiylashtirish bo'yicha komissiya tuzadi. Komissiya tarkibiga Davlat raqobot qo'mitasi yoki uning hududiy organi vakillari bilan bir qatorda mahalliy davlat hokimiyati organlari, Davlat arxitektura va qurilish qo'mitasi, Iqtisodiyot vazirligining vakolatli vakillari va boshqa mutaxassislar kirishlari lozim.

Komissiyani tuzish haqida ham turli fikrlar mavjud. Hozirgi paytda hokimiyatlar huzurida hokim rahbarligida davlat kadastri va yer tuzish xizmati, tabiatni muhofaza qilish, arxitektura, sanitar-epidemiologik xizmatlar, fuqarolar yig'inlari vakillari va boshqa shaxslar tarkibida yer uchastkalarini egalik qilishga, foydalanishga va ijaraga berish masalalarini ko'rib chiqish bo'yicha doimiy harakat qiluvchi komissiya ishlamoqda.

Bizningcha, yer uchastkalarini xususiylashtirish o'ziga xosligidan kelib chiqib, komissiyani tuzish va uning faoliyatini tashkil qilishga bosh-qacha yondashish zarur. Komissiya o'z faoliyatini bevosita yer uchastkasining joylashgan joyida amalga oshiradi. Komissiya faoliyatiga rahbarlik qilish va uning ishini tashkil qilishni Davlat raqobat qo'mitasi yoki uning hududiy organi xodimlaridan tayinlanadigan komissiya raisi amalga oshiradi. Komissiya majlisi zaruratga qarab o'tkaziladi.

Komissiya qarori uning a'zolarining oddiy ko'pchilik ovozi bilan qabul qilinadi va bayonnoma bilan rasmiylashtiriladi. Komissiyaning tashkiliy, texnikaviy va informatsion faoliyatini ta'minlash uchun sotib oluvchi va yer uchastkasi joylashgan joydagi tegishli

Davlat arxitektura va qurilish qo'mitasi va Yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastri davlat qo'mitasi bo'linmalari xodimlaridan iborat ishchi organi tuziladi.

Uchinchi yakunlovchi bosqich - yer uchastkasini xususiylashtirish to'g'ri-sidagi qarorni qabul qilish. Komissiya tomonidan taqdim etilgan hujjatlar ko'rib chiqilgandan so'ng Davlat raqobat qo'mitasi yoki uning hududiy organi quyidagi qarorlardan birini qabul qilishi kerak: qaytarish sabab-larini ko'rsatgan holda komissiya hujjatlarining kamchiliklarini oxiri-gacha tuzatish uchun qaytarish yoki yer uchastkasini xususiylashtirishni rad etish, agar yer uchastkasi qonun hujjatlariga muvofiq xususiylashtiril-maydigan yerlarda joylashgan bo'lsa yoki ariza bergan shaxsning yerni bozor qiymati va yerni realizatsiya qilishning boshqa shartlariga norozi bo'lgan hollarda. Bulardan boshqa holatlarda Davlat raqobat qo'mitasi ijobiy qaror qabul qilishi hamda yer uchastkasini xususiylashtirish to'g'risida tegishli buyruq qabul qilishi va xarid qilish-sotish shartnomasini tuzishi kerak.

Amaldagi yer uchastkalarini xususiylashtirish ixtiyoriylik asosida (ko'chmas mulkni begonalashtirishdan tashqari) bo'lishi lozim, lekin bunda ko'chmas mulk bozorining jadal shakllanishini, mulk huquqini qayta taqsim-lash va uning kapitallashuvini faol rag'batlantirish lozim.

Shaxsiy uy-joy qurilishi uchun yer uchastkalarini xususiylashtirishni quyidagi yo'nalishlar bo'yicha amalga oshirish maqsadga muvofiqdir:

➤ umrbod meros qilib qoldiriladigan egalikdagi uy-joy qurilishi osti-dagi yer uchastkalarini ixtiyoriylik asosida xususiylashtirish. Xusu-siylashtiriladigan yer uchastkasining maydoni kadastr xizmati organla-rining hujjatlariga muvofiq bo'lishi lozim;

➤ umrbod meros qilib qoldiriladigan egalikdagi yer uchastkasida joy-lashgan ko'chmas mulkni begonalashtirayotganda, ko'chmas mulk sotilishining barcha holatlarida, shuningdek yaqin qarindoshlariga hadya etish va meros qoldirishdan tashqari hadya etish holatlarida majburiy xususiylashtirish lozim;

➤ qonun hujjatlarida oʻrnatilgan miqdorlarda kim oshdi savdosi aso-sida yangi uy-joy qurilishi uchun mahalliy hokimiyat organlari tomonidan ajratiladigan, keyinchalik yer uchastkasiga kadastr xizmatlarida xususiy mulk huquqi rasmiylashtiriladigan yer uchastkalarini xususiylashtirish.

Yer uchastkalarini yangi shaxsiy uy-joylar qurilishi uchun ajratish faqat ochiq auksion orqali amalga oshirilishi lozim.

Xulosa. Yerga boʻlgan xususiy mulkning abstraksiyaga aylanmasligining eng muhim elementi boʻlib yerni baholashning tugallangan tizimi mavjudligi hisoblanadi. Yer oʻz-oʻzidan bozorda tovar boʻla olmaydi, muayyan xossalarga, maqsadga yoʻnaltirilgan, aniq chegara va bozor qiymatiga ega boʻlgan yer uchastkasi tovar boʻladi. Yerni tovarga, kapitalga aylantirish uchun mamlakat miqyosida yer kadastrini tezroq tuzish lozim. Aks holda munosib baholashni oʻtkazmaslik yerlarni arzimagan narxlarda sotib yuborish, yer uchastkalari egalari huquqlarining buzilishlari, yer resurslarining talon-taroj qilinishi, har xil shakldagi spekulyatsiya holatlari yuzaga kelishi mumkin.

Foydalanilgan adabiyotlar roʻyxati:

1. “Yer munosabatlarida tenglik va shaffoflikni taʼminlash, yerga boʻlgan huquqlarni ishonchli himoya qilish va ularni bozor aktiviga aylantirish chora-tadbirlari toʻgʻrisida”gi Oʻzbekiston Respublikasi Prezidentining Farmoni, PF-6243 8.06.2021
2. “Qishloq xoʻjaligiga moʻljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish toʻgʻrisida” Oʻzbekiston Respublikasining qonuni, 15.11.2021
3. “Qishloq xoʻjaligiga moʻljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish toʻgʻrisidagi Oʻzbekiston Respublikasi Qonunini amalga oshirish chora-tadbirlari haqida” Oʻzbekiston 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