

QISHLOQ XO'JALIGIGA MO'LJALLANMAGAN YER UCHASTKALARINI XUSUSIYLASHTIRISH VA AFZALLIKLARI.

Tursunov Suhrob Ro'zimurod o'g'li

Qarshi Davlat Texnika Universiteti

Melioratsiya va yer kadastrı kafedrası assistent

Annotatsiya: *Maqolada mulkga bo'lgan egalik huquqi, Mulkning yuridik konsepsiyasi, yer uchastkasi va uning tasnifi, baholanadigan kadastr obyektlari, yer uchastkasini ko'chmas mulkning boshqa turlaridan farqi, kadastrli baholash hamda kadastr bahosi va zonalar bo'yicha bir vaqtdagi kadastr qiymatini aniqlash qiymatlari keltirilgan.*

Kalit so'zlar: *Ko'chmas mulk, yer uchastkasi, mulkiy ashyoviy huquqlar, kadastrli baholash, Turar joy yerlari, Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar.*

Abstract: *In the article, the right to ownership of property, the legal concept of property, a plot of land and its classification, cadastral objects to be evaluated, the difference between a plot of land and other types of real estate, cadastral assessment and cadastral assessment and simultaneous cadastral value determination values by zones given.*

Key words: *Real estate, land plot, material property rights, cadastral assessment, Residential land, Agricultural land.*

Аннотация: *В статье приведены права собственности на имущество, правовое понятие собственности, земельный участок и его классификация, кадастровые объекты, подлежащие оценке, различие между земельным участком и другими видами недвижимости, кадастровая оценка и кадастровая оценка и одновременное определение кадастровой стоимости значений по зонам.*

Ключевые слова: *недвижимость, земельный участок, материальные имущественные права, кадастровая оценка, жилая земля, земля сельскохозяйственного назначения.*

KIRISH

Respublikamiz mustaqillikga erishganidan so'ng o'tgan qisqa vaqt mobaynida iqtisodiyot tarmoqlarini faoliyatini erkin bozor tamoillari asosida tashkil etish va mamlakat iqtisodiyotini global dunyo bozori bilan uyg'unlashuvini taminlash borasida ulkan ishlar amalga oshirildi.

Mamlakatimizda bozor munosabatlari bilan bog'liq jarayonlar rivoji to'laqonli kadastr tuzilmalari faoliyatini ta'minlash uchun talab etiladigan iqtisodiy kategoriyalarni tubdan o'rganishni taqazo qildi.

Mulkiy (ashyoviy) huquqlar bo'lib ko'chmas va ko'char mulkka bo'lgan huquqlar hisoblanadi, shu jumladan: egalik huquqi; xo'jalik yuritish huquqi, operativ boshqarish

huquqi, ishonchli boshqarish huquqi, umrbod meroslik qilinadigan huquq, doimiy (muddatsiz) foydalanish huquqi, ijara, ipoteka, servitutlar.

Ko'chmas mulkka bo'lgan huquq faqatgina ularning yuzaga kelish, biridan ikkinchisiga o'tish va tugatilishning davlat tomonidan qayd etilishi sharti bilangina baholash maqsadlari uchun tan olinadi.

Vazirlar Mahkamasining 2022-yil 14-fevraldagi 71-sonli qarori bilan yer uchastkalarini xususiylashtirish bo'yicha davlat xizmatlarini ko'rsatish tartibi belgilandi.

Ushbu qaror bilan O'zbekiston fuqarolari va yuridik shaxslariga doimiy foydalanish (egalik qilish), ijara va meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi asosida tegishli bo'lgan yer uchastkalarini xususiylashtirish bo'yicha davlat xizmatlari ko'rsatishga doir ma'muriy reglament tasdiqlandi.

“Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to'g'risida”gi o'zbekiston respublikasi qonunini: Arizalar vakolatli organlar tomonidan inson omilidan xoli tarzda avtomatik ravishda 5 ish kunida ko'rib chiqiladi.

Agar vakolatli organ bu arizani ko'rib chiqib, ma'qul topsa, arizachiga hisobvaraqa yuboriladi. Arizachi 10 kalendar kunida ko'rsatilgan miqdordagi to'lovni to'lashi kerak bo'ladi. Pul to'langan zahoti besh daqiqa ichida mulk huquqini beruvchi davlat orderi mulkdorga avtomatik ravishda taqdim etiladi. Yerni xususiylashtirish – ixtiyoriy ravishda amalga oshiriladigan jarayon.

Qonun bo'yicha, bazaviy stavkaning karra miqdorida deb ko'rsatilgan. Karra miqdori har bir kvadrat metr uchun yer solig'i bazaviy stavkasining 20 baravari etib belgilangan. Bu stavkalar Soliq kodeksi bilan tasdiqlangan.

Asosiy afzalligi – mulk daxlsizligidir. Yaqinda jamoat ehtiyoji uchun kompensatsiya evaziga yer uchastkalarini olib qo'yish borasida qonun qabul qilindi va 1 oktyabrdan kuchga kiradi. Unda kompensatsiya evaziga qonunchilikda belgilangan holatlar bo'yicha yer uchastkalarini olib qo'yish tartibi tasdiqlangan. Bu qonunning 1-moddasida ushbu hujjat xususiylashtirilgan yer uchastkalariga nisbatan tatbiq etilmasligi belgilangan. Ya'ni xususiylashtirilgan yer faqatgina uning mulkdori bilan kelishilgan va mulkdor belgilagan narxda sotib olingandan keyingina davlat hisobiga tasarruf etiladi.

Misol uchun, o'sha hududda yerning bozor narxi 1 so'm bo'ladigan bo'lsa, mulkdor 10 so'm talab qilishga haqqi bor. Ya'ni mulkdor belgilagan narxda va uning roziligi olingan holdagina xususiylashtirilgan yer uchastkasi davlat ixtiyoriga o'tkaziladi. Qolgan holatlarda bunday imkoniyatlar mavjud emas.

Xususiylashtirishning ikkinchi afzalligi – bu yerdan garov sifatida foydalanib, banklardan kredit olish imkoniyati paydo bo'ladi. Banklar xususiylashtirilmagan, bo'sh turgan yerlarni garov uchun qabul qilmaydi. Ammo bo'sh yer xususiylashtirilgan bo'lsa, uni banklar garov hisobida qabul qiladi va kerakli pul mablag'ini kredit tarzida taqdim qilishi mumkin. Xususiylashtirilgan yer uchun yer solig'i emas balki mulk solig'i davlatga to'lanadi.

Mulk yuridik konsepsiya hisoblanadi. Mulk huquqi o`ziga tegishli bo`lgan mulkdan o`z hohishi va o`z manfaatlarini yo`lida foydalanish va xo`jayinlik qilish, unga egalik qilish huquqini, shuningdek kim tomondan qat`iy nazar uning mulk huquqlari buzilishining bartaraf etilishini talab qilish huquqini ifoda etadi. Mulk huquqi muddatsizdir. Mulk huquqi O`zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi tomonidan tartibga solinadi

Yer uchastkasi – bu belgilangan chegaraga, maydonga, joylashish o`rniga, huquqiy maqomga va Davlat yer kadastrini hamda yerga egalik qilish huquqining davlat tomonidan qayd qilinishi bo`yicha hujjatlarda aks etgan boshqa xarakteristikalariga ega bo`lgan yer yuzasidir. Yer egasi birinchi navbatda ko`chmas mulk obyekti tomonidan keltiriladigan daromadga egalik qilish huquqiga ega bo`ladi, chunki yer uchastkasidagi binolar, inshootlar va boshqa yaxshilanishlar ikkilamchi xarakterga ega bo`lib, yer uchastkasi qiymatiga qo`shimcha ulush sifatida namoyon bo`ladi. Bundan tashqari yer uchastkasidan foydalanishdagi manfaatlar cheklanmagan vaqt davomida amalga oshadi, barcha yaxshilanishlar esa muayyan xizmat muddatiga ega bo`ladi, bu esa ko`pchilik binolar, inshootlar va texnologiyalar jismoniy va ma`naviy jihatdan eskirib qolgan hozirgi paytda ayniqsa dolzarbdir.

MUHOKAMA VA NATIJALAR: Bozor sharoitlarida yer quyidagi sabablarga ko`ra ko`chmas mulk tarkibidagi eng qiyin baholanadigan kadastr obyekti hisoblanadi:

1) ushbu obyektning o`ziga xosligi;

2) me`yoriy-huquqiy bazaning ishlab chiqilmaganligi;

3) mamlakatdagi yer bozorining rivojlanmaganligi. Yer uchastkasini ko`chmas mulkning boshqa turlaridan farqi quyidagi xususiyatlarga bilan shartlashilgan:

a) yerko`chmas mulkning boshqa obyektlaridan farq qilgan holda erkin holda ishlab chiqarilmaydigan tabiiy resurs hisoblanadi;

b) baholashda doim yerning ko`p maqsadli ishlatilish imkoniyati borligini hisobga olish lozim:

Ishlab chiqarishning asosiy vositasi sifatida. Qishloq xo`jalik yerlari iqtisodiyotning deyarli barcha sohalari, shuningdek oziq-ovqat mahsulotlari uchun zarur bo`lgan xom-ashyo resurslarini ishlab chiqarish vositalari sifatida namoyon bo`ladi; [] Ijtimoiy-iqtisodiy rivojlanish uchun muhit sifatida. Yer ko`chmas mulkning turli obyektlarini joylashtirish uchun muhitli bazis bo`lib xizmat qiladi;

v) yer fondi mamlakat aholisining turar joyini shakllantirishning asosi bo`lib maydonga chiqadi va iqtisodiy xavfsizlikni ta`minlaydi, ayniqsa qishloq xo`jaligi va suv fondidagi yerlar. Shuning uchun barcha rivojlangan mamlakatlarda davlat yerdan ham tabiiy, ham xo`jalik sifatida foydalanishni tartibga soladi;

g) ko`chmas mulk boshqa turlaridan farq qilib yer uchastkalari qiymatiga jismoniy va funksional eskirish, shuningdek amortizatsiya tushunchasi qo`llanilmaydi, chunki yer uchastkalaridan foydalanish muddati chegaralanmagan. Shuning uchun cheklangan yer uchastkasi qiymati bino, inshootlar va boshqa yaxshilanishlar qiymatidan farq qilib odatda oshmaydi;

d) O'zbekistonda yerdan foydalanish va uni saqlashda tegishli hududlarda yashaydigan xalqlar hayoti va faoliyatining asosi sifatida. Shunday qilib, yerning iqtisodiy asoslangan qiymatli baholanishi murakkab protsedura bo'lib xizmat qiladi, chunki ularning bir vaqtda ham tabiiy resurs, aholining yashash muhiti asosi va ko'chmas mulk sifatida qo'llash imkoniyatini hisobga olishi lozim bo'ladi. Bunda davlatning rolini ta'kidlab o'tish lozim bo'ladi, uning yer siyosati yerning ratsional qo'llanilishi va saqlanishi, uning hosildorligining va qayta ishlab chiqarish imkoniyatining oshirilishi, hayot va insonlar, atrof muhitning hayoti va sog'ligi uchun qulay muhitning yaratilishi va uning saqlab qolinishiga qaratilgan bo'lishi va shu bilan yerdan foydalanish hamda shahar qurilishida ilmiy asoslangan qarorlarni qabul qilish uchun yordam berishi kerak.

O'zbekistonning yer fondi maqsadli mo'ljallanishi va huquqiy maqomiga ko'ra 8 xil yer toifalarini o'z ichiga oladi:

1. Turar joy yerlariga (shaharlar, qishloqlar va qishloq joylar) shahar va qishloq ma'muriyati boshqaruvida bo'lgan barcha aholi turar joyi atrofida bo'lgan yerlar kiradi.

Turar joylar chegarasi – bu shahar, qishloq, qishloq joyining tashqi chegarasi bo'lib, u bu yerlarni boshqa yerlardan ajratib turadi. Yer uchastkalarining shahar doirasiga qo'shilishi yerga bo'lgan egalik huquqining, yerdan foydalanish va uchastkalarni ijaraga berish huquqining tugatilishini keltirib chiqarmaydi. Odatda alohida obyektlar sifatida va bir-biriga bog'liq bo'lmagan hamda boshqa obyektlardan osonlik bilan ajratiladigan yerning boshqa toifalaridan farq qilib, aholi turar joylaridagi yerlar barcha yaxshilanishlari bilan – muhandislik inshootlari va kommunikatsiyalari, ko'cha-yo'l va transport tarmoqlari va shahar infratuzilmasining boshqa elementlari bilan birgalikda kadastrli baholash uchun eng katta qiyinchilik tug'diradi.

2. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar qishloq xo'jaligi ehtiyojlari uchun tegishli korxonalar, tashkilotlar va fuqarolar tomonidan qo'llaniladi. Ularning tarkibida qishloq xo'jalik yer-mulki va o'rmon tasmalari, xo'jaliklararo yo'llar, kommunikatsiyalar, botqoqlar, qishloq xo'jaligining faoliyat ko'rsatishi uchun zarur bo'lgan binolar va inshootlar alohida ajralib turadi. Ushbu yerlarning muhim narxni shakllantiruvchi xarakteristikalari bo'lib unumdorlik va joylashish o'rni xizmat qiladi.

3. Sanoat, energetika, transport, aloqa, mudofaa yerlari va boshqa mo'ljallanishga ega bo'lgan yerlar – bu tegishli korxonalar, tashkilotlar va muassasalarga o'z xo'jalik faoliyatini (ishlabchiqarish, qurilish, transportirovka qilish va hokazo) amalga oshirish uchun belgilangan tartibda ajratilgan yerlar hisoblanadi.

4. Tabiatni qo'riqlash, sog'lomlashtirish, rekreatsion maqsaddagi yerlar – tabiiy davolash omillariga ega bo'lgan, shuningdek ommaviy dam olish va turizm uchun qo'llaniladigan hududlardir.

5. Tarixiy-madaniy ahamiyatdagi yerlar – tarixiy-madaniy obidalar bilan band bo'lgan yerlar.

6. O`rmon fondidagi yerlar – o`rmon yerlari (o`rmon bilan qoplangan va qoplanmagan), shuningdek o`rmon xo`jaligini yuritish uchun qo`llaniladigan o`rmon bo`lmagan yerlar (botqoqlar, yo`llar va hokazo).

7. Suv fondidagi yerlar – suv havzalari, muzliklar, botqoqlar bilan band bo`lgan yerlar, shuningdek gidrotexnik, suv xo`jaligi va suv obyektlaridan foydalanish uchun zarur bo`lgan boshqa inshootlar uchun ajratiladigan hududlar.

8. Zahiradagi yerlar – bu munitsipal organlarga, fuqarolarga va yuridik shaxslarga mulk, egalik qilish, foydalanish yoki ijara uchun ajratilmagan, shuningdek xo`jalik aylanmasidan konservatsiya tufayli chiqarib yuborilgan davlat yerlaridir. Zahiradagi yerlardan ularni boshqa toifaga o`tkazilganidan keyin foydalanish mumkin.

Kadastr bahosining maqsadi ma`muriy-hududiy tuzilma (viloyat, tuman, shahar, qishloq va hokazo) chegarasi ichidagi barcha yer uchastkalarining muayyan muddatdagi baholash zonalari bo`yicha bir vaqtdagi kadastr qiymatini aniqlash hisoblanadi.

Xulosa: 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. Xulosa urnida shuni aytish kerakki, xususiylashtirilgan yer uchastkalari yer egasining hoxishiga qarshi xechqanday ish amalga oshirilmaydi va yana bitta qulayligi jismoniy shaxslar uchun turar-joy maqsadiga berilgan uziga tegishli uy joylarni xususiylashtirilgandan so`ng garovga quyishlari mumkun.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR:

1. O`zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining qarori, 14.02.2022 yildagi 71-son

2. Францессон К.И. Продажа зданий, воздвигнутых на чужой земле // Журнал Министерства юстиции. – 1905. – № 10. – С. 148 –149, 154 – 156.

3. Законы гражданские (Свод законов. Т.Х., ч.1). Практический и теоретический комментарий / Под ред. А.Э. Вормса, В.Б. Ельяшевича. - М., 1913. — С. 18-22: Думашевский А. Характер прав на здание, построенное на чужой земле // Журнал Министерства юстиции. 1868, кн. 2. - С. 168-174.

4. Бобоқулов С.Б. Ижара муносабатларининг тарихий ривожланиш босқичлари ва бозор иқтисодиёти шароитида ижара шартномаси конструкцияларини табақалаштириш муаммолари.-Тошкент: Илм-Зиё, 2008.-76 б.

5. Akmaljon Rakhimjonov, N.F. Imomov. (2021). Improving the creation of a land information base for the privatization of land plots in the republic of Uzbekistan and foreign experience in this area. "The American journal of social science and education innovations", pp. 160-165

6. Bakhromjon Topildiev; Rustam Khursanov; Muniskhon Usmonova. "Trust management agreement Property and prospects for its development in the Republic of Uzbekistan". European Journal of Molecular & Clinical Medicine, 7, 3, 2020, 3199- 3205.