

ЕР УЧАСТКАЛАРИНИ ХУСУСИЙЛАШТИРИШНИНГ ХОРИЖИЙ ТАЖРИБАЛАРИ ВА УЛАРНИ МАМЛАКАТИМИЗДА ТАТБИҚ ҚИЛИШ ЙЎНАЛИШЛАРИ

Абдурахимова М.О. – ТИҚХММИ магистранти

Аннотация

Мақолада чет эл мамлакатларида ер участкаларини хусусийлаштиришнинг тажрибалари ўрганилган ва таҳлил қилинган. Шу билан бирга ер участкаларини хусусийлаштиришда ушбу тажрибаларни Республикамизда тадбиқ этиш мумкин бўлган йўналишлари ўрганилган.

Мамлакатимиз ўз мустақиллигини қўлга киритгандан сўнг иқтисодий ислохотлар дастлаб аграр секторда бошланди, чунки мамлакат иқтисодиётининг асосий қисми қишлоқ хўжалиги билан боғлиқ. Қишлоқ хўжалиги ва унинг асоси бўлган ер, бошқа соҳалардан фарқли ўлароқ бир вақтнинг ўзида бир неча вазифаларни бажаради. У инсонлар яшаши учун жой, иш куроли ва ишлаб чиқариш предмети, даромад манбаи бўлиши билан бир қаторда аҳолини озиқ —овқат ва саноатни хом ашё билан таъминлайди ва саноат маҳсулотлари учун бозор вазифасини бажаради.

Ҳозирги вақтда республиканинг 44896,9 минг га умумий ер майдонидан қишлоқ хўжалик ерлари 20174,0 минг га бўлиб, бу умумий ер салоҳиятининг 44,94 фоизига тўғри келади. Аммо интенсив деҳқончилик фақат 4205,0 минг га ёки умумий майдоннинг 9,37 фоизига тенг суғориладиган ерларда олиб борилади холос [1].

Мамлакатимизда ер участкаларини хусусийлаштириш ерлардан самарали фойдаланишнинг яна бир муҳим омили ҳисобланади. Ўзбекистон Республикаси биринчи Президентининг 2006 йил 24 июлда қабул қилинган «Юридик шахслар ва фуқароларнинг бино ва иншоотлари билан банд бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида»ги ПҚ-3780 сонли Фармони ер муносабатларини тартибга солиш соҳасидаги ислохотларни

чуқурлаштиришда яна бир муҳим кадам бўлди [2]. Шу боис бозор иқтисодиёти муносабатларига ўтишда бир қатор муаммоларни юзага келмоқда. Шундай муаммолардан бири ҳозирги замон талабига мос равишда ер участкалари бўйича ишлаб чиқилган маълумотлар банкдан фойдаланиб йиғилаётган ахборотларни тартибга солиш ва уларнинг ягона тизимини яратиш ҳисобланади. Бу эса ўз навбатида ер участкасини хусусийлаштиришда дастлабки ва муҳим кадамлардан биридир. Ер участкасини хусусийлаштириб олган фуқаро уни сотиш, айрибошлаш, мулк сифатида ҳадя қилиш, мерос қилиб қолдириш, бошқа шахсларга фойдаланиш ёки ижарага бериш, шу жумладан банклар ва бошқа кредит муассасаларидан кредит олиш ҳуқуқига эга бўладилар.

Дунёнинг кўплаб ривожланган мамлакатларида ер участкаларини хусусийлаштириш катта аҳамият касб этади, шу сабабли қуйида бир қатор мамлакатлар тажрибаси билан танишамиз. Жумладан, Германияда қишлоқ хўжалик ерларини бошқа мақсадларда фойдаланишга қонунчилик асосида йўл қўйилмаса ҳам қонунга асосан жамоат эҳтиёжлари учун маълум ҳажмда ер ажратиш ҳолатлари кузатилади. Швецияда давлатнинг «Ер мулкчилиги тўғрисида»ги қонунида (1994 й.) аграр сиёсатни юритиш мақсадида ер фақат ундан бевосита фойдаланувчига хусусий мулк сифатида бириктирилиши қайд этилган. Бундан ташқари қонунда фермернинг оптимал (мақбул) ер майдонининг минимал ва максимал миқдори ҳам белгилаб қўйилган. АҚШдаги ер участкасини хусусийлаштириш ўзига хос хусусиятларга эга бўлиб, унда хусусийлаштиришни эркинлаштиришга катта эътибор қаратилиб, ердан фойдаланиш масалаларида марказлаштиришга қарши тадбирлар ишлаб чиқилган. Ер сиёсати асосий штатлар даражасида шаклланиб, уни кўпчилик Европа давлатлардан фарқи шундаки, ер сиёсатини юритишда маъсулият поғонали, яъни, идоравий эмас балки функционал кўринишга эга. Бу давлат Қонунчилигида қишлоқ хўжалик ерларини сақлаш ва муҳофаза қилишга катта эътибор қаратилган. Бунда ер солиғини ундиришда имтиёзлар белгиланган бўлиб, ер солиғи ернинг ўртача йиллик бозор баҳоси қиймати асосида ҳисоблаб чиқилади, яъни ердан оқилона, қулай ва самарали фойдаланиш тамойилига асосланади. Японияда ер қонунчилиги иккинчи жаҳон урушидан кейинги ўтказилган аграр ислохотларга асосан яратилган. Ўткир ер танқислиги, қишлоқ хўжалиги ерлари майдонининг чегараланганлиги ва шаҳарларни деҳқончилик туманларига нисбатан ер эгаллаш бўйича тайзиқи эвазига давлат томонидан қишлоқ хўжалик ерларини муҳофаза қилиш бўйича кучли сиёсат юритиб келинмоқда. Хитойда ерга эгалик, ижара ҳуқуқи ёки уларнинг биргаликдаги ҳуқуқи жорий қилинган. Хитойда ер олди-сотди объекти бўла олмайди ва ерга бўлган мулкчилик бозори йўқ бўлиб, эгалик ҳуқуқи доимий эмас, балки ўзгарувчан мақомга эга. Лекин, ер бозори объекти бўлиб ердан фойдаланишни хусусийлаштириш белгиланган. Шунинг учун Хитойда ер бозори деганда, фойдаланиш ҳуқуқини бир субъектдан иккинчисига ўтиши тушунилади. Бунда ерга бўлган ҳуқуқ ердан фойдаланиш, ижара ва гаров шаклларидаги кенг қамровли маънони билдиради [3]. Россияда ер бозорининг ҳолати тўғрисида кенгроқ ва чуқурроқ таҳлил қилишимиз мақсадга мувофиқ бўлади. Чунки Ўзбекистон ва Россиянинг ер қонунчилигида маълум даражада ўхшашлик ва уйғунликни кузатиш мумкин. Россияда ер бозорини бор ёки йўқ деб ҳам ҳисобловчилар ҳақдир. Ҳақиқатда ривожланган ер бозори йўқ, лекин ер бозори умуман йўқ ҳам эмас, чунки ўзига хос ер бозори мавжуд. Биринчидан, бу бозор монополиялашган, яъни давлат – ер фондининг катта қисмида мулкдордир. Иккинчидан, қисқа муддатли ҳуқуқлар асосида ва катта бўлмаган ер участкаси (томорқа, боғлар) олди-сотдиси амалга оширилади. Буни ер бозори деб ҳисобласа ҳам бўлади, лекин ҳамма ердан фойдаланувчилар ҳуқуқий мақомини аниқлаб берувчи, ерга бўлган узок муддатли ҳуқуқлар бозори мавжуд эмас. Бизнинг фикримизча, Россияда ўтказилаётган ер ислохоти майдон жихатидан катта бўлмаган ер участкасига бўлган қисқа муддатли ҳуқуқдан узок муддатли йирик участкалар олди сотдисига ўтишни ўз ичига олади. Лекин жамият узок

муддатли ҳуқуқ бозорини ривожланишидан манфаатдор, чунки шу ҳолатда инвестициялаш амалга оширилади. Сотувчи учун бозорни самарасизлиги, ер сотиб олиш жараёнидаги расмийликлар, олинган ҳуқуқни сотишда мавжуд бўлган чеклов-чегаралар ҳам ер бозорини ривожига салбий таъсир этмоқда. Мулкдор сифатида давлат ўз ери учун ҳуқуқий кафолатни олмаслиги эвазига сотувчи учун бунини самарасизлиги шундаки, у инвестицияламайди, натижада ишлаб чиқариш ривожланмайди. Ҳозирда давлат хусусий мулк ҳуқуқи барқарор чегараланмаган муддатда қолишига ҳеч қандай кафолат бера олмайди. Ерни сотиб олиш механизми жуда ҳам мураккаб. Ҳозирда ерни олди-сотди шартномасини расмийлаштириш жараёнида жиддий қийинчиликларга дуч келинмоқда ва бу ҳаммага маълум. Россиядаги ер қонунчилигида федерал ва муниципалитетлари давлат органларининг ҳуқуқларини белгилаб берилган. Россия Федерацияси ҳукуматининг ер ресурсларини бошқариш ва тақсимлаш бўйича ҳуқуқи Федерация субъектларининг қарорлари билан белгиланади. Шунинг учун ҳукумат ва муниципал ихтиёридаги ер участкасини сотиш, хусусийлаштириш ва гаровга қўйиб бўлмайди. Ер участкаси эгасида ерни шунингдек, эркин ижарага бериш ҳуқуқи йўқ. Фуқаронинг ер участкасини фақатгина маҳаллий маъмурият рuxсати билангина бошқасига ўтказиш мумкин. Россиянинг иқтисодчи олимлари ер бозорини чуқур таҳлилдан сўнг ҳозирги вақтда энг тўғри йўл бу ер биржаларини ташкил қилиш керак, деган хулосага келишган.

Европа, Осиё, АҚШ ва МДХ давлатлари тажрибаларини ўрганиш натижасида Ўзбекистон Республикасида тадбиқ этиш мумкин бўлган қуйидаги йўналишларни қайд этамиз:

- ер сиёсатини юритишда жумладан, ер бозорини жорий этишда қонун ва меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларга қатъий риоя этишни таъминлаш;

- нокишлоқ хўжалик соҳалари учун ерларни ажратишда қишлоқ хўжалигини юритишдаги устуворликни мақсадли ҳуқуқий ҳимоясини янада кучайтириш;

- ер участкаларини минимум ва максимум майдонларини ихтисосликларига қараб «парчаланиб» ёки йириклашиб кетишини олдини олиш мақсадида илмий-услубий ва иқтисодий асослаш бўйича тадқиқотларни кучайтириш;

- ердан мақсадли, оқилона ва самарали фойдаланиш мақсадида мулкдорларни аниқлаш меёрларини асосли равишда ишлаб чиқиш асосида танловларни жорий этиш;

- ер ижараси, қайта сотиш ва гаров муддатларини қатъий чегаралаш;

- ер мулкдорлари ва меросхўрларни молиявий қуллаб-қувватлаш;

- ер баҳосини белгилашда ва олди-сотди жараёнида шаффоф бозорни, яъни ошкоралик тамойилларини қўллаган ҳолда шу соҳадаги капитал оқимини маълум даражада тартибга солишга эришиш;

- ер баҳосини шакллантиришда минтақавий хусусиятларни инобатга олган ҳолда табақалашган ер солиғини жорий этиш.

Хулоса. Шундай қилиб, юқорида олиб борилган шакллар асосида хулоса қилиш мумкинки, хорижий тажрибалардан фойдаланган ҳолда тавсия қилинган шаклларни республикамизда жорий этиш, унинг миллий бойлиги ҳисобланган ерларни хусусийлаштириш ва соҳода бозор муносабатларини қарор топширишда муҳим омил бўлади.

Фойдаланилган адабиётлар:

1. Ўзбекистон Республикаси Ер ресурсларининг ҳолати тўғрисида МИЛЛИЙ ҲИСОБОТ
“Ергеодезкадастр” давлат қўмитаси, 2017 йил.

2.«Юридик шахслар ва фуқароларнинг бино ва иншоотлари билан банд бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида»ги ПҚ-3780 сонли Ўзбекистон Республикаси биринчи Президентининг Фармони. 2006 йил 24 июл.

3.Мухиддинов С. Ер бозори шароитида ер участкаларини хусусийлаштиришнинг ҳуқуқий-иқтисодий асосларини ишлаб чиқариш(Тошкент вилояти Бўка тумани мисолида) магистрлик диссертацияси - Т.:2013.

Илмий раҳбар:

доц. Бабажанов А.Р.