ISSN:3030-332X
Impact factor: 9,493
International journal of scientific researchers

O‘ZBEKISTONDA YER UCHASTKALARINI XUSUSIYLASHTIRISHNING HUQUQIY MEXANIZMLARI: MAVJUD MUAMMOLAR VA TAKOMILLASHTIRISH ISTIQBOLLARI

Umaraliyev Jaloliddin Jamoliddin o’g’li
Namangan davlat universiteti, Yuridik fakulteti
“Yuristpridensiya” talim yo’nalishi 2-kurs talabasi
Abdug’aniyev Temurbek Alimardon o’g’li
Namangan davlat universiteti, Yuridik fakulteti
davlat va huquq nazariyasi kafedrasi assistenti
https://doi.org/10.5281/zenodo.24420252

Annotatsiya

Mazkur maqolada O‘zbekiston Respublikasida qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirishning huquqiy asoslari, amalga oshirish mexanizmlari hamda ushbu jarayonda yuzaga kelayotgan muammolar tahlil qilinadi. Yer uchastkalarini xususiylashtirishning mulk huquqini ta’minlash, fuqarolarning iqtisodiy faolligini oshirish va yer resurslaridan samarali foydalanishdagi ahamiyati yoritiladi. Shuningdek, yer uchastkalarini xususiylashtirish jarayonida huquqiy aniqlik, elektron xizmatlardan foydalanish, kadastr ma’lumotlarining ishonchliligi va davlat organlari faoliyatining shaffofligini ta’minlash masalalariga e’tibor qaratiladi. Maqolada mavjud huquqiy mexanizmlarni takomillashtirish, fuqarolarning huquqiy xabardorligini oshirish hamda yer munosabatlarida qonuniylikni mustahkamlashga qaratilgan takliflar ishlab chiqiladi.

Kalit so‘zlar: yer huquqi, yer uchastkasi, xususiylashtirish, mulk huquqi, yer munosabatlari, elektron auksion, kadastr, huquqiy mexanizm, davlat boshqaruvi.

Abstract

This article examines the legal foundations, mechanisms and existing challenges of privatizing non-agricultural land plots in the Republic of Uzbekistan. It highlights the importance of land privatization in securing property rights, promoting economic activity and ensuring the efficient use of land resources. Particular attention is paid to legal certainty, electronic public services, cadastral data reliability and transparency in public administration. The article also develops proposals aimed at improving the legal framework, increasing public awareness and strengthening the rule of law in land relations.

Keywords: land law, land plot, privatization, property rights, land relations, electronic auction, cadastre, legal mechanism, public administration.

Kirish

Yer har qanday davlatning iqtisodiy, ijtimoiy va ekologik rivojlanishida muhim strategik resurs hisoblanadi. Yer resurslaridan oqilona foydalanish, ularni muhofaza qilish va yerga bo‘lgan huquqlarni qonuniy asosda ta’minlash davlatning huquqiy siyosatida alohida o‘rin tutadi. Ayniqsa, bozor iqtisodiyoti sharoitida yer uchastkalariga nisbatan mulk huquqining shakllanishi iqtisodiy munosabatlarning rivojlanishiga bevosita ta’sir ko‘rsatadi.

O‘zbekiston Respublikasida yer munosabatlarini tartibga solish sohasida amalga oshirilayotgan islohotlar yer uchastkalariga bo‘lgan huquqlarni mustahkamlash, ulardan foydalanishning iqtisodiy samaradorligini oshirish va mulk huquqining kafolatlarini ta’minlashga qaratilgan.

O‘zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasining 68-moddasida yer, yer osti boyliklari, suv, o‘simlik va hayvonot dunyosi hamda boshqa tabiiy resurslar umummilliy boylik hisoblanishi, ulardan oqilona foydalanish zarurligi va davlat muhofazasida ekanligi belgilangan. Shu bilan birga, qonunda nazarda tutilgan shartlar asosida yer uchastkalari xususiy mulk bo‘lishi mumkin.[1]

[1] O‘zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi. 2023-yil 30-apreldagi referendumda qabul qilingan yangi tahrir. 68-modda.

Yer uchastkalarini xususiylashtirishning huquqiy asoslarini shakllantirishda 2021-yil 15-noyabrda qabul qilingan O‘zbekiston Respublikasining O‘RQ-728-sonli “Qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to‘g‘risida”gi Qonuni muhim ahamiyat kasb etadi.

Mazkur qonun qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish sohasidagi munosabatlarni tartibga solib, xususiylashtirishning asosiy prinsiplari, subyektlari, shakllari va tartibini belgilaydi.

Shu nuqtayi nazardan, yer uchastkalarini xususiylashtirishning amaldagi huquqiy mexanizmlarini tahlil qilish, mavjud muammolarni aniqlash va ularni bartaraf etish yo‘llarini ishlab chiqish dolzarb ilmiy-amaliy ahamiyatga ega.

1. O‘zbekistonda yer uchastkalarini xususiylashtirishning huquqiy asoslari

O‘zbekiston Respublikasida yer uchastkalarini xususiylashtirish jarayoni bir qator normativ-huquqiy hujjatlar bilan tartibga solinadi. Ushbu hujjatlar yerga bo‘lgan huquqlarni vujudga keltirish, o‘zgartirish, davlat ro‘yxatidan o‘tkazish va himoya qilishning huquqiy asoslarini belgilaydi.

Yer uchastkalarini xususiylashtirish sohasidagi asosiy normativ-huquqiy hujjatlardan biri O‘zbekiston Respublikasining 2021-yil 15-noyabrdagi O‘RQ-728-sonli “Qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to‘g‘risida”gi Qonunidir.

Mazkur qonunning 3-moddasida yer uchastkasini xususiylashtirish davlat mulki bo‘lgan qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallanmagan yer uchastkasini O‘zbekiston Respublikasi fuqarolari va yuridik shaxslarining mulkiga o‘tkazish sifatida belgilangan.[2]

Qonunning 4-moddasida yer uchastkalarini xususiylashtirishning asosiy prinsiplari belgilangan bo‘lib, ular qonuniylik, ixtiyoriylik, haq to‘lash, xususiylashtiriladigan yer uchastkalari va ularda joylashgan ko‘chmas mulk obyektlarining yaxlitligi hamda ochiqlik va shaffoflikni o‘z ichiga oladi.Ushbu prinsiplar yer uchastkalarini xususiylashtirish jarayonida davlat va xususiy shaxslar manfaatlari o‘rtasidagi muvozanatni ta’minlashga xizmat qiladi.Qonunchilikda xususiylashtirishning pulli asosda amalga oshirilishi belgilangan. Bu esa yer uchastkalarini davlat mulkidan xususiy mulkka o‘tkazish jarayonida iqtisodiy tartib va qonuniylikni ta’minlashga qaratilgan.[3]

Bundan tashqari, yer uchastkalarini xususiylashtirishda ochiqlik va shaffoflik prinsipining mavjudligi davlat organlari faoliyati ustidan jamoatchilik nazoratini kuchaytirish hamda korrupsiyaviy xavflarni kamaytirish uchun muhim huquqiy asos hisoblanadi.

Shuningdek, O‘zbekiston Respublikasining Yer kodeksi yer resurslaridan foydalanish, ularni muhofaza qilish, yer uchastkalariga bo‘lgan huquqlar va yer munosabatlarini tartibga soluvchi asosiy normativ-huquqiy hujjat hisoblanadi.Yer uchastkalarini xususiylashtirishga oid qonunchilik va Yer kodeksi normalarining o‘zaro uyg‘unligi yer munosabatlarining barqarorligini ta’minlashda muhim ahamiyatga ega.

2. Yer uchastkalarini xususiylashtirishning huquqiy mexanizmlari

Yer uchastkalarini xususiylashtirishning huquqiy mexanizmlari yerga bo‘lgan huquqni davlat mulkidan xususiy mulkka o‘tkazish, xususiylashtirish subyektlarini belgilash, tegishli yer uchastkalarini aniqlash va huquqlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish kabi jarayonlarni o‘z ichiga oladi.

O‘zbekiston Respublikasining O‘RQ-728-sonli Qonuniga muvofiq, xususiylashtirish subyektlari sifatida O‘zbekiston Respublikasi fuqarolari va yuridik shaxslari belgilangan.Qonunchilikda yer uchastkalarini xususiylashtirishning ikki asosiy shakli nazarda tutilgan:

Birinchisi, xususiylashtirish subyektlariga doimiy foydalanish, ijara yoki meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi asosida tegishli bo‘lgan yer uchastkalarini sotib olish.

Ikkinchisi, yer uchastkalarini elektron onlayn-auksion orqali sotib olish.[4]

Birinchi shaklda yer uchastkasiga nisbatan avvaldan tegishli huquqqa ega bo‘lgan shaxs ushbu yer uchastkasini qonunchilikda belgilangan tartibda xususiylashtirishi mumkin.

---

[2] O‘zbekiston Respublikasining 2021-yil 15-noyabrdagi O‘RQ-728-sonli «Qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to‘g‘risida»gi Qonuni, 3-modda.

[3] O‘zbekiston Respublikasining 2021-yil 15-noyabrdagi O‘RQ-728-sonli «Qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to‘g‘risida»gi Qonuni, 4-modda.

[4] O‘zbekiston Respublikasining O‘RQ-728-sonli Qonuni, 4–9-moddalar.

Ikkinchi shaklda esa yer uchastkasi elektron savdo maydonchasida auksion orqali realizatsiya qilinadi. Ushbu mexanizm yer uchastkalarini olishda ishtirokchilarning teng imkoniyatlarini ta’minlash va savdo jarayonining shaffofligini oshirishga qaratilgan.

Yer uchastkalarini xususiylashtirishda ularning maydoni va chegaralarini aniqlash ham muhim huquqiy ahamiyatga ega.

Qonunchilikka muvofiq, avvaldan tegishli huquq asosida foydalanilayotgan yer uchastkalarini xususiylashtirish, qoida tariqasida, ko‘chmas mulk obyektlariga bo‘lgan huquqlar davlat reyestrida ko‘rsatilgan maydon va chegaralar doirasida amalga oshiriladi.Bu talab yer uchastkalarining noqonuniy kengaytirilishi, boshqa shaxslarning huquqlariga tajovuz qilinishi va yer chegaralari bilan bog‘liq nizolarning oldini olishga xizmat qiladi.

Xususiylashtirish jarayonida yer uchastkalariga bo‘lgan huquqlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish ham alohida ahamiyatga ega. Chunki davlat ro‘yxatidan o‘tkazish yerga bo‘lgan mulk huquqining qonuniyligini tasdiqlash va uni uchinchi shaxslarga nisbatan himoya qilish imkonini beradi.[5]

Shu sababli yer uchastkalarini xususiylashtirish jarayonida kadastr ma’lumotlarining aniqligi, huquqiy hujjatlarning to‘g‘ri rasmiylashtirilishi va davlat reyestridagi ma’lumotlarning ishonchliligi ta’minlanishi lozim.

3. Yer uchastkalarini xususiylashtirish jarayonida mavjud muammolar

Yer uchastkalarini xususiylashtirishning huquqiy mexanizmlari mavjud bo‘lishiga qaramasdan, ushbu jarayonda bir qator huquqiy va tashkiliy muammolar yuzaga kelishi mumkin.

Birinchi muammo — yer uchastkalariga oid huquqiy ma’lumotlarning yetarli darajada tushunarli emasligi.

Yer uchastkalarini xususiylashtirish tartibi, talab qilinadigan hujjatlar, to‘lovlar va davlat xizmatlaridan foydalanish bo‘yicha ma’lumotlar fuqarolar uchun sodda va tushunarli shaklda taqdim etilishi zarur.

Ayrim hollarda fuqarolar yer uchastkasiga bo‘lgan huquqning mazmuni, xususiylashtirish imkoniyati va tegishli tartib-taomillar haqida yetarli ma’lumotga ega bo‘lmasligi mumkin.

Bu esa huquqiy xatolarga, ortiqcha vaqt sarflanishiga va davlat organlariga takroriy murojaat qilishga sabab bo‘lishi ehtimolini oshiradi.

Ikkinchi muammo — kadastr ma’lumotlari va yer uchastkalarining haqiqiy holati o‘rtasidagi tafovutlar.[6]

Yer uchastkasining maydoni, chegaralari, joylashuvi yoki unga bo‘lgan huquqlar haqidagi ma’lumotlarning to‘liq va aniq bo‘lmasligi xususiylashtirish jarayonini murakkablashtirishi mumkin.

Ayniqsa, avvalgi davrlarda ajratilgan yer uchastkalariga oid hujjatlarning yetarli darajada rasmiylashtirilmaganligi yoki mavjud ma’lumotlarning yangilanmaganligi huquqiy muammolarni keltirib chiqarishi ehtimoli mavjud.

Uchinchi muammo — yer uchastkalariga bo‘lgan huquqlar yuzasidan nizolarning kelib chiqishi.

Yer uchastkalarining chegaralari, foydalanish huquqi, qo‘shni yer uchastkalari bilan bog‘liq munosabatlar va mulk huquqining vujudga kelish asoslari yuzasidan nizolar xususiylashtirish jarayoniga salbiy ta’sir ko‘rsatishi mumkin.

Bunday nizolarni hal etishda huquqiy hujjatlarning to‘g‘ri rasmiylashtirilishi, kadastr ma’lumotlarining ishonchliligi va sud himoyasining samaradorligi muhim ahamiyatga ega.[7]

To‘rtinchi muammo — elektron davlat xizmatlaridan foydalanish bilan bog‘liq tashkiliy qiyinchiliklar.

Yer uchastkalarini xususiylashtirish jarayonida elektron xizmatlardan foydalanish inson omilini kamaytirish, hujjatlarni topshirish jarayonini soddalashtirish va shaffoflikni oshirish imkonini beradi.

Biroq elektron xizmatlardan foydalanish bo‘yicha yetarli ko‘nikmaga ega bo‘lmagan fuqarolar uchun amaliy yordam va tushuntirish mexanizmlarini rivojlantirish zarur.

---

[5] O‘zbekiston Respublikasining 2021-yil 15-noyabrdagi O‘RQ-728-sonli «Qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to‘g‘risida»gi Qonuni, 29–30-moddalar.

[6] Vazirlar Mahkamasining 2022-yil 14-fevraldagi 71-son qarori bilan tasdiqlangan davlat xizmatlari ko‘rsatish bo‘yicha ma’muriy reglament.

[7] O‘zbekiston Respublikasining Yer kodeksi.

Beshinchi muammo — yer uchastkalarini xususiylashtirishning iqtisodiy imkoniyatlar bilan bog‘liqligi.

Xususiylashtirishning pulli asosda amalga oshirilishi qonuniy prinsip hisoblanadi. Shu bilan birga, yer uchastkasining qiymati va xususiylashtirish bilan bog‘liq xarajatlar ayrim fuqarolar uchun iqtisodiy jihatdan murakkablik tug‘dirishi mumkin.

Shu sababli xususiylashtirish jarayonida to‘lovlar, baholash mezonlari va tegishli xarajatlar haqidagi ma’lumotlarning ochiqligi ta’minlanishi muhimdir.

Yuqoridagi muammolarni tahlil qilish yer uchastkalarini xususiylashtirishda faqat normativ-huquqiy asoslarning mavjudligi emas, balki ularning amaliy ijrosi, fuqarolarning huquqiy xabardorligi va davlat xizmatlarining samaradorligi ham muhim ekanligini ko‘rsatadi.

4. Yer uchastkalarini xususiylashtirish tizimini takomillashtirish istiqbollari

Yer uchastkalarini xususiylashtirish tizimini takomillashtirish, avvalo, huquqiy aniqlik va davlat xizmatlarining samaradorligini oshirishga qaratilishi lozim.

Birinchidan, yer uchastkalarini xususiylashtirish bo‘yicha fuqarolar uchun yagona va tushunarli axborot tizimini rivojlantirish zarur.

Ushbu tizimda xususiylashtirish tartibi, talab qilinadigan hujjatlar, to‘lovlar, muddatlar va murojaat qilish usullari haqida to‘liq ma’lumot berilishi maqsadga muvofiq.

Bunda fuqarolarning huquqiy savodxonligini oshirish, yer munosabatlariga oid qonunchilikni tushuntirish va amaliy maslahatlar berish mexanizmlarini rivojlantirish muhim ahamiyatga ega.

Ikkinchidan, kadastr ma’lumotlarini raqamlashtirish va ularning ishonchliligini oshirish zarur.

Yer uchastkalarining chegaralari, maydoni, huquqiy maqomi va ularga nisbatan mavjud cheklovlar haqidagi ma’lumotlar yagona elektron tizimda aniq va muntazam yangilanib borishi lozim.

Bu yer uchastkalarini xususiylashtirish jarayonida yuzaga keladigan xatolarni kamaytirish, huquqiy nizolarning oldini olish va davlat xizmatlarining samaradorligini oshirishga xizmat qiladi.

Uchinchidan, elektron onlayn-auksion tizimining ochiqligi va shaffofligini yanada kuchaytirish lozim.

Auksion ishtirokchilari uchun yer uchastkasining huquqiy maqomi, foydalanish maqsadi, mavjud cheklovlar va boshqa muhim ma’lumotlar oldindan ochiq taqdim etilishi kerak.

Bu potensial xaridorlarning asosli qaror qabul qilishiga va yer uchastkalarini realizatsiya qilish jarayonida teng imkoniyatlarning ta’minlanishiga yordam beradi.

To‘rtinchidan, yer uchastkalarini xususiylashtirish bilan bog‘liq nizolarni hal etish mexanizmlarini takomillashtirish zarur.

Yer uchastkalarining chegaralari, mulk huquqi va davlat ro‘yxatidan o‘tkazish bilan bog‘liq nizolarni o‘z vaqtida ko‘rib chiqish, fuqarolarning sudga murojaat qilish huquqini ta’minlash va davlat organlari qarorlari ustidan shikoyat qilish imkoniyatlarini kengaytirish muhimdir.

Beshinchidan, yer uchastkalarini xususiylashtirish jarayonida davlat organlari faoliyatining hisobdorligi va javobgarligini oshirish lozim.

Davlat xizmatlarini ko‘rsatish muddatlariga rioya etilishi, murojaatlarni ko‘rib chiqish sifati va rad etish asoslarining qonuniyligi ustidan samarali nazorat mexanizmlarini rivojlantirish zarur.

Oltinchidan, yer uchastkalarini xususiylashtirishda ekologik va shaharsozlik talablariga rioya etilishi ta’minlanishi kerak.

Yer uchastkalariga bo‘lgan mulk huquqining mustahkamlanishi ulardan oqilona foydalanish, ekologik muhofaza talablarini bajarish va shaharsozlik hujjatlariga muvofiq faoliyat yuritish bilan uyg‘un bo‘lishi lozim.

Shu asosda yer uchastkalarini xususiylashtirish tizimini takomillashtirish yer resurslaridan samarali foydalanish, mulk huquqini himoya qilish va iqtisodiy munosabatlarning barqaror rivojlanishiga xizmat qiladi.

5. Muallifning takliflari

Yuqoridagi tahlillar asosida yer uchastkalarini xususiylashtirishning huquqiy mexanizmlarini takomillashtirish bo‘yicha quyidagi takliflarni ilgari surish mumkin:

1. Yer uchastkalarini xususiylashtirish bo‘yicha fuqarolar uchun yagona elektron axborot va maslahat platformasini rivojlantirish.
2. Kadastr ma’lumotlarining aniqligi va dolzarbligini ta’minlash, yer uchastkalarining huquqiy maqomi haqidagi ma’lumotlarni muntazam yangilash.
3. Elektron onlayn-auksionlarda yer uchastkalarining huquqiy holati, mavjud cheklovlari va foydalanish maqsadi haqida to‘liq ma’lumot berish.
4. Yer uchastkalarini xususiylashtirishga oid murojaatlarni ko‘rib chiqish jarayonida huquqiy aniqlik va davlat organlarining hisobdorligini kuchaytirish.
5. Yer uchastkalarini xususiylashtirish bilan bog‘liq nizolarni oldini olish maqsadida fuqarolarga bepul huquqiy maslahat berish imkoniyatlarini kengaytirish.
6. Yer uchastkalarini xususiylashtirish jarayonida ekologik, shaharsozlik va yer resurslarini muhofaza qilish talablariga rioya etilishini ta’minlash.
7. Yer uchastkalarini xususiylashtirishning amaliy natijalarini muntazam tahlil qilish va qonunchilikni takomillashtirish bo‘yicha ilmiy-amaliy tadqiqotlarni rivojlantirish.

Mazkur takliflar yer uchastkalarini xususiylashtirish jarayonida qonuniylik, shaffoflik va samaradorlikni oshirishga qaratilgan.

Xulosa

O‘zbekiston Respublikasida yer uchastkalarini xususiylashtirish yer munosabatlarini rivojlantirish, fuqarolarning mulk huquqini ta’minlash va yer resurslaridan samarali foydalanishning muhim huquqiy mexanizmlaridan biri hisoblanadi.

O‘RQ-728-sonli “Qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to‘g‘risida”gi Qonun yer uchastkalarini xususiylashtirishning asosiy prinsiplarini, subyektlarini va shakllarini belgilab, ushbu sohadagi huquqiy munosabatlarning rivojlanishiga zamin yaratdi.

Shu bilan birga, yer uchastkalarini xususiylashtirish jarayonida huquqiy axborotning yetarli darajada tushunarli emasligi, kadastr ma’lumotlarining aniqligi, elektron xizmatlardan foydalanish va yer uchastkalariga bo‘lgan huquqlar yuzasidan nizolar kabi masalalarga e’tibor qaratish zarur.

Yer uchastkalarini xususiylashtirish tizimini takomillashtirishda elektron davlat xizmatlarini rivojlantirish, kadastr ma’lumotlarining ishonchliligini oshirish, davlat organlari faoliyatining shaffofligini ta’minlash va fuqarolarning huquqiy xabardorligini kuchaytirish muhim ahamiyatga ega.

Umuman olganda, yer uchastkalarini xususiylashtirishning huquqiy mexanizmlarini takomillashtirish nafaqat mulk huquqini mustahkamlash, balki yer resurslaridan oqilona foydalanish, iqtisodiy faollikni oshirish va huquqiy davlat prinsiplarini rivojlantirishga ham xizmat qiladi.

Foydalanilgan adabiyotlar

1. O‘zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi. 2023-yil 30-aprel kuni referendum orqali qabul qilingan yangi tahrir.
2. O‘zbekiston Respublikasining Yer kodeksi. 1998-yil 30-aprel.
3. O‘zbekiston Respublikasining 2023-yil 23-oktabrdagi O‘RQ-871-sonli Qonuni.
4. O‘zbekiston Respublikasining 2025-yil 5-maydagi O‘RQ-1061-sonli Qonuni.
5. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2022-yil 14-fevraldagi 71-sonli qarori.
6. O‘zbekiston Respublikasi qonunchilik ma’lumotlari milliy bazasi — LexUZ. https://lex.uz
7. O‘zbekiston Respublikasi Yer kodeksi va yer uchastkalarini xususiylashtirishga oid normativ-huquqiy hujjatlar.