

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ
ҚИШЛОҚ ВА СУВ ХЎЖАЛИГИ ВАЗИРЛИГИ

ТОШКЕНТ ИРРИГАЦИЯ ВА МЕЛИОРАЦИЯ ИНСТИТУТИ
УДК 94.946.70.59 Қўлёзма ҳукукида

Мухиддинов Санжар Фатхуддинович

Ер бозори шароитида ер участкаларини хусусийлаштиришнинг ҳуқуқий-
иқтисодий асосларини ишлаб чиқариш (Тошкент вилояти Бўка тумани мисолида)

5A410701 - “Ер ресурсларидан фойдаланиш ва бошқариш” мутахассислиги
бўйича Магистр академик даражасини олиш учун ёзилган

ДИССЕРТАЦИЯ

Илмий раҳбар:
к/х.ф.н., “Ергеодезкадастр”
давлат қўмитаси раиси
_____ С.А.Арабов

Тошкент-2013

М У Н Д А Р И Ж А		
	Кириш	3
I боб.	Ер бозори шароитида ер участкаларини хусусийлаштиришнинг назарий асослари.....	15
1.	Ер участкаларини хусусийлаштиришда чет эл тажрибаси.....	15
2.	Ер участкаси ер балансини тузишда бирламчи маълумотлар манбаи сифатида.....	21
3.	Ер бозори ва ер участкаларини хусусийлаштириш қонуниятлари.....	26
	1-боб бўйича хулоса.....	32
II боб.	Бўка туманида ер участкаларини хусусийлаштириш услубияти	34
1.	Тошкент вилояти Бўка туманининг ижтимоий иқтисодий шароитлари.....	34
2.	Ер бозорини жорий этишда рағбатлантириш механизмларини иқтисодий асослаш услублари.....	41
3.	Ер участкасини хусусийлаштиришнинг ҳуқуқий иқтисодий асослари	49
4.	Туманда ҳаёт фаолияти хавфсизлиги масалалари.....	53
	2-боб бўйича хулоса.....	57
III боб.	Ер бозори шароитида ер участкаларини хусусийлаштиришнинг ҳуқуқий-иқтисодий асослари	58
1.	Туманда ер участкаларини хусусийлаштиришнинг услубларини такомиллаштириш.....	58
2.	Бўка туманида ер участкаларини хусусийлаштириш (2012-2020 йиллардаги) дастури.....	63
3.	Дастурнинг моҳияти ва вазифалари	65
4.	Ер участкаларини хусусийлаштириш таъминловчи фаолиятнинг асосий йўналишлари	70
5.	3-боб бўйича хулоса.....	72
5.	Хулоса.....	75
6.	Фойдаланиладиган адабиётлар рўйхати.....	78
7.	Иловалар.....	85

КИРИШ

Бозор муносабатларини шаклланиши жараёнида жамият олдидаги қатор объектив муаммоларни ечиш ҳозирги даврда амалга оширилаётган ислохотлар муваффиқиятини белгилаб беради. Бунда ер муносабатларини ислох қилиш асосидаги ерга бўлган мулкчилик турларини ўзгариши ва унга мос равишда ер бозорини шакллантириш муҳим омиллардан ҳисобланади.

Ўзбекистон Республикасида ўтказилаётган кенг миқёсдаги ислохотлар ерга бўлган мулкчилик, яъни маълум даражада ер бозорини шакллантириш ва жорий этишга олиб келди. Лекин мамлакатимизда бу жараён аник тизимсиз ва беқарор равишда бўлиб, бозорнинг иқтисодий ўсиш суръатларига тўлиқ жавоб бермаяпти. Республикамизнинг табиий иқлим шароитлари, халқимизнинг этник ва миллий ҳамда анъанавий урф одатлари ҳам ердан фойдаланиш муносабатларида ўз аксини топган. Ер бозорини Республика ва минтакалар даражасида шакллантириш ҳамда ташкил этишнинг илмий услубий жиҳатдан асосланмаганлиги ва унинг аҳолини иқтисодий – ижтимоий шароитларига таъсирини ўрганилмаганлиги ҳам муаммони ўткирлигидан далолат беради. Ер ислохотининг самараси ва ривожига тўсиқ бўлган муаммолардан бири ер участкасига бўлган мулкчилик шаклларида оид ҳуқуқларни ваколатли ечимларининг номукаммалиги ҳисобланади.

Келажакда бюджет даромадларини кўпайтириш, ер бозори соҳасида давлат бошқарувининг ягона тартибини ўрнатиш, ердан фойдаланиш бўйича ижара ҳақини белгилашда оқилона услубларни ишлаб чиқиш ер ресурсларидан самарали фойдаланишни таъминлайди. Ер баҳолаш ишларини давлат органлари томонидан бажарилиши асосан қишлоқ хўжалиги ер турларида амалга ошириб келинмоқда. Лекин, ноқишлоқ хўжалик ер турларини баҳолашнинг айниқса кўчмас мулк объектлари жойлашган ер участкаларининг қиймат баҳоси тўғрисида ҳозиргача маълумотлар деярли йўқ. Тадқиқотнинг асосий мақсади - иқтисодиётни эркинлаштириш ва модернизациялаш, ер бозорини бошқаришнинг умумуслубий масалаларини

ишлаб чиқиш, ер бозорини шакллантириш концепцияси асосида Ўзбекистонда ер муносабатларини тартибга солишда устувор йўналишларни аниклаш ҳисобланади.

Ўтказилган тадқиқот ишининг илмий янгилиги ундаги белгиланган мақсад ва вазифаларни бозор иқтисодиёти усули, тамойиллари ва талаблари асосида ҳал этилганлигидадир. Мавзуга оид муаммони қўйилиши мамлакатимиз Президентининг 2006 йил 24 июлда "Юридик шахслар ва фуқароларнинг бинолари ҳамда иншоотлари билан банд бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида"ги 3780-сон Фармони ва шу масалани ҳал этишга қаратилган 2006 йил 26 июлдаги Вазирлар Маҳкамасининг қарорига асосланади. Ер бозорини жаҳон стандартига мос шакллантиришда навбатдаги қадам ерни хусусийлаштириш бўлди. Ерни кўчмас мулк сифатида фойдаланиш, баҳолаш ва ҳуқуқий ҳимоясини жорий этиш ердан фойдаланувчи субъектлар учун айти муддао деб ҳисоблаймиз. Бу эса ер ресурсларидан янада самарали фойдаланишга асос яратади. Чунки, бозор иқтисодиётининг тамойилларидан бири умумийликдан хусусийликка ўтиш ҳисобланади. Ер участкасини хусусийлаштириш, уни ўз эгасига бириктириш ва унга нисбатан эгалик ҳиссини шакллантириш билан бошланади. Ер участкасини хусусийлаштириш ер ресурсларидан оқилона ва тежамкорлик билан фойдаланишга олиб келади. Чунки, у кўчмас мулк сифатида бино ва иншоот каби ўз баҳосига эга бўлади ва олди-сотди жараёнида кўчмас мулк қиймати билан қўшиб сотиш, олиш ва айирбошлаш ишларини амалга ошириш имконини беради.

Мавзунинг долзарблиги. 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 соҳдлардан фарқли ўлароқ бир вақтнинг ўзида бир неча вазифаларни бажаради. У инсонлар яшаши учун жой, иш қуроли ва ишлаб чиқариш предмети, даромад манбаи бўлиши билан бир каторда

аҳолини озиқ —овқат ва саноатни хом ашё билан таъминлайди ва саноат маҳсулотлари учун бозор вазифасини бажаради.

Маълумки, ер қишлоқ хўжалигида энг асосий ишлаб чиқариш воситасидир. Шунинг учун ҳам ер муносабатларини ислоҳ қилиш, ерга бўлган мулкчилик масаласини ҳал қилиш ўтказилаётган ислохотларнинг негизини ташкил қилади. Амалдаги қонунларга биноан ер давлат мулки ҳисобланади. Ерга давлат мулкчилигини сақлаб қолган ҳолда уни бозор муносабатларига жалб этиш, бунинг учун зарурий иқтисодий механизмларни яратиш мамлакатимиз аграр тармоғида олиб борилаётган ислохотларнинг муҳим ўзига хос хусусияти ҳисобланади.

Ҳозирги вақтда республиканинг 44410,3 минг га умумий ер майдонидан қишлоқ хўжалик ерлари 22614,0 минг га бўлиб, бу умумий ер салоҳиятининг 50,9 фоизига тўғри келади. Аммо интенсив деҳқончилик фақат 4278,0 минг га ёки умумий майдоннинг 9,6 фоизига тенг суғориладиган ерларда олиб борилади ҳолос. Бу ерлар ҳар хил табиий қишлоқ хўжалик ҳудудларида жойлашган бўлиб, турли мелиоратив, экологик шароитлар билан, бинобарин, турли унумдорлиги ва қишлоқ хўжалиги экинларининг ҳар хил даражадаги ҳосилдорлиги билан тавсифланади. Булар ҳаммаси давлат томонидан ерлар ҳолатини ва улардан фойдаланишни доимий кузатиб бориш, назорат юритиш ва таҳлил қилиб боришни талаб этади. :

Кейинги йиллардаги сув тақчиллиги ҳамда қишлоқ хўжалигида фойдаланиладиган суғориладиган ерларнинг бошқа тоифаларга ўтказилиши, янги ерларни ўзлаштириш имконияти йўқлиги, бир киши бошига тўғри келадиган ерларнинг сўнгги ўн йил ичида 0,20 гектардан 0,14 гектаргача камайиб кетганлиги мавжуд суғориладиган ерлардан йилдан йилга самарали ҳамда оқилона фойдаланишни тақозо этмоқда. Кўплаб суғориладиган унумдор ерлар ноқишлоқ хўжалик мақсадлари учун ажратиб берилмоқда ва унинг ўрнига унумдорлиги паст бўлган ерлар ўзлаштирилиб, қишлоқ хўжалиги оборотига киритилмоқда. Яқин йилларда ўзлаштирилиши мумкин бўлган ерларнинг аксарияти унумдорлиги паст, шўрланган, гипсли, тошлоқли, қийин ўзлаштириладиган тупроқлар категориясига мансубдир. Бундан ташқари

янги ерларни ўзлаштириш жуда катта миқдордаги харажатларни талаб этади.

Аммо шуни таъкидлаш лозимки, ердан унумли фойдаланиш, унинг самарадорлигини ошириш устида олиб борилаётган тадбирлар етарли бўлмаётир. Кейинги йилларда тупроқ унумдорлиги, экинлар ҳосилдорлиги камайиб кетмоқда. Бунинг сабабларини аниқлаш ва кўп укладли иқтисодиёт шароитида ердан самарали фойдаланиш йўллари белгилаб олиш бугунги куннинг долзарб масаласи ҳисобланади.

Шунинг учун мавжуд суғориладиган ерлардан янада самарали фойдаланиш ва бу мақсадда мавжуд имкониятларни қидириб топиш ва барча омиллардан фойдаланишнинг назарий ва амалий асосларини ишлаб чиқиш талаб этилади. Танлаб олинган мавзунинг долзарблиги шулар билан изоҳланади.

Ишнинг мақсади ва вазифалари. Иқтисодиётни модернизациялаш ва иқтисодий ислохотларни чуқурлаштириш шароитида ердан фойдаланиш бўйича иқтисодий-ҳуқуқий таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқиш тадқиқотнинг асосий мақсади ҳисобланади.

Тадқиқотнинг мақсадидан келиб чиққан ҳолда қуйидаги вазифалар хал этилган:

—кўп укладли иқтисодиёт шароитида ердан фойдаланишнинг ҳуқуқий-иқтисодий механизмлари ва иқтисодий кўрсаткичлари тизими такомиллаштирилган;

—фермер хўжаликларида ердан фойдаланишнинг ўзига хос хусусиятларини ҳисобга олган ҳолда ундан самарали фойдаланиш омиллари очиб берилган;

—фермер ва деҳқон хўжаликлари фаолиятини таҳлил қилиш асосида уларда ердан фойдаланиш самарадорлигини ошириш бўйича таклифлар ишлаб чиқилган;

—қишлоқ хўжалигида суғориладиган ер майдонлари унумдорлигининг ҳозирги ҳолати таҳлил қилинган ва уни ошириш имкониятлари очиб берилган;

—ер муносабатларида жаҳон тажрибаси ёритилган ва бу асосда хулосалар чиқарилган;

Тадқиқот объекти ва предмети. Ҳозирги кунда фаолият кўрсатаётган хўжалик шаклларининг суғориладиган ерлардан фойдаланиш масалалари, ердан фойдаланиш бўйича уларнинг ўзаро ҳамда давлат билан муносабати тадқиқотнинг предмети бўлиб ҳисобланади.

Тадқиқотнинг объекти бўлиб Ўрта Чирчиқ туманидаги ердан фойдаланувчи субъектлар ҳисобланади.

Тадқиқотнинг услубияти ва услублари. Аграр иқтисодчи олимлар томонидан ердан фойдаланишни иқтисодий-ҳуқуқий ривожлантириш бўйича илгари сурилган назарий ва амалий ғоялар тадқиқот ишининг услубий асоси бўлиб ҳисобланади.

Тадқиқотни олиб боришда маълумотларни тўплаш, тизимли ва қиёсий таҳлил қилиш, умумлаштириш, танланма кузатиш, мантиқий солиштириш, абстракт фикрлаш, статистик гуруҳлаш, монографик кузатиш ва бошқа усуллардан фойдаланилди.

Илмий тадқиқот ишларини олиб боришда Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси томонидан қабул қилинган қонунлар, Президент фармонлари, Вазирлар Маҳкамасининг қарорлари, ер тузиш ва ер муносабатлари бўйича илмий тадқиқот олиб борган ва олиб бораётган олимларининг илмий ишларидан кенг фойдаланилди.

Тадқиқот натижаларининг илмий жихатдан янгилиги. Тадқиқотнинг илмий янгилиги бўлиб:

—ердан фойдаланиш самарадорлиги иқтисодий кўрсаткичлари ва ҳуқуқий омиллар тизими такомиллаштирилган;

—ресурс таъминотини ҳисобга олган ҳолда ердан фойдаланиш самарадорлигини аниқлаш бўйича услубий тавсия ишлаб чиқилган;

—турли хўжалик юритиш шакллари шароитида ердан фойдаланишда рента муносабатларини такомиллаштириш бўйича илмий асосланган тавсиялар ишлаб чиқилган;

—Ўрта Чирчиқ туманида ердан фойдаланиш самарадорлига ҳозирги ҳолатига назарий ва амалий жихатдан баҳо берилган;

—ердан фойдаланиш самарадорлигини ошириш бўйича илмий асосланган тавсиялар ишлаб чиқилган;

—ердан фойдаланишда солиқ тизимини такомиллаштириш ва ер

ижараси муносабатларини ривожлантириш бўйича тавсиялар ишлаб чиқилганлиги ҳисобланади.

Тадқиқот натижаларининг амалий аҳамияти ва тадбиғи. Олиб борилган тадқиқотлар натижаларини амалиётда қўллаш ер бозори шароитида хусусийлаштириладиган ер участкаларидан фойдаланиш самарадорлигини ошириш имкониятини беради. Ишлаб чиқилган тавсиялар истиқболда хусусийлаштириладиган ердан фойдаланиш тизимини такомиллаштиришда асос бўлиши мумкин.

Хулоса ва таклифларнинг қисқача умумлаштирилган ифодаси. Тошкент вилояти Бўка туманида ер участкаларини хусусийлаштиришнинг ҳуқуқий-иқтисодий механизмлари такомиллаштирилди.

Диссертация ишининг тузилиши ва ҳажми. Диссертация иши кириш, 3 та боб, хулоса ва таклифлар ҳамда фойдаланилган адабиётлар рўйхатидан иборат бўлиб, __ бетдан иборат. Диссертацияда __ та жадвал, 12 та чизма акс эттирилган.

Бажарилган ишнинг асосий натижалари. Ер участкаларини хусусийлаштиришнинг Тошкент вилояти Бўка туманида жорий қилишнинг бўйича тавсиялар ишлаб чиқилди.

1-БОБ. ЕР БОЗОРИ ШАРОИТИДА ЕР УЧАСТКАЛАРИНИ ХУСУСИЙЛАШТИРИШНИНГ НАЗАРИЙ АСОСЛАРИ

1.1 Ер участкаларини хусусийлаштиришда чет эл тажрибаси

Чет эл тажрибасини ўрганиш асосида дунёнинг шу соҳа бўйича етакчи давлатларида ер бозорини тартибга солишнинг асосий йўналишлари аниқланган ва уларни Ўзбекистонда тадбиқ этиш имкониятлари ўрганилган. Натижада Республикада ер бозорини давлат томонидан тартибга солиш механизмлари, ер участкаларини хусусийлаштиришни минтақавий шакллантириш хусусиятлари очиб берилган.

Жаҳон иқтисодиёти тажрибасига суянган ҳолда қуйидаги натижалар эътироф этилади. **Дания** қонунчилигида ер бозорини тартибга солиш хусусий оилавий фермерларни ривожлантиришга эътиборни кучайтирган ҳолда латифундликни ташкил топишига, юридик шахслар томонидан ер участкаларини сотиб олиш ва ерни олди-сотдисида чайқовчилик кўринишларига барҳам берилган.

Германия ер қонунчилигида қишлоқ хўжалик ерларига бўлган мулкчилик ва ер ижарасидаги ҳар қандай ўзгаришларни қатъий ҳисоби ва назорати ўрнатилган. Масалан, барча қишлоқ хўжалик ер турларидан фойдаланиш бошқа субъектга ўтишидаги фойдаланпш бўйича ҳуқуқларни ўтишида учта кўринишда масалан махсус хал қилишни талаб этади: Биринчидан, қишлоқ хўжалик ерларини ноқишлоқ хўжалиги мақсадларида фойдаланишга ўтгандаги ҳуқуқий мақом; Иккинчидан ер участкасини 1 гектардан кам бўлган майдонда хўжалик юритиш, яъни «парчаланиб» кетиш ҳолатлари кузатилганда; Учинчидан 400-500 гектардан иборат бўлган йирик ер эгаликларини пайдо бўлишини олдини олишга қаратилади.

Германияда қишлоқ хўжалик ерларини бошқа мақсадларда фойдаланишга қонунчилик асосида йўл қўйилмаса ҳам қонунга асосан жамоат эҳтиёжлари учун маълум ҳажмда ер ажратиш ҳолатлари кузатилади.

Швецария давлатининг «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. Масалан, фермернинг минимал ер майдонини белгилашда ўртача битта ишчини йил давомида меҳнат билан банд бўлиши 75% дан, яъни 2100 соатдан кам бўлмаган, ҳолда шу кўрсаткичнинг максимум қиймати эса 2,5-3 ишчини йиллик даромади даражасидан ортмаслиги белгилаб қўйилган.

Ер билан таъминлашда фермерга кам ёки хаддан зиёд кўп майдон ажратишни чегаралаш бўйича **Португалия, Испания ва Италия** давлатларининг ер қонунчилигида ҳам ўз аксини топган. Ушбу давлатларда асосан фермер хўжалигини ер билан таъминлашнинг белгилаб қўйилган, яъни «хўжаликнинг минимал ҳаётий фаолият юритишга лаёқатлик» тушунчаси қонун билан аниқланиб ерни олди-сотди жараёнида бу меъёрга қатъий амал қилинади.

Швецияда ерни мерос қилиб қолдиришда яхлит ер майдонини сақлаб қолиш мақсадида ва ердан фойдаланишга оид бошқа масалаларни ҳал этишда давлат томонидан тартибга солишга юқори даражада эътибор қаратилади. Бунда асосан субъектлар томонидан ерларни «парчаланиб» кетишига, фермер хўжалигини ҳаётий эҳтиёжларини ҳимоя қилиш ва рентабелли фаолият юритишига эътибор қаратилган.

Францияда агар фермернинг ери бир нечта меросхўрлар ўртасида тақсимланганда «меросхўр устуворлиги» тамойили қўлланилади. Бунда маҳаллий суд томонидан энг малакали меросхўр танланади ва хўжалик юритиш унга топширилади. 10 йил муддатда у бошқа меросхўрлар улушини тўлаши белгилаб қўйилган. Ер мероси масаласида бошқа ечимлар ҳам тавсия этилади, яъни меросхўрларни гуруҳ бўлиб хўжалик юритишда, уларни ўзаро келишувига асосан манфаатлари уйғунлашган ҳолда ердан самарали фойдаланиш таъминланиши кўзда тутилади.

АҚШдаги ер участкасини хусусийлаштиришда 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, 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 юритишда имтиёзлар белгиланган бўлиб, ер солиғи ернинг ўртача йиллик бозор баҳоси қиймати асосида ҳисоблаб чиқилади, яъни ердан оқилона, қулай ва самарали фойдаланиш тамойилига асосланади.

АҚШда фермерликни ривожлантириш мақсадида ер баҳоси бозор қиймати бўйича эмас, балки қишлоқ хўжалигидаги унумдорлик кўрсатишга асосан белгиланади. Албатта, бунда ерни бозор нархидан паст даражада баҳоланиши шаҳар атрофидаги ерларни ҳимоя қилишга хизмат қилади. АҚШдаги ернинг баҳоси жамиятдаги иқтисодий ўсиш билан мос равишда ортиб бориши кузатилади.

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 тазийқи эвазига давлат томонидан қишлоқ хўжалик ерларини муҳофаза қилиш бўйича кучли сиёсат юритиб келинмоқда.

Ерга бўлган мулкчилик ва ижара муносабатларини шакллантиришда ҳукумат қарори ва рухсати билан фақат қуйидаги шарт-шароитларни ҳисобга олган ҳолда ҳал этилади:

1. Эгаликдаги ёки ижарадаги ерларга фақат мулкдорни ўзи ишлов бериб фойдаланганда;
2. Фермада оиланинг камида битта аъзоси доимо қишлоқ хўжалик ишлари билан банд бўлган ишчини таъминлаганда;

3. Ерни сотиб олинганда ёки ижарага олишда 0,5 гектардан кам бўлмаган ҳолатларда (алоҳида интенсив ишлаб чиқаришни жорий этиш бундан мустасно);

4. Махсус билимга эга, молиявий имкониятлари самарали хўжалик юритишга лаёқатли ҳамда доимо хўжаликда яшовчи деҳқон бўлган шароитда.

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 вағ аров шаклларидаги кенг қамровли маънони билдиради.

Россияда ер бозорининг ҳолати тугрисида кенгрок ва чуқуррок таҳлил қилишимиз зарур. Чунки Ўзбекистон ва Россиянинг ер қонунчилигида маълум даражада ухшашлик ва уйғунлик кузатилади.

Россияда ер бозорини бор ёки йўқ деб ҳам ҳисобловчилар ҳақдир. Ҳақиқатда ривожланган ер бозори йўқ, лекин ер бозори умуман йўқ ҳам эмас, чунки узига 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 макomini аниқлаб берувчи, ерга бўлган узоқ муддатли ҳуқуқлар бозори мавжуд эмас.

Бизнинг фикримизча Россияда утказилаётган ер ислоҳоти майдон жихатидан катта бўлмаган ер участкасига бўлган қисқа муддатли ҳуқуқдан узоқ муддатли йирик участкалар олди сотдисига ўтишни ўз ичига олади. Лекин жамият узоқ муддатли ҳуқуқ бозорини ривожланишидан манфаатдор, чунки шу ҳолатда инвестициялаш амалга оширилади. Масалан, ҳар бир завод учун ер ва узоқ муддатга керакдир.

Ҳозирги кунда харидор ҳамда сотувчининг нуқтаи назарида ерга бўлган узок муддатли битимлар бозори бугунги кунда самарасиздир. Сотувчи учун бозорни самарасизлиги, ер сотиб олиш жараёнидаги расмиятчиликлар, 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 буни 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 келинади ва бу ҳаммага маълум.

Ҳозирда давлат ерни ўз вакиллари яъни бошқарув органлари орқали сотади ва ер баҳосини қайсидир қисмини маъмурий рента узлаштиради.

Россидаги ер қонунчилигида федерал ва муниципал 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 рухсати билангина бошқасига ўтказиш мумкин.

Қонунларда фуқаролик қонунчилигига қарама қарши бўлган меъёрлар белгиланиб берилган. Масалан, хусусийлаштиришда чегарага маъмурий тузатмалар киритилади, ер участкасини унга тегишли мулк билан хусусийлаштириш мумкин бўлмаганда, ер низоси мавжуд бўлганда уни олди-сотди жараёнига қўймаслик меъёрий ҳужжатларда белгилаб куйилган.

Барча ерларга «мақсадли» ва «ҳуқуқий режим» тамойиллари жорий қилинганда ер бозори шароитида фойдаланиш ҳуқуқи ва кўмас мулкни ривожлантириш имкониятлари чекланган булади. Россиянинг иктисодчи

олимлари ер бозорини чуқур таҳлили асосида сўнг ҳозирги вақтда энг тўғри йўл бу ер биржаларини ташкил қилиш керак деган хулосага келинган.

Хулоса қилиб айтиш мумкинки, Россияда ер бозорини бошқариш асосланган ва назорат остида бўлиши учун, бозор нарҳини аниқлаш муҳимдир. Биринчидан, сотиб олиш нарҳини аниқлаш учун, иккинчидан, ер фондини самарали бошқариш учун, учинчидан, солиқ солиш тизимини ташкиллаштириш учун керак. Шунингдек мустақил баҳолаш маъмуриятни ўз агентларини бошқариш учун зарур. Шундай қилиб, ҳозирги шароитда, Россиядаги ер бозори ўзи маълумотни қайта ишлаб ва баҳони ўлчамини беради фикр юритмаслик керак. Бу функцияни амалдорларга ҳам бериш мумкин эмас деган фикрлар ам мавжуд

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

- ер сиёсатини жумладан юритишда ер бозорини жорий этишда қонун ва меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларга қатъий риоя этишни таъминлаш;
- ноқишлоқ хўжалик соҳалари учун ерларни ажратишда қишлоқ хўжалигини юритишдаги устуворликни мақсадларидаги ҳуқуқий ҳимоясини янада кучайтириш;
- ер участкаларини минимум ва максимум майдонларини ихтисосликлар бўйича «парчаланиб» ёки йириклашиб кетишини олдини олиш мақсадида илмий-услубий ва иқтисодий асослаш бўйича тадқиқотларни кучайтириш;
- ердан мақсадли, оқилона ва самарали фойдаланиш мақсадида мулкдорларни аниқлаш меъёрларини асосли равишда ишлаб чиқиш асосида танловларни жорий этиш;
- ер ижараси, қайта сотиш ва гарови муддатларини қатъий чегаралаш;
- ер мулкдорлари ва меросхўрларни молиявий қўллаб-қувватлаш;
- ер баҳосини белгилашда ва олди-сотди жараёнида шаффоф бозорни яъни ошкоралик тамойилларини қўллаган ҳолда шу соҳадаги капитал оқимини ини маълум даражада тартибга солишга эришиш;

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

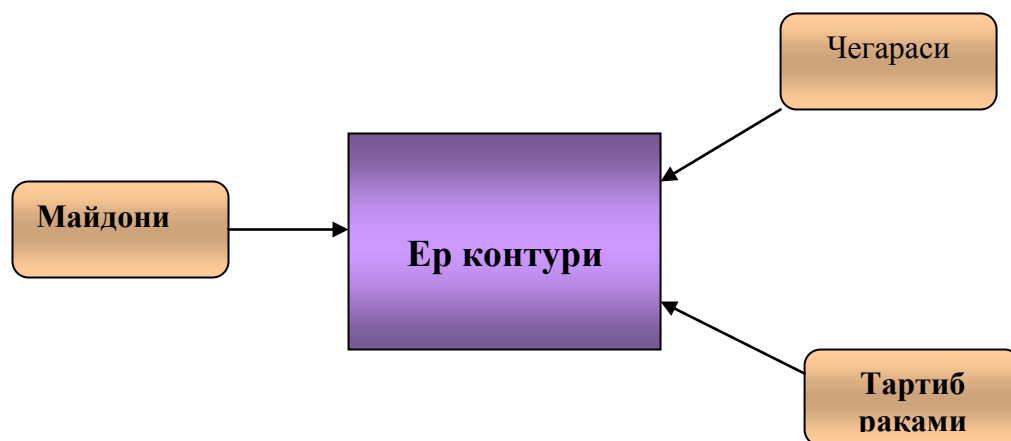
Юқоридаги таҳлиллар ва хулосаларга асосан диссертациянинг навбатдаги қисмларида Ўзбекистон шароитида ер участкаларини хусусийлаштиришни шакллантириш ва жорий этишнинг услубий амалий масалалари тадқиқ қилинган.

1.2 Ер участкаси ер балансини тузишда бирламчи маълумотлар манбаи сифатида

Республикамиздаердан фойдаланувчи субъектларнинг (ЕФС) сони, майдони, тупроқ сифати, ижтимоий – иқтисодий, экологик ва ташкилий тизимларини ҳамда ресурслар таъминотини муттасил ўзгариб бориш жараёнида ер ахборот базасини яратиш ва уни амалиётда қўллаш заруриятини туғдирмоқда. Албатта, бу жараён кўп қиррали ва ҳажмдор ахборот алмашишнинг кенг кўламини қамраб олади. Ер участкаси – бирламчи маълумотлар манбаи ҳисобланади. Шунинг учун ҳам объектлар ўртасида ер участкасининг аҳамияти катта. Қуйидаги расмларда ер контуридан бошлаб республика миқёсигача ер участкаларининг умумий тизими акс эттирилган. (1, 2- 3-, 4- ва 5- расмлар)

ЕФС ва ер ахборот базасининг шаклланиш босқичлари:

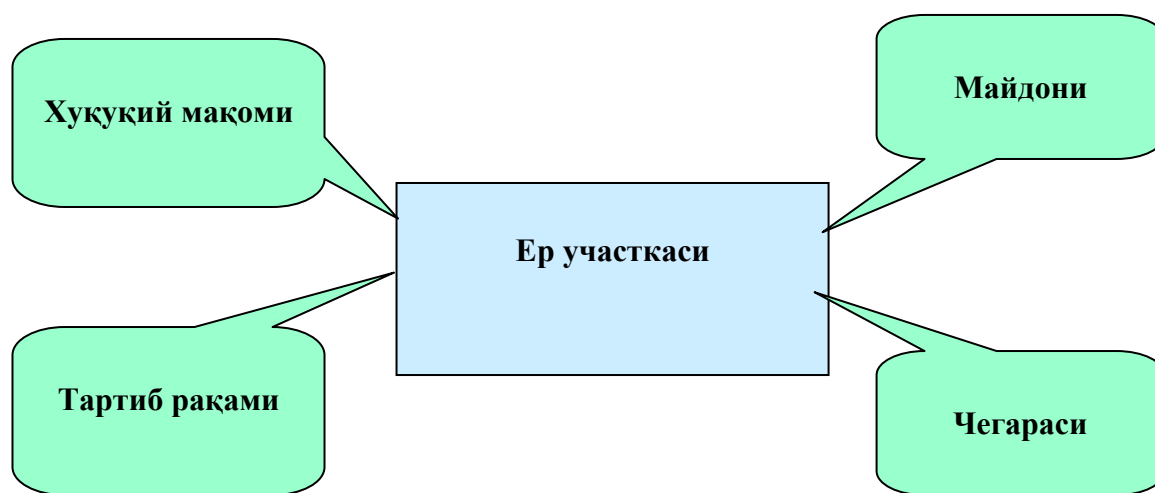
1. Қишлоқ хўжалик субъекти ер участкаларини ер-ахборот базасининг шаклланиш босқичлари 4 поғонадан иборат бўлиб, унинг биринчи даражаси ер участкаси таркибига кирувчи ер контури ҳисобланади. (1- расм)



1-расм. Ер контурини шакллантириш шартлари.

Демак, ер контури деб чегараси, майдони ва тартиб рақамига ега бўлган ер участкасининг бир бўлагига айтилади. 2–босқич, яъни ер участкасини шаклланиши 4 та шартга асосланади. Бунда ер участкасининг чегараси, майдони, манзили ва ҳуқуқий мақомига оид омиллар ҳисобланади. (2- расм)

2 – босқич



2- расм. Ер участкасини шакллантириш шартлари.

2. Туман ер-ахборот базасини яратиш қишлоқ фуқаролар йиғини (Қ.Ф.Й.), маҳалла фуқаролар йиғини (М.Ф.Й) ҳамда захира ерлар майдонлари таркибида амалга оширилади. (3-расм)

3 – босқич



3- расм. Туман ер-ахборот базасининг манбалари.

3. Ўз навбатида вилоят ер-ахборот тизими туман, шаҳар ва давлат захира ерлари даражасида таркиб топади. (4- расм)

4 – босқич



4-расм. Қорақалпоғистон Республикаси, вилоятлар ва Тошкент шаҳри учун яратиладиган ер-ахборот базасининг шаклланиш шартлари

4. Ўзбекистон Республикаси бўйича ер-ахборот базасини яратишда ҚҚР, 12 та вилоят ва Тошкент шаҳрида фаолият юритаётган 6 млндан ортиқ ердан фойдаланувчи субъектлар ҳамда давлат захира ерлари тўғрисидаги маълумотлардан фойдаланилади. (5- расм)

5 – босқич



5- расм. Республика ер-ахборот базасининг шаклланиш таркиби.

Юқорида берилган расмлар ер-ахборот базасини яратиш босқичларини ифода этган ҳолда яхлит тизимни шакллантиришни тақозо этади.

Инновацион ғояни амалий аҳамияти ҳам шу тизимга асосланади. Демак, Тошкент вилоятида ер-ахборот базасини шакллантиришда ушбу модел (тизим)га асосланган ҳолда тадқиқот ишларини бажариш белгилаб олинган.

Маъмурий туман ҳудуди даражасидаги ер-ахборот базасини замонавий кўринишда ва талаб даражасида юритиш учун марказлашган маълумотлар банкини яратиш муҳим аҳамиятга эга. Бунда қишлоқ хўжалигида фаолият юритаётган ер участкасига бўлган ҳуқуқларни расмийлаштириш билан боғлиқ масалалар муҳим аҳамиятга эга. Демак, дастлабки ҳужжатлар ер участкаларининг ҳуқуқий ҳолати тўғрисидаги маълумотлардан иборат бўлиши керак.

Ер-ахборот оқимининг асосини ташкил этувчи бошланғич маълумотлар ерга эгалик қилиш (ердан фойдаланиш) даражасида шакллантирилади. Бунда маълумотлар оқими турлича омиллар таъсири остида ўзининг ҳолатини ўзгартириб барча даражаларда изчил ўтади. Баъзи кўрсаткичлар вақти билан ўзининг структурасини ўзгартиради ёки бошқаришнинг муайян даражаси учун аҳамиятини йўқотади, бошқалари, аксинча муҳим бўлиб қолади.

Ерни баҳолаш давлат ер кадастрининг таркибий қисми бўлгани ҳолда, иқтисодиёт тармоқларида фойдаланиладиган табиий ресурсларни умумий тарзда баҳолашнинг бир қисми ҳисобланади. Баҳолаш муаммосини муваффақиятли ҳал қилиш, энг аввало, уни объекти ва субъектини тўғри белгилашга боғлиқдир. Демак, ер участкаси ер-ахборот базасини яратишда бирламчи маълумотлар манбаи сифатида тадқиқ этиш зарурлигини эътироф этамиз.

Қишлоқ хўжалигида ердан фойдаланишга оид тезкор маълумотлар базасини яратиш маълумотларни олиш, қайта ишлаш, уларни ер кадастри ҳужжатларида қайд этиш, ернинг ҳуқуқий, табиий ва хўжалик ҳолатларини ўзгаришлари тўғрисидаги маълумотларни аниқлаш, тўплаш ҳамда қайта ишлаш, бу ўзгаришларни ҳисоб ва ҳисобот ҳужжатларида ёритиб бориш каби мураккаб жараёнларни қамраб олади. Шунинг учун бундай мураккаб жараённи соддалаштириш, ер тўғрисидаги, ундан фойдаланиш ва умуман электрон дастурий воситасини юритиш бўйича маълумотларни замон талаб даражасида ушлаб туриш тезкор равишда зарурий маълумотларни олиш

мақсадида бугунги кунда замонавий ахборот технологияларидан фойдаланишни йўлга қўйиш мақсадга мувофиқдир.

Технология— сўзи юнонча (techne) санъат, маҳорат ўқув маъноларини англатади, бу эса барча жараёнларни ўзига қамраб олади. Жараён деганда олдида қўйилган мақсадга эришишга йўналтирилган ҳаракатларнинг муайян йиғиндисининг жамламаси тушунилади. Жараён инсон томонидан танланган стратегияга қараб белгиланиши, турли восита ва услублар жамламаси ёрдамида амалга ошириши керак.

Ер-ахборот -технологияси объект, жараён ёки ходиса, яъни ер ресурсининг ҳолати ҳақидаги янги сифат ахборотини олиш учун маълумотларни тўплаш, қайта ишлаш ва узатишнинг восита ва услублари жамланмасидан фойдаланувчи жараёндир.Ер-ахборот технологиялари жамият ахборот захираларидан фойдаланишнинг энг муҳим жараёнларидан биридир. Ҳозирги пайтга келиб у бир неча эволюцион босқичларни босиб ўтиш, улардан ҳар бирининг алмашинуви асосан фан ва техника тараққиётининг ривожланиши, ердан фойдаланишга оид ахборотларни қайта ишлашнинг янги техник воситалари пайдо бўлиши билан белгиланади. Иқтисодиётимизнинг муҳим соҳаси бўлган қишлоқ хўжалигида ахборотни қайта ишлаш технологияларининг асосий техник воситаси бўлиб шахсий компьютер хизмат қиляпти, у технологик жараёнларни кўриш ва ундан фойдаланишга ҳам, сernатижа ахборот тизимида ҳам муҳим таъсир кўрсатади. Шахсий компьютерни ахборот соҳасига тадбиқ қилиниши ва алоқанинг телекоммуникация воситаларида қўллаш ахборот технологияларни ривожланишида янги замонавий босқични бошлаб берди.

Ҳозирги даврда электрон техниканинг бир қатор соҳалардаги ютуқлари ҳам компьютерлар имкониятидан фойдаланиш соҳасини кенгайтиради.

Бу ютуқлар маҳсулотни ихчамлашуви ва таннарх бирлигига маҳсулдорлик ўсишига олиб келди. Ҳар йили микропроцесслар янги асбоб ва тизимларда қўлланиши эвазига компьютерлар анча сермахсул ва тобора арзонлашиб бормоқда.

Юқоридагилардан кўриниб турибдики, иқтисодиётнинг турли тармоқлари қатори ер кадастрини тезкор юритиш, ер кадастри учун юқори сифатли картографик материаллар тайёрлаш, ер ресурсларининг тақсимланиши ва доимий қайта тақсимланиши, ердан фойдаланиш бўйича ҳисоботлар тузиш ва бошқа қатор замонавий талаблар асосида юритишда кенг фойдаланилмоқда.

Демак ер контури ва ер участкаси тўғрисидаги маълумотлар туманда ер балансини тузишда бирламчи ахборот манбаи ҳисобланишини тадқиқотлар натижасида маълум бўлди.

1.3 Ер бозори ва ер участкаларини хусусийлаштириш қонуниятлари

Ўзбекистон Республикасида амалга оширилаётган иқтисодий ислохотлар ер муносабатларининг тубдан қайта қурилишига, ердан фойдаланишни ҳозирги шароитга мувофиқлаштириш ва бошқаришнинг бозор механизмларини шаклланишида янги бошқарув тизимининг яратилишига олиб келди.

Бундай шароитда ер муносабатларининг объекти, ерга бўлган ҳуқуқ субъектлари, ер участкалари билан бўладиган операциялар ҳамда уларнинг қиймат тавсифлари тўғрисидаги асосий маълумотларни ўз ичига олган ернинг ҳолати ҳақида тизимланган ахборотларни юритиш, яъни ердан фойдаланишни бошқариш ва мувофиқлаштиришни ахборотли таъминлаш тизими сифатидаги тўлақонли ер кадастрини юритиш зарурияти туғилади.

Шаҳар типдаги ва қишлоқ жойларидаги аҳоли пунктлари учун ер кадастрининг мақсади ва моҳияти турличадир, чунки улар учун ҳаёт фаолиятнинг функциоинал муҳити ҳам, уларни бошқаришнинг мақсади ва усуллари ҳам турлича. Бундай фарқ аҳоли пунктлари кадастрида жисмонийдан кўра ҳуқуқий ва фискал (солиқ) ташкил этувчиларга, рўйхатга олиш кўрсаткичларининг турлича таркибига, кадастр хариталарининг мазмунига кўпроқ аҳамият берилишига олиб келади.

Ер сиёсатини ўтказиш ва ер муносабатларини мувофиқлаштириш учун бошқарувнинг маъмурий органлари таркибида ихтисослашган хизматни

яратиш зарур. Унинг асосий функцияси ер ва кўчмас мулк кадастрини юритишдан иборат бўлиши керак.

Юқоридагиларни амалга ошириш ўз навбатида ер ва кўчмас мулк тўғрисида автоматлаштирилган маълумотлар банкини яратиш билан узвий боғлиқдир, чунки ер участкалари ер кадастрининг объекти бўлиб, унда жойлашган кўчмас мулклар ҳисобланади.

Ривожланган мамлакатларда ер ва кўчмас мулклар тўғрисидаги маълумотларни автоматлаштирилган рўйхатга олиш ва қайта ишлашга мўлжалланган, давлат аҳамиятига молик ахборотлар тизими яратилмоқда ёки такомиллаштирилмоқда. Бундай йирик миқёсдаги лойиҳаларни ҳаётга тадбиқ этишдан асосий мақсад рўйхатга олиш тизимини осонлаштириш, тезлаштириш, ишончилигини ошириш, ердан фойдаланиш ва кўчмас мулк иқтисодиёти соҳаларидаги режалаштириш ва бошқарув масалаларига мослаштириш, кўп мақсадли кадастр тизимини яратишдир.

Шунингдек, ер ва кўчмас мулк билан иш олиб борувчи ҳамда шу соҳаларни бошқариш, режалаштириш ва назорат қилиш бўйича турли масалаларни ҳал қилувчи турли даражалардаги маъмурий-хўжалик хизматларини ишончли, кўп қиррали ахборотлар билан таъминлашдан ҳам иборатдир. Швеция дунёда биринчи бўлиб ЭҲМ тармоқлари асосида кўчмас мулкларни рўйхатга олишнинг автоматлаштирилган тизимига тўла ўтишни яқунлади. Бу йирик ислохотнинг бошланиши XX асрнинг 60-йилларига тўғри келади. Шу даврда юритилаётган кўчмас мулк кадастри мамлакатда 1907 йилдан бери мавжуд бўлган. 60-йилларнинг ўрталарига келиб давлат ушбу мавжуд тизимни эскирган деб ҳисоблади ва компьютер маълумотлар банки асосида ер ва кўчмас мулкни рўйхатга олиш ҳамда ҳисоб қилишни бутун мамлакат бўйича янги, ягона автоматлаштирилган тизимини яратишни таклиф этди.

Бутун мамлакат миқёсида бундай қайта ташкил этишнинг ўзаро келишилган жараёни компьютер технологиясига ўтишнинг иккита асосий муаммосидан биттасини ташкил қилган. Иккинчи муаммо бу ахборотлар

билан таъминлашнинг янги тамойиллари ва турли фойдаланувчиларга хизмат кўрсатиш билан кадастр тизимини ер ва кўчмас мулк тўғрисидаги автоматлаштирилган маълумотлар банки сифатида қайта ташкил этишдир.

Юқорида қайд этилганидек, Ўзбекистон Республикасида ҳам ҳозирги кунда ер участкасига бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олишнинг автоматлаштирилган тизимига ўтиш бўйича махсус илмий ишлар бошлаб юборилган. Бу йўналишда ер участкаларига бўлган турли ҳуқуқларни рўйхатга олиш иши билан шуғулланадиган барча ташкилотлар учун автоматлаштирилган рўйхатга олиш дастури яратилди. Бажариладиган бу иш республикада ҳам ер ва кўчмас мулк тўғрисида автоматлаштирилган маълумотлар банкини яратишнинг дастлабки қадамлари бўлди.

Хусусийлаштирилган ер участкаларини рўйхатга олишнинг автоматлаштирилган тизими Швецияда, Австрия, Дания, Швецария, Канада, Германия ва бошқа давлатларда ишлаб чиқилган ва бугунги кунда мавжуддир. Бу тизим қуйидагиларга мўлжалланган:

- ердан фойдаланиш, бошқариш, режалаштиришни назорат қилишга;
- кадастр ёзувларидаги ҳуқуқий статусни тезкор рўйхатга олишга;
- барча манфаатдор ташкилотларнинг ер кадастри маълумотларига тезкор етишишга.

Автоматлаштирилган тизимни яратиш учун ахборотли асос бўлиб қуйидагилар хизмат қилади.

- хариташунослик материаллари;
- изоҳли реестрлар кўринишидаги матнли ахборотлари;
- параметрик маълумотларнинг сонли қийматлари.
- ер эгаликларининг реестри муниципал назорат ташкилотлари томонидан тузилган ва маҳаллий судлов муассасаларида рўйхатга олинган мавжуд ер участкалари тўғрисидаги маълумотларини ўз ичига олади;

- манзиллар реестри - марказий статистика бюроси томонидан шакллантирилган;

- бинолар реестри солиқ органлари томонидан юритилади ҳамда у барча бинолар тўғрисидаги маълумотларни ва улар бўйича экспликацияни ўз ичига олади.

Данияда ҳуқуқий ер муносабатлари маҳаллий суд органлари томонидан рўйхатга олинади ва назорат қилинади. Шу билан бир қаторда автоматлаштирилган ер кадастрининг марказий давлат хизмати фаолият кўрсатади. Ер тузиш бўйича иш бажарувчи барча давлат ва хусусий ташкилотлар ер кадастрини юритишда ўзгаришларни ҳисобга олиш мақсадида кўрсатилган хизматларни мажбурий тартибда маълум ахборотларни берадилар. Марказлашган кадастрда фақатгина ер объектларини юридик ва жисмоний шахслар, бино ва иншоотлар реестрларини бошқа хизматлар тизимга келтирадилар. Зарурият туғилган ҳолларда ушбу реестрлардан маълумотлар сўровнома асосида олиниши мумкин.

Барча кўриб ўтилган автоматлаштирилган тизимлар ер мулкларини сотиш ва уй-жой қуриш, ер мулкларга солиқларни меъёрлаш, янги ер эгаликлари ва ер мулкларини сотиш тўғрисидаги ҳисоботни шакллантириш тўғрисидаги статистик маълумотларни тўплаш ҳамда таҳлил қилиш учун зарур бўлган маълумотларни ўз ичига олади.

Юқорида кайд қилинган қатор мамлакатлар тажрибаларини ўрганиш ва улардан фойдаланиш асосида Ўзбекистонда ҳам айнан шундай тизимни вужудга келтириш ер ва кўчмас мулк бозорини оқилона шакллантиришда муҳим омил бўлади.

Автоматлаштирилган ер бозори тизимини ишлаб чиқишда геоахборот тизим концепцияси базавий ёндашув сифатида қабул қилинган. У рўйхатга олинаётган объектларни кенглик нуқтаи назардан жойлашувини ва уларни жойда координаталарини боғлашни кўзда тутди.

Геоахборот тизимини ҳаётга тадбиқ қилиш, геоахборот тизимидан фойдаланишда зарур бўладиган талаблар билан аниқланади, яъни у ер ресурси матн маълумотларини ўзида мужассамлаштирган график кўринишда

бўлиши зарур. График кўриниш ушбу моделни экранда исталган нуқтасини кўрсатгани ҳолда координаталарини аниқлаш имкониятига эга бўлиш билан текислик ва кенглик модел кўринишларида тадбиқ қилиниши мумкин.

Ер ресурслари мониторингини ҳал этиш бўйича олиб борилган изланишлар ва улардан олинган натижалар шуни кўрсатмоқдаки, ерни масофадан зондлаш материаллари анъанавий усулларда олинган маълумотлардан таққослаб бўлмайдиган даражадаги устунликка эгадир. Ерни масофадан зондлаш материалларининг қўлланилиши қишлоқ хўжалиги экинлари майдонларини юқори аниқликда ва тезкор аниқлаш, уларнинг ҳолатини таҳлил қилиш ва баҳолаш, давлат ер кадастрини юритиш, қишлоқ хўжалигига оид картографик ҳужжатларни тузиш ва янгилаш, ҳамда бошқа кўплаб халқ хўжалигига оид масалаларни ҳал этиш имконини беради.

Ушбу муаммо замонавий ҳисоблаш техникалари ва илғор ГАТ-технологияларининг қўлланилишига асосланган автоматлаштирилган ер кадастри маълумотлари тизимини яратиш йўли билан ҳал этилиши мумкин.



6-расм. Ер участкаларини жойлашув харитаси

Космик суратларга юқори аниқликда ишлов бериш жараёнида ер участкаси майдонини ҳисоблаш ишлари ҳам олиб борилади. Космик суратлар асосида ҳисобланган майдонларнинг ишончлилигини аниқлаш билан бир вақтда шу ҳудудларда геодезик ўлчов ишлари олиб борилади.

Давлат ер кадастрини юритишда космик сурат ҳужжатлари асос бўлиб хизмат қилади. Дешифровка ишларида замонавий геоахборот технологиясини қўллаш. Рақамланган ер кадастр харитасида геоахборот технологияси (ГАТ) асосий ўринни эгаллайди. Бу харитани яратиш услуги қўлланиб келинаётган анъанавий усулга нисбатан тубдан фарқ қилади. Бу услубда тузилган хариталарнинг афзаллиги шундаки, улар деярли хатосиз бўлиб, янги қўшимча ахборотларни кўрсатиб беришдан иборат:

- қўлланилаётган анъанавий усулга нисбатан тезкорлиги;
- солиштириш имкониятининг мавжудлиги;
- иқтисодий жиҳатдан афзаллиги, вақтда тежамкорлиги.

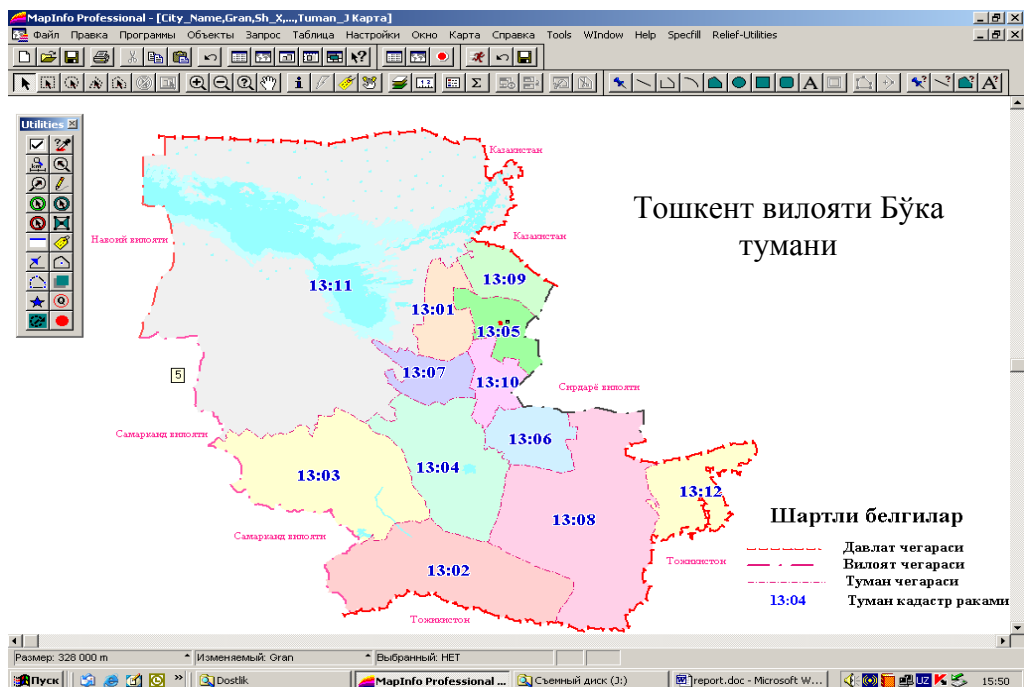
У асосан, база маълумотларни йиғишдан бошланади. Йиғилган биринчи маълумотлар дешифровка қилиниб, рақамланади (хар бир қатлам алохида, жумладан сув, йўл, канал, кўп йиллик дарахтзорлар, аҳоли яшаш пунктлари, электр тармоқлари ва бошқа кўрсаткичларни белгилаш мумкин).

Лойиҳани бажаришда 1:10000, 1:200000 масштабли карталар ва «LandSAT 7» космофотосуратларидан, А3 ва А0 форматли сканерлардан (Chameleon Tx – 36) фойдаланилган.

Лойиҳани амалга оширишда қуйидаги ишлар бажарилган (7-расм):

- Тошкент вилоятининг 1:200 000 масштабли электрон харитаси;
- вилоят, туман, шаҳар чегаралари;
- ширкат хўжаликлари ва фермер хўжаликларининг чегаралари;
- ерларни категориялар бўйича бўлиниши;
- ҳудуднинг кадастр бўлиниш электрон харитаси
- фермер хўжаликлари маълумотлар базаси.

Юкорида еритилган масалалар албатта республикамизда ер бозорини шакллантириш ва ер участкаларини хусусиилаштиришга замин яратади.



7-расм. Тошкент вилоятининг 1:200000 масштабда электрон харитаси

ГАТ дан фойдаланиш вилоят, туман ва фермер хўжаликлари ерларининг чегараларини, ер участкалари кадастр рақамларини аниқ шакллантириш, ерларни категориялар бўйича тақсимланиши, ерлардан мақсадли фойдаланиш, ер назорати ишларини автоматлаштириш, ер мониторинги ва ер балансини юритишда ёрдам беради. Айнан ушбу услуб юридик шахслар ва фуқароларнинг бинолари ҳамда иншоотлари билан банд бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш ишларини амалга оширишда ҳам қўллаш мумкин.

Ер бозорини шакллантириш қонуниятларини аниқлаш, ўрганиш ва белгилаш мақсадида олиб борилган илмий тадқиқотлар натижасида уларга таъсир этувчи омиллар, оптималлаштириш шартлари ўз аксини топган.

1-бобга хулоса

Юқоридаги таҳлиллар ва хулосаларга асосан диссертациянинг навбатдаги қисмларида Ўзбекистон шароитида ер участкаларини хусусийлаштиришни шакллантириш ва жорий этишнинг услубий амалий масалалари тадқиқ қилинган.

Маъмурий туман ҳудуди даражасидаги ер-ахборот базасини замонавий кўринишда ва талаб даражасида юритиш учун марказлашган маълумотлар

банкини яратиш муҳим аҳамиятга эга. Бунда қишлоқ хўжалигида фаолият юритаётган ер участкасига бўлган ҳуқуқларни расмийлаштириш билан боғлиқ масалалар муҳим аҳамиятга эга. Демак, дастлабки ҳужжатлар ер участкаларининг ҳуқуқий ҳолати тўғрисидаги маълумотлардан иборат бўлиши керак.

2-БОБ. БЎКА ТУМАНИДА ЕР УЧАСТКАЛАРИНИ ХУСУСИЙЛАШТИРИШ УСЛУБИЯТИ.

2.1 Тошкент вилояти Бўка туманининг ижтимоий иқтисодий шароитлари.

Тошкент вилояти – Ўзбекистон Республикаси таркибидаги вилоят. Республиканинг шим.шарқида. 1938 йил 15 январда ташкил килинган. Шимол ва шимоли-ғарбдан Қозоғистон Республикаси, шим.шарқдан Қирғизистон Республикаси, шарқдан Наманган вилояти, жанубдан Тожикистон Республикаси, жан.ғарбдан Сирдарё вилояти билан чегарадош. Майдони (Тошкент шаҳри майдонисиз) 15,3 минг км². Аҳолиси (Тошкент шаҳри аҳолисисиз) 2,4 млн. кишидан зиёд (2011). Вилоят таркибида 15 та туман (Бекобод, Бука, Бустонлик, Зангиота, Оққўрғон, Оҳангарон, Паркент, Пискент, Тошкент, Чиноз, Юқори Чирчиқ, Янгийўл, Ўрта Чирчиқ, Қибрай, Қуйи Чирчиқ), 17 шаҳар (Ангрен, Бекобод, Бўка, Дўстобод, Келес, Олмалик, Оққўрғон, Оҳангарон, Паркент, Пискент, Тошкент, Тўйтепа, Чиноз, Чирчиқ, Янгийўл, Янгиобод, Ғазалкент), 18 шаҳарча (Алимкент, Бўзсув, Гулбаҳор, Зафар, Искандар, Красногорск, Нуробод, Олмазор, Салор, Туябўғиз, Чиғирик, Чорвоқ, Эшонгузар, Янгибозор, Янгичиноз, Янгиҳаёт, Ўртаовул, Қибрай), 146 қишлоқ фуқаролари йиғини бор. Маркази — Тошкент ш. Табиати. Вилоятнинг шим. ва шим.шарқий қисмлари Ғарбий Тяньшан тоғлари ва унинг тармоқлари (Қурама, Писком ва Угом тоғлари) билан банд. Энг баланд жойи Писком тизмасидаги Аделунг тоғи (4301 м). Чатқол ва Қурама тоғлари орасида Оҳангарон дарёси кесиб ўтган, Оҳангарон платоси жойлашган. Вилоят ҳудудининг катта қисми Сирдарё томон қияланиб борадиган тоғ олди текислиги (Чирчиқ—Оҳангарон водийси)дан иборат. Оҳангарон дарё водийси, Қурама тоғи, Ангрен—Олмалик атрофида фойдали қазилмалардан мис, полиметалл рудалари, олтин, кумуш, кўрғошин, алюминий хом ашёси, кўнғир кумир, молибден конлари, плавик шпати ва дала шпати, турли хил қурилиш материаллари бор. Термал ва минерал сув захиралари куп. Вилоят кучли сейсмик зонада жойлашган. Айниқса, Чирчиқ ва Оҳангарон

хавзаларида аниқ сезиладиган zilзилалар бунинг ифодасидир. Жуда кучли zilзила 1868 й.да Тошкентда бўлиб ўтди ва 1966 й.да такрорланди. Турли интенсивликдаги ер ости силкинишлар вақт вақти билан ҳозирги кунда ҳам давом этмоқда.

Иқлими. Иқлими кескин континентал. Қиши нам, нисбатан илиқ, ёзи узоқ, иссиқ ва қуруқ. Январнинг ўртача траси — $1,3^{\circ}$, — $1,8^{\circ}$, энг паст т-ра — 34° (текисликда), — 38° (тоғ этакларида), июлнинг ўртача траси $26,8^{\circ}$, энг юқори т-ра $43—47^{\circ}$. Текислик қисмида йилига 250 мм, тоғ олдиларига 350—400 мм, тоғларда 500 мм ёғин ёғади. Ёғиннинг кўп қисми баҳор ва қишда ёғади. Қор тоғлардагина узоқроқ сақланади. Вегетация даври текислик қисмида 210 кун. Дарёлари Сирдарё хавзасига мансуб (Сирдарё — ўрта оқими, уз. 125 км ва унинг ирмоклари — Чирчиқ, Писком ва Оҳангарон). Булар Тяньшан тоғларидан бошланади ва сувидан электр энергия олишда ва суғориш ишларида фойдаланилади. Суғориш каналлари: Бўзсув, Қорасув, Далварзин, Тошкент ва б. Туябўғиз сув омбори («Тошкент денгизи»), Чорвоқ сув омбори, Оҳангарон сув омборлари бор.

Тупроклар. Тупроклари: текисликда бўз тупроқ, тоғ этакларида (500—600 м баландликкача) типик бўз тупроқ, ундан баландроқда чимкўнғир, юқрироқда ўтлоқидашт тупроқ, дарё террасаларининг қуйи қисмида, ер ости суви юза жойларда ўтлоқи ва ботқоқ тупроқ, дарё водийларида аллювиал тупроқлардан иборат. Тошкент вилоятининг текислик қисми тўла ҳайдалган, Сирдарё буйларида кичик туқайлар (терак, тол, жийда, ҳар хил буталар) мавжуд. Тоғ этаклари ва тоғларда (1200—1400 м баландликкача) тоғ даштлари, юқрироқда сийрак арчазорлар, 2000 м дан баландда субальп ва альп ўтлоклари бор. Дарё водийларида терак, тол; тоғ этаклари ва тоғларнинг ўртача баландликларида олмазор ва ёнғоқзорлар учрайди, тоғолча ўсади. Текисликларда сарик. юмронқозик, қўшоёқ, калтакесаклар, чул тошбақалари, калқонтумшуқ илон ва б., Сирдарё туқайларида чиябўри, толай қуёни, қобон; тоғ этаклари ва тоғларда айик, тулки, тоғ қўйи, жайра, бўрсик, каклик, тўрғай, арча болтатумшуғи ва б., тоғ дарёлари ва жилғаларда қора балиқ, осман,

лакқача учрайди. Вилоят худудида «Чимён», «Бурчмулла», «Богистон», «Хумсон», «Оқтош» каби болалар оромгохлари, иклимий курорт ва дам олиш уйлари бор. Тошкентдан 20 км узоқликда «Тошкент минерал сувлари» бальнеологик курорти жойлашган. Тошкент вилоятида УгомЧатқол миллий боғи (майд. 574 минг га) ташкил этилган. Бошқизилсой бўлимида метеорология стяси (1956 й.дан) фаолият кўрсатади. Тошкент вилояти қадимдан Буюк ипак йўлидаги илмфан, хунармандчилик, маданият тараққий этган маконлардан бири булган. Хўжакент яқинидаги ғордан топилган тош даврига мансуб одам суягининг қолдиқлари ва қоялардаги суратлар бу воҳада қадимда ибтидоий одамлар яшаганлигидан далолат беради.

Воҳанинг иклим шароити, серсувлиги, даре бўйи ва тоғ олди минтақаларининг ёввойи ўсимликлар ва ҳайвонот дунёсига бойлиги кдд. тош давридаёқ одам яшаши учун қулай имконият яратган. Тошкент вилоятининг қад. аҳолиси тўғрисида милoddан аввалги 5—2асрларга оид Юнон, Хитой ва б. Шарқ, манбаларида баъзи маълумотлар сақланиб қолган. Ўлкани археологик жиҳатдан 19-асрда Н. И. Веселовский, А. А. Диваев, Н. П. Остроумов, Е. Т. Смирнов ва б. ўргандилар. 1920—30 й.ларда М. В. Воеводский, Г. В. Григорьев, В. Д. Жуков ва А. И. Тереножкинлар, 1941 й.дан М. Е. Массой раҳбарлигида Ўрта Осиё унти археология кафедраси аъзолари, 1950 й.дан Ўзбекистон ФАнинг археолог олимлари Я. Ғ. Ғуломов, Ў. Исломов ва Р. Ҳ. Сулаймоновлар вилоят худудида текширув ишлари олиб бордилар. 1958 й.дан Тошкент вилоятининг ўрта аср шаҳарлари ва қад. конларини Ю. Ф. Буряков, 1966 й.дан Тошкент ш.ни В. А. Булатова раҳбарлигидаги гуруҳ илмий равишда ўрганган.

Кўп йиллик тадқиқотлар натижасида Тошкент вилояти археологик харитасига 760 та қад. манзилгоҳ, шаҳар ва қишлоқ харобаси, қад. конлар, қабристонлар, муҳофаа ва ирригация иншоотлари туширилди. Тошкент вилоятида ибтидоий одамлар қилдирган дастлабки излар палеолит даврига тўғри келади. Бу даврга оид одамлар яшаган горлар ва оч иқ манзилгоҳлардан бири Кўлбулоқ маконидир. Кўлбулоқ яқинидаги Қизилолмасой ва

Қўшсойдан қад. тош қуроллар ясалган устахона топилган. Мустъе даврига оид манзилгохлар Обираҳмат ғорилдм, Хўжакент қишлоғи яқинидан, Чирчиқ воҳасида эса Қорақамиш ва Шўралисойдан топилган. Янги тош даври (неолит)га оид ашё Тошкент ш.нинг ғарбида Қўшилиш деган жойдан топилган. Бу даврда қуроллар майдалашган ва сони кўпайган. Тошкент вилоятининг жез даври (милоддан аввалги 2 минг йиллик) топилмалари Андроново, Тозабөгёп маданиятига оиддир. Тош ва тўкма тупроқдан қилинган қабристон қўрғонлар Чирчиқ ва унинг ирмоқлари бўйида, Обираҳмат, Бурчмулла (қ. Бурчмулла хазинаси) қишлоқлари, Искандар шаҳарчаларида очилган. Қабрлардан Андроново маданиятига хос қўлда ясалган сопол идишлар, билагузук, марварид ва маржонлар топилган. Жез давридан бошлаб рангдор ва қимматбаҳо металллар тоғ ён бағридаги конлардан қазиб олина бошлаган. Темир даврида вилоят ҳудудида скиф қабилаларнинг сакмассагет иттифоқига кирган элатлар яшаган. Уларга тегишли ёдгорликлар милоддан аввалги 6—4асрларга оиддир. Бу давр қабристонларидан (Бурчмулла яқинида) тирнаб безалган сопол идишлар, тош ва кумушдан ясалган зебзийнат буюмлари топилган. Чирчиқ водийсида Бурганлисойдан темир даврига оид сопол, металл, тошдан ясалган уйрўзғор буюмлари, жумладан, чойнаксимон тумшукли ва қулоқли қозонлар ва меҳнат қуроллари топилиб ўрганилган. Идишлар думалоқшаклда бўлиб, сиртига ангоб бўёғи берилган. Милоддан аввалги 1 — милодийнинг 1-асрларида Тошкент вилояти ҳозирги ҳудуди Қанғ давлати таркибига кирган. Тошкент вилояти ўтроқ халқларининг маданияти кўшни кўчманчи чорвадор халқлар маданияти билан чамбарчас алоқада бўлган. Кўчманчи чорвадор халқлар ёдгорликларидан Қовунчитепа яхши ўрганилган. Оҳангарон дарёсининг қуйи оқимида жойлашган Қанқа (қ. Харашкат) харобаси энг қад. шаҳарлардан бири бўлган. Шаҳар Милоддан аввалги 3—2 асрларда вужудга келган. 1-асрга оид шаҳарлар Сирдарё водийсида Банокат, ОҳангаронОққўрғон оралиғида Киндиктепа ва Қовунчитепалар бўлган. Бу ерлардан Тошкент ҳокимлигининг биринчи танга пуллари топилган. Бу даврда ҳамма майда

шаҳар ва кўрғонлар Шош (Чоч) ва Илоқ (Элоқ)қа бирлашган. 7-асрда қалъалари ва майда шаҳарчалари кўплиги учун Шошни минг қалъали давлат деб таърифлаганлар. Шулардан бири Тошкентнинг шим.да (ҳоз. шаҳар ҳудудида) жойлашган Оқтепа кўрғони бўлиб, у мустаҳкам муҳофаа деворлари билан ўралган. Илк ўрта аср шаҳарларининг арки ва шаҳристони бўлган.

Шаҳарларда ҳукумат уйлари, савдо ва хунармандчилик растанлари тартиб билан жойлашган. Уларнинг майд. 20 га дан 65 га гача етади. Атрофдаги тоғлардан олтин, кумуш, мис қазиб олиш натижасида хунармандчилик юксалган. Кулолчилик ва чорвачилик ривожланган. Шош ва Илоқ давлатлари ўз номларидан танга пуллар зарб қилган. Тангаларнинг юз томонига ваҳший ҳайвоннинг расми (силовсин ёки барс), орқа томонига паншаҳага ўхшаш тамга туширилган.

Илк ўрта асрларда аҳоли ўртасида оташпарастлик кенг ёйилган. Оссуарийга одам суяклари солиб кўмилган қабрлар Тўйтепа, Қорахитой ва Туябўғиздан (қ. Туябўғизтепа) топилган. Оссуарийлар тухумсимон шаклда бўлиб, қопқоғига ҳайвон суратлари солинган.

9—10-асрларда Тошкент вилояти Сомонийлар давлати таркибига кирган. Бу даврда шаҳарлар ҳар томонлама ривожланган. 10-аср араб географлари Истахрий, Муқаддасий ва б. кўрсатишича, Хуросон ва Мовароуннаҳрда Шош вилояти энг кўп шағарли (40 тага яқин) ўлка бўлган. Энг йирик шаҳарлардан вилоят пойтахти Бинкат, Илоқ (Элоқ) давлатининг пойтахти Тункат ва йирик савдохунармандчилик марказлари Харашкат, Шутуркат, Нужкат бўлган.

Қадимий шаҳар харобаларида ўтказилган қазилмалар шаҳарларнинг пайдо бўлиши, ривожланиши ва кенгайиши ҳар хил тарзда кечганлигини кўрсатади. Шаҳарлар пойтахт бўлгани, карвон йўллари устига жойлашгани, конлардан яхши фойдалангани ва чорвадор кўчманчи халқлар билан алоқада бўлгани учун ривожланган. Шаҳарларнинг майд. 20 га дан 200 га гача бўлган. Тошкент вилояти ҳудудидан ўтган 2 машҳур карвон йўлининг биринчиси

Сирдарё, Бинкат, Харашкат, Худойкат орқали, иккинчиси бир оз шим.рокдан Чинозкат, Шутуркат, Дафниганкат, Исфижоб орқали ўтган. 9—10-асрларда кончили к ишлари, металл эритиш, кулолчилик ва тўқимачилик тараққий этган. 10-аср географларининг маълумотларига кўра, Шош, Илокдан ҳар хил матолар, гиламлар, теридан ишланган ашёлар, ҳарбий қурооллар, эгарлар, металл буюмлар, чорвачилик маҳсулотлари ва ғалла ташқарига чиқарилган.

Тошкент хунармандлари томонидан ясалган хунармандчилик ва заргарлик буюмлари, қуроласлаҳалар бутун шарққа шуҳрат қозонган.

Тошкент воҳаси ўз тарихида тақдирнинг кўп синовларини, шаҳар ва қишлоқларни вайронага айлантирган мўғуллар босқини каби оғир даврларни бошидан кечирган. Тарихий маноалардан маълум бўлишича, фақат Амир Темур даврига келиб, воҳада қайтадан ривожланиш бошланган. Кўплаб шаҳарқишлоқлар янгидан қад ростлаб, обод бўлган. Вилоят ҳудудидаги машҳур Зангиота мажмуаси Амир Темур томонидан қурилди. Бу ёдгорлик мажмуининг қуриб битказилиши кейинчалик Мирзо Улуғбек томонидан охирига етказилган.

Тарихдан маълумки, соҳибқирон Амир Темур Тошкент ш. ва Тошкент воҳасига кўп марта ташриф буюрган. Сирдарё бўйидаги мўғуллар вайрон қилган Банокат ш.ни қайта тиклаб уни ўғли Шохрух номига Шохрухия деб атаган.

Аҳолиси. Тошкент вилоятидаги аҳолининг зичлиги ўртача 1 км² га 157 кишини ташкил этади, асосан, ўзбеклар (60,9%), шунингдек, рус (8,1%), қозоқ (14,3%), татар (2,5%), тожик (5,0%), корейс (2,8%), украин ва б. миллат (турк, қирғиз, уйғур, немис ва б. жами 80 миллат) вакиллари яшайди (2004). Чорвоқдан тортиб Сирдарёгача вилоят аҳолиси зич жойлашган. Айниқса, бир қанча йирик шаҳарлар занжиридан ташкил топган Тошкент агломерациясида аҳоли жуда кўп. Тошкент вилоятидаги кўпчилик шаҳарлар пойтахтни улкан шода шаклида ўраб олган.

Хўжалиги. Тошкент вилояти мамлакатнинг саноати юқори даражада ривожланган вилоятлардан биридир. Унинг географик ўрни иктисодиётининг

равнақ топишига имкон беради. Вилоят хўжалик комплекси, асосан, пойтахт хўжалик комплексини тўлдиради. Айни пайтда вилоят республика саноат маҳсулотининг 20%ни, электр энергиясининг 45%ни, кўмирнинг 98%ни, цементнинг 43%ни, пўлат ва металл прокатининг 100%ни, рангли металлларнинг асосий қисмини ишлаб чиқаради. Вштойтда 190 та саноат, 160 дан ортиқ кўшма, 20 мингдан ортиқ кичик ва ўрта бизнес субъектлари фаолият кўрсатади. Энг муҳимлари: «Ғиштчи» (Ангрен), «Агат ва Фарҳод» (Бўстонлиқ тумани), «Металлурфемонт» (Бекобод), «Орион» (Қибрай тумани).

БУКА ТУМАНИ — Тошкент вилояти таркибидаги туман. Вилоятнинг жануби-ғарбий қисмида жойлашган. 1943 йил 18 майда ташкил этилган. Шимоли-ғарбда вилоятнинг Оққўрғон, шимоли-шарқда Пискент, жанубда Бекобод туманлари билан, ғарбда Сирдарё вилоятининг Оқолтин ва Гулистон туманлари, шарқда Тожикистон Республикаси билан чегарадош. Майдони 0,59 минг км². Аҳолиси 111,8 минг киши (2001). Бўка туманида 1 шаҳар (Бўка), 8 қишлоқ фуқаролари йиғини (Бўстон, Кўкорол, Намуна, Равот, Турон, Чигатой, Қорақўйли, Қўштепа) бор. Мар-кази — Бука ш.

Табиати. Бўка тумани ҳудуди жануб-ғарбга томон Сирдарёга қия тушган тоғ олди текислигидан иборат. Иқлими кескин континентал, қуруқ иқлим. Январнинг ўртача температураси —1° дан —1,5° гача, июлники 27°. Вегетация даври 210—215 кун. Йилига 250—350 мм ёғин тушади. Бўз тупроқлар билан қопланган, лёссли текисликнинг кўп қисми ўзлаштирилган. Дарё террасаларида аллювиал тупроқлар, Сирдарё соҳилларида тўқайзорлар бор. Уларда чиябўри, қуён, тус-товуқ учрайди.

Аҳолиси, асосан ўзбеклар; шунингдек рус, тожик, қозоқ, қирғиз, турк ва бошқа миллат вакиллари ҳам яшайди. Аҳолининг ўртача зичлиги 1 км² га 155 киши. Шаҳарликлар 20,5 минг киши, қишлоқ аҳолиси 91,3 минг киши (2001).

Хўжалиги. Бўка тумани саноати кам ривожланган. Пахта тозалаш заводи, маиший хизмат кўрсатиш, таъмирлаш, халқ истеъмоли моллари ишлаб

чиқарувчи кичик корхоналар, автобазалар, автобус-таксомотор парки бор. Туркия билан ҳамкорликда қурилган «Аккум маш сервис» корхонаси трактор ва автомобиллар учун аккумулятор батареялари ишлаб чиқаради. 168 кичик корхона, 15 кооператив корхона мавжуд.

Қишлоқ хўжалик туман хўжалигининг етакчи тармоғи бўлиб, асосан пахтачилик, сабзавотчилик, чорвачиликка ихтисослашган. Туман ҳиссасига Тошкент вилояти қишлоқ хўжалик ялпи маҳсулотининг 8,2%, пахта ялпи ҳосилининг 15,2%, ғалланинг 9,7% тўғри келади (1995). Бўка туманидаги 1279 фермер хўжалиги, 206 шахсий кичик корхона бор. Умумий экин майд. (томорқалар билан биргаликда) 38,7 минг га бўлиб, асосан суғориладиган ерлардир. Экин майдонининг асосий қисми пахта, ғалла, сабзавот, картошка, ем-хашак экинлари билан банд. Пилла етиштирилади. Балиқчилик билан шуғулланилади. Чорвачилиги асосан гўшт-сут етиштиришга ихтисослашган. Туманда 25,8 минг қорамол, шундан 11,8 минг сигир, 19,9 минг қўй ва эчки бор. Бўка тумани Тошкент вилояти ва Республика туманлари билан автомобиль йўллари орқали боғланган.

1999/2000 ўқув йилида 52 умумий таълим мактабида 23400 ўқувчи ўқиди. Академик лицей, музика мактаби, агроколлеж, 50 мактабгача ёшдаги болалар муассасаси, 48 кутубхона, музей, маданият саройи, кинотеатр мавжуд. Марказий касалхона (370 ўринли), 3 қишлоқ касалхонаси, фельдшер-акушерлик пунктларида 160 врач тиббий ходим фаолият кўрсатади. «Халқовози» туман газетаси (1952 йил дан) нашр этилади.

2.2 Ер бозорини жорий этишда рағбатлантириш механизмларини иқтисодий асослаш услублари

Ер участкасини хусусийлаштиришнинг асосий манбаи бўлмиш ер кадастрини юритиш бўйича ишлар Ўзбекистон Республикаси «Давлат ер кадастри тўғрисида»ги Қонун ва Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1998 йил 31 декабрдаги «Ўзбекистон Республикасида Давлат

ер кадастрини юритиш тўғрисида»ги 543-сонли қарори ва бошқа норматив-хуқуқий ҳужжатларга мувофиқ бажарилмоқда.

Ер участкаларини кадастрларини юритиш Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2006 йил 26 июлдаги ПФ-3502-сонли Фармонида мувофиқ Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари, геодезия, картография ва давлат кадастри давлат қўмитасига юклатилган.

Давлат ер кадастри Давлат кадастрлари ягона тизимининг асосий таркибий қисми бўлиб, ерларнинг табиий, хўжалик, ҳуқуқий мақоми, тоифалари, сифат хусусиятлари ва қиймати, ер участкаларининг ўрни ва ўлчамлари, уларнинг ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ижарачилар ва мулкдорлар ўртасидаги тақсимоли тўғрисидаги маълумотларни ўз ичига олади.

Ер участкаларини хусусийлаштириш мақсадида ер участкаларига бўлган ҳуқуқларнинг давлат рўйхатидан ўтказилишини, ерларнинг миқдори ва сифатининг ҳисобга олинишини, ерларнинг қиймат баҳосини, шунингдек ер кадастрига доир ахборотлар ягона тизимига киритилишини, йиғилишини, таҳлил қилинишини, туркумланишини, сақланишини ва янгилаб турилишини таъминлайди.

Ер участкаларининг жойлашган ўрни, қайси мақсадда фойдаланишга мулжалланганлигини, унга эгалик қилиш, ундан фойдаланиш, уни ижарага олиш ҳуқуқларини ва унга бўлган мулк ҳуқуқини аниқлаш учун зарур маълумотларни ва ер участкасининг миқдор ва сифат ҳолати ҳамда баҳоси тўғрисидаги ахборотларни ўз ичига олган Туман (шаҳар) ер кадастри дафтарини юритиш ишлари ташкил этилган. Бунда туман (шаҳар) ер кадастри дафтарини ҳар бир туман ва шаҳарда юритилишига, мавжуд ер кадастри ахборотларни мунтазам янгилаб боришга қаратилган чоратadbирлар амалга оширилиб келмоқда.

Ер участкаларини хусусийлаштириш, улардан фойдаланиш ҳуқуқини, ер участкаларини ижарага олиш ҳуқуқини, шу жумладан сервитутлар

тўғрисидаги битимлар, ипотека шартномаларини ва бу ҳуқуқларга доир бошқа чеклашларни давлат рўйхатига олишдир.

Ўз эгалигида, фойдаланишида, ижарада ва мулкида ер участкалари бўлган юридик ва жисмоний шахслар ер участкаларига бўлган ҳуқуқларини Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги томонидан 1999 йил 27 майда 736-сон билан рўйхатга олинган «Ўзбекистон Республикасида ер участкаларига бўлган ҳуқуқни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби тўғрисида йўриқнома»га мувофиқ ер участкаларига бўлган ҳуқуқ фақат юридик ва жисмоний шахсларнинг аризалари асосида рўйхатдан ўтказилади.

Ер участкасига бўлган ҳуқуқларнинг юзага келиши, ўзгага ўтиши, чекланиши ва бекор қилиниши давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим. Ер участкасига бўлган ҳуқуқ давлат рўйхатидан ўтказилганлиги тўғрисида рўйхатга олинган сана ва рўйхатга олинганлигининг тартиб рақами кўрсатилган ҳолда давлат рўйхатидан ўтказилганлиги тўғрисида гувоҳнома берилади.

Ҳар бир рўйхатга олинган ер участкасига, ҳуқуқий ҳужжатлар, кадастр сурати, техник хатлов, кўчмас мулк объекти баҳосининг йиғиндисини ташкил этадиган кадастр иши тузилади. Кадастр ишида ер участкасига бўлган ҳуқуқларнинг юзага келиши, ўзгага ўтиши, чекланиши ва бекор қилиниши бўйича ҳуқуқий ҳужжатларнинг нусхаси, кадастр плани, ер участкасининг чегараларини белгилаш ва келишиш далолатномаси, ер участкаси чегараларининг таърифи, бурилиш нуқталарининг координатларини ўлчаш материаллари ва ер участкасининг майдони, сервитутлар ҳамда ер участкасига бўлган ҳуқуқни чеклаш тўғрисидаги маълумотлар йиғиндисини ўз ичига олган ер участкасининг паспорти тузилади. Кадастр иши доимий сақланади.

Ер участкаларига ва бошқа кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш ишларини такомиллаштиришда Мустақил Давлатлар Ҳамдўстлиги мамлакатлари учун Европа Кенгаши томонидан амалга

оширилган «Ўзбекистонда ерларни рўйхатга олиш – III фазаси» лойиҳаси катта ёрдам кўрсатди.

Лойиҳага мувофиқ кўмитанинг мутахассисларини бошқарув, бизнес режа тузиш, ерга ва кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш бўйича ҳуқуқий аспектларининг технологик жараёнлари бўйича «бир дераза» принципини жорий қилиш, сўратга олиш, хариталар тузиш, ер ва бошқа кўчмас мулккни бир хилда идентификациялаш (кадастр рақамларини бериш), рўйхатга олиш технологик жараёнлари, рўйхатга олиш жараёнида (UzLR) ва (GeoMedia) чизма дастурий маҳсули билан таъминлаш, UzLR / GeoMedia интерфайс дастурий маҳсули бўйича ўқув ишлари амалга оширилди.

2012 йилда 459 та идораларга тегишли объектлар, 80678 та якка тартибдаги уй-жойлар, 115166 та хусусийлаштирилган квартиралар, жами бўлиб 196.3 мингта турар-жой ва иншоотлар ҳамда 341 та бюджет ташкилотларининг ва 21710 та бошқа ташкилотларнинг объектлари, жами бўлиб 22,1 мингта турар жой бўлмаган бино ва иншоотлар инвентаризация қилинди.

Шу билан бирга 243 та идораларга тегишли объектлар, 63280 та якка тартибдаги уй-жойлар, 72551 та хусусийлаштирилган квартиралар, жами бўлиб 136.1 мингта турар-жой ва иншоотлар ҳамда 292 та бюджет ташкилотларининг ва 14352 та бошқа ташкилотларнинг объектлари, жами бўлиб 14,6 мингта турар жой бўлмаган бино ва иншоотлар баҳоланди. 2009 йилда умумий майдони 42,8 минг гектарни ташкил этган 39,0 минг та объектда кадастр съёмкаси ишлари амалга оширилди (ҳудудлар бўйича 1-жадвалда).

Бинолар ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш белгиланган тартибда ажратилган ер участкасида бино ёки иншоот қуриб битказилгандан сўнг ёхуд қонун ҳужжатларида назарда тутилган тартибда ва шартларда битишувлар содир этилгандан сўнг амалга оширилади.

Бино ёки иншоотни давлат рўйхатидан ўтказишни амалга оширган орган мулкдор ёки у ваколат берган шахсга бино, иншоотнинг давлат рўйхатидан

ўтказилганлиги тўғрисидаги гувоҳномани беради ёхуд рўйхатдан ўтказиш учун тақдим этилган ҳужжатга ёзиб қўйилади.

1-жадвал

2012 йилда бино ва иншоотларни инвентаризация қилиш ва баҳолаш ишлари тўғрисида маълумот

Республика, вилоятларини нгноми	Инвентаризация қилинган объектлар сони		Баҳоланган объектлар сони		Кадастр съёмкаси	
	Тураржой лар	Нотурар жойлар	Тураржойл ар	Нотураржой лар	Сони	Майдон, га
Қорақалпоғи стон Республикаси	1476	1017	1195	92	654	264
Вилоятлар:						
Андижон	1589	1907	2131	210	2093	1990
Бухоро	1872	1383	6444	754	171	174
Жиззах	1074	842	1420	362	338	301
Қашқадарё	8896	1478	9142	1001	8553	2176
Навоий	5136	774	7126	1022	806	1735
Наманган	12137	915	10933	1185	1575	1756
Самарқанд	12636	2240	12473	2039	6673	1522
Сирдарё	5046	803	3526	679	53	144
Сурхондарё	1467	705	4609	524	1581	2079
Тошкент	32385	4009	23802	1015	5829	24796
Фарғона	3454	2512	15526	921	1869	1452
Хоразм	3319	1271	4808	1322	2702	817
Тошкент шаҳри	104816	2195	32939	3518	6105	3580
Жами:	196303	22051	136074	14644	39002	42786

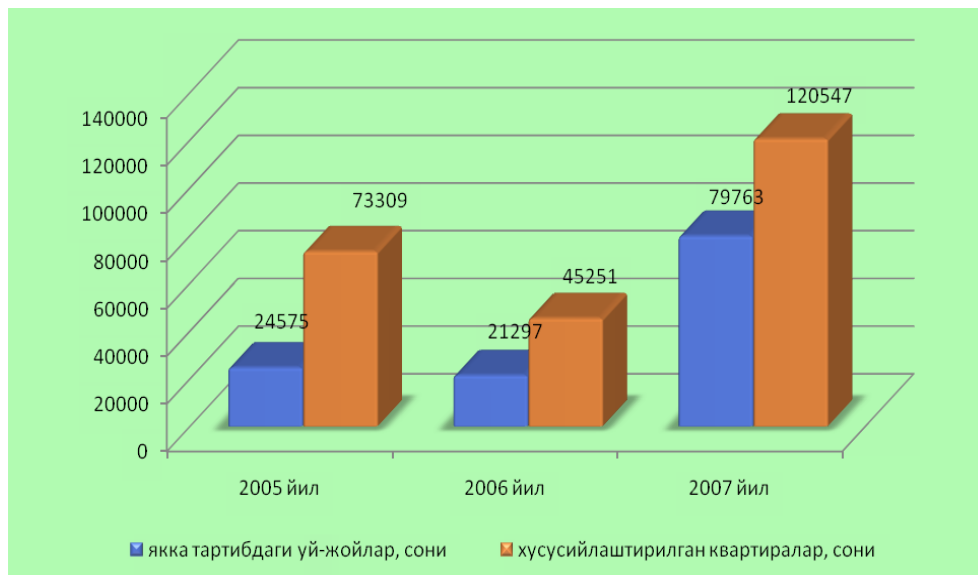
Қўмитанинг ҳудудий бўлинмалари томонидан 52,5 мингта якка тартибдаги уй-жойлар, 106,9 мингта хусусийлаштирилган квартиралар ва

28.9 мингта юридик шахсларнинг бино ва иншоотлари давлат рўйхатидан ўтказилди (2– жадвал, 2.2-расм).

2-жадвал

2008 йилда бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларни ҳамда улар билан боғлиқ битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш

Республика, вилоятларнинг номи	Ҳуқуқлари давлат рўйхатидан ўтказилган бино ва иншоотлар сони				Ипо тека шар тно ма- лари сони
	Якка тартибдаги уй-жойлар	Хусусийла шти -рилган квартирала р	Юридик шахсларнинг уй-жой ва квартиралар и	Турар-жой бўлмаган бино ва иншоотлар	
Қорақалпоғистон	2921	2135	267	1018	273
Андижон	7591	643	15	3283	1649
Бухоро	9535	7643	1	4095	9
Жиззах	1506	1807	8	1411	166
Қашқадарё	3134	4013	2	2049	627
Навоий	1747	5587	212	1756	916
Наманган	2367	1567	7	1625	254
Самарқанд	5475	6512	40	2581	889
Сирдарё	2432	1768	81	655	96
Сурхондарё	3750	1993	0	2330	258
Тошкент	18380	10280	6	1850	134
Фарғона	4708	14371	21	3149	1099
Хоразм	2634	2070	7	1722	695
Тошкент ш.	13583	60153	133	5338	1265
Жами:	79763	120547	800	32862	8330



2.2-расм. Бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш ишларининг қишлоқ жойларида бажарилиши диаграммаси.

Ер кодексининг янги таҳрири лойиҳасида Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2006 йил 24 июлдаги «Юридик шахслар ва фуқароларнинг бинолари ҳамда иншоотлари билан банд бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида»ги ПФ-3780-сонли Фармониға мувофиқ Ўзбекистон Республикаси юридик шахслари – резидентлар мулкӣ ҳуқуқ асосида ўзларига қарашли ёки улур томонидан хусусийлаштириладиган бино ва иншоотлар, ишлаб чиқариш инфратузилмаси объектлари жойлашган ер участкаларини, шунингдек, мазкур объектларга туташ ер участкаларини қўлланиладиган технология жараёнлари, шаҳар қурилиши норма ва қоидаларини ҳисобга олган ҳолда, ишлаб чиқариш фаолиятини амалга ошириш учун зарур бўлган миқдорда хусусийлаштиришнинг асосий принциплари назарда тутилган.

Ушбу Фармонға мувофиқ якка тартибда уй-жой қуриш ва тураржой биносига хизмат кўрсатиш учун мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи билан берилган ер участкаларини хусусийлаштириш бўйича ҳам асосий қоидалари ишлаб чиқилган.

Туман хусусийлаштириладиган ер участкалар дафтари қуйидаги қисмлардан иборат бўлади:

- 1-қисм – Ер участкаларига бўлган ҳуқуқларнинг давлат реестри;
- 2-қисм – ерлардан фойдаланувчилар рўйхати ва ер турлари майдонлари;

3-қисм – суғориладиган қишлоқ хўжалиги ерларининг сифати;

4-қисм – қишлоқ хўжалиги ерларининг меъёрий қиймати;

Туман (шаҳар) хусусийлаштириладиган ер участкалар дафтарида қишлоқ хўжалиги экинлари агротехникаси ўртача даражада бўлганидаги тупроқ сифати ҳамда табиий унумдорлик қувватига бериладиган қиёсий баҳоси (балл бонитети) акс эттирилади. Тупроқ бонитировкаси кейинчалик қишлоқ хўжалиги ерларининг меъёрий қиймат баҳосини аниқлашда асос бўлади.

Туман (шаҳар) хусусийлаштириладиган ер участкалар дафтарида қишлоқ хўжалиги ерларининг қиймат баҳоси тўғрисидаги маълумотлар келтирилади. Ҳисобот йилида Жиззах, Навоий ва Фарғона вилоятларида ягона ер солиғини ҳисоблаб чиқариш учун асос бўладиган қишлоқ хўжалиги ерларининг меъёрий қиймати аниқланди.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2001 йил 31 декабрдаги 492-сонли қарори билан тасдиқланган «Ўзбекистон Республикаси ҳудудларини кадастр бўйича бўлиш ҳамда ер участкалари, бинолар ва иншоотларнинг кадастр рақамларини шакллантириш тартиби тўғрисида низом»га мувофиқ ҳисобот йилида ер участкаларининг кадастр рақамларини янада шакллантириш, кадастр зоналари чегаралари ифодаланган ҳолда кадастр хариталарини тузиш ишлари давом эттирилди.

Ҳар бир ер участкасига, бино ва иншоотга кадастр рақамини бериш, кўчмас мулкни ҳисобга олишнинг ягона тизимида ҳар қандай ер участкасини, уларда эса бино ва иншоотларни бир хилда идентификациялашни таъминлайди.

Ер участкасини тўлиқ маълумотлар билан таъминлаш мақсадида Ўзбекистон Республикасининг «Давлат кадастрлари тўғрисида»ги Қонунига ва Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2004 йил 19 октябрдаги 483-сонли қарорига мувофиқ «Ергеодезкадастр» давлат кўмитаси томонидан давлат кадастрлари ягона тизимини яратиш бўйича ишларни амалга оширилмоқда.

Давлат кадастрлари ягона тизими – ўзининг ичига ҳамма давлат кадастрлари маълумотларини, кадастр объектларига таалукли бошқа маълумотлар ҳамда тегишли ҳудудларнинг табиий-иқтисодий потенциалини комплекс баҳолаш учун керак буладиган маълумотларни қамраб олган кўп мақсадли иқтисодий-географик маълумотлар тизими тарзида яратилмоқда.

2.3 Ер участкасини хусусийлаштиришнинг

ҳуқуқий-иқтисодий асослари

Давлат ер кадастри асосан республикамизда юритилаётган давлат ер кадастрининг тамойилларига ҳамда вазифаларига асосан олиб борилади. Аммо шу билан бир қаторда баъзи бир хусусиятларга эгадир. Бундай хусусиятлар асосан МДХ давлатларида ер майдонларининг бир қисмини хусусийлаштирилганлиги, тўғридан – тўғри бозор муносабатларига тортилганлиги билан боғлиқдир.

Масалан, Россия федерациясида ер кадастрини юритиш, асосан, ер ресурслари ва ер тузиш Давлат қўмитасига юклатилган. Давлат қўмитаси ўз фаолиятини Россия Федерациясининг Конституциясига, қонунларига, Президент фармонларига, Давлат думасининг ва Россия Федерацияси кукуматининг қарорларига мувофиқ ҳолда амалга оширади.

Россия Федерацияси ер ресурслари ва ер тузиш Давлат қўмитасининг асосий вазифаларига қуйидагилар киради:

- ❖ ерлардан оқилона фойдаланиш ва ерларни муҳофаза қилиш, тупроқ унумдорлигини сақлаш ва ошириш, атроф муҳитни яхшилаш бўйича давлат сиёсатини ўтказиш;

- ❖ ерларни хусусийлаштириш билан боғлиқ бўлган ишларни ташкил этиш ва ўтказиш;

- ❖ ердан фойдаланиш ва муҳофаза қилиш бўйича давлат назорати;

- ❖ давлат ер кадастри ва мониторингини юритиш;

- ❖ ер тузиш, давлат ер кадастри ва мониторинги ишларини ташкил этиш ва ўтказиш;

- ❖ федерал ва бошқа ерлар тўғрисидаги маълумотлар банкини юритиш;

❖ ердан оқилона фойдаланиш ва хўжалик юритишнинг барча шакллари ривожлантиришнинг иқтисодий манфаатдорлиги бўйича тадбирлар ишлаб чиқиш.

Ер участкаларини хусусийлаштириш натижасида биринчидан, ўз мулки ҳисобланган бино ва иншоотлар эгаллаган ер участкалари хусусийлаштирилади. Бу жараёнда ҳар бир корхонанинг ишлаб чиқариши учун зарур бўлган ер майдони технология жараёнлари, шаҳар қурилиши меъёрлари ва қоидаларни ҳисобга олган ҳолда аниқланиб, хусусийлаштирилади.

Бундан ташқари Фармонда давлат мулки бўлган объектларни улар жойлашган ер участкалари билан биргаликда хусусийлаштириш ҳуқуқи берилмоқда. Хусусийлаштириш учун асосий шарт - ер участкасида жойлашган бино ва иншоотларга ҳамда ишлаб чиқариш инфратузулмасига мулк ҳуқуқининг мавжуд бўлишидир. Ер участкаларини хусусийлаштириш ихтиёрий равишда амалга оширилади. Биринчи навбатда Ўзбекистон Республикасининг юридик шахслари-резидентлари ер участкаларини хусусийлаштириш масаласини ҳал қилиш лозимлиги белгилаб қўйилган.

Шуни қайд қилиш керакки, ер участкасидан фойдаланиш даврида ижарачилар ер участкасидан доимий фойдаланиш ҳуқуқига эга бўлган юридик шахслар билан тенг ҳуқуқга эга бўладилар. Ер участкаларини ижарага бериш шартнома билан расмийлаштирилади. Унда томонларнинг ҳуқуқлари ва мажбуриятлари ҳамда ердан фойдаланиш муддати белгиланади. Шартномада кўрсатилган ижара муддати томонларнинг келишувига мувофиқ тўхтатилиш ёки қисқартирилиши мумкин. Ижарачи ер участкаси ижара шартномасининг амал қилиш муддати тугагандан кейин шартномани янгилашда, бошқа тенг шароитларда, устун ҳуқуққа эга бўлади. Фармоннинг яна бир муҳим томони шундаки, 2008 йилдан бошлаб, Республика фуқаролари-резидентлари ҳам уй-жой қуриш учун берилган ер участкаларини ихтиёрий равишда хусусийлаштиришлари мумкин.

Ушбу қоида шаҳар ва шаҳарчаларда ҳамда айрим қишлоқ аҳоли пунктларида истиқомат қиладиган, ер участкаларини якка тартибда уй-жой қуриш ва тураржой биносига хизмат кўрсатиш учун олган мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқига эга бўлган фуқароларга тааллуқли бўлади.

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.

Ердан бепул фойдаланиш қишлоқ хўжалик тармоғида ердан самарасиз фойдаланиш, шаҳарасозлик ва саноат тармоғида эса катта майдонни самарасиз эгалланишнинг сабабларидан биридир. Бутун жамиятда ердан самарасиз фойдаланишда ташландиқ ва фойдаланилмаган ерлар ўз навбатида сунъий ер танқислигини келтириб чиқаради. Натижада фермер ва деҳқон хўжалиги, томорқа хўжалик, уй-жой қурилиши ва шу каби ердан фойдаланувчиларга ноқулайлик яратиб келинмоқда. Шаҳар ва қишлоқларда бўш ётган ҳудудлар ва арзонбаҳо қурилиш учун ажратилган ер, афсуски, қимматбаҳо суғориладиган ерлар ҳудудида жойлашган.

Ер участкасининг меъёрий баҳосини ишлаб чиқаётганда ҳам давлат органи ҳам фуқаролардан тузилган комиссиялар иштирок этса мақсадга мувофиқ бўлар эди. Лекин, афсуски, бу комиссия асосан давлат органларидан иборат бўлади.

Давлатда мақсадли ва адолатли ердан фойдаланиш муносабатлари ўрнатилгандан кейин ердан фойдаланишни оқилона ташкил этиш эҳтиёжи туғилди. Бу асосий масалани ечиш аграр соҳадаги инқироздан ўтишга имконият яратади. Давлатни вазифаси куч ва мажбурият билан тизимни синдириб ва ўзгартириш эмас, балки манфаатли ер бозорини табиий самарали тикланишига шароит яратишдир.

Ҳар бир ҳудудда минтақада илғор фан, техника ва технологиялар, агротехника лозим. Рақобатбардош товар ишлаб чиқара оладиган

хўжаликларга ерларни кейинчалик сотиб олиш билан 20-30 йилга ижарага бериш, уларни давлат ёрдамида ўсиб ва ривожланиши: келиб тушган фойда шунга ўхшаш хўжаликларни кенгайтиришга сарфланишига олиб келади. Бу эса аграр соҳани тиклаш ва ривожланиши ҳамда умумий ҳолатни яхшилашга олиб келади.

Барча ерларга «мақсадли» ва «ҳуқуқий режим» тамойиллари жорий қилинганда ер бозори шароитида фойдаланиш ҳуқуқи ва кўчмас мулкни ривожлантириш имкониятлари чекланган бўлади.

Ҳозирда давлатнинг ерга бўлган хусусий мулк ҳуқуқи барқарор чегараланмаган муддатда қолмаслигига ҳеч қандай кафолат бера олмайди. Ерни сотиб олиш механизми жуда ҳам мураккаб. Ҳозирда ерни олди-сотди шартномасини расмийлаштириш жараёнида жиддий қийинчиликларга дуч келинади ва бу ҳаммага маълум.

Ҳозирда мулкдор, яъни давлат ерни ўз вакиллари - давлат бошқарув органлари орқали бошқаради ва участкани сотишда баҳони қайсидир қисми ўртада турувчиларга маъмурий рента сифатида қолади. Баҳони кўп шахслар белгилайди. Юқоридаги ташкилот вакиллари бўлганлар тўлиқ маълумотга эга бўлмаган ҳолда баҳони режалаштиради ва шунинг учун, баҳони тўғрилаш фаолиятини қуйидаги вакилларига беради ва «асосланган» нархда қайсидир қисмини олиб қолишга имкон яратган бўлади. Шундай қилиб участка расмий ҳолда туширилган нархда сотилиши мумкин. Лекин ҳақиқий маъмурий рентани ўз ичига олувчи нарх тўлиқ ва барқарор ҳисобланади.

Ўзбекистонда ер бозорини шаклланиши, шунингдек қишлоқ хўжалик ерларида бу жараён, бошланғич босқичда турибди. Ер участкаси билан турли хил шартлар амалга оширилади: олди-сотди, ижара, гаровга қўйиш (бериш), ҳадя қилиш, мерос. Ҳозирги пайтда давлатнинг ер фондини 4% ини ташкил қилувчи ер участкалар билан олди-сотди ишлари ҳар йили амалга оширилади. Шундан олди-сотди ҳисоботида киритилган бир қисми бозорни камраб олмайди бундай шартномаларга меросдан меросга ўтиш шарти билан

ҳадя қилиш киради. Бундан ташқари шартномаларни катта қисмини давлат ерлари билан қилинган шартномалар киради.

2.4 Массивда ҳаёт фаолияти хавфсизлиги масалалари

Ҳаёт-фаолият хавфсизлиги кишилик жамиятининг ҳамма ҳолатларидаги шароитлар билан кизикади ва уларни ўрганади. Фаолият ва меҳнатнинг шакллари хилма хилдир. Улар турмушда, жамиятда, маданиятда, ишлаб чиқаришда, илмда ва бошқа ҳаёт соҳаларида кечадиган амалий, аклий ва маънавий жараёнларни ўз ичига олади. Фаолият жараёнининг моделини умумий ҳолда иккита элементдан ташкил торган деб қараш мумкин, яъни бир-бири билан тўғри ва қайтма алоқада бўладиган инсон ва муҳит элементларидир.

Кўнгилсиз оқиватларни келтирив чиқарувчи ходиса, таъсир ва бошқа жараёнлар хавфлар деб аталади. Хавфлар яширин (ротэсиал) ва реал турларга ажратилади. Хавфлар учун куйидаги белгилар характерлидир: ҳаётга таҳлика, соғлиқка зарар, инсон аъзолари ишлашининг қийинлашишидир.

Тажриба шуни кўрсатади, ҳар қандай фаолият ротэсиал хавфлидир. Бу тасдиқланиш аксиомал характерга егадир ва бир вақтнинг ўзида тан олинадики, хавф (таваккал) даражасини бошқарса бўлади, яъни камайтирса бўлади. Бу тасдиқланиш еса маъкул бўлган таваккал консерсиясига олиб келади. У абсолют хавфсизликга эришиб бўлмаслигини тушунишга асосланади. Хавфсизлик - бу фаолиятнинг ҳолати бўлиб, маълум эҳтимоликда хавфларнинг келив чиқишини бартараф қилишдир. Хавфсизлик - бу инсонлар олдига кўйилган мақсаддир. Ҳаёт фаолияти хавфсизлиги еса мақсадга еришишнинг восита, йўл ва усулларидир. “Ҳаёт-фаолият хавфсизлиги” - хавфлар ва улардан химояланишни ўрганади. Уни ўрганишнинг рредмэти - фаолият (меҳнат)нинг бир томонидир, айнан хавфлар улардан химояланиш мақсадида.

Одамзот ҳар доим ўзининг хавфсизлигини таъминлашга интилади. Ишлаб чиқаришнинг ривожланиши билан бу масалалар махсус билимларни талав килади. Визнинг давримизда хавфсизлик муаммолари янада

кескинлашди. Мамлакат ва жамият вахтсиз ходисалар, ёнгинлар, авариялар ва талофатлардан улкан зарар кўриб келмокда. Шунинг учун хавфлардан химояланиш масалаларида одамларни тарвиялаш мухим ахамият кашф этади. Визнинг жамиятимизни варкарорлаштиришда Хаёт фаолияти хавфсизлиги мухим ижтимоий рол ўйнайди ва халк фаолияти хавфсизлиги даражасини оширишда улкан хисса кўшади.

Массив худудида ташкил этилган фермер хўжаликларида ишчи ходимларни меҳнат фаолиятларини амалга оширишлари учун корхона рахвари ва меҳнат муҳофазаси бўйича етакчи ходим томоноидан ишчи меҳнаткашлар учун хавфсиз, қулай меҳнат шароитларини яратиш лозим. Улар дала шароитида турли хил техникалар, минерал ва органик ўғитлар ва шунга ўхшаш зарарли ва хавли манбалар билан иш олиб борадилар.

Минерал ўғитлар, усимликларни ўсишини таъминловчи, пестидцитлар зарарсизлантирувчи воситалар сифатида ўсиликшунослик амалиётига кэг кириб келган. Улар юкори ва сифатли хосил олишни таъминлайди. Бирок бу моддалар муаян микдорда инсонга ва атроф мухитга хавфлидир.

Кимёвий моддаларнинг инсонга таъсири улар билан вевосита(аралашмалар тайёрланганда, уругларга, тупрокка ишов веришда, ишлов верган усачткаларда ишлаганда) ва вилвосита – ўсимлик, озик-овкат махсулолари оркали, кимёвий ррепаратлар билан ишлов берилган далалардан олинган мева-савзавотлар ем сифатида ишлатиганда кайсилари таркивиданитрат ва пестидцитларнинг миклори меъёрий кўрсаткич даражасидан юкори бўлганда сезилади. пестидцитлар инсон учун минерал ўғитларга нисватан хавфлидир.

Пестидцитлар билан ишлашга хомиладор ва емизикли аёллар, 18 ёшга тўлмаган ва 55 ёшдан атта (еркаклар ва 50 ёшдан ошган (аёллар), шунингдэк механизатор аёлларни рэтитсидлар ва мэирал ўғитларни руркаш, чанглатиш, ташиш, ортиш ва тушириш ишларига жалв килиш мумкин эмас. Пестидцитлар билан ишлайдиган, меҳнат муҳофазаси бўйича хар йили йўриқномадан ўтиши ва ўкиши шарт. Пестидцитлар билан кунига - 6 соат,

симов ррепаратлари ва фосфоорганик бирикмалар билан – 4 соат ишлаш керак. Пестидцит ва минерал ўғитлар билан важариладиган барча ишлар механизатсиялаштирилган бўлиши, уларни важаришда шахсий химояланиш воситаларидан фойдаланилади. Бир катор ишлар рротивагаз (газников) ва ресрираторларда важарилади.

Фермер хўжалиги рахварлари далаларга кимёвий ишлов веришда хамиша 2 кун олдин, кишлок ахолисини ва асаларичиларни огохлантириш бериб огохлантиради. Асалари уялари камида 5 км узокликка олиб чикилади., сўнг 5-7 суткадан кейин кимёвий ререпаратларнинг турига ва ишлатилишига карав кайтарилади.

Ўсимликларга кимёвий ишлов веришда сув хавзаларидан, санитар химояланиш зонасидан 300 м якинда қўллаш мумкин эмас. Пестидцитлар билан ишлов берилган участкаларда факат рўйхат кўрсатилган муддатлар ўтгандан кейингина иш давом эттирилади. Муддатлар, қўлланилган пестидцитларни физик-кимёвий хусусиятларига, уларнинг таъсир даражасига, атроф-мухитда сакланувчанлик хусусиятларига, важариладиган ишнинг хусусиятига (қўлда ёки машинада) ва бошқа сававларга карав у 1 суткадан 60 сутка оралигида ўзгариши мумкин.

Пестидцитлар кимёвий корхоналардан келтирилади, уларни факат идишда (вочкаларда, вараванларда, канистрларда, шиша идишларда, колирларда, яшикларда, кутиларда ва вошк.) ясси ёки тиркав қўйиладиган родонларда, стелаларда бир бирининг устига қўйив сакланади. Хар хил пестидцитлар (гервитсид, фунгитсид, ва вошк) бошқа-бошқа гарамларда сакланади, улар орасидаги оралик 1 м дан кам бўлмаслиги керак. Ррепаратларни кабул клашга ва таркатишга омворчи жавовгардир. Омворхонага бегона шахсларнинг Кириши ман этилади. Ррепаратларни корлаш, тортиш ва веришда нафас олиш органларини химоялаш учун химоя воситаларидан фойдаланилади.

Пестидцит жавовгар шахс иштирокида, махсус ёки махсад учун мослаштирилган транспортда, факат соз ва яхши ёриладиган ткилган ва

носозлик тузатилади, унинг учун ҳамма материалларга, асвовларга ва шахсий химоя воситаларига ега бўлиш керак.

Уруглар шамол есадиган томомнда, турар жойлар, молхона, озик овкат, ем –хашак сакланадиган омворлар, сув манбаларидан 200 м нарида махсус виноларда дориланади. Уруглик дориланадиган агрегатлар созланган, махкам веркитилган бўлиши керак.

Чигитни курук дорилаш катъий манн этилади. Уругни дорилаш даврида, вегона одамларнинг юриши ёки катнашишига мутлако рухсат этилмайди. Уругликларни дорилаш вақтида ишчилар кўзда тутилган барча хавфсизлик талавларига амал килишлари шарт, жумладан комвинзон кийив олишлари, махсус кўзойнак, респиратор, никовлар такишлари шарт.

Захарли химикатлар билан ишлайдиган кишиларнинг шахсий химоя воситалари: коржома, ников, рротивогаз ва махсус этиклар ўзларига лойик бўлиши керак, Акс холда тор кийим харакатга халакит килади. Этик тор бўлса кадок килиши, оёк панжалари шилиниши мумкин. Натижада жарохатланган ерга захарли кимёвий моддалар тушив, уни захарлаши мумкин. Кийим кечак катта бўлса ҳам ишлаш хавфли бўлади, чунки кийимнинг йэги ва ёкасидан захарли химикатларнинг чанги, зарраси тушади ват ери оркали киши организмига ўтиши мумкин. шахсий химоя воситалари хамиша озода бўлиши керак.

Симов органик ррепаратлар билан захарланган кишининг огзида мэталл таъм пайдо бўлив, воши огрийди, огзидан сўлак окади, кўнгли вехузур бўлив, кайт килади. аксарият хушидан кэтив колади. Симов ррепаратлари билан захарланган кишининг корни санчив огрийди. ичикэтади, милки шишади ва конав туради. Киши тез-тез чанкайди, кейинчалик оёк-кўли вўшашади. Сувли аммиакни соладиган машина ва транспорт воситалари хавфсизлик чораларига каътий риоя килинган холда махсус устахоналарда таъмирланади. Суюк аммиак учун резербуарларни синовдан ўтказиш ва техник хужжатлаштириш, юкори восим остида ишлайдиган ишчиларникидэк олиб ворилади. Систерна ичини назоратдан ўтказиш ёки ичида бирорта ишни

важариш икки ишчи билангина олиб ворилади(биринчи ишчи ехтиётлик учун), улар комвинзонлар, резина этиклар ва шлангли газ никовлари билан таъминланган бўлиши лозим.

Хар бир корхонада бўлгани кави фермер хўжаликлари бошқарув виноларида ҳам елэктр эергияси манбаларидан кэг фойдаланилади. Елэктр эергияси манбаларидан ва вевосита у Билан ишлайдиган хар хил асвовлардан фойдаланиш жараёнида ишчи-ходимлар елэктр хавфсизлиги коидаларига риоя килишлари лозим. Жумладан елэктр эергияси Билан ишлайдиган асвов ускуналарларда улар химоявий ерга улаш билан химояланган бўлиши зарур.

Шу билан биргаликда ишчи ходимларни ташки зарарли омиллардан химоя килиш шахсий мухофаза воситалари билан таъминланади. Буларга кўзойнаклар, кўлкорлар, махсус кийимлар, махсус вош кийимлари киради. Юкоридаги барча ишлар корхонада мехнат мухофазаси мухандиси (техниги) томонидан назорат килиниши керак.

2-бобга хулоса

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2006 йил 24 июлда қабул қилинган «Юридик шахслар ва фуқароларнинг бино ва иншоотлари билан банд бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида»ги Фармони ер муносабатларини тартибга солиш соҳасидаги ислохотларни чуқурлаштиришда яна бир муҳим қадам бўлди. Шу боис бозор иқтисодиёти муносабатларига ўтишда бир қатор муаммоларни ечишга тўғри келмокда. Шундай муаммолардан бири ҳозирги замон талабига мос равишда ер участкалари бўйича ишлаб чиқилган маълумотлар банкидан фойдаланиб йиғилаётган ахборотларни тартибга солиш ва уларнинг ягона тизимини яратиш ҳисобланади. Бу эса ўз навбатида ер участкасини хусусийлаштиришда дастлабки ва муҳим қадамлардан биридир.

Хулоса қилиб айтганда ерни унда ишловчи субъектга бериш лозим. Бунинг учун ер хусусий мулк қилиб берилиши керак. хусусийлаштириб берганда ҳам хавфсиз чекловчи тадбирларни амалга ошириш лозим бўлади. Ерни хусусийлаштириш ердан фойдаланиш услубини бир кўринишидир.

3-БОБ. ЕР БОЗОРИ ШАРОИТИДА ЕР УЧАСТКАЛАРИНИ ХУСУСИЙЛАШТИРИШНИНГ ХУҚУҚИЙ-ИҚТИСОДИЙ АСОСЛАРИ

3.1. Туманда ер участкаларини хусусийлаштиришнинг услубларини такомиллаштириш

Ер бозорини шакллантиришни илмий–услубий асосларини ишлаб чиқиш, ерни олди – сотди шакллари ва услубларини қўллаш, ер участкасини хусусийлаштириш, бу жараёни инвестициялаш, ипотека кредитлаш, ерга эгалик қилиш ва фойдаланишга оид қимматбаҳо қоғозлар билан муомала қилишда кенг қамровли рағбатлантириш заруриятлари ушбу муаммонинг долзарблигини белгилайди.

Ер участкаларини хусусийлаштиришга оид асосий ахборот манбалари сифатида ҳукуматнинг ер муносабатларини тартибга солиш, ердан фойдаланиш, ер кадастри, ер тузиш бўйича қарорлари, Ўзбекистон Республикаси макроиқтисодиёт статистика қумитаси тўплamlари, давлат ер ҳисоби, ер эгаликлари ва ердан фойдаланувчиларни, рўйхатга олиш, ерларни сифат баҳоси, туманлар, шаҳарлар бўйича тузилган йиллик ҳисоботлар, лойиҳа ва тавсияномалар, айрим олимларнинг лойиҳалари ҳамда илмий-услубий асарларидан фойдаланилган.

Ер бозорининг Ўзбекистон Республикасида шаклланиши, функцияси, давлат механизми ва табақалашган хусусийлаштириш тизимини такомиллаштиришга қаратилган ташкилий-ҳуқуқий ва иқтисодий-ижтимоий муносабатлар замирида ётади. Ер участкасини хусусийлаштириш жараёнининг моҳиятини янада чуқурроқ ва изчил ўрганиш учун қуйидаги вазифаларни ҳал этиш зарур деб ҳисоблаймиз:

➤ иқтисодиётни эркинлаштириш ва иқтисодиёт тармоқларида ислохотларни чуқурлаштириш шароитида ер участкаларини хусусийлаштиришнинг минтақавий шаклланиши ҳамда унинг иқтисодий ривожланишини назарий асосларини тадқиқ этиш;

➤ ер участкасини хусусийлаштиришнинг моҳияти ва иқтисодий-ижтимоий аҳамиятини асослаш;

- ер баҳолаш бўйича чет эл тажрибаларини тадқиқот қилиш ва умумлаштириш ҳамда тадбиқ этиш имкониятларини очиб бериш;
- ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасини яратиш;
- ер бозорини шакллантириш концепцияси ва асосий тамойилларини ишлаб чиқиш;
- ернинг бозор қийматини аниқлашда ер кадастри маълумотларидан фойдаланиш услубларини такомиллаштириш;
- Ўзбекистон Республикаси минтақаларида ер бозорини жорий этишда рағбатлантириш механизмларини иқтисодий асослаш.

Ер участкаларини хусусийлаштириш ишлари моҳиятини очиб бериш ҳамда бу жараённинг аҳамияти ва натижаларини амалиётдаги мақсадли йўналишини белгилашда, шу соҳа бўйича мутахассислар тайёрлаш ҳамда малака ошириш тизимини шакллантиришда, мукаммал солиқ тизимини жорий этиш, ер участкасини олди-сотди ва ижарага бериш, ер бозорини минтақавий хусусиятларига асосан шакллантириш ва ривожлантириш бўйича юқори самарадорликка эришиш ҳисобланади.

Республикада фаолият юритаётган ЕФС лар 3 та тизим асосида бошқариш тавсия этилади. Маъмурий ҳудудий, ер тоифалари ва идоравий тизимлар бўйича ер бозорига тортиладиган объектлар ҳамда хусусийлаштирилаётган ер участкаларини тизимли бошқариш, ўрганиш, таҳлил қилиш, назорат ва тақсимот масаларини бажариш тизими 3.1-расмда ўз аксини топган.

Ер бозорида “ўзгарувчанлик” тамойили ҳам муҳим ўрин тутди. Масалан, 2005-йилни 2011-йил кўрсаткичлари билан таққосланганда иқлим, транспорт, моддий имкониятлар, инфратузилмаларнинг ривожланиш даражалари турлича бўлгани учун ер участкасининг ва унинг ҳудудидаги кўчмас мулкларни қиймати ўзгарганлиги тадқиқотлар жараёнида аниқланган.

Ерларни ташкилотлар эгалари томонидан хусусийлаштириш икки ёқлама таъсирга эга: макро ва микроиқтисодий даражада. Биринчи ҳолатда – бу ерларни сотиб олиш ҳисобига тегишли шаҳар, ҳудуд, давлат бюджетини тўлиши. Шунингдек, ер бозорини фаол ҳаракатида ушбу ҳудуд учун инвесторлар учун башорат қилиб бўладиган ва қулай шароит яратилади.



3.1-расм. Хусусийлаштириш объектлари ва ердан фойдаланувчи субъектлар (ЕФС) тизими

Ер ресурсларининг каттагина қисми бозор товари эмас, шунингдек бозор иқтисодиёти ривожланган давлатларда ҳам давлат ва маҳаллий ҳокимият мулки ҳисобланади. Хусусийлаштириш айланмасига кирмаган ерлар қуйидагилар: алоҳида аҳамиятга эга ерлар (қўриқхоналар, миллий боғлар, ва бошқ.), умумий мақсадларда фойдаланиладиган ерлар (кўчалар, майдонлар, парклар ва бошқ.), махсус яъни алоҳида мақсадларга мўлжалланган ерлар

(масалан: мудофаа), ишлатилмаётган ёки ишлатиб бўлмайдиган ерлар (ўзлаштириш қийин, захарланган, ифлосланган). Бевосита қишлоқ хўжалик ер турларига кирмаган бошқа ер участкалари хусусийлаштириш объектлари ҳисобланади.

Юқоридаги фикр-мулоҳазалар асосида ер бозорининг асосий хусусиятларини умумий ҳолда қуйидагича тавсифлаш мумкин. Ер бозорини асосий хусусиятлари:

- товарнинг ностандартлиги;
- сотиш ва сотиб олиш объектларнинг амалдаги жойлашуви ва уларнинг ҳуқуқий ҳолатлари бўйича тавсифи;
- кўчмас мулк объектларини давлат рўйхати;
- давлат томонидан тартибга солиш объекти;
- ер участкасини олди-сотди жараёнларидаги турли чегараланишларнинг мавжудлиги;
- ер участкасида олди-сотди жараёнлари узлуксиз давом этиши;
- ер участкасининг объектлиги;
- ер бозоридан маълумотлар олишнинг мураккаблиги ва шахсий харажатларга эга бўлиши;
- сотиш баҳоси ҳақида аниқ ва доимий равишда тўлиқ маълумот берилмаслиги;
- ер фондининг товар сифатида бозорга қўйилиши ва у тўғрисидаги фақат бир қисми тўғрисида тўлиқ маълумотлар берилмаслиги;
- ҳудудий жиҳатдан аҳоли менталитети ва маҳаллий хусусиятлар омилининг таъсири.

Ер ресурслари бозори бошқа бозорлардан фарқ қилади. Ер бозорини асосий хусусиятларини қуйидагича кўринишда. Ер бозорида ер участкаси ўзига хос товар ҳисобланиб у ноананавий хусусиятларга эга. Ер участкаси олди-сотди объекти бўлиб, унинг шаклий тавсифи, жойлашган ўрни, чегараси ва ҳуқуқий ҳолатлари билан бир биридан кескин фарқ қилади. Шу сабабдан

ер бозорида икки айнан ўхшаш товар, яъни бир хилдаги ер участкаси мавжуд эмас. Шунингдек ҳар бир ер участкасини олди-сотдиси жараёнини амалга оширишда алоҳида талабларга амал қилинади. Бундай талабларга мулк объектини давлат рўйхатидан ўтказиш ва бошқалар киради.

Ер бозори давлат бошқарувини асосий ва ҳажмдор объекти ҳисобланади. Ҳамма давлатларда ер участкаларини олди-сотдисини амалга оширишда турли хил чегаралар мавжуд. Айниқса қишлоқ хўжалик ерлари билан боғлиқ бўлган олди-сотдилар мураккаб бошқарувга мухтож ҳисобланади.

Ер бозори – очик (шаффоф) бозор эмас. Бу бозордаги маълумотни олиш қийин, у хусусий характерга эгадир. Аниқ бир олди-сотди баҳосида ҳар доим ҳам товар ҳақидаги тўлиқ маълумот акс эттирилмайди. Одатда мавжуд товарнинг фақатгина оз қисмигина бозор айланмасида иштирок этади. Амалда ривожланган давлатларда ҳар йили мавжуд ер участкаларидан фақат 2-3% и билан олди-сотди амалга оширилади. Ўзбекистонда эса бу кўрсаткич 0,5-1,0% ни ташкил этади.

Ер участкасини хусусийлаштириш жараёни маҳаллийлашгандир. Маҳаллий, яъни ҳудудий бозорлар объектларни ўзига хос хусусиятлари, талаб ва таклифни катта-кичиклиги, олди-сотдини бажаришда махсус талабларни бажарилиши ва ер участкаларидан фойдаланишни маҳаллий шарт-шароитларига кўра ажралиб туради. Бир маҳаллий бозорда шаклланган шарт-шароитлар бошқа бир ҳудудга умуман таъсир ўтказмаслиги ёки мос келмаслиги мумкин. Бу жараён Республикамизнинг иқтисодий минтақаларида ва бита тумани ёки шаҳар ҳудудида ҳам бир-биридан кескин фарқ қилади.

Ўзбекистон Республикаси ер участкаларини хусусийлаштириш бўйича 2012-2020 йилларга мўлжалланган дастурни ишлаб чиқиш зарурияти, юртимиз ер ресурсларини умумий кўчмас мулк иқтисодиёти айланмасига тўлиғича қўшилиб кетганлигидан, ундан оқилона фойдаланиш ва уни муҳофазалаш, ердан фойдаланишнинг такомиллашган миллий тизмиини яратилишидан келиб чиқмоқда. Бундай ёндошув ерга бўлган мулкый ва

бошқа ҳуқуқларни рўёбга чиқишини ҳамда кафолатланишини таъминлайди. Ердан фойдаланиш ва ҳудудий бюджет яратишга тўланадиган ер ҳақини сезиларли оширилишида ижтимоий ҳаққонийликка эришиш, шунингдек давлат ер кадастри асосида кўчмас мулк объектларининг ахборотларга бой тизимини яратиш имконини беради.

Ер участкаларини хусусийлаштириш дастурининг мазмуни бўйича ўзида, бозор муносабатлари қайта шаклланаётган тизимидаги ер муносабатларининг ривожлантириш концепциясини акс эттиради. Ушбу босқичда танлаб олинган стратегик мақсад айтиб бериш тарафдан сарф-харажатларни энг кам (минимал) бўлишига, иккинчи тарафдан эса қисқа вақтдаёқ унумли иқтисодий фойда беришини таъминловчи фаолиятга йўналтирувчи ер муносабатларининг устуворлигини ва ундаги муаммоларнинг камайишини таъминлайди.

Иқтисоднинг барқарорлик миқдорига қараб, ер тузиш муаммоларининг ечадиган давлат сектори кенгайиб боради ва катта сарф харажатлар талаб этадиган, аммо тезда иқтисодий самара беролмайдиган йўналишдаги ишларни босқичма-босқич амалга ошира бошлайди.

Ер участкаларини хусусийлаштириш дастури “Ергеодезкадастр” давлат қўмитаси томонидан 2005–2010 йиллар учун ишлаб чиқилган “Ер ресурсларини бошқариш Дастури”, республикада амалга оширилаётган иқтисодий, аграр ва ер ислохотларининг таҳлили, натижалари ҳамда йўналишлари асосида ишлаб чиқилди. Демак, мазкур дастур Тошкент вилояти жумладан Бўка тумани миқёсида амалга оширилаётган туб ислохотларни ривожлантиришда муҳим ҳисса қўшган ҳолда уларнинг мантиқий давоми ҳисобланади.

3.2 Бўка туманида ер участкаларини хусусийлаштириш (2012-2020 йиллардаги) дастури

Ўзбекистон Республикаси мустақилликка эришгач, бозор муносабатларига ўтиш, мулкчиликни давлат тасарруфидан чиқариш ва кўп қиррали иқтисодиётни шакллантириш бўйича чора-тадбирларини кетма-кет

амалга ошириб бормоқда. Бозор иқтисодиётига ўтиш ўз навбатида Бўка туманида ер ислохотларини ўтказиш заруратини тақазо этмоқда.

Тумандаги ер муносабатида бўлган катта ўзгаришлар, юртимизда ерга эгалик қилиш ва ердан фойдаланишнинг янги тизимини яратишга олиб келди ва у қуйидагича тавсифланади:

- ерга мулкчилик шаклининг кўп хиллиги;

- ерга бўлган давлат монополиясини бекор қилиш ва ерни фуқаролар фойдасига қайта тақсимлаб бериш;

- ердан фойдаланганлик учун ҳақ тўлаш;

- айрим турдаги ер участкаларида хусусий мулкчиликнинг мавжудлиги ҳамда деҳқон ва фермер хўжаликларининг тўлақонли шаклланганлиги;

- ерга бўлган ҳуқуқни расмийлаштирилиши (рўйхатдан ўтказиш).

1994 йилда Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан тасдиқланган “Ўзбекистон Республикасида давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёнларини чуқурлаштириш” бўйича давлат Дастурини аграр секторнинг ўзига хос хусусиятларини эътиборга олган ҳолда ривожлантириб, Ўзбекистон қишлоқ хўжалиги ва унинг кўп укладли иқтисодиётини давлат тасарруфидан чиқариш ва ривожлантириш Дастури ишлаб чиқилиб, қабул қилинди.

Тумандаги мулк шаклининг кўп хиллиги ва ердан фойдаланишга ҳақ тўлашнинг ҳақиқатдан ҳам ҳозирги замон ердан фойдаланишининг асосий иқтисодий механизмларидан бири бўлган ер бозорини Ўзбекистонда оёққа туриши ва ривожланиши учун объектив шароит яратди.

Таҳлил этилаётган босқичнинг юқорида қайд этилган асосий натижасидан ташқари, ер участкаларида олиб борилаётган майдонларни ва унга эгалик ҳуқуқини берувчи ҳужжатларнинг расмийлаштирилишини, инвентаризациялаш ишларини киритиш ўринли бўлади. Ер кадастрини яратиш ва юритиш ҳамда ер участкасига бўлган ҳуқуқни давлат рўйхатидан ўтказиш бўйича ҳуқуқий база шакллантирилган ва уларни амалга оширишга киришилган.

Бўка туманида ер муносабатлари борасида давлат сиёсатининг ҳозирги босқичдаги тамойиллари (принциплари) қуйидагилар ҳисобланади:

-ер ислохотларини босчиқма-босқич кенгайтириш ва чуқурлаштириш, яъни ҳар бир босқични иқтисодий йўналишини танлаб олиш йўли билан устувор йўналиш стратегияси тамойилига ўтиш;

-эътиборни ер бозорига оид долзарб муаммоларга қаратиш;

-ер участкаси ва унинг ҳудудида жойлашган мулкдорнинг яхлитлигини таъминлаш;

-ер участкасини шакллантириш, давлат ҳисоботи ва унга бўлган ҳуқуқни давлат рўйхатидан ўтказиш жараёнларининг ажралмаслиги ва ўзаро боғлиқлиги;

-мулк объектларига нисбатан идоралараро ўзбилармонликни бартараф қилиш бўйича бошқарув органларининг ваколатларини аниқ чегараланганлиги;

-ер бозорини мувофиқлаштириш борасида давлат сиёсатини ўтказилишини таъминловчи ягона норматив-ҳуқуқий мезон;

-мулк - объектларни давлат стандартлари билан мувофиқлаштириш, баҳолаш услубиёти, ҳисоботи ва ҳужжатларни расмийлаштиришни таъминловчи ягона норматив-ҳуқуқий макон;

-ер тузишга ва кўчмас мулк ҳамда уни тақсимлашда ягона давлат ахборот тизимини яратишга молиявий маблағлар билан таъминлаш.

3.3 Дастурнинг моҳияти ва вазифалари

Маълумки, ҳар қандай давлатнинг барқарорлиги ва гуллаб яшнашининг бош манбаи унинг тасаввуридаги ер ресурси ҳисобланади. Амалда ер тузиш, уни реализация қилиш ва бошқарув тизими давлат учун бирдек муҳим аҳамиятга эга. Ер функцияларининг жамоатчилик ишлаб чиқарилиш борасидаги ҳилма-хиллиги уни бошқарув ҳаракатлари тизимини ҳам тегишли равишда ҳар хил, яъни давлат сиёсати, ҳуқуқий, молиявий, ижтимоий, табиатни муҳофазалаш, технологик ва бошқа кўринишларини тақозо этади.

Мустақил Ўзбекистон учун бозор иқтисодиёти тикланаётган ҳозирги даврда, давлат мулки бўлмиш ер мулкчилигини бошқа кўринишларга, жумладан хусусий мулкчиликка айлантиришнинг иқтисодий ва ҳуқуқий асосларда амалга ошириладиган, ердан фойдаланишнинг самарали тизimini яратиш жуда муҳим аҳамиятга эга.

Ер бозорини давлат ва ердан фойдаланувчи субъект ўртасидаги иқтисодий манфаатдорлик, ўзаро ишонч ва омилкорлик билан ташкиллаштириш сиёсати, Ўзбекистон иқтисодиётини ислоҳ қилишдаги умумий стратегиясининг асосий элементларидан бири бўлиб қолмоғи лозим.

Ўзбекистон Республикаси ер бозорини шакллантириш бўйича 2012-2020 йилларга мўлжалланган дастурни ишлаб чиқиш зарурати, юртимиз ер ресурсларини умумий кўчмас мулк иқтисодиёти айланмасига тўлиғича қўшилиб кетганлигидан, ундан оқилона фойдаланиш ва уни муҳофазалаш, ердан фойдаланишнинг такомиллашган миллий тизimini яратилишидан келиб чиқмоқда. Бундай ёндошиш ерга бўлган мулкӣ ва бошқа ҳуқуқларни рўёбга чиқишини ҳамда кафолатланишини таъминлайди, ердан фойдаланиш ва ҳудудий бюджет яратишга тўланадиган ер ҳақини сезиларли оширилишида ижтимоӣ ҳаққонийликка эришиш, шунингдек давлат ер кадастри асосида кўчмас мулк объектларининг ахборотларга бой тизimini яратиш имконини беради.

Ер бозорини шакллантириш дастурининг мазмуни бўйича ўзида, бозор муносабатлари қайта шаклланаётган тизимидаги ер муносабатларининг ривожлантириш концепциясини акс эттиради. Ушбу босқичда танлаб олинган стратегик мақсад айна бир тарафдан сарф-харажатларни энг кам (минимал) бўлишига, иккинчи тарафдан эса қисқа вақтдаёқ унумли иқтисодий фойда беришини таъминловчи фаолиятга йўналтирувчи ер муносабатларининг устуворлигини ва ундаги муаммоларнинг камайишини таъминлайди.

Иқтисоднинг барқарорлик микдорига қараб, ер тузиш муаммоларининг ечадиган давлат сектори кенгайиб боради ва катта сарф харажатлар талаб

этадиган, аммо тезда иқтисодий самара беролмайдиган йўналишдаги ишларни босқичма-босқич амалга ошира бошлайди.

Ер-муҳим бойлик сифатида биринчи ўринда жамоатники бўлиши ва шунинг билан бирга унинг хусусий эгаси ҳам бўлиши керак. Шу шартга биноан норматив – ҳуқуқий базанигина эмас, барча давлат ва бозор талаблари асосида ер давлат томонидан бошқарилиши бўйича мутлақо янги, замонавий тартиб ўрнатилиши шарт.

-ер умуммиллий бойлик бўлиб, Ўзбекистон Республикаси халқи ҳаёти, фаолияти ва фаровонлигининг асоси сифатида ундан оқилона фойдаланиш зарур ва у давлат томонидан муҳофазаланади;

-ер муносабатларини ерга бўлган ҳуқуқни мулкчилик шаклидан қатъий назар, ер қонунчилигига мувофиқ давлат ҳуқуқ органлари томонидан ўз ваколатлари доирасида тартибга солинади;

-ер участкаси доимий эгалик қилишга, доимий фойдаланишга, муддатли (вақтинча) фойдаланишга, мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилишга, ижарага ва эгалик қилишга берилиши мумкин;

-ер муносабатлари, бозор иқтисодини унумли фаолият кўрсатишини, мулкни ва унга бўлган ҳуқуқни давлат томонидан кафолатланишини таъминловчи ҳамда иқтисодиётни ўсиши, солиқ сиёсатини ер бозорини инвестициялаш ва такомиллаштириш тушадиган маблағни ортиб бориши учун зарурий йўналиш ҳисобланувчи, қайта яратилган институтлар тариқасида кўриб чиқилади.

Ўзбекистон Республикаси ер бозорини шакллантириш бўйича 2009-2012 йилларга мўлжалланган дастурини ишлаб чиқиш зарурати, ер ресурсларини умумий кўчмас мулк иқтисодиёти айланмасига тўлиғича қўшилиб кетганлигидан, ундан оқилона фойдаланиш ва уни муҳофазалаш, ердан фойдаланишнинг такомиллашган (мўътадил) миллий тизмиини яратилишидан келиб чиқмоқда. Бундай ёндошиш ерга бўлган мулккий ва бошқа ҳуқуқларни рўёбга чиқишини ҳамда кафолатланишини таъминлайди, ердан фойдаланиш ва ҳудудий бюджет яратишга тўланадиган ер ҳақини

сезиларли оширилишида ижтимоий ҳаққонийликка эришиш, шунингдек давлат ер кадастри асосида (базасида) кўчмас мулк объектларининг ахборотларга бой тизимини яратиш имконини беради.

Дастурни амалга ошириш унда шакллантирилиб баён этилган бир қанча дастурларни 2012 йил охиригача ишлаб чиқиш ва тасдиқлашни тақозо этади. Молия билан таъминланиш чекланган шароитларда бундай дастурларни тайёрлашда, бюджетдан маблағ олмаслик, шунингдек халқаро молиялаш ва инвестицияни жалб қилиш каби механизмларни қайта ишлаб чиқишни талаб қилади.

Иқтисоднинг барқарорлик миқдорига қараб, ер тузиш муаммоларининг ечиладиган давлат сектори кенгайиб боради ва катта сарф харажатлар талаб этадиган, аммо тезда иқтисодий самара бера олмайдиган йўналишдаги ишларни босқичма-босқич амалга оширила бошлайди.

Ер бозорини шакллантириш концепцияси “Ергеодезкадастр” давлат қўмитаси томонидан ишлаб чиқилган “Ер ресурсларини бошқариш дастури” (2009-2014 йй. га мўлжалланган), республикамизда амалга оширилаётган иқтисодий, аграр ва ер ислохотларининг таҳлили, натижалари ҳамда йўналишлари асосида ишлаб чиқилди.

Ер муносабатларини такомиллаштириш ва ер бозорини шакллантириш мақсади - ердан фойдаланишнинг унумдорлигини ошириш, ернинг ижтимоий, инвестицияли ва ишлаб чиқариш салоҳиятини кўтариш ҳамда уни иқтисодий ўсишнинг асосий мустақил омилига айлантириш.

Ер ислохоти – Ўзбекистон иқтисодиётини таркибий қайта қуришнинг асосий қондаси, давлат сиёсатини асосий йўналишларидан бири бўлиб, ҳозирги босқичда унинг мазмуни қуйидагилардан иборат:

-амалда ерни кафолатланган қонуний мулк-шаклига ўтишини, уни кафолатланган ҳуқуқ ва давлат рўйхатидан ўтказиш орқали мунтазамлаштиришни амалга ошириш;

-иқтисодий ишлаб чиқариш айланмасига ер участкасини жалб қилиш, давлат томонидан мувофиқлаштириб бориловчи ер олди-сотти (бозори) ва унинг инфратузилмасини яратиш;

-ер тузиш, ер кадастри ва мониторинг ишларини ўтказиш асосида, ер ресурсларидан омилкорлик билан фойдаланиш ва атроф муҳитни муҳофазаланишини таъминлаш;

-ерни қайта тақсимлаш ва ундан самарали фойдаланаётган хўжалик субъектларига олиб бериш;

-тупроқ унумдорлигини ошириш ва ерни муҳофазалаш;

-фуқаролар ва юридик шахсларнинг ерларини хусусийлаштириш имкониятларини қонунчиликка мувофиқ кенгайтириш;

-ерга бўлган давлат мулкчилигини, республика мулкчилиги, шаклланган маъмурий ҳудудий (муниципал мулкчилик) мулкчиликларга чеклаш;

-ер участкаси ва бошқа кўчма мулкларга ҳамда улар билан амалга ошириладиган олди-сотти ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тизимларини яратиш;

-ер бозорини мувофиқлаштирувчи дастурларни, қонунчилик актларини ва меъёрий ҳужжатларни ўрганиб чиқиш ҳамда амалда қўллаш;

-дастурнинг мақсади ер муносабатларига ўзаро боғлиқ ҳуқуқий, ташкилий, молиявий, илмий-техникавий ва бошқа чора-тадбирларни ишлаб чиқиш ва амалга оширишни таъминлаш, ҳисобот даври (2013 йил) охиригача Ўзбекистонда ер ислохотларини тугаллаш ҳамда ер муносабатларини мувофиқлаштириш ҳамда ер бозорини давлат томонидан бошқаришнинг унумли механизмини яратиш.

Дастурни амалга ошириш икки босқичда олиб борилади.

I-босқичда (2013-2015 йиллар) асосан, сезиларли сарф харажат талаб қилмайдиган, ер муносабатларида сифатли ўзгаришларга олиб келувчи, ҳуқуқий ташкилий бошқарув, ахборот ёритиш ва технологик характердаги

чора-тадбирлар амалга оширилади ҳамда II-босқични ўтказиш учун иқтисодий база таъминланади.

II-босқичда (2016-2020 йиллар) ердан омилкорлик билан фойдаланиш бўйича ишларни ўтказишга қаратилган ресурслар сиғимидан иборат чора-тадбирлар амалга оширилади.

3.4 Еручасткаларини хусусийлаштириш таъминловчи фаолиятнинг асосий йўналишлари

Ер участкаси ва кўчмас мулк объектларини шакллантириш жараёни бу кўчмас мулк объектларини ажратиб олиш (ўзига алоҳида, индивидуал ҳолат) бўйича бир қанча мажмуий тадбирларни ўтказишдан иборат бўлиб, унинг натижасида объект тасдиқланган ҳужжатларнинг маълумотлари асосида шундай жисмоний, юридик ва иқтисодий (баҳоловчи) тавсифнома оладики, бу тавсифнома шу кўчмас мулк объектини бошқалар орасидан яққол ажратиб туради.

Кўчмас мулк объектини шакллантириш икки йўл билан ўтказилади: бошқарув органларнинг ташаббуси билан ва уларни маблағи ҳисобига режалаштирилган рўйхатга олиш натижасида, пастдан эса юридик ва жисмоний шахслар ташаббуси бўйича ҳамда уларнинг маблағи ҳисобига бажарилади. Тажриба шуни кўрсатадики, давлат бюджети ҳисобидан ялпи рўйхатга олиш, катта маблағ сарфланишни талаб қилади, одатдагидек, кутилган иқтисодий самарани бермайди. Умумий стратегиядан устуворроқ йўналишни танлашдан келиб чиқиб, биринчи босқичда тезроқ иқтисодий фойда бера олиш имконияти бор ҳудудларда рўйхатга олиш ишини ўтказиш, омилкорлик ва иқтисодий манфаат келтирадиган усул ҳисобланади.

Давлат манфаати нуқтаи-назаридан рўйхатга олиш ишларини ўтказишнинг устуворроқ ҳудуди шаҳарлар ва қишлоқлар ерлари, хом-ашё базалари ва фойдали қазилмага бой ерлар ҳамда суғориладиган ерлар ҳам бўлиши мумкин. Кўрсатиб ўтилган стратегик мўлжаллар «Ергеодезкадастр» давлат қўмитасидан ушбу мўлжалга тегишли Дастурни ишлаб чиқилишини талаб этади.

Ўз навбатида, умумий стратегик тартибдан келиб чиқиб, ерни рўйхатга олиш бўйича умумий дастур таркибида, ҳудудий дастур ҳам тайёрланган бўлиб, у ўзида устуворликларни, босқичларни, майдонларни, сарф-харажатлар баҳосини ва кутилаётган иқтисодий фойдани акс эттирмоғи лозим. Жами бу дастурлар, ташкилий, норматив-ҳуқуқий, технологик, молиявий, ахборот ва бошқа таъминотларни ўз ичига олмоғи зарур.

Ер ислохотини амалга ошириш жараёнида ер-бозорини бошқариш органлари ва уларнинг ваколатлари қуйидагича белгиланади: ер бозорини давлат томонидан тартибга солишда иқтисодий-ҳуқуқий чораларни қўллаш орқали Республика ер фондини муҳофаза қилиш ва ундан оқилона фойдаланишни ташкил этишда давлат органларининг мақсадли фаолияти кўзда тутилади; ер бозорида давлат бошқаруви - ҳозирги ва келажак авлод ҳамда ердан фойдаланувчилар, ижарачилар ва мулкдорлар манфаатларида ер муносабатларини тартибга солиш, ерлардан самарали фойдаланиш ва муҳофаза қилишни таъминлашга қаратилган ўзаро узвий боғланган давлатнинг ҳуқуқий, иқтисодий, техник ва ташкилий – хўжалик чоратadbирлар тизимини жорий этиш деб ҳисоблашимиз лозим.

Давлат органлари тизимининг ер бозорини шакллантириш борасидаги - ваколатларининг мазмуни ва аҳамиятига биноан гуруҳлаштирилган ва ерга оид муносабатларни тартибга соладиган давлат органларининг йиғиндиси эканлигини ҳам алоҳида эътироф этиш зарур.

Ер участкасини хусусийлаштиришда давлат назоратини амалга оширувчи органлар орасида ер тузиш хизмати алоҳида ўринга эга бўлиб, у ердан фойдаланиш ва муҳофаза қилиш бўйича махсус давлат инспекцияси функциясини бажаради. Унинг ерлардан фойдаланиш ва муҳофаза қилиш бўйича йўриқномалари ва кўрсатмалар барча ердан фойдаланувчи субъектлар, яъни корхоналар, ташкилотлар ва муассасалар, ҳамда фуқаролар учун уларнинг қайси тармоққа таълуқлилигидан қатъий назар мажбурийдир.

Бунда, мустақил Ўзбекистон учун бозор иқтисодиёти тикланаётган ҳозирги даврда, давлат мулки бўлмиш ер мулкчилигини бошқа

кўринишларга, жумладан хусусий мулкчиликка айлантиришнинг иқтисодий ва ҳуқуқий асосларда амалга ошириладиган, ердан фойдаланишнинг унумли тизимини яратиш жуда муҳим аҳамиятга эга.

Ўзбекистон ер бозорини шакллантириш ва ер участкаларини хусусийлаштириш жараёнининг дастлабки босқичи (2006-2011 йй.) тажрибалари ҳамда истиқболдаги (2012-2020 йй.) мақсад ва вазифалардан келиб чиққан ҳолда ер ресурсларини нафақат меъёрий-ҳуқуқий базасини, балки уни давлат ва бозор механизми билан бошқарилишини, ердан фойдаланишни ҳамда ерни қайта тиклашни мувофиқлаштириб боровчи барча тизимларини шакллантириш заруриятини мавжудлигини ҳам эътироф этамиз.

3.4 Хусусийлаштиришни янада чуқурлаштиришнинг ва хусусий мулк миқёсини кенгайтиришнинг чора-тадбирлари

Давлат тасарруфидан чиқариш - янги бошқарув тузилмаларини барпо этиш демакдир.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан тасдиқланган «Ўзбекистон Республикасида давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш жараёнлариини чуқурлаштириш бўйича давлат дастури»га биноан:

- 1) хусусийлаштиришнинг минтақавий ва тармоқ дасурларига мажбурий тартибда атроф-муҳитни муҳофаза қилиш тадбирлари киритилади, яъни минтақага экологик зиён етказувчи корхоналар, уларда муҳофаза иншоотлари барпо этилиб, ишга туширилганидан кейингина хусусийлаштирилади, шунингдек, мазкур корхона тугатилиши ва мулкни қисмларга бўлиб, кимошди савдосида сотилиши, ёхуд экологик талаблари ҳисобга олинган ҳолда, танлов асосида сотилиши ҳам мумкин; хусусийлаштиришнинг минтақавий ва тармоқ дастурлари асосий қоидаларини амалга ошириш, қонун бўйича минтақада ёки тармоқда давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш учун масъул бўлган бўлинмалар ва мансабдор шахсларнинг масъулият тартиби асосида тезкор ва сифатли

бажарилиши керак.

Исталган тармоқни давлат тасарруфидан чиқариш концепцияси, мамлакатдаги ҳақиқий иқтисодий аҳволни ва унинг хусусиятини ҳисобга олган ҳолда ишлаб чиқилади.

Бунда бошқа давлатларда бўлиб ўтган иқтисодий танглик даврлари инобатга олинади. Товар-пул мутаносиблигига, асосан, давлат мулкининг бир қисмини сотиш, шунингдек, бюджет ва кредит сиёсатини ўзгартириш билан эришиш мумкин. Давлат самарасиз ишлаб чиқаришларни қўллаб-қувватлашдан воз кечиб, бу билан чуқур тузилмавий ўзгаришлар учун шарт-шароит яратиб бериши керак. Мулкий табақаланишни чекловчи ва ишлаб чиқариш инвестицияларини рағбатлантирувчи солиқ ислоҳоти давлат тасарруфидан чиқариш кенг тус олишидан олдинроқ амалга оширилиши керак. Ҳукуқий шахслар ва фуқароларнинг, шу жумладан, хорижий фуқароларнинг қонун билан тақиқланмаган ҳар қандай хўжалик фаолиятида тенглик эълон қилинади. Ҳукуқий шахслар ва фуқароларнинг ҳеч истисносиз давлат мулки ҳисобланадиган мулк турларидан ташқари, ҳар қандай мулк турига, шу жумладан, ишлаб чиқариш воситаларига эгалик қилиш ҳукуқи кафолатланган.

Ўзбекистон ижтимоий ҳимояга ислоҳотларнинг дастлабки йилларидан катта аҳамият бермоқда. Мамлакат бюджетига бу соҳада махсус бир банд киритилди. Бу эса бошқа мамлакатларнинг бюджетига учрамайди. И.Каримов томонидан илмий асослаб берилган ўзбек тараққиёт йўли бугунги кунда бутун дунёда тан олинди. Ўзбек моделининг ўзига хос хусусияти унинг кучли ижтимоий ҳимояга асосланганлигидир. Бу бир неча миллий ва тарихий хусусиятлар билан белгиланади: 1) ўзбек халқи кўп фарзандли халқ; 2) Ўзбекистон аҳолисининг 65% қишлоқда яшайди; 3) Аҳолининг 60 %га яқини 30 ёшгача бўлганларни ташкил этади; 4) Совет давридан оғир мерос қолганлиги билан характерланади. Шуларни ҳисобга олган И.Каримовнинг «Ўзбекистоннинг ўз истиқлол ва тараққиёт йўли» (1992), «Ўзбекистон бозор муносабатларига ўтишнинг ўзига хос йўли» (1993) ва «Ўзбекистон иқтисодий

ислохотларни чуқурлаштириш йўлида» (1995) асарларида кучли ижтимоий сиёсат деганда меҳнат қилиш лаёқати чекланганлиги сабабли ночор аҳволга тушган аҳолининг энг камбағал, муҳтож табақаларига ўз вақтида мадад бериш, фуқаролар осойишталиги ва миллатлараро тотувликни таъминлаш тушунилади.

Ижтимоий ҳимояга муҳтож тоифаларга нафақахўрлар, меҳнат ёшигача бўлган ёшлар (ўқувчилар, студентлар), ногиронлар, боқувчисиз кишилар ва ишсизлар киради. Ижтимоий соҳадаги қонунчилик бўйича Ўзбекистонда аниқ тадбирлар амалга оширилмоқда: нафақалар, стипендиялар ва маошлар мутгасил ошириб борилмоқда.

Айниқса, маҳалла йиғинлари орқали кам таъминланган ва кўп болали оилаларга мақсадли ёрдам ташкил этилган. 8 турдаги озиқ-овқат маҳсулотларининг нархлари имкон қадар ушлаб туришга хизмат қилинмоқда. Мамлакат бюджетида ижтимоий ҳимоя учун ажратилган алоҳида банд бўлиб, бу бошқа давлатларда учрамайди. Бу ҳам ислохотларни амалга оширишда раҳбарият тутган йўлнинг ўзига хос инсонпарварлигидан далолат беради.

3-бобга хулоса

Олимларнинг илмий изланишларига қарамасдан бозор муносабатларининг изчил шаклланиши даврида ва бу жараёнда самарали бошқаришни такомиллаштириш муаммолари етарли даражада илмий жиҳатдан ўрганилмаган. Ер бозорини самарали бошқаришнинг илмий методологиясини ўрганишда муаммога яхлит ва мурракаб жараён сифатида тизимли ёндашув ва ер бозорини иқтисодий асослашга замин яратади, деб ҳисоблаймиз.

Иқтисодиётни эркинлаштириш ер участкаларини хусусийлаштириш жараёнини бошқаришнинг умумуслubbий масалаларини ишлаб чиқиш, ер ислохотини ўтказиш концепцияси асосида Ўзбекистонда ер муносабатини тартибга солишда ушбу муаммога оид устувор йўналишларни белгилашда муаммога яхлит ва мурракаб жараён сифатида қараш зарур.

ХУЛОСА

Бозор иқтисодиётига ўтиш даврида ердан фойдаланиш тизимини янада такомиллаштириш Ўзбекистон Республикаси миллий иқтисодий тизими учун жуда муҳимдир. Ҳозирги замон ердан фойдаланиш тизимини давлат томонидан бошқарилиши, давлат ва ер билан ишлаётган ердан фойдаланувчилар эҳтиёжини ҳисобга олиши зарур. Худди шу принципга асосан ер ресурсларини бошқариш, ер муносабатларини мувофиқлаштириш ва иқтисодиёт мақсадига мувофиқ ерларни қайта тузишнинг давлат механизми тизимини шакллантирмоқ лозим.

Бажарилган тадқиқотлар натижасида ердан фойдаланишнинг ҳуқуқий-иқтисодий асосларини такомиллаштириш бўйича ишлаб чиқилган илмий хулоса ва амалий тавсиялар қуйидагилардан иборат:

1. Давлат томонидан бошқарув қарорларини қабул қилиш учун давлат ер кадастри, ердан фойдаланиш ва уни муҳофазалаш устидан давлат назорати, ер тузиш, ер мониторинги механизмларини, ўзаро ягона тизим тариқасида доимо такомиллаштириб борилиши зарур. Қонунчиликда, республика ва минтақалар миқёсида давлат бошқарув қарорларини қабул қилишда фақат ердан фойдаланишнинг истиқболли ва йиллик режалар ҳужжатлари асосида қабул қилишни қоида тарзида белгилаб қўйилса мақсадга мувофиқ ҳисобланади.

2. Шаклланган маъмурий-ҳудудий чегаралар доирасидаги ялпи ерларни рўйхатдан ўтказиш бўйича ишларни тугаллаш ва унинг асосида ерларни асосий рўйхатга олиш, ер-кадастр ҳужжатларига тегишли ўзгартиришлар кирита бориш ҳамда ҳар бир ер участкасига алоҳида кадастр ҳужжатлари тўпламини шакллантириш лозим.

3. Давлат ер кадастри юритилишини таъминловчи, ер тузиш ишлари таркибига биринчи навбатда вилоят, туман, хўжалик ва аҳоли яшаш пунктларининг (шаҳар, посёлка) маъмурий чегараларини аниқлаш (аниқлик киритиш) бўйича ишларни қўйиш зарур. Давлат ер кадастри ахборотлар

банкида чегаралар ҳақидаги маълумотлар, юридик жиҳатдан асословчи маълумот ҳисобланади.

4. Қишлоқ аҳоли пунктларининг (уларнинг сони 11800дан ортиқ) ер майдонларини, улар тўғрисида аниқроқ ер кадастри ахборотларини шакллантириш учун рўйхатдан ўтказиш бўйича ишларни ташкил этишни ва бажаришни ҳам орқага суриб бўлмайди. Бугунги кунда давлат ер кадастри тизимида бундай ахборот тўлиқ эмас.

5. Юридик шахслар ва фуқароларнинг бинолари ҳамда иншоотлари билан банд бўлган ноқишлоқ хўжалик корхоналари ер участкаларини хусусийлаштириш мақсадида рўйхатга олишнинг автоматлаштирилган тизимини яратиш, ер ва кўчмас мулк билан иш олиб борувчи ҳамда шу соҳаларни бошқариш, режалаштириш ва назорат қилишга оид кўплаб масалаларни ҳал қилувчи турли даражадаги маъмурий-хўжалик хизматларни ишончли, кўп қиррали ахборотлар билан таъминлашга хизмат қилади. «Еравтобанк» компьютер дастури ва унинг илмий-услубий натижалари рўйхатга олиш ишини тубдан такомиллаштириш имкониятини беради, ноқишлоқ хўжалик корхоналари ер участкаларини бозор муносабатларига тортишда зарурий маълумотлар олишнинг тезкор усуллари яратади. Бу ғояни амалда тадбиқ қилиш соҳа ходимларининг меҳнат сарфи ва сарф-харажатларни камайтиришга ҳамда вақтини тежашга олиб келади.

6. Хусусийлаштириш мақсадида ер участкаларини рўйхатлаш компьютер дастурини Тошкент вилояти Бўка ткманида ер ресурслари ва давлат кадастри хизмати амалиётида қўллаш эвазига қуйидаги натижаларга эришиш мумкин:

- ноқишлоқ хўжалик корхоналари ер участкасига бўлган ҳуқуқларни такомиллаштиришда ҳужжатларни расмийлаштиришни тартибга солиш ҳам янги имкониятларни пайдо бўлишига олиб келиши;

- рўйхатлашни автоматлаштириш ишларини такомиллаштириш эвазига йўл қўйилаётган хато ва камчиликлар 5-10 баробар камайтиради ҳамда ҳужжатлар сонининг 10 мартагача камайтиришига хизмат қилиши.

- иш сифатини, мутахассислар малакаси ва ишлаб чиқариш маданиятининг ўсиши, маълумотларнинг аниқлиги ва ҳаққонийлигини ортиши;

- ердан фойдаланувчи субъектлар ўртасида, субъектлар ҳамда давлат органлари ўртасидаги низоларни тез ва ўз вақтида бартараф этиш имкониятлари ортиши;

- ердан фойдаланувчи субъектларнинг ҳуқуқий ҳимояси ортади ва барқарор фаолияти таъминланади.

7. Туман ер ресурслари ва давлат кадастри бўлимларининг кундалик фойдаланишлари учун хусусифлшатирадиган ер участкалари туман хариталарини ишлаб чиқиб, унда барча алоҳида қийматга эга ерларнинг мавжуд хусусийлаштириладиган ер участкаларини, санитариявий муҳофазалаш, сувни муҳофазалаш ва бошқа минтақалар (зона) чегараларини акс эттириш лозим.

8. Ер тузиш, ердан фойдаланиш ва уни муҳофазалаш устидан давлат назорати ўтказиш, ер мониторинги ва давлат кадастри юритиш учун тегишли миқёсдаги замонавий ва сифатли картография тарҳ ҳужжатлари билан таъминлаш ҳам муҳим аҳамиятга эга.

9. Ер бозори шароитида давлат миқёсида утказилаётган умум иктисодий, ер ва аграр ислохотларни амалга оширишнинг мураккаб жараенлари даврида ер ресурсларидан самарали фойдаланишни бошқаришни такомиллаштириш эҳтиёжини кучайтиради. Ер таксимотининг тизимли ёндошувини умум давлат миқёсидан ер кадастрининг бирламчи манбаи бўлган ер участкасигача бўлган погоналарда ҳал этиш, миллий ҳисобот таркибида ер ҳисобининг амалдаги куллаш услублари ҳам бажарилган тадқиқотларни амалий аҳамиятини белгилайди.

ФОЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ

Ўзбекистон Республикаси қонунлари

1. Ўзбекистон Республикасининг Конституцияси. 1992 йил 8 декабрь // Т.: «Адолат». - 1999. - Б. 152.
2. «Ўзбекистон Республикасининг давлат мустақиллиги тўғрисида. О государственной независимости Республики Ўзбекистон» // Хужжатлар. - Т.: Ўзбекистон. - 1991. - Б. 22.
3. Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси ва қишлоқ хўжалигига оид қонун ҳужжатлари. // Т.: «Адолат» - 1999. Б. 448.
4. «Давлат ер кадастри тўғрисида»ги Ўзбекистон Республикасининг Қонуни. 1998 йил 28 август, Қишлоқ хўжалигига оид қонун ҳужжатлари. // Т.: «Адолат». - 1999. Б. 448.
5. «Қишлоқ хўжалиги кооперативлари (ширкатлари) тўғрисида» ги Ўзбекистон Республикасининг Қонуни. 1998 йил 30 апрел, Қишлоқ хўжалигига оид қонун ҳужжатлари. // Т.: «Адолат». - 1999. Б. 448.
6. «Фермер хўжалиги тўғрисида» ги Ўзбекистон Республикасининг Қонуни. 1998 йил 30 апрел, Қишлоқ хўжалигига оид қонун ҳужжатлари. // Т.: «Адолат»- 1999. Б. 448.
7. «Дехқон хўжалиги тўғрисида»ги Ўзбекистон Республикасининг Қонуни. 1998 йил 30 апрел, Қишлоқ хўжалигига оид қонун ҳужжатлари. // Т.: «Адолат»- 1999. Б. 448.
8. «Давлат солиқ хизмати тўғрисида»ги Ўзбекистон Республикасининг Қонуни. // 29 август 1997 йил.

1.2. Ўзбекистон Республикасининг кодекслари

1. Ўзбекистон Республикасининг Солиқ кодекси: Расмий нашр - Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги. - Т.: "Адолат", 2008 й. - 692 б.
2. Ўзбекистон Республикасининг Маъмурий жавобгарлик тўғрисидаги кодекси. 1994 йил 22 сентябрь. // Т.: «Адолат» - 1998. Б. 320 б.
3. Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси. Ўзбекистон Республикаси кодекслари: Тўплам/ Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги. - Т.: Адолат, 2006. - 800 б.
4. Ўзбекистон Республикасининг Ер кодексига шарҳлар. // Т.: ТДЮИ - 2007.
5. Ўзбекистон республикасининг Уй-жой кодекси. Ўзбекистон Республикаси кодекслари: Тўплам/ Ўзбекистон Республикаси Адлия вазирлиги. - Т.: Адолат, 2006. - 800 б.

1.3. Ўзбекистон Республикаси Президентининг фармонлари

1. "Иқтисодиётни реал сектори корхоналарини қўллаб-қувватлаш, уларнинг барқарор ишлашини таъминлаш ва экспорт салоҳиятини ошириш чора тадбирлари Дастури тўғрисида"ги 4050-сонли Ўзбекистон Республикаси Президентининг Фармони. 2008 йил 28 ноябр.
2. Указ Президента Республики Узбекистан № УП-1734 от 11.03.97г. " О кординальных мерах по совершенствованию системы расчетов в сельском хозяйстве». // Финансовое законодательство Республики Ўзбекистон- 1997г.
3. Указ Президента Республики Узбекистан № УП-1978 от 18.03.98г. « О программе углубления экономических реформ в сельском хозяйстве на период 1998-2000 годы». // Финансовая законодательства Республики Ўзбекистон. - 1998 г.

4. "Қишлоқ хўжалиги товар ишлаб чиқарувчилари учун ягона ер солиғини жорий этиш тўғрисида" Ўзбекистон Республикаси Президентга Фармони. // № ПФ-2086, 10.10.1998 й. - Ўзбекистон Республикаси молиявий қонунлари. - 16-илова. Б. 7-9.
5. 1.3.5. "Деҳқон ва фермер хўжаликларини давлат йўли билан қўллаб қувватлаш ҳамда мамлакатни озиқ-овқат билан таъминлашда уларнинг ролини кучайтириш борасидаги чора тadbирлар тўғрисида» Ўзбекистон Республикаси Президентга Фармони. // № ПФ-1737, 18.03.1997 й. -Ўзбекистон Республикаси молиявий қонунлари. - 1997 й.

**Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг
қарорлари**

1. "Савдо ва хизмат кўрсатиш соҳаси объектларини улар жойлашган ер майдонлари билан биргаликда ҳамда ер майдонларини мерос қилиб қолдириш шарти билан умрбод эгалик қилиш учун хусусий мулк сифатида сотиш тартиби тўғрисида"ги Ўзбекистон Республикаси Қарори//1995 йил 11 апрель.- №126
2. «Қишлоқ хўжалиги товар ишлаб чиқарувчиларидан ягона ер солиғи ундириш тартиблари тўғрисида»ги Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг Қарори. // 1998 йил 26 декабрь. - №539.
3. «Фермерларни, хусусий тadbиркорларни ҳамда кичик ва ўрта бизнес бошқа субъектларини қўллаб қувватлаш чора-tadbирлари тўғрисида» ги Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг Қарори. 4 март 2000 йил. №75. // Ўзбекистон Республикаси Ҳукуматининг қарорлари тўплами. - 2000.-№3.

4. «Давлат солиқ хизмати органлари фаолиятини ҳуқуқий тартибга солишни такомиллаштириш тўғрисида»ги Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг Қарори. 5 май 2000 йил. №180. // Ўзбекистон Республикаси Ҳукуматининг қарорлари тўплами. - 2000. - №5.

5. Ўзбекистон Республикасида Ер мониторинги тўғрисида»ги Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг Қарори. 23 декабр 2000 йил. №496. // Ўзбекистон Республикаси Ҳукуматининг қарорлари тўплами. -2000.-№12.

6. "Дехқон ва фермер хўжаликларини қўллаб-қувватлаш жамғармаси тўғрисидаги Низомни ҳамда унинг маблағларини жамғариш ва улардан фойдаланиш тартибини тасдиқлаш ва 1997 йил 27 октябрдаги 486-сон қарорини ўзгартириш тўғрисида" Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг Қарори. 13 феврал 2003 й. №76. // Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами. - 2003 йил 3-сон. - 28-модда.

7. "Қишлоқ хўжалигида ижара муносабатларини янада ривожлантириш чора тадбирлари тўғрисида" Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг Қарори. // 5 ноябр 2003 йил. - №486.

8. "Қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришини давлат томонидан қўллаб қувватлашга доир қўшимча чора тадбирлар тўғрисида" Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг Қарори. // 14 феврал 2003 й. - №79.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг асарлари ва маърузалари

1. Каримов И.А. Ўзбекистон: миллий истиқлол, иқтисод, сиёсат,

2. мафкура. Т. 1 - Т.: Узбекистон, 1996. - 364 б. 1.6.2.
3. Каримов И.А. Ватан саждагоҳ каби муқаддасдир. Т. 3. - Т.:Узбекистон, 1996. 366 б.
4. Каримов И.А. Бунёдкорлик йўлидан. Т.4. - Т.: Узбекистон, 1996. -349 б.
5. Каримов И.А. Янгича фикрлаш ва ишлаш - давр талаби. Т.5. - Т.:Узбекистон, 1997. - 384 б.
6. Каримов И.А. Хавфсизлик ва барқарор тараққиёт йўлида. Т. 6. - Т.: Узбекистон, 1998.-429 б.
7. Каримов И.А. Биз келажагимизни ўз қўлимиз билан қураимиз. Т. 7. - Т.: "Ўзбекистон", 1999. - 410 б.
8. Каримов И.А. Озод ва обод Ватан, эркин ва фаровон ҳаёт - пировард мақсадимиз. Т. 8. Т.: "Ўзбекистон", 2000. - 528 б.
9. Каримов И.А. Ватан равнақи учун ҳар биримиз масъулмиз. Т. 9. Т.: "Ўзбекистон", 2001.-432 б.

Китоб ва туркум нашрлари

Бир томлик китоблар, монографиялар, дарсликлар, мақолалар тўплами.

1. Абдуллаев Ё. Статистиканинг умумий назарияси. // Т.: «Ўқитувчи». - 1993.-Б. 240.
2. Абдуганиев А. Повышение экономической эффективности использования орошаемых земель в Ўзбекистане. // Т.: «Фан». - Б. 118.
3. Азимов Р. АПК Ўзбекистона: проблемы развития. // Т.: «Мехнат». -Б. 104.
4. Амир Темур. Темур тузуклари. Б. Ахмедов таҳрири остида. // Т.: Ғ.Ғулом номидаги наш.-матб. Бирлашмаси. - 1991. - Б. 144.

5. Алтиев А.С. Ердан фойдаланиш самарадорлиги анализи ва кўрсаткичлари // Энциклопедия "Пахтачилик", Ташкент, Т-1, 1990 г.
6. Алтиев А.С. Сугориладиган ерлар инвентаризацияси // Энциклопедия "Пахтачилик", Ташкент, Т-2, 1990 г,
7. Блауг М. «Экономическая мысль в ретроспективе» // Пер. с англ. -М.: «ДелоЛТД». - 1994. - Б. 720.
8. Веденин Н. Аграрное право. // М: «Юристпруденция». - 2000. - Б. 368.
9. Вечканов Г.С. и др. Краткая экономическая энциклопедия. // СПб. - ТОО ТК «Петрополис». - 1998. - Б. 509.
10. Гатаулин Ш. Солиқлар ва солиққа тортиш. // Т.: «Давлат солиқ кўмитаси». - 1996. - Б. 304.
11. Гнаткович Д. Земельный кадастр: экономика землепользования. // Львов. - «Вища школа». - 1986. - Б. 136.
12. Дарнберг Р. Международное налогообложение. // Пер. с англ. - М: «Юнити». - 1997. - Б. 375.
13. Аграрное право: Учебник для вузов // Под ред.проф. Г.Е. Быстрова и проф.М.И.Козыря. 2-е изд., испр.и доп. - М.: Юристъ,1998. – 534.
14. Беганов В., Қуролов М. Молия сиёсати, солиқлар ва солиқ солиш. // Т.:«Иқтисодиёт ва ҳуқуқ дунёси». - 1998. - Б. 320.
15. Каюмов Ф., Ким В. Экономический механизм улучшения использования земельно-водных ресурсов. // Т.: «Меҳнат». - 1989. - Б.48.
16. Хошимжонов М., Ғозиев Х. Суғориладиган ерларни иқтисодий жиҳатдан баҳолаш. // Т.: «Меҳнат». - 1986. - Б.68.
17. Герасимович В.Н., Голуб А.А. Методология экономической оценки природных ресурсов. // М.:Наука. - 1988. - Б. 141.

18. Волков С.Н., Варламов А.А. Землеустроительная наука и образование России в начале третьего тысячелетия: Сборник научных статей, посвященных 225-летию Государственного университета по землеустройству. // М.: ГУЗ. - 2004. - Б. 489.

19. Кухтин П.В., Левов А.А. Методология управления земельно-имущественным комплексом в регионе. Учебно-методическое пособие. // М.: ФГНУ «Российский научный центр государственного и муниципального управления». - 2003. - Б. 412.

3. Диссертация ва диссертация автореферати

1. Абдуллаева М.С. Углубление экономических реформ и совершенствование системы управления в АПК Республики Ўзбекистон. // Дисс. к. э. н.-Т.: 1997.

2. Алтиев А.С. Повышение экономической эффективности использования орошаемых земель в новых условиях хозяйствования // Автореферат диссертации на соискание ученой степени кандидата экономических наук, Самарканд, 1993 г.

3. Жумаева Г. Янги ерларни ўзлаштириш, улардан фойдаланишнинг иктисодий самарадорлиги (Қашқадарё вилояти мисолида). // И.ф.н. дисс. - Т.: 1999.

Интернет саҳифаларига ҳаволалар

1. www.reason.ru
2. www.estemb.by
3. www.netherlands-embassy.ru/link.htm
4. www.gov.uz
5. www.press-service.uz

ИЛОВАЛАР