

ЕР УЧАСТКАЛАРИНИ ХУСУСИЙЛАШТИРИШ ТУШУНЧАСИ ВА ЕР ХУСУСИЙ МУЛК СИФАТИДА

Рахматиллаев Жасурбек Рахматилла ўғли

rahmatillayevjasurbek@2299gmail.com

ТДЮУ Ихтисослаштирилган филиали

“хусусий ҳуқуқий фанлар” кафедраси ўқитувчиси

Илесова Дилафруз Досмаханбет қизи

dilafruzilesova@gmail.com

ТДЮУ Ихтисослаштирилган филиали талабаси

<https://doi.org/10.5281/zenodo.7162201>

Аннотация: ушбу мақолада ер участкаларининг хусусийлаштириш ва у хусусий мулк сифатида намаён бўлиши кабилар ёритилган. Иқтисодиётнинг бозор механизмлари орқали ер участкасини хусусийлаштириш муносабатларини жиддий ислоҳ қилиш, хусусий мулк ҳуқуқини ҳимоя қилиш, ер участкаси тушунчасини мақоми билан боғлиқ олимларнинг фикрлари тахлил қилинган. Шунингдек, хусусийлаштириш ҳуқуқий жараёнидан келиб чиқиб, хорижий давлатлар қонунчилиги ҳам муҳокама қилинган. Ер участкаси хусусий мулк сифатидаги мақомини белгилаш муоммолари очиб берилган.

Калит сўзлар: хусусийлаштириш, ер участкаси, бозор муносабатлари, кўчмас мол-мулк, давлат мулки, мулк ҳуқуқи, хусусий мулк.

Ўзбекистон давлати ривожланишининг ва унинг ижтимоий-иқтисодий базаси – бозор иқтисодиётини ривожлантиришнинг муҳим йўналишларидан бири ерни хусусийлаштириш ҳисобланади. Шунинг учун Ўзбекистон Республикасида ер ислоҳоти бошланди.

Ерни хусусийлаштириш атамаси ҳозирги кунгача маҳаллий ҳуқуқий адабиётларда мунозарали бўлиб қолмоқда. А.М.Мирошниченко тўғри таъкидлаганидек, на Қонунчилик, на ҳуқуқий доктрина ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида ягона тушунчани бирлаштирмади. Умуман олганда, уларни икки гуруҳга бўлиш мумкин: ерларни хусусийлаштириш ҳақида кенг ва тор тушунчаларга. Унинг фикрига кўра, кенг тушунча хусусийлаштиришни давлат мулкини жисмоний ва юридик шахслар фойдасига бегоналаштириш деб ҳисоблашни назарда тутди. Хусусийлаштиришнинг тор тушунчаси билан у давлат ва коммунал мулк ер участкаларини фақат фуқароларга бепул, бир марталик (белгиланган меъёрлар доирасида) бегоналаштириш сифатида қаралади. Бундан ташқари бошқа гуруҳ олимлари эса ерларни хусусийлаштиришни икки турга бўлиш ғоясини қўллаб – қувватлади. Яни, кенг ва тор маънода, тор

маънода хусусийлаштиришни фақат фуқаролар томонидан ер участкаларини бепул хусусийлаштиришга қисқартирди. Т.Ковалчук ва А.Заяц ерни хусусийлаштириш деганда, субъектларнинг фаол фаолияти орқали ер участкаларини давлат мулкидан фуқароларнинг хусусий мулкига ва уларнинг бирлашмаларининг жамоавий мулкига бепул ўтказиш натижасида ундан самарали фойдаланиш учун шароит яратиш мақсадида амалга ошириладиган ер процессуал ҳуқуқий муносабатларнинг алоҳида тури тушунилади. Бизнинг фикримизча, бундай таъриф методологик жиҳатдан нотўғри, чунки у ерларни хусусийлаштиришни ҳуқуқий тартибга солиш мазмунини фақат процессуал нормаларга торайтиради. Бироқ, ерни юридик табиатига кўра хусусийлаштириш ашёвий ҳуқуқ нормалари билан белгиланадиган ерга бўлган ҳуқуқни амалга оширишдир. Процессуал ҳуқуқий нормалар эса, албатта, ерни хусусийлаштириш институти таркибига киритилган бўлиб, фақат шу институтнинг ашёвий ҳуқуқий нормаларини амалга ошириш шаклидир.

Одатда, ер ҳуқуқи назариясида ерни хусусийлаштириш ер ислоҳотини амалга ошириш билан боғлиқ. З.С.Беляеванинг таъкидлашича, ерни табиий ресурс, мулк ҳуқуқининг махсус объекти сифатида хусусийлаштириш ер ва аграр ислоҳотларни амалга оширишни тартибга солувчи махсус ҳуқуқий қоидалар асосида амалга оширилади.

Аслида ер участкаларини бепул хусусийлаштириш ҳуқуқи шундай нормалаштирилиши керак-ки, ҳар бир фуқаро эркин хусусийлаштириш нормалари доирасида турли хил мақсадлардаги ер участкасига, хусусан: деҳқон (фермер) деҳқончилиги, шахсий ёрдамчи деҳқончилик, турар-жой қурилиши ва техник хизмат кўрсатиш учун бепул эгаллик қилиш ҳуқуқига ва бинолар (маиший участка), боғдорчилик, шаҳар атрофи ва гараж қурилиши кабиларга эгаллик қилиши керак. Бундан ташқари, бундай ҳуқуқ нафақат хусусийлаштириш бошланишидан олдин фойдаланиш учун тегишли мақсадда ер участкаларини олган фуқароларга, балки бундай участкаларга эга бўлмаган ва тегишли органларга ер участкаларини ажратиш ва уларга эгаллик қилиш тўғрисида ариза билан мурожаат қилган фуқароларга ҳам берилса мақсадга мувофиқ бўлади.

Шубҳасиз, В.И.Андрейцев ва бошқа баъзи олимлар “ерни хусусийлаштириш” атамасини фақат ер участкаларини бепул сотиб олиш деб тушуниш кераклигини таъкидладилар. Жумладан, Украина қонунчилигига назар ташласак Украина фуқаролари томонидан ерни бепул хусусийлаштиришнинг моҳияти шундан иборатки, фойдаланиш ҳуқуқига эга бўлган ер участкасига эга бўлган шахс ушбу ер участкасидан мулк

хуқуқи бўйича фойдаланиш ҳуқуқини қайта рўйхатдан ўтказиш ҳуқуқига эга. Ер участкасини хусусийлаштиришдан олдин, ушбу ҳуқуқни амалга ошириш Украина ер кодексининг 121-моддасида белгиланган махсус мақсад турлари рўйхати ва ер участкаларини бепул хусусийлаштириш нормаларига мувофиқ амалга оширилади.

Украинанинг ҳар бир фуқароси турли мақсадлар учун 6 та ер участкасини умумий майдони ўртача 6,38 гектаргача бепул олишлари мумкин. Бироқ, амалда, Украина фуқароларининг ерларни бепул хусусийлаштириш ҳуқуқини амалга ошириш фақат 2002 йил 1 январгача фойдаланиш учун ер участкалари берилган.

Украина фуқароси ер участкасига бепул эгалик қилиши учун, бундай фуқаро, агар ер участкаси маҳаллий ёки туман давлат бошқаруви ҳудудида жойлашган бўлса биринчи навбатда, доимий ёки вақтинча фойдаланишда (ижарадан ташқари) ер участкасига эга бўлиши керак; иккинчидан, у илгари ерни бепул хусусийлаштириш учун қонун билан берилган ҳуқуқдан фойдаланмаган бўлиши; учинчидан, тегишли органга ер участкасини бепул хусусийлаштириш учун ариза берилиб, унга эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқини қайта рўйхатдан ўтказиш истагини билдиради.

Юқоридаги ҳуқуқий ҳолатлар мавжуд бўлганда, Украина фуқаросининг ер участкасини бепул хусусийлаштириш ҳуқуқи бор. Бу шуни англатадики, фуқаро ер участкасини бепул хусусийлаштириш учун мурожаат қилиш ҳуқуқи мавжуд. Украина ер кодексининг 118-моддасида белгиланган тартибда ер участкасини ариза берувчи фуқарога бепул бериш тўғрисида қарор қабул қилиш орқали бундай аризани қондириши шарт. Шу модданинг 11-бандида ижро этувчи ҳокимият ёки маҳаллий ўзини ўзи бошқариш органи ер участкасини мулкка ўтказишни рад этган ёки масалани кўриб чиқмасдан ариза қолдирган тақдирда судда ҳал этилиши белгиланган. Бунда суд ишни моҳирлик билан ҳал қилиб, ваколати доирасида ҳаракат қилиб қарор қабул қилиши керак. Агар ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқига эга бўлмаган Украина фуқароси ер участкасига эгалик ҳуқуқини белгилаш тўғрисидаги ариза билан мурожаат қилса, суд томонидан қабул қилиниши лозим. Яни, биринчидан, фуқаро ер участкасини эгалик ҳуқуқини белгилаш зарур эканлигини исботлайди. Иккинчидан, ер участкаси жойлашган ҳокимият фуқарога ер участкасини беришни асоссиз рад этмаслиги лозим. Шундай қилиб, Украина фуқаролари томонидан давлат ёки муниципал мулкнинг тегишли ер участкасини ўз мулкига олиш истагини билдирган шахслардир. Шунга кўра, ер участкасининг эгаси бўлган давлат ёки тегишли ҳокимият вакили ер

участкасига эгалик ҳуқуқини белгиламоқчи бўлган шахсланинг аризасини қондириши ва ер участкасини унинг мулкига ўтказиши шарт. Шунинг учун ерни бепул хусусийлаштириш кафолатланган деб белгиланиши мумкин. Фуқаролар томонидан ерни эркин хусусийлаштиришнинг ҳуқуқий муносабатлари мазмунининг муҳим хусусияти шундаки, фуқаро бундай ҳуқуқий муносабатларнинг субъекти сифатида ер участкасини давлат ерларини унга беришни талаб қилишга ҳақлидир. бундай участканинг эгаси тегишли ер участкасини фуқарога бепул топшириши шарт. Бинобарин, фуқаролар томонидан ерни эркин хусусийлаштиришни ҳуқуқий таъминлашнинг белгиловчи хусусияти оммавий ҳуқуқ нормаларининг хусусий ҳуқуқдан устунлигидир.

Бизнинг миллий қонунчилигимизга кўра ер участкаларни ҳақ эвазига хусусийлаштиришнинг ўзига хос хусусияти, авваламбор, давлат мулкида бўлган ер участкаларининг хусусий мулкка ўтиши билан боғлиқ бўлган юридик фактларнинг мазмуни билан боғлиқдир. Фуқаролар ва юридик шахслар томонидан бундай ер участкаларини ҳақ эвазига хусусий мулк қилиб олиниши тегишли орган томонидан ер участкасини хусусий шахсга сотиш тўғрисида маъмурий қарор қабул қилиниши ва тегишли ер участкасини сотиш шартномасини тузиши йўли билан амалга оширилади. Ўзбекистон Республикасида эса 2021 йил 15 ноябрь, ЎРҚ-728-сон “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида”ги қонуни 14-моддасига асосан Ер участкаларини хусусийлаштириш қуйидаги шаклларда амалга оширилади:

хусусийлаштириш субъектлари томонидан ўзига доимий фойдаланиш (эгалик қилиш), ижара ёхуд мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи асосида тегишли бўлган ер участкаларини сотиб олиш; ер участкаларини электрон онлайн-аукцион орқали сотиб олиш.

Шунингдек, ер участкаси ва унда жойлашган давлат мулки объекти (яъни бино-иншоотлар) билан бирга хусусийлаштирилганда мулк ҳуқуқини тасдиқловчи давлат ордери берилади. Фуқаролар ва ташкилотлар эгалигидаги ерларни хусусийлаштириш мақсадида аризалар электрон ёки анъанавий шаклда Давлат хизматлари маркази ёки Ягона интерактив давлат хизматлари портали қабул қилинади ҳамда аризачи қонун бўйича хусусийлаштириш ҳуқуқига эгалиги, унинг ер участкаси хусусийлаштирилиши мумкин бўлган ерлар тоифасига кириши автоматик текширилади. Аризачи томонидан хусусийлаштириладиган ер участкаси учун тўлов қиймати тўлиқ амалга оширилгандан сўнг Давлат активларини бошқариш агентлигидан мулк ҳуқуқи учун давлат ордери берилади.

Агарда, жисмоний ёки юридик шахс аукцион ғолиби деб эълон қилинган, аукционда белгиланган суммани тўлаганидан кейин унинг номига ер участкасига мулк ҳуқуқини берувчи давлат ордери ёки ижара шартномаси расмийлаштирилади ва давлат рўйхатидан ўтказилади.

Шундай қилиб, А.В.Луначенко ерни хусусийлаштириш концепциясига нисбатан бироз бошқача позицияни билдирди, уни маъмурий ҳуқуқий ҳужжатлар ижро этувчи ҳокимият ва маҳаллий ўзини ўзи бошқариш органларининг қарорлари ва буйруқлари асосида фуқаролар ва юридик шахслар томонидан давлат мулки бўлган ер участкаларини олишини камайтирди. Бизнинг фикримизча, иккала ёндашув ҳам мунозарали ва қабул қилиниши мумкин эмас. Бинобарин, ерни хусусийлаштириш деганда ер участкаларини давлат (давлат ва муниципал) мулкидан қонун нормалари билан тартибга солинадиган хусусий мулкка (жисмоний ва юридик шахсларнинг мулкига) ўтказиш тушунилади.

Бироқ, ерни рақобатбардош бўлмаган ва рақобатбардош хусусийлаштириш ўртасида унинг кафолати даражасини тавсифловчи ички туб фарқ мавжуд. Шундай қилиб, шахс, давлат ер участкасини сотиш учун ариза ёки илтимоснома билан хусусийлаштириш тартибида мурожат қилиши ва ҳокимият эса унга мулк қилиб ер участкасини бегоналаштириши шарт, ёки бундай бегоналаштиришдан бош тортиш асосли рад этиш лозим. Бундан ташқари, шахс судга рад этилиши ҳақида шикоят қилиши мумкин ва суд уни асоссиз деб тан олиши ва ушбу ер участкасини ушбу шахсга бегоналаштириши мумкин. Бу кафолат самарали эканлигини кўрсатади.

Бизнинг фикримизча, замонавий шароитда ерларни хусусийлаштириш соҳасидаги қонунчилик замонавий шароитларга мувофиқ сезиларли даражада тузатилиши керак.

Биринчидан, янги шароитда фуқаролар томонидан ер участкаларини хусусийлаштиришнинг асосий шакли ҳақ эвазига хусусийлаштириш бўлиши керак.

Иккинчидан, бепул ер хусусийлаштириш институти турар-жой бинолари қуриш учун мулк ер участкалари мақсадли ўтказиш воситасига айлантирилиши лозим. фақат: 1) уй-жой рўйхатидан аҳолининг ижтимоий ҳимоя қилиш қатламлари 2) қишлоқ аҳоли пунктлари аҳолиси; қишлоқ жойларда ишлаш учун юборилган ёш мутахассислар. Шу мақсадда давлат ва ҳудудий жамиятлар махсус ер фондларини шакллантириш учун ҳуқуқий имкониятга эга бўлиши керак.

Учинчидан, боғдорчилик, шаҳар атрофи ва гараж қурилиши учун ер участкалари фақат пуллик асосда эгалик қилиш учун берилиши керак.

Ушбу таклифларни амалга ошириш учун ер кодексига тегишли ўзгартиришлар киритиш керак.

Тўртинчидан, эса ер участкаларини хусусийлаштиришда фуқаролик қонунчилигида назарда тутилган тартибда ўзганинг ер участкасидан чекланган тарзда фойдаланиш масаласи яъни сервитут ҳуқуқининг қўлланилиши юзасидан келиб чиқадиган низоларни ҳал этиш билан боғлиқ бўлган қонун амалиётини ишлаб чиқиш.

Бешинчидан, ерга нисбатан мулк ҳуқуқи жорий этилиши сабабли, тижорат банклари ва нотариуслар фаолиятини тартибга солувчи ички ҳужжатларни ўзгартиришлар киритилиши ва улар учун ўқув-амалий семинарлар ташкил этилиши, шу орқали фуқароларга (жисмоний) ва юридик шахсларга қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ёки бўш турган ер участкаларни хусусийлаштириш орқали тадбиркорлик фаолияти, ерларни ижарага бериш, доимий фойдаланиш (эгаллик қилиш), мерос қилиб қолдириш, умрбод эгаллик қилиш ва шахсий мол-мулкларни хусусийлаштиришни амалга оширишнинг самарали тизмини жорий этилиши таъминланарди.

Чет давлатларида кўплаб инсонлар турар жойи ерини сотишдан бош тортгани сабаб, турли давлатларда лойиҳалаштирилган йирик лойиҳалар бир неча йилга чўзилиб кетгани ҳақида ҳам эшитганмиз. Бизнинг хусусий мулкимиз бўлган турар жой биносигина бизнинг мулкимиз ҳисобланиб, ер эса давлат мулки ҳисобланиши Конституциямиздаги мулк ҳуқуқининг даҳлсизлиги принципининг ишламаётганлигининг бир кўриниши бўлиб қолмоқда эди. Аммо Вазирлар Маҳкамасининг 2022-йил 14-февралдаги тегишли қарори билан “Ўзбекистон Республикаси фуқаролари ва юридик шахсларига доимий фойдаланиш, ижара ва мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгаллик қилиш ҳуқуқи асосида тегишли бўлган эр участкаларини хусусийлаштириш бўйича давлат хизматлари кўрсатишга доир” Маъмурий регламент тасдиқланиши қонунчилигимизда туб бурилиш бўлди. Кўпчиикнинг фикрича ернинг давлат мулки ҳисобланиши ҳам мақсдага мувофиқдир. Сабаби, ернинг хусусийланиши бу феодализмнинг бир кўриниши бўлиб қолиши мумкин. Йиллар ўтиб эса фақат аҳолининг бой қатламининггина қўлида ер мавжуд бўлиб, қолган қисми эса ерсиз қолиши ёки ернинг нархи ошиши хавфи мавжуд бўлишидан чўчимоқда. Аммо эътиборимиздан яна бир жиҳат четда қолмаслиги керакки, ҳамма ривожланган давлатларда давлат ерларнинг камлиги ва ерларнинг кўпчилиги хусусий шахсларга тегишлиги ва бунинг натижасида рақобатнинг бўлишини кўришимиз мумкин. Шунини ҳам таъкидлаш керакки,

ерни хусусийлаштириш натижасида хусусий мулкнинг бир кўриниши бўлмуш ернинг дахлсизлиги қонуний ҳимояланади.

REFERENCES

1. Эргашев В.Ё, Имомов Н.Ф “Кўчмас мулк объектлари” . – Тошкент: ТДЮУ, 2015 й.
2. Мухаммадиев А.А, “Фуқаролик ҳуқуқи тамойилларининг назарий ва амалий муоммолари” . – Тошкент: ТДЮУ, 2012 й.
3. Давлат ва ҳуқуқ назарияси: Дарслик/Х.Т.Одилқориев, ИТ Тултеев Ўзбекистон Республикаси ИИВ Академияси 2009 й.
4. Смернова И.В Привитизация неновые принципы //Международный научный журнал “Символ науки” №4 2016 й
5. Ўзбек тилининг изоҳли луғати 2009 й.
6. Березин А.А. Пределы правоприменительного усмотрения. автореферат дисс.канд.наук, Нижний Новгород, 2007 й.
7. Хасаншин Р.И. Категория “Усмотрение” в гражданском праве России//Социально-политические науки. 2016 й.
8. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексига шарҳ. 1-жилд.-Т.: 2010 й. “Vektor press” нашриёти
9. Х Рахмонкулов, Ш Рузиназаров, О.Оқюлов, Х.Азизов, Н.Имомов хусусий мулк объектларининг ҳуқуқий мақоми.-.:Тошкент 2006 й.
10. Костицкий В.В. Экология переходного периода: государство, право, экономика (экономико-правовой механизм охраны окружающей среды в Украине). 2г изд. – К.: Украинский информационно-правовой центр, 2001. – 390 с. – С. 309.
11. Мирошниченко А.М. Направления усовершенствования действующего законодательства Украины о приватизации земель//Землеустройство и кадастр. – 2007. № 2. – С. 4959. – С. 49.
12. Андрейцев В.И. Правовые основы земельной реформы и приватизации земель в Украине: Учеб.практ. пособие. – М.: Истина, 1999. – 320 с. – С. 29.
13. Андрейцев В.И. Земельное право и законодательство суверенной Украины: Актуальные проблемы практической теории – К.: Знание, 2005. – 445 с. – С. 255256.
14. Ковальчук Т., Заец А. Приватизация земель в Украине: пути решения законодательных коллизий//Право Украины. – 1999. № 8. – С. 28-31. – С. 29.
15. Беляева З.С. Правовое регулирование приватизации земель

сельскохозяйственных компаний // Право принадлежности на землю в русской Федерации. – М.: Институт государства и права РАН, 1996. – 130. – С. 518. – С. 5.

16. Андрейцев В.И. Правовые основы использования земель и других природных ресурсов в аграрном производстве//Аграрное право Украины: Учебник / Под ред. В.З.Янчука. – М.: Юринком Интер, 1999. – С. 273299. – С.

17. Луначенко А.В. Земли сельскохозяйственного назначения: правовой режим использования гражданами в праве собственности. – Одесса: Латстар, 2002. – 180 с. – С. 77.