

**LALMI YER MAYDONLARI NORMATIV QIYMATINI
ANIQLASHNING NAZARIY VA HUQUQIY ASOSLARI**

*Niyazov Sherali Narzullayevich - “ O‘zdavyerloyiha” davlat ilmiy-loyihalash
institute mustaqil izlanuvchisi*

Annotatsiya. Ushbu ilmiy maqolada O‘zbekiston sharoitida lalmi yer maydonlarining normativ qiymatini aniqlash masalasining nazariy hamda huquqiy asoslari har tomonlama tahlil etiladi. Lalmi yerlarning tabiiy-iqlim xususiyatlari, agrotexnik imkoniyatlari va iqtisodiy baholash mezonlari asosida yerning normativ qiymatini shakllantirish jarayoni yoritiladi. Shuningdek, normativ baholashni tartibga soluvchi amaldagi me‘yoriy-huquqiy hujjatlar mazmuni va ularning agrar siyosatdagi o‘rni ochib beriladi. Tadqiqot natijalariga ko‘ra, lalmi yerlar bahosini takomillashtirish yer resurslaridan oqilona foydalanish, soliq siyosatini adolatli yuritish va qishloq xo‘jaligi ishlab chiqarishining barqarorligini ta‘minlashda muhim omil ekanligi asoslab beriladi.

Kalit so‘z: yerning normativ qiymati, yer baholash, lalmi yerlar, yer rentasi, barqaror hosildorlik, qiyosiy samaradorlik, agroiqlim sharoitlari, bonitet balli, yer resurslari, iqtisodiy baholash, qishloq xo‘jaligi yerlari, rentabellik, ekologik barqarorlik.

Kirish. Mamlakatimizda agrar sohada olib borilayotgan islohotlar yer munosabatlarini tubdan o‘zgartirish bilan birga, yer resurslarini aniq baholash va ulardan samarali foydalanish mexanizmlarini takomillashtirishni ham talab etmoqda. Xususan, yerning iqtisodiy qiymatini belgilash jarayoni davlat soliq siyosatining asosiy ko‘rsatkichlaridan biri bo‘lib, fermer xo‘jaliklari faoliyatini rag‘batlantirish, yer bozorining shakllanishi va yerga bo‘lgan mulkchilik munosabatlarini huquqiy jihatdan mustahkamlashda muhim rol o‘ynaydi.

Lalmi yerlar sug‘oriladigan maydonlarga nisbatan hosildorligi past, iqlimga bog‘liq bo‘lganligi sababli ularni baholash yanada murakkab hisoblanadi. Bunday yerlarni baholashda tabiiy iqlim sharoitlari, tuproq unumdorligi, yog‘ingarchilik

miqdori va ishlab chiqarish xarajatlari asosiy rol o'ynaydi. Normativ qiymat esa ushbu ko'rsatkichlarning tizimli integratsiyasi sifatida iqtisodiy faoliyatning barcha sohalarida qo'llaniladi. Shu bois maqolada lalmi yer maydonlarining normativ qiymatini aniqlashning nazariy va huquqiy asoslarini chuqur ilmiy tahlil qilish maqsad qilingan.

Lalmi yer maydonlarining tabiiy-iqtisodiy xususiyatlari. Lalmi yerlar O'zbekistonning tog'oldi, qir va balandlik hududlarida keng tarqalgan bo'lib, yog'ingarchilikka tayanib qishloq xo'jaligi mahsulotlari yetishtiriladi. Bu yerlarning asosiy xususiyati shundan iboratki, ularning hosildorligi beqaror bo'lib, yil davomida yog'in miqdori va uning taqsimlanishiga kuchli bog'liqdir. Shuning uchun lalmi yerlarning normativ qiymatini aniqlashda ularning tabiiy-iqlim sharoitlari eng muhim baholash omili sifatida qaraladi.

Lalmi yerlarning bahosiga ta'sir etuvchi omillar quyidagilardan iborat:

1. Iqlim sharoiti - Yog'ingarchilikning yil bo'yicha miqdori, bahor va kuz fasllaridagi yog'in taqsimoti, qurg'oqchilik qaytalanishi kabi omillar lalmi yerlarda yetishtiriladigan ekinlarning hosildorligiga sezilarli ta'sir ko'rsatadi. Yog'in me'yori kam bo'lgan hududlarda lalmi yerlarning iqtisodiy qiymati pastroq bo'ladi.

2. Tuproq unumdorligi - Lalmi maydonlarda tuproqning tarkibi, gumus zaxirasi, mexanik tarkibi va eroziya darajasi baholashning asosiy mezonlaridan biridir. Tuproqning bonitet balli yuqori bo'lsa, normativ qiymat ham yuqori bo'ladi.

3. Eroziya jarayonlari - Shamol va suv eroziyasi lalmi yerlar uchun eng xavfli tabiiy omillardan sanalib, tuproqning unumdor qatlamini kamaytiradi. Bu esa yerning iqtisodiy qiymatini sezilarli kamaytiradi.

4. Relyef xususiyatlari - Yonbag'irlar tikligi, maydonning tekis yoki qiyaligi ham bahoga ta'sir qiladi. Tekis hududlarda agrotexnik tadbirlar nisbatan arzon va samarali bo'ladi.

5. Infratuzilma va agrotexnika imkoniyatlari - Transport yo'llari, qishloq xo'jaligi texnikasidan foydalanish imkoniyati, meliorativ chora-tadbirlar xarajati

ham yer baholashning muhim iqtisodiy ko'rsatkichlari qatoriga kiradi.

Shu sababli lalmi yerlarning normativ bahosini aniqlash sug'oriladigan yerlarga nisbatan murakkab bo'lib, ko'plab omillarni birgalikda tahlil qilishni talab etadi.

Yerning normativ qiymati — yer maydonining iqtisodiy ahamiyatini, uning barqaror daromad keltirish imkoniyatlarini hamda tabiiy unumdorligini aks ettiruvchi me'yoriy ko'rsatkich bo'lib, davlat tomonidan belgilangan metodika asosida aniqlanadi. Normativ baholash, avvalo, yer resurslaridan oqilona foydalanish, adolatli soliq siyosatini reglamentlash va yerga egalik hamda undan foydalanish munosabatlarini tartibga solishda muhim ahamiyat kasb etadi. Mazkur baho bozordagi narxdan farq qiladi, chunki u spekulyativ yoki kon'yunktur ta'sirlardan xoli bo'lib, yerning uzoq muddatli iqtisodiy imkoniyatlari va tabiiy sharoitlariga asoslanadi. Shu sababli normativ qiymat ko'plab davlatlarda yer bilan bog'liq iqtisodiy va huquqiy operatsiyalar uchun asosiy ko'rsatkich sifatida qo'llanadi.

Normativ qiymat, eng avvalo, yerning barqaror rentabellik darajasini aks ettiradi. Ya'ni, yer maydoni qishloq xo'jaligi mahsulotlari yetishtirish orqali qancha daromad keltirishi mumkinligi, bu jarayonda qanday xarajatlar talab etilishi va uzoq yillar davomida hosildorlikning qanday o'zgarishi inobatga olinadi. Ushbu baho yerning bozor qiymati sifatida emas, balki uning iqtisodiy faoliyatdagi o'rni va ahamiyatini ifodalovchi barqaror ko'rsatkich sifatida qaraladi. Normativ baho asosida yer solig'i miqdori belgilanadi, ijara stavkalari shakllantiriladi, yer uchastkalariga egalik qilish huquqi rasmiylashtiriladi, shuningdek, yerning iqtisodiy aylanmasi va investitsion jozibadorligi baholanadi.

Shuningdek, normativ qiymat iqtisodiyotda yer resurslarining ahamiyatini baholashda muhim rol o'ynaydi. U xo'jalik yurituvchi subyektlarga o'z maydonlarining iqtisodiy samaradorligini solishtirish va optimal boshqaruv qarorlarini qabul qilish imkonini beradi. Normativ bahoning mavjud bo'lishi yer resurslaridan foydalanganlik uchun to'lovlar tizimini adolatli va shaffof qilib yaratadi.

Normativ baholashning nazariy tamoyillari:

Yer rentasi nazariyasi - Normativ baholashning ilmiy negizi yer rentasi nazariyasiga asoslanadi. Rikardo, fon Tyunen va boshqa klassik iqtisodchilarning ta'kidlashicha, yerning qiymati avvalo uning tabiiy unumdorligi, geografik joylashuvi, transport xarajatlariga yaqinligi va boshqa tabiiy-iqtisodiy omillar bilan belgilanadi. Unumdor yerlar kamroq harajat evaziga ko'proq daromad keltirishi sababli ularning qiymati yuqoriroq baholanadi. Lalmi yerlar esa iqlimga kuchli bog'liqligi tufayli barqaror rentabellikni kafolatlamaydi, bu esa normativ bahoga sezilarli darajada ta'sir ko'rsatadi.

Yerning cheklangan resurs sifatidagi xususiyati - Yer qayta tiklanmaydigan, maydoni cheklangan tabiiy resursdir. Shuning uchun uning iqtisodiy qiymatini belgilash har qanday davlat uchun strategik masala hisoblanadi. Yer resurslaridan foydalanish jarayonida haddan tashqari bosim, noto'g'ri agrotexnika tadbirlari yoki ekologik muammolar natijasida yerning unumdorligi pasayishi mumkin. Normativ baholash esa yerning iqtisodiy qiymatini ilmiy, barqaror va real holatga asoslangan tarzda belgilash imkonini beradi. Bu jarayon davlat siyosati nuqtai nazaridan yerning iqtisodiy resurs sifatidagi ahamiyatini oshiradi.

Barqaror rentabellik tamoyili - Normativ qiymatni aniqlashda yerning bir yillik emas, balki uzoq yillik barqaror hosildorligi hisobga olinadi. Ayniqsa, lalmi yerlarda hosildorlik yillar davomida keskin o'zgarishi mumkin bo'lganligi sababli agroiklimning ko'p yillik kuzatuvlari muhim ahamiyat kasb etadi. Yog'ingarchilikning o'zgaruvchanligi, qurg'oqchilik darajasi va iqlimning boshqacha sharoitlari yer maydonining real iqtisodiy imkoniyatlarini belgilaydi. Shu sababli normativ baholash vaqtincha o'zgaruvchan omillardan emas, balki barqaror ko'rsatkichlardan kelib chiqib amalga oshiriladi.

Qiyosiy samaradorlik tamoyili - Normativ baholashda turli yer turlarining bir-biri bilan solishtirilishi muhim metodik yondashuvlardan biridir. Sug'oriladigan yerlar va lalmi yerlar samaradorligi o'rtasida katta farq bo'lishi tabiiy, va bu normativ baholashda aks etadi. Sug'oriladigan maydonlarda hosildorlik ancha yuqori bo'lgani uchun ularning qiymati ham yuqoriroq

baholanadi. Lalmi yerlar esa tabiiy risklar sababli nisbatan past samaradorlikka ega bo'ladi. Qiyosiy tahlilning mazmuni shundan iboratki, har bir yer maydonining qiymati uni boshqa maydonlar bilan solishtirganda aniqlanadi va o'ziga xos xususiyatlari hisobga olinadi.

Xulosa. Yerning normativ qiymati qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishi, soliq tizimi va yer munosabatlarini tartibga solishda asosiy iqtisodiy ko'rsatkichlardan biri hisoblanadi. Lalmi yerlar baholanishi ularning tabiiy-iqlim sharoitlariga, tuproq unumdorligiga va ishlab chiqarish xarajatlariga bevosita bog'liq bo'lib, normativ baho ushbu omillarni ilmiy asoslangan holda umumlashtiradi. Normativ baholashning nazariy asoslarini yer rentasi nazariyasi, yerning cheklangan resurs sifatidagi xususiyati va barqaror rentabellik tamoyillari tashkil etadi. Shuningdek, qiyosiy samaradorlik yondashuvi lalmi yerlarni sug'oriladigan yerlardan ajratib baholash imkonini beradi. Umuman olganda, normativ baholash tizimi yer resurslaridan oqilona foydalanishni ta'minlash, adolatli soliq siyosatini shakllantirish va agrar sohada samarali boshqaruv qarorlarini qabul qilishda muhim ahamiyat kasb etadi.

Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:

1. **O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksi.** – Toshkent: Adolat, 2022.
2. Avezboyev S.A., Volkov S.N. Yer tuzishning ilmiy asoslari. Toshkent, Yangi asr avlodi, 2004.
3. Hasanov A., Jo'rayev B. **Yer resurslaridan foydalanish va uni baholash nazariyasi.** – Toshkent: TDIU nashriyoti, 2020.
4. Rasulov R., Teshayev I. Tuproq boniteti va yer unumdorligini baholash metodlari. – Samarqand: SamDU nashriyoti, 2020.
5. Mamatqulov X. **Qishloq xo'jaligi yerlari kadastri va baholash.** – Toshkent: Fan, 2019.
6. Smith, P., & Johnson, K. **Agricultural Land Valuation Methods.** – New York: Springer, 2018.