

O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI VA ROSSIYA FEDERATSIYASIDA YERGA BO'LGAN HUQUQ TURLARINING QIYOSIY TAHLILI

Raximov U.A

SamDAQU t.f.f.d., dotsent,

Asadov G.U

SamDAQU magistiranti.

Annotatsiya: *Ushbu maqolada O'zbekiston Respublikasi va Rossiya Federatsiyasida yerga bo'lgan huquq turlari hamda ularning huquqiy tartibga solinishi qiyosiy tahlil qilinadi. Tadqiqot jarayonida ikki davlatning yer qonunchiligi o'rganilib, yer uchastkalariga bo'lgan huquq shakllari, ularning mazmuni va o'ziga xos xususiyatlari tahlil etiladi. Tadqiqot natijasida ikki davlat yer qonunchiligi o'rtasidagi o'xshash va farqli jihatlar aniqlanadi hamda yer munosabatlarini takomillashtirish bo'yicha xulosalar beriladi.*

Kalit so'zlar: *Yer huquqi, realizatsiya qilish, yer munosabatlari, yer uchastkasi, mulk huquqi, foydalanish huquqi, ijara huquqi, servitut, yer kadastr, qiyosiy tahlil, yer qonunchiligi.*

Abstract: *This article provides a comparative analysis of the types of land rights and their legal regulation in the Republic of Uzbekistan and the Russian Federation. In the course of the research, the land legislation of the two countries is studied, the forms of rights to land plots, their content and specific features are analyzed. As a result of the research, similarities and differences between the land legislation of the two countries are identified and conclusions are drawn on the improvement of land relations.*

Keywords: *Land law, realization, land relations, land plot, property right, right of use, lease right, easement, land cadastre, comparative analysis, land legislation.*

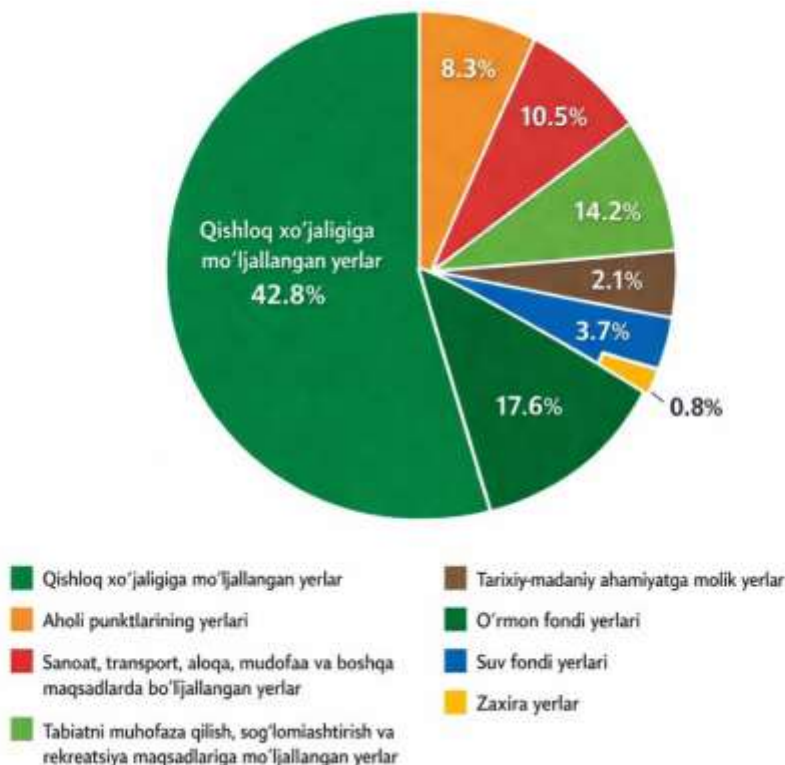
KIRISH

Yer resurslari davlatning iqtisodiy rivojlanishi, ijtimoiy barqarorligi hamda hududiy boshqaruv tizimida muhim o'rin egallaydi. Shu sababli yer munosabatlarini huquqiy jihatdan tartibga solish har bir davlat uchun dolzarb masala hisoblanadi. Yerga bo'lgan huquq turlari davlatning yer siyosati, iqtisodiy modeli hamda mulkchilik shakllari bilan chambarchas bog'liq. Ushbu maqolada Rossiya Federatsiyasining Yer kodeksi hamda O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksi asosida O'zbekiston Respublikasi va Rossiya Federatsiyasida yerga bo'lgan huquq turlari qiyosiy tahlil qilinadi.

Asosiy qism

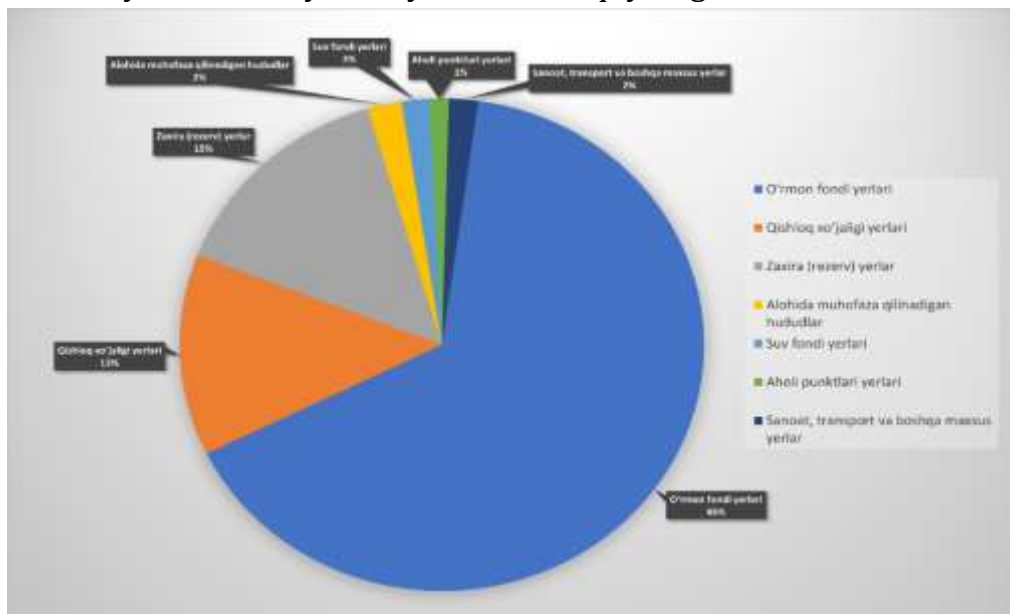
2026-yil boshidagi ma'lumotlarga ko'ra, O'zbekiston Respublikasining umumiy yer maydoni qariyb 44,9 million gektarni, aniq qilib aytganda 448 978 km² tashkil etadi. Mamlakat hududining asosiy qismi qishloq xo'jaligi yerlari, cho'llar va tog'li hududlardan iborat bo'lib, yer hisobi Kadastr agentligi tomonidan yuritiladi.

O'zbekiston Respublikasining yer fondi yerlardan foydalanish maqsad va tartibiga ko'ra o'ziga xos xususiyatlariga ega bo'lib, ular O'zbekiston Respublikasi Yer Kodeksining 8-moddasiga binoan 8 ta toifaga bo'linadi:



1-rasm. Yer kodeksiga muvofiq yer toifalari.

Rossiya Federatsiyasi maydoni jihatidan dunyodagi eng katta mamlakat bo'lib, uning umumiy yer maydoni taxminan 17 098 246 km² ni tashkil etadi. Bu hudud Sharqiy Yevropa va Shimoliy Osiyoni qamrab olib, dunyo quruqligining sakkizdan bir qismini egallaydi. Mamlakat hududining asosiy qismini o'rmon va qishloq xo'jaligi yerlaridan iborat. Rossiya Federatsiyasida yer toifalari quyidagilar:



2-rasm. Rossiya Federatsiyasining yer toifalari.

O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasining 68-moddasida qayd qilinadiki “Yer, yer osti boyliklari, suv, o'simlik va hayvonot dunyosi hamda boshqa tabiiy resurslar umummilliy boylikdir, ulardan oqilona foydalanish zarur va ular davlat muhofazasidadir. Yer qonunda nazarda tutilgan hamda undan oqilona foydalanishni va uni umummilliy boylik sifatida muhofaza qilishni ta'minlovchi shartlar asosida va tartibda xususiy mulk bo'lishi mumkin”. Yer uchastkalari fuqarolar va yuridik shaxslarga asosan foydalanish yoki ijara asosida beriladi. O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksiga ko'ra yerga bo'lgan asosiy huquq turlari quyidagilardan iborat: yer uchastkasiga bo'lgan mulk huquqi, doimiy foydalanish huquqi va ijara huquqi. Yer uchastkalarini berish (realizatsiya qilish) quyidagi tartibda amalga oshiriladi:

1) Mulk qilib berish (realizatsiya qilish) — qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to'g'risidagi qonunchilikka muvofiq, shu jumladan yakka tartibda uy-joy qurish hamda uy-joyni obodonlashtirish, tadbirkorlik, shaharsozlik faoliyatini va qonunchilik bilan taqiqlanmagan boshqa faoliyat turlarini amalga oshirish uchun elektron onlayn-auksion vositasida;

2) Doimiy foydalanishga berish —Yer Kodeksning 20-moddasida nazarda tutilgan hollarda viloyatlar va Toshkent shahar hokimlari tomonidan;

3) Ijaraga berish — elektron onlayn-auksion vositasida, shuningdek Yer Kodeksning 24-moddasida nazarda tutilgan hollarda O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan. Xususiy mulk bo'lgan yer uchastkasini ijaraga berish uning mulkdori tomonidan amalga oshiriladi.

Bu huquqlar yer resurslaridan samarali foydalanishni ta'minlashga xizmat qiladi.

Rossiya Federatsiyasida yerga bo'lgan huquqiy munosabatlar Rossiya Federatsiyasining Yer kodeksi asosida tartibga solinadi. Mazkur kodeksga muvofiq, yer uchastkalariga nisbatan huquqlar tizimi ancha keng va bozor iqtisodiyoti tamoyillariga moslashgan bo'lib, quyidagi asosiy huquq turlarini o'z ichiga oladi: yer uchastkasiga nisbatan xususiy mulk huquqi, doimiy (muddatsiz) foydalanish huquqi, ijara huquqi hamda servitut huquqi.

1) Yer uchastkasiga bo'lgan xususiy mulk huquqi Rossiya Federatsiyasida yer munosabatlarining asosiy elementlaridan biri hisoblanadi. Ushbu huquq fuqarolar va yuridik shaxslarga yer uchastkasiga egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish imkonini beradi. Yer uchastkalari sotish, hadya qilish, meros qilib qoldirish va boshqa fuqarolik-huquqiy bitimlar asosida erkin muomalada bo'lishi mumkin.

2) Doimiy (muddatsiz) foydalanish huquqi asosan davlat va munitsipal tashkilotlarga beriladi. Ushbu huquq Rossiya Federatsiyasi Yer kodeksi 20-moddasi da nazarda tutilgan bo'lib, yer uchastkasidan muddatsiz foydalanish imkonini beradi, biroq uni tasarruf etish huquqini bermaydi.

3) Yer uchastkalarini ijaraga berish keng tarqalgan huquqiy institutlardan biri bo'lib, u shartnoma asosida amalga oshiriladi. Ijara munosabatlari bozor mexanizmlariga asoslangan bo'lib, yer uchastkalari ochiq savdolar (auksionlar) orqali yoki bevosita shartnomalar asosida taqdim etilishi mumkin.

4) Servitut huquqi yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish imkonini beruvchi muhim huquqiy institut hisoblanadi. Unga ko'ra, bir shaxs boshqa shaxsga tegishli yer uchastkasidan ma'lum maqsadlarda (masalan, o'tish yo'li, kommunikatsiyalar o'tkazish) foydalanish huquqiga ega bo'ladi.

5) Rossiya Federatsiyasida ayrim hollarda umrbod meros qilib qoldiriladigan egalik huquqi ham mavjud bo'lib, u asosan ilgari berilgan yer uchastkalari doirasida saqlanib qolgan.

Mazkur huquq turlarining mavjudligi Rossiya Federatsiyasida yer resurslaridan samarali foydalanishni ta'minlash, yer bozorini rivojlantirish hamda mulkchilik munosabatlarini mustahkamlashga xizmat qiladi.



3-rasm. Yerga bo'lgan huquq turlari.

O'zbekiston Respublikasida yer davlat mulki hisoblanib, u O'zbekiston Respublikasi Yer kodeksi bilan tartibga solinadi. Rossiya Federatsiyasida esa yerga nisbatan xususiy mulk huquqi tan olingan bo'lib, bu Rossiya Federatsiyasining Yer kodeksida mustahkamlangan. Mazkur holat ikki davlat o'rtasidagi eng muhim farqlardan biri hisoblanadi.

O'zbekiston Respublikasida yer uchastkalariga bo'lgan huquqlar asosan doimiy foydalanish, ijara va ayrim hollarda mulk huquqi orqali amalga oshiriladi. Bunda yer resurslari ustidan davlat nazorati ustuvor hisoblanadi. Rossiya Federatsiyasida esa yerga egalik qilish, undan foydalanish va tasarruf etish huquqlarini o'z ichiga olgan xususiy mulk instituti keng rivojlangan bo'lib, yer bozorining faol shakllanishiga xizmat qiladi.

Shuningdek, har ikki davlatda yer uchastkalaridan foydalanishning ijara shakli keng qo'llaniladi. Biroq Rossiya Federatsiyasida ijara munosabatlari bozor tamoyillariga yanada chuqur integratsiyalashgan bo'lib, yer uchastkalari ochiq savdolar

orqali erkin realizatsiya qilinadi. O'zbekistonda esa ijara mexanizmi mavjud bo'lsa-da, u davlat tomonidan qat'iy tartibga solinadi va nazorat qilinadi.

Yana bir muhim farq — servitut huquqining rivojlanganlik darajasida namoyon bo'ladi. Rossiya Federatsiyasida servitut huquqi keng qo'llanilib, yer uchastkalaridan cheklangan tarzda foydalanishning muhim vositasi hisoblanadi. O'zbekiston Respublikasida esa mazkur institut nisbatan cheklangan doirada qo'llaniladi.

Doimiy foydalanish huquqi har ikki davlatda mavjud bo'lsa-da, uning qo'llanish doirasi asosan davlat va ijtimoiy ahamiyatga ega subyektlar bilan cheklanadi.

Tahlillar asosida quyidagi ilmiy-amaliy takliflarni ilgari surish mumkin:

Birinchi, O'zbekiston Respublikasida yerga bo'lgan huquq turlarini diversifikatsiya qilish, xususan, ayrim toifadagi yer uchastkalari uchun xususiy mulk huquqini bosqichma-bosqich kengaytirish maqsadga muvofiq. Bu yer bozorining rivojlanishiga va investitsiyalar oqimining oshishiga xizmat qiladi.

Ikkinchi, servitut huquqini takomillashtirish va uni amaliyotda kengroq qo'llash zarur. Bu infratuzilma rivoji va hududlararo integratsiyani ta'minlashda muhim omil bo'lishi mumkin.

Uchinchi, yer uchastkalarini ajratish va ijaraga berish jarayonlarini yanada soddalashtirish, byurokratik to'siqlarni kamaytirish orqali tadbirkorlik subyektlari uchun qulay huquqiy muhit yaratish lozim.

To'rtinchi, yer resurslaridan foydalanish ustidan davlat nazoratini zamonaviy raqamli texnologiyalar asosida kuchaytirish, jumladan geoaxborot tizimlari (GAT)dan keng foydalanish tavsiya etiladi.

Xulosa

O'zbekiston Respublikasi va Rossiya Federatsiyasida yerga bo'lgan huquq turlarining qiyosiy tahlili shuni ko'rsatadiki, har ikki davlatda yer munosabatlari huquqiy jihatdan tartibga solingan bo'lsa-da, ularning mazmuni va iqtisodiy yo'nalishi sezilarli darajada farqlanadi.

O'zbekiston Respublikasida yerning davlat mulki sifatida saqlanishi yer resurslari ustidan markazlashgan nazoratni ta'minlashga xizmat qiladi. Bu esa yer resurslaridan maqsadli va oqilona foydalanishni tashkil etishda muhim ahamiyat kasb etadi.

Shu bilan birga, yer uchastkalarini realizatsiya qilishda elektron auksion tizimining joriy etilishi ochiqlik va shaffoflikni ta'minlashga xizmat qilmoqda.

Rossiya Federatsiyasida esa yerga nisbatan xususiy mulk huquqining mavjudligi yer bozorining rivojlanishiga, investitsion jozibadorlikning oshishiga va iqtisodiy faollikning kengayishiga zamin yaratadi. Ayniqsa, servitut va erkin muomala mexanizmlarining rivojlanganligi yer resurslaridan samarali foydalanish imkoniyatlarini kengaytiradi.

ADABIYOTLAR:

1. O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi.

2. O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksi.
3. Rossiya Federatsiyasining Yer kodeksi.
4. Ko'chmas mulk obyektlari ro'yxati va hisobi. Darslik. "Zamon poligraf" Toshkent 2024.
5. Yer va bino-inshootlar huquqi. O'quv qo'llanma. O'zbekiston Respublikasi Fanlar akademiyasi "Fan nashriyoti" Toshkent 2019.
6. Internet saytlari.