YERDAN FOYDALANISH VA YER MUNOSABATLARI TO‘G‘RISIDA TUSHUNCHA

Tursunov S R
Qarshi davlat texnika universiteti ass.

Annotatsiya: Yer munosabatlari – bu yerdan foydalanish, unga egalik qilish va uni tasarruf etish bilan bog‘liq ijtimoiy munosabatlardir. Ular fuqarolar, korxonalar, davlat organlari hamda boshqa xo‘jalik va o‘zga faoliyatlar subyektlari orasida kelib chiqadi. Qonun bilan tartibga solinib, ular yer huquqi munosabatlariga, ya’ni yerdan foydalanish sohasidagi iqtisodiy munosabatlarni mustahkamlashning huquqiy shakliga aylanib borishi va yer bilan bog’liq islohotlar haqida fikr yuritilgan.

Kalet so‘zlar: Hududni tashkil etish, yer islohoti, yer qonunlari, yer egaliklari,yerdan foydalanuvchilar

Yerlarning bevosita obyekti – har xil maydonga, joylashgan o‘rniga, sifati va mo‘ljallangan maqsadiga ega yer uchastkalaridir. Jamiyatning yer tuzumi – bu jamiyatda yerga mulkchilikning qonun bilan belgilangan shakllari, unda xo‘jalik yuritish, yerga egalik qilish, yerdan foydalanish shakllari va yer tuzish, yerni taqsimlash tizimi va uni tartibga solish usullari asosida jamiyatda yuzaga kelgan barcha yer munosabatlari yig‘indisidir. Jamiyatning yer tuzumi o‘zgarishsiz qolmaydi; u evolutsiya asosida radikal islohotlar asosida, ayrim hollarda esa revolutsiya natijasida ham o‘zgarishi mumkin. Yer munosabatlari yer egaliklari va yerdan foydalanuvchilarning belgili shakllarining paydo bo‘lishi, mustahkamlanishini, yiriklashishi yoki maydalashishi va tugatilishi bilan ham bog‘liq bo‘ladi .

Taklif va tavsiyalar Yer tuzish nazariyasi va amaliyotida tez-tez ishlatiladigan “yerdan foydalanish” va “yer egaligi” tushunchalari bir xil emas. Ularning har biri bir necha ma’noga ega. O‘zbekiston Respublikasi qonunlariga asosan yer uchastkalari mulk qilib, egalik qilish yoki foydalanish uchun beriladi. Ular mahalliy boshqaruv organlari (hokimiyatlar) tomonidan, ularning vakolatlaridan kelib chiqib beriladi. Yer uchastkalari davlat, jamoa yoki ayrim fuqarolar mulki bo‘lishi mumkin. Davlat mulki hisoblangan yerlar muddatsiz (doimiy) foydalanish uchun noqishloq xo‘jalik korxonalariga, tashkilotlariga, muassasalariga beriladi. Umrbod meros qoldirish huquqi bilan va mulk qilib yer uchastkalari dehqon xo‘jaliklarini tashkil etish, qishloqlarda shaxsiy tomorqa xo‘jaliklarini yuritish, bog‘dorchilik va qishloq xo‘jaligi ishlab chiqarishi bilan bog‘liq boshqa maqsadlar uchun ajratiladi. Shunday qilib, “yerdan foydalanish” va “yer egaligi” tushunchalarining birinchi ma’nosi, yer uchastkasining haqiqatan ham foydalanish, egalik qilish yoki mulk huquqlari asosida foydalanilishini bildiradi. Bunda eng katta vakolatga (huquqqa) mulkdorlar, eng kamiga esa – foydalanuvchilar ega. Bu so‘zlarning ikkinchi ma’nosi – yer uchastkalaridan u yoki bu subyekt ega huquqlarga mos foydalanish tartibi va jarayonidir. Yerdan foydalanishning turlaridan biri ijara hisoblanadi, ya’ni yer uchastkasini boshqa shaxsga (ijarachiga) shartnoma bo‘yicha belgili to‘lov-ijara haqi evaziga vaqtincha foydalanishga berish. Hozirgi davrda ijaraga beruvchilar mahalliy hokimiyatlar va qishloq xo‘jalik massivlari hisoblanadi. Va nihoyat, yer tuzish amaliyotida “yerdan foydalanish” tushunchasi ayrim hollarda umumiy ma’noda ishlatiladi va yerdan foydalanish jarayonini yoki huquqiy maqomiga bog‘liq bo‘lmagan holda foydalanilayotgan uchastkani bildiradi . Jamiyat iqtisodiy va ijtimoiy rivojlanish jarayonida doimo o‘zi faoliyat ko‘rsatayotgan huquqni tashkil etishi takomillashtiradi va o‘zgartiradi. Huquq deb, yer ustining chegaralangan o‘ziga xos tabiiy va antropogen (inson tomonidan yaratilgan) xususiyatlarga va resurslarga ega qismiga aytiladi; u maydoni, uzunligi, joylashgan o‘rni, shakli va boshqa sifatlari bilan tavsiflanadi.

Hududni tashkil etish – bu uni tartibga solish, aniq ishlab chiqarish yoki ijtimoiy maqsadlarga mos ma’lum tizimga keltirishdir. Yerni va huquqni tashkil etishni aniq talablar

uchun moslash bo‘yicha odamlar faoliyati yer tuzish nomini oldi. Shu maqsadda yer massivlari u yoki bu maqsadlar uchun mo‘ljallangan va o‘lchamlarga ega xo‘jalik faoliyatining har xil sohalarida foydalanish uchun birbirlariga nisbatan belgili tartibda joylshgan uchastkalarga bo‘linadi. Bu uchastkalarda korxonalar, dalalar, yo‘llar, aholi yashash joylari va shunga o‘xshash joylashtiriladi . Yer tuzish yordamida yer egaliklari va yerdan foydalanuvchilarning paydo bo‘lishi, yiriklashtirilishi yoki maydalashtirilishi va tugatilishidek murakkab masalalar yechiladi. Yer tuzish orqali mamlakatimizda yer egalari va yerdan foydalanuvchilar shakllari almashinishi ham sodir bo‘ladi. Bular esa uning yer islohotini o‘tkazishdagi va unda ko‘zlagan maqsadlarga erishishdagi ahamiyati o‘rnini belgilaydi.

Yer islohoti – bu qonuniy rasmiylashtirilgan yer tuzumini va yer munosabatlarini, yerga bo‘lgan mulkchilik shakllarini o‘zgartirish, yerni bir mulkdordan va foydalanuvchidan ikkinchisiga olib berish va mamlakatda hududiy tuzilishini mos ravishda o‘zgartirish bilan bog‘liq tubdan qayta ko‘rishdir. Shunday qilib yer islohoti – bu davlat tomonidan tartibga solinuvchi va nazorat qilinuvchi, uning yer siyosatining umumiy ko‘rinishini o‘ziga mujassamlashtiruvchi Yangi yer tuzumga o‘tish jarayonidir. Islohot yer egaliklari va yerdan foydalanishlarning, yerga bo‘lgan mulkchilikning yangi shakllariga nisbatan tez va qiyinchiliklarsiz o‘tishni ta’minlovchi huquqiy, iqtisodiy, texnik va tashkiliy choralar majmuasini amalga oshirishni nazarda tutadi.

Yer islohoti davrida quyidagi ososiy maslahatlar yechilishi kerak:

– yerga bo‘lgan davlat mulkchiligi yakka hokimligini tugatish;

– fuqoroning yer olishga bo‘lgan huquqlarini amalga oshirish;

– bozor shaklidagi yer munosabatlariga o‘tish;

– yer resurslarini boshqarishning oxirlik markazini mahalliy hokimiyat organlariga ko‘chirish (desentralizatsiya);

– qonuniy ruxsat etilgan yer egaliklari va yerdan foydalanuvchilarning barcha shakllarining erkin rivojlanishini ta’minlash:

– atrof-muhitni muhofaza qilish sohasidagi ahamiyatli ustuvorliklarni ta’minlash.

Islohotlarni o‘tkazishda Yangi bozor iqtisodiyoti doirasida yer munosabatlarini tartibga solish uchun ishonchli huquqiy asos yaratuvchi Yangi yer qonunlarini yaratish masalalari birinchi darajali ahamiyatga ega. Xususan, yerni tovar aylanishiga qo‘shishda yer sudlarini, yer banklarini, ro‘yxatga oluvchi chegaralash xizmatlarini va boshqa yer bozori infratizimi elementlarini tashkil etish va qonuniy ta’minlash talab etiladi.

O‘zbekistonda hozir yer islohoti o‘tkazish maqsadida qabul qilingan va qilinayotgan yer qonunlari qo‘yidagi tamoyillarga asoslanadi:

– fuqarolarning yer uchastkalariga bo‘lgan huquqlari ustuvorligi;

– mahalliy ijrochi hokimiyat organlariga yerni tasarruf etish huquqini berish;

– yerda xo‘jalik yuritish shakllarining ko‘pligi va barchasining tengligi;

– yerdan foydalanishning to‘lovliligi;

– yerni muhofaza etish.

Islohotlar davrida yer tuzish yordamida yer mahalliy ijrochi hokimiyat organlari tasarrufiga beriladi dehqon va shaxsiy tomorqa xo‘jaliklariga yer ajratish, bog‘dorchilik va sabzavotchilikni rivojlantirish uchun maxsus yer fondlari tashkil etiladi; uchastkalar yerga bo‘lgan huquqlarni tasdiqlovchi hujjatlarni berish bilan ajratiladi. Qishloq xo‘jalik mahsulotlarini ishlab chiqarishning o‘sishini, tuproqlar unumdorligining oshishini ta’minlash uchun ishlab chiqaruvchilarning iqtisodiy manfaatlarini ishga solish kerak; shuning uchun yer siyosatining asosi yer munosabatlarini tartibga solishning samarali iqtisodiy mexanizmi bo‘lishi kerak. U mos huquqiy va tashkiliy choralar bilan bog‘langan bo‘lishi va davlatning umumiy ijtimoiy-iqtisodiy siyosatiga mos kelishi kerak.

Yer islohotining iqtisodiy mexanizmi quyidagi asosiy qoidalarga asoslanadi:

– jamiyatda sodir bo‘layotgan obyektiv iqtisodiy qonunlar va jarayonlar ta’sirini albatta hisobga olish;

– davlatning, ayrim korxonalar va fuqarolarning iqtisodiy manfaatlarini uyg‘unlashtirish;

– qishloq xo‘jaligi yer egaligi va yerdan foydalanishlarini iqtisodiy himoyalash hamda yerlarni buzilishdan saqlash;

– ishlab chiqarish maqsadlariga nisbatan tabiatni muhofaza qilish maqsadlarining ustuvorligi;

– yerdan oqilona foydalanishni iqtisodiy rag‘batlantirish;

– barcha amalga oshiriladigan tadbirlarning iqtisodiy samaradorligi .

Yuqori rivojlangan davlatlar tajribasi (xususan, Shvetsiya, Germaniya, AQSH) ko‘rsatishicha, yer munosabatlarini tartibga solishning samarali iqtisodiy mexanizmi mos infratizimni (yer banklari, mulklarni baholash va soliqqa tortish xizmatlari, birjalar va shunga o‘xshash) talab etadi. Bundan tashqari, butun tizim yer munosabatlari zanjirining aniq yer mulkdoridan, yer egasi va yerdan foydalanuvchidan boshlab, butun davlatgacha bo‘lgan barcha bo‘g‘inlarini qamrab olsagina ishlaydi.

Yer islohotlarini amalga oshirish uchun zarur pul mablag‘lari quyidagi manbaalar hisobiga tashkil topadi:

– yer uchun to‘lovlar (yer solig‘i va ijara haqi);

– noqishloq xo‘jalik maqsadlari uchun olinadigan qishloq xo‘jalik yerlari uchun qoplama to‘lovlar;

– yerni va boshqa ko‘chmas mulklarni sotishdan ajratmalar; – yer egalari va yerdan foydalanuvchilarni ro‘yxatga olish bilan bog‘liq yig‘imlar;

– yer siyosatini, yerdan oqilona foydalanishni va uni muhofaza qilishni tashkil etishni amalga oshirishga yo‘naltiriladigan maqsadli davlat dotatsiyalari va korxonalar foydalaridan ajratmalar;

– boshqa manbaalar (jarimalar, xalqaro yordam va shunga o‘xshash) .

Xulosa. Yer tuzish to‘lovlarini joriy etish, uning mavjud mexanizmlari mukammal emasligiga qaramasdan, yerdan foydalanuvchilarning iqtisodiy manfaatlarini ishga solish va yer islohotini barcha yo‘nalishlar bo‘yicha amalga oshirishni tezlashtirish imkonini berdi. Davlatning yer siyosatini amalga oshirish bo‘yicha ishlarning asosiy og‘irligi mos tarkibga, moddiy-texnik ta’minotga va yer islohotining pishib yetilgan muammolarini huquqiy savodli, texnik to‘g‘ri va iqtisodiy asoslangan holda yechishga qodir malakali mutaxassislarga ega davlat yer tuzish organlari zimmasiga tushadi. Shu bilan bir vaqtning o‘zida prinsipal yangi vazifalar paydo bo‘lishi sababli, ularning tarkibini va vakolatlarini yanada rivojlantirish va takomillashtirish zarurati tug‘iladi.

Foydalanilgan adabiyotlar

1. O‘zbekiston Respublikasi Yer kodeksi - T.: O‘zbekiston, 1998
2. Yer kadastri o’quv qo’llanma Toshkent 2015
3. Yer resurslarini boshqarish maqsadini amalga oshirish uchun ilmiy amaliy vazifalar maqola
4. Yer huquqi o’quv qo’llanma Toshkent 2016
5. lex.uz