

Ш.Қ.Рахмонов, Ж.Қ.Рахмонов, Қ.Рахмонов

**ЕР ФОНДИ ТАҚСИМОТИ ВА СЕРВИТУТ БИТИМЛАРИНИ ИШЛАБ
ЧИҚИШ УСЛУБИЁТИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ**



Тошкент, “ТИҚХММИ” МТУ- 2025

Ўзбекистон Республикаси Олий таълим, фан ва инновациялар вазирлиги

**“Тошкент ирригация ва қишлоқ хўжалигини механизациялаш
муҳандислари институти” Миллий тадқиқот университети**

Ш.Қ.Раҳмонов, Ж.Қ.Раҳмонов, Қ.Раҳмонов

**Ер фонди тақсимоти ва сервитут битимларини ишлаб чиқиш услубиётини
такомиллаштириш**

Монография

Тошкент, “ТИҚХММИ” МТУ- 2025

Такризчилар:

Тошпўлатов Сарвар Анварович-ТАҚУ, техника фанлари номзоди,
профессор

Ашуров А.Ф. – “ТИҚХММИ” МТУ доценти,(PhD).

Ер фонди тақсимоти ва сервитут битимларини ишлаб чиқиш услубиётини таомиллаштириш. Монография. Курвонтоев Раҳмонтой таҳрири остида. – Т.: “ТИҚХММИ” МТУ, 2025. – 180 бет.

Ушбу монография “Тошкент ирригатсия ва қишлоқ хўжалигини механизатсиялаш муҳандислари институти” Миллий тадқиқот университети Илмий кенгаши томонидан чоп этишга тавсия этилган.

Монографияда ер фонди тақсимоти ва қайта тақсимоти услубиётини таомиллаштириш масалаларини тадқиқ қилиш натижасида уни маъмурий ҳудудий, ер тоифалари, давлат кадастрлари объектлари ҳамда ердан фойдаланувчиларни идоравий мансублигини ҳисобга олган ҳолда ахборотларни тизимлаш, гуруҳлаш ва истеъмолчиларга узатиш услубиёти тадқиқ қилинган. Шунингдек, ер участкаларида сервитутни белгилаш, ер эгаси ва сервитутарий томонидан тузиладиган битимларни зарурияти, намунавий моделини ишлаб чиқиш асосида Ўзбекистонда жорий этишга оид креатив ечимлар ҳамда илмий-услубий тавсиялар берилган. Мазкур монография “Ер ресурсларидан фойдаланиш ва бошқариш” магистратура ихтисослиги талабаларига, соҳа мутахассислари ва илмий изланувчилар учун мўлжалланган.

К И Р И Ш

Тадқиқотнинг илмий янгилиги - ер фонди тақсимоотида ва сервитутларни жорий этишнинг ташкилий-техник механизмларни бозор иқтисодиётига ўтиш жараёнидаги иқтисодиёт шароитлари учун такомиллаштиришдир.

Бозор иқтисодиёти шароитида давлат миқёсида ўтказилаётган туб иқтисодий, ер ислохотларини амалга оширишнинг мураккаб жараёнлари даврида ер тақсимооти ва қайта тақсимоотини самарали бошқаришни такомиллаштириш эҳтиёжини кучайтирмоқда. Шу маънода ер кадастри бўйича янги назарий ва амалий жихатдан ёндашувлар ер тақсимоотининг амалий масалаларини ечимларида ўз исботини топганлиги қўйилган муаммони амалий аҳамиятини билдиради.

Ер тақсимоотида тизимли ёндошувини умум давлат миқёсидан ер кадастрининг бирламчи манбаи булган ер участкасигача бўлган поғоналарда ҳал этиш ҳамда миллий ҳисобот таркибида ер ҳисобининг амалдаги қўллаш услублари ҳам бажарилган тадқиқотларни амалий аҳамиятини белгилайди.

Мазкур монографиядан соҳа мутахассисликлари магистрантлари, мустақил тадқиқотчилар ва мутахассислар фойдаланишлари тавсия этилади.

I - БОБ

ЕР ТАҚСИМОТИНИНГ НАЗАРИЙ АСОСЛАРИ

1.1 Ер фонди тақсимотининг замонавий бошқариш назарияси

Ер ўзининг асосий хусусиятларидан ташқари ушбу ресурс ишлаб чиқариш воситаси, ҳудудий бизнес, табиий бойлик, ҳуқуқий муносабатлар ва кўчмас мулк объекти бўлиб қолди. Республикада амалга оширилаётган иқтисодий ислохотлар натижаси ва тармоқларнинг истиқболдаги ривожига ер танқислигида муаммолар кескинлиги ер фондидан самарали фойдаланишни бошқаришнинг илмий ва методологик асосларини яратишда асосий омилдир.

Ер фонди тақсимоти ер муносабатларини бошқариш каби мураккаб сифатида ҳодисалар, предметлар, унсурлар ўзаро боғлиқлик қонуни асосида объектив бирликни ифодалайди. Ер тақсимот тизими – бу бир-бири билан боғлаган борлиқ ва ўзаро муносабатларда бўлувчи унсурлар йиғиндисидир. Ҳар қандай жараён ўз-ўзидан мавжуд бўлмай, балки бошқа тизим ва унсурлар таъсирида рўй беради. У мавжуд тизимга таъсир кўрсатувчи ташқи муҳитни ҳам яратади.

Ер тақсимотинини бошқариш ташкилий-техник, ижтимоий-иқтисодий, экологик ва бошқа жараёнларни ҳам ўз ичига қамраб олган ҳолда стихияли ва онгли характерда бўлиши кузатилади. Стихияли механизм эса автоматик тарзда шаклланади ва бу жараёнда давлатнинг аралашувига эҳтиёж қолмайди. Ер фондини бошқаришнинг онгли механизм сифатида давлат ижтимоий бошқариш субъектларининг ривожланиш жараёнини ва илмий асосланган қонуниятларни ҳисобга олиш орқали ер тақсимотини бошқаришга хизмат қилади.

Ер тақсимоти ер фондига бўлган жамият ва давлатнинг ердан фойдаланишдаги самарадорликни ошириш учун мунтазам ва аниқ мақсадга қаратилган фаолиятдир. Ер фондини қайта тақсимлаш эса ундан фойдаланишни режалаштириш, ташкиллаштириш, тартибга солиш ва назорат қилишдан иборат

бўлиши керак. Ер тақсимоти ва катра тақсимотида қуйидаги йўналишлар аниқланган:

1. Сиёсий жиҳатдан ер фондидан оқилона фойдаланишга оид давлат томонидан ижтимоий, иқтисодий, сиёсий ва техник-экологик вазифаларни бажаришдир. Маъмурий бошқариш эса ер фондидан омилкорлик асосида ўзаро мувофиқлаштирилган вазифаларни бажаришни ташкил этиш тизимини шакллантиришдан иборат;

2. Ҳуқуқий жиҳатдан таъминлаш қонун ҳужжатларида белгиланган меъёрлар асосида ерни сақлаш ва ундан оқилона фойдаланиш;

3. Илмийлик асосида фан-техника тараққиёти эришган ютуқларга таянган ҳолда ер тақсимоти ва қайта тақсимотини оптимал бошқаришга йўналтирилган тадбирларни асослаш;

4. Иқтисодий жиҳатдан ёндашув эса ер фондидан янада оқилона фойдаланиш усуллари ва омилларини белгилаш;

5. Ташкилий-технологик механизмлар асосида иқтисодий, ижтимоий рағбатлар ерни асраш ва ундан оқилона фойдаланишга оид тадбирларни амалга ошириш.

Ер тақсимотини бошқариш объектив ва субъектив омилларни муайян равишда бирга қўшиб олиб бориш демакдир. Бир вақтнинг ўзида табиатнинг жинси сифатида ер ўзининг қонуни бўйича ўзгариб бориш ва бошқаришнинг услублари ва шаклларига муайян таъсир кўрсатиш хусусиятига эга. Шу сабабли бошқариш вазифаларини амалга ошириш вақтида ҳудуднинг ривожланиши, иқтисодий шароитлари комплексида ернинг асосий хусусиятларини ҳисобга олиш зарур. Бундан ташқари, ер тақсимотини бошқариш мажмуали характерга эга.

Чунки, ер тақсимоти ундан фойдаланувчига субъектларнинг кўпгина манфаатларга чамбарчас боғлиқ бўлади. Мазкур вазифаларни бажариш эса

давлат бошқарув органларидан ер фондини асраш ва ундан фойдаланиш жараёнларини шакллантиришда ташкилий-техник қарорлар, экологик ва иқтисодий оқибатларни таҳлил қилишда имконияти билан тизимли ёндашувни талаб этади.

Демак, ер тақсимотини бошқариш асосида ҳар қандай ижтимоий-иқтисодий формациялар ва табиат қонунларига тегишли бўлган умумиқтисодий қонунлар ётади. Бунда, ижтимоий, иқтисодий ва техник-экологик талаблар эса ер тақсимотини оқилона бошқаришга оид давлатнинг ташкилий, хўжалик, ҳуқуқий, техник таъминот сифатидаги тадбирларни шакллантиришга хизмат қилади.

Ер тақсимооти бошқа соҳаларда бўлгани каби ишлаб чиқариш кучларидан фойдаланиш шакллариини белгилаб беради. Агар улар ўз вақтида ечилмаса, жиддий ҳолат юзага келади. Шу сабабли ер тақсимооти услублари ва шакллари ижтимоий ривожланиш босқичларида ишлаб чиқариш шартлари, сиёсий, иқтисодий ва бошқа шакллар билан мос келиши шарт. Ер тақсимоотини бошқариш жараёнида ерга эгалик қилиш ва фойдаланиш учун юридик шахс ва фуқаролар, ҳокимият органлари давлат манфаатларини муҳофаза қилишга риоя қилишлари шартдир. Ер тақсимоотини амалга ошириш ҳар доим давлатни бурчи ҳисобланган.

Ер ресурсларининг бошқариш тизимининг асосини бошқаришнинг функцияси ва вазифалари, мақсади, предмети, субъекти ва объекти ташкил этади. Бошқаришнинг субъекти ва объекти кўп йиллик натижаларнинг замирида пайдо бўлади.

Республикаимиз Мустақилликка эришганидан буён барча жабҳаларда кенг кўламда ислохотлар ўтказилмоқда. Хусусан, ер ресурсларидан самарали ва оқилона фойдаланишга алоҳида эътибор қаратилмоқда. Ер халқ хўжалигининг барча тармоқлари тизимида ва қишлоқ хўжалик маҳсулотларини етиштиришда

асосий восита ҳисобланади. Шу боис, у аҳоли ҳаёти, фаолияти ва фаровонлигида биринчи даражали аҳамият касб этади.

Республикада қишлоқ хўжалик ерларини муҳофаза қилишда устувор вазифалардан биридир. Чунки, умумхалқ мулки ҳисобланган ерни асраш ва ундан оқилона фойдаланиш катта аҳамиятга эга бўлиб, «Ер, ер ости бойликлари, сув, ўсимликлар ва ҳайвонот дунёси ҳамда бошқа табиий захиралар умуммиллий бойликдир, ундан оқилона фойдаланиш зарур, чунки улар давлат муҳофазасидадир».

Конституциявий меъёрлар ер муносабатларини тартибга солиб турувчи, қонун ҳужжатларининг барчасига татбиқ этилувчи ва олий юридик кучга эга бўлган ҳуқуқий меъёрлардир. Конституцияга асосан, Ўзбекистон фуқаролари қонунда белгиланган тарзда ер-мулк ҳуқуқига эгадир. Улар ўзларининг ер-мулкларидан хоҳишларига кўра фойдаланишлари мумкин. Фуқаролар улар табиий ресурсларга тўғри муносабатда бўлишга мажбурлиги ҳам қайд этилган. Юқорида қайд эганимиздек, ер бошқа табиий бойликлар сингари умуммиллий бойликдир, уларни тасарруф қилиш эса ваколатли давлат органлари томонидан амалга оширилади.

Ер муносабатларини вас шу жумладан ер фонди тақсимотига оид қонун ҳужжатларининг вазифаларига ҳозирги ва келажак авлодлар манфаатларига мос ердан илмий асосланган ва уни муҳофаза қилиш, унумдорлигини тиклаш, табиий муҳитни асраш ва яхшилаш, хўжалик юритиш шакллари тенг ҳуқуқлилиқ асосида юритиш учун шароитлар яратиш, ердан фойдаланувчи субъектларнинг ер участкаларига бўлган ҳуқуқларини кафолатлаш мақсадида ер тақсимотини тартибга солиш асосида ер қонунчилигини мустаҳкамлаш каби вазифалар белгилаб қўйилган. Бу ишларни амалга ошириш ва ҳаётга тадбиқ этиш юзасидан Вазирлар Маҳкамасининг бир қатор қарорлари қабул қилинди.

Ер тақсимоти ва қайта тақсимотини тартибга солишда давлат сиёсатини оқилаш юритишни таъминлаш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 7 сентябрдаги ПФ-6061-сонли фармонида кўра

Ўзбекистон Республикаси Солиқ қўмитаси ҳузуридаги Кадастр Агентлиги ташкил қилиш этилган. Ушбу агентлик вазифаларига ердан оқилона фойдаланиш, ер тақсимотини тартибга солиш, давлат кадастрларини юритиш, ер тузиш ва мониторингини юритиш, ер унумдорлигини сақлаш, қайта тиклаш бўйича ягона давлат сиёсатини юритиш асосида ердан оқилона фойдаланиш устидан назоратни амалга ошириш вазифалари белгиланган.

Шундай қилиб, пировард мақсадда ердан фойдаланишнинг тежамли тизимини ташкил қилиш ва амалга ошириш, яъни агросаноат мажмуасида ва умуман иқтисодиёт тармоқларида уларни аниқ мақсадга йўналтирилганлигини - ерни тежаш ва фойдаланишда юқори самарадорликка эришиш мезони бўйича давлат ер захирасини, ер тоифалари бўйича табақалаштирилган мезонни таъминлашдан иборатдир.

Равшанки, бу ерда айрим тадбирларни четлаб ўтиб бўлмайди. Бинобарин, ердан фойдаланиш масаласини ечишга, янги шароитда, мажмуали ёндашув талаб этилади. Бироқ нафақат оддий тадбирлар мажмуаси, балки ердан фойдаланиш иқтисодиётини ташкил этиш, режалаштиришнинг барча тизимларини мақсадга йўналтирилган ҳолда ривожлантириш, пировард натижада ер ресурсларини бошқаришнинг яхлит ва самарали тизимини яратиш лозим.

Шунинг учун солиқ солиш, бюджет даромадларини ошириб бориш мақсадида ер тақсимотини бошқаришнинг маҳаллий ўз-ўзини бошқариш бошқариш органлари томонидан инвестицияларни жалб этиш, ердан фойдаланувчи субъектлар учун кафолатланган ҳуқуқ билан таъминлашда янги тамойил ва услублар вужудга келади. Мустақил Республика агросаноат мажмуи эҳтиёжларини ажратилган зарур ер фонди билан таъминлаш учун ва ушбу ерлардан оқилона фойдаланишни бошқариш вазифаси умум давлат манфаатларидан келиб чиқади.

Ер тақсимотининг асосий мақсади, ер фондидан фойдаланиш билан боғлиқ жамият эҳтиёжларини юксак даражада қондиришга қаратилган ердан фойдаланиш ҳамда ер муносабатларини шаклланишини таъминлашдир.

Ер тақсимотини оқилона ташкил этиш вазифаси жамиятнинг мужассамлашган эҳтиёжини таъминлаш ҳисобланади. Бунда умумий мақсад ерни ресурслари хусусиятларидан келиб чиққан ҳолда иқтисодиёт тармоқлари эҳтиёжларини қондириш чора-тадбирларини амалга ошириш жараёнини акс эттиради. Маълумки, эрдан фойдаланиш жараёни ерга айрим субъектлар ва умуман жамиятнинг бевосита таъсири тушинилади. Шунингдек, ҳар қандай таъсир кўрсатувчи омил ерни хусусиятини истеъмол қилишга асосланган мақсадга йўналтириш демакдир. Жамият эса алоҳида субъект мақсадини оммавийлиги ёки хилма-хиллиги сабаб уни назорат қилишда зарур ваколатларга эга бўлиши керак. Шунинг учун ер тақсимотида ердан фойдаланишдаги умумий қоида ва чекловларни белгилаш талаб қилинади. Бундай чегаралашлар фойдаланиш қоидаларини ҳуқуқий расмийлаштириш, ер тақсимотини тартибга солиш ва ундан фойдаланиш ҳолатини ўрнатиш механизмларини ишлаб чиқишни талаб қилмоқда. Ажратилаётган капитал маблағлар самараси тармоқларда асосий восита ҳисобланган ер ва ундан фойдаланиш даражасига боғлиқдир.

Миллий хўжаликнинг аграр секторига жуда катта ер майдони салоҳиятига эга эканлиги ерларни қишлоқ хўжалиги соҳасини юритишга зарур бўлган экинлар, дарахтзорлар, ички хўжалик инфратузилма объектлари (коммуникациялар, ёпиқ сув ҳавзалари, бино ва иморатлар) эгаллаган ерлардан иборатдир. Бунга қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришига иштирок этувчи ёки шу мақсадга йўналтирилган қишлоқ хўжалиги корхоналари фуқароларига тегишли ерларни ҳам киритиш мумкин.

Ўзбекистон Республикаси мустақил давлат сифатида шакллангандан буён ер ресурсларидан самарали фойдаланишни бошқариш масаласида жуда катта туб бурилишлар руй берди. 34 йил мобайнида ер фонди майдонида катта ўзгаришлар рўй бермаган. Аммо, бозор муносабатларига ўтиш жараёнида кўп шаклли ер эгалиги ва ердан фойдаланишда собиткадамлик ер ислохотлари ўтказилиб келинмоқда.

34 йиллик муддатни туб ислохотлар даври дейиш мумкин. Миллий хўжалик тизимидаги барча тармоқлардаги каби аграр соҳада ҳам ер ер фонди тақсимоотида ҳам чуқур ер ислохотларини ўтказишга эҳтиёж сезилмоқда. Дастлабки босқич қишлоқ аҳолисини томорқа ерларига бўлган эҳтиёжини кондиритдан бошланган. 1990 – 1998 йилларда шу мақсадлар учун 340 минг гектар ер ажратилган. Натижада, шу даврда томорқа ер фонди майдони икки марта ортиб, ҳозирги кунда 700 минг гектардан ортган. Кейинги босқичда эса давлат хўжаликлари ўрнига ширкат хўжаликлари ташкил этилган. Бу давр 1993-1996 йилларни уз ичига олган.

Фермер ва деҳқон хўжаликларини ишлаб чиқариш фаолиятида ва уларнинг йўналишида туб бурилишни «Фермер хўжалиги тўғрисида» (1998й.) ва «Деҳқон хўжалиги тўғрисида» (1998й.) қонунларни Олий Мажлис сессиясида қилиниши ҳамда уларни ҳаётга изчил тадбиқ этилаётгани бўлди.

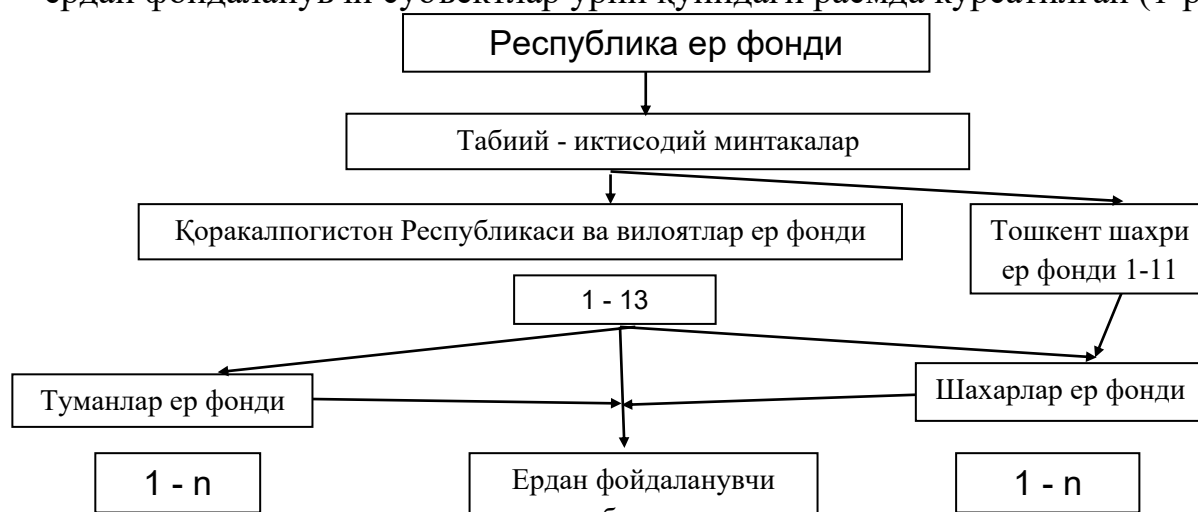
Республикада халқ хўжалигини раванкига, хусусан унинг аграр сектордаги ер ресурсларидан самарали фойдаланишни бошқариш муаммосини ҳал қилишда «Давлат ер кадастри тўғрисида» ги (1998й.) қонун муҳим аҳамият касб этди.

Республика ер фондининг иқтисодий минтақалар бўйича бирдек тақсимланмаганлиги, ер, меҳнат, сув ва бошқа ресурслар мослиги тафовутлар кескин фарқланиши ҳам яққол сезилмоқда. Бу муаммо минтақалар бўйича иқтисодиёт тармоқларини турли даражада ривожланганлиги билан ер тақсимооти ҳам кескинлашиб бoқмоқда. Натижада, айрим минтақада ер танқислиги кузатилмоқда.

Юкоридаги ҳолатларни таҳлил қилиш аграр соҳада ер ресурсларини оптимал ечимларига салбий таъсир этмоқда. Аграр соҳада ердан фойдаланишдан асосий мақсади аҳолини озиқ-овқат ва саноатни хом ашёга бўлган эҳтиёжларини кондирит ҳисобланади. Шу сабабли ер ресурслари тақсимооти жараёнидаги иқтисодий ва табиат қонуниятларини мослиги ҳам

хисобга олиш керак. Ер ресурсларидан самарали фойдаланишни бошқаришдаги бевосита фаолият унинг вазифасидан келиб чиққан ҳолда аниқ ва мақсадли тадбирларни ишлаб чиқишга қаратилиши зарур.

Давлат томонидан рухсат этилган ваколат бўйича «Ергеодезкадастр» Давлат қўмитаси томонидан олиб бориладиган ер ресурсларидан самарали фойдаланишни бошқариш тадбирларини ишлаб чиқилиб амалга ошириб бориш муҳим аҳамиятга эга. Республика ер фондининг шаклланиш жараёни ва унда ердан фойдаланувчи субъектлар ўрни қуйидаги расмда кўрсатилган (1-расм).



1-расм. Республика ер фонди ва ердан фойдаланувчи субъектларнинг шаклланиш жараёни.

Ер ресурсларидан самарали фойдаланишни бошқариш кенг камровли ижтимоий-иқтисодий, ташкилий, технолоик, ер муҳофазаси, ҳукукий ва бошқа тадбирларни ўз ичига олади. Ер ресурсларидан самарали фойдаланишни бошқариш жараёнида шу тадбирларни ўзаро боғлиқ ҳолда ҳамда халқ хўжалик тармоқлари эҳтиёжига ҳам мос келадиган ҳар бир ердан фойдаланувчи субъект манфаатларини ҳисобга оладиган тадбирлар ишлаб чиқиш зарур. Албатта бу тадбирларни амалга оширишда ер ресурсларидан самарали фойдаланишни бошқаришни ахборот ва маълумотлар билан таъминлаш даражасига кўп жиҳатдан боғлиқ бўлади.

Ер тақсимотини тартибга солишнинг асосий йўналишлари ва унинг тамойилларини белгиловчи қонун ҳужжати бўлиб Ўзбекистон

Республикасининг Ер кодексидир. Ерга тежамкорлик билан муносабатда бўлиш, уни муҳофаза қилиш, ундан иқтисодиёт тармоқларида фойдаланиш вазифалари белгиланган. Қишлоқ хўжалиги ерларига эса алоҳида эътибор қаратилган.

Юқорида қайд этилганидек, ер тақсимоти мамлакат иқтисодиётининг барча тармоқларида ҳам долзарбикни тақозо этади. Бироқ унинг аҳамияти турли тармоқларда турлича ёндашувчи талаб этади. Бунда ер тақсимотини амалга оширишда маълум тафовутлар кузатилади. Ушбу тафовутлар хусусан кадастр, ер тузиш, ер мониторинги тадбирларда акс этиши кузатилади.

Ер кодексида қайд этилганидек ер тақсимотида қишлоқ хўжалиги устуворлиги белгиланган ва бу ернинг қишлоқ хўжалигидаги иқтисодий роли билан белгиланган. Бу борада ер – ишлаб чиқаришнинг асосий воситасидир. Қишлоқ хўжалигида ерга бўлган ҳуқуқини устуворлиги маҳсулотларини ишлаб чиқариш учун фойдаланишга яроқли ерларнинг чекланганлигидир. Бунда унумдор ерларни аввало қишлоқ хўжалигига қурилиш ва унумдор қатламнинг бузилиши билан боғлиқ бошқа ишлар натижасида бузилган ерларни рекультивация қилиб қайтаришни, ҳамда бу ерларнинг бир қисмининг бошқа мақсадларда олиб берилишидан, қишлоқ хўжалик ишлаб чиқариши кўрадиган талофатлар ўрнининг албатта қопланишини, тупроқлар унумдорлигини оғишмай ошириш бўйича тадбирлар ўтказиб бу ерларнинг ҳар томонлама муҳофаза қилинишини талаб қилади.

Ер муносабатларини тартибга солувчи ҳуқуқий меъёрларга, нафақат Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси, балки бошқа қонунлар, фармонлар, қарорлар, идоравий - меъёрий ҳужжатлар, Қорақалпоғистон Республикасининг қонун ҳужжатлари, яъни меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларнинг тўлиқ тўплами киради. Фақат шундай асосгина тўлақонли ер қонунчилигини яратиши мумкин.

Ер муносабатларини ислоҳ қилиш мамлакатимизда давом этмоқда, бу эса уларни тартибга солишга қаратилган янги ҳуқуқий меъёрлар ва воситаларнинг пайдо бўлишини тақозо қилади.

Амалдаги ер қонунчилигининг дастлабки таҳлиллари шуни кўрсатмоқдаки, баъзи ҳуқуқий меъёрлар ҳозирги шароитлар учун эскириб қолган ва маълум зиддиятларни ўз ичига олади шунингдек ер муносабатларини ривожлантиришнинг бошқа бир жиҳатлари бўйича янги меъёрларни талаб қилмоқда. Ер муносабатларини тартибга солишнинг қонунчилик базаси янгиланишга муҳтож. Мамлакатда ердан фойдаланишни такомиллаштириш кенг миқёсдаги қонунчилик базаси асосида амалга оширилиши лозим.

Фикримизча ер тақсимотида қуйидаги вазифа ва омилларни инобатга олиш зарур:

ер қонунчилиги иқтисодий ислоҳотларни бозор муносабатларини жорий қилиш негизида янада чуқурлаштиришни, шунингдек ерлардан оқилона фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилишни таъминловчи ҳуқуқий асос яратиш мақсадида такомиллаштириш;

ер муносабатларини тартибга солувчи зарурий меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларни ишлаб чиқишни таъминлаш;

ерга бўлган мулкчилик муносабатларини тартибга солувчи қонунларни ривожлантириш;

жисмоний шахсларни ерга бўлган ҳуқуқларининг давлат томонидан кафолатланишини таъминлаш;

ер тақсимотини самарали бошқаришнинг ҳуқуқий-техник механизмини ва инфраструктурани яратишни назарда тутувчи ерни қайта тақсимотини амалга ошириш;

ер ва бошқа кўчмас мулк оборотини тартибга солувчи меъёрий ҳужжатларни такомиллаштириш;

қишлоқ хўжалиги аҳамиятидаги ерларга алоҳида эътиборли бўлиш ва уларни муҳофаза қилишни таъминлаш.

Ерга оид ва иқтисодий йирик ўзгаришлар, ишлаб чиқаришни қайта ташкил қилиш ва ҳудуддан оқилона фойдаланишни асослашда ҳамда ерларни қайта тақсимлаш жараёнларида ер тузиш биринчи даражали аҳамият касб этади ва у давлат томонидан ер ресурсларини бошқаришнинг асосий курули бўлиши лозим.

Юқорида қайд этилганлардан келиб чиқиб, Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси қоидаларини ривожлантириш мақсадида Ўзбекистон Республикасининг “Ер тузиш тўғрисида”ги қонун лойиҳасини ишлаб чиқиш зарур. Бу қонун ер тузиш муносабатлари иштирокчиларини, шаҳар ва қишлоқ-овулларда, хўжаликлараро (ҳудудий) ва хўжалик ичи ер тузиш ишларида ер тузиш жараёнининг босқичини, уни амалга оширувчи ташкилотларнинг манфаатдор шахслар билан ўзаро муносабатларини, ер тузиш ишларини бажаришда давлат иштирокининг шаклини, ер тузиш лойиҳаларини тасдиқлаш тартибини, ер тузишни тартибга солувчи бошқа ҳуқуқий меъёрларни белгилаган бўлар эди.

Умуман олганда, мазкур қонун ерлардан оқилона фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилишни таъминлаш, мўътадил атроф-муҳит яратиш ва ландшафтларни яхшилаш мақсадларида ер тузиш ишларини ўтказишнинг ҳуқуқий асосларини белгилайди.

Шу билан бирга, кейинги йилларда ер ресурсларини бошқаришни ҳуқуқий жиҳатдан таъминлаш амалиётини ҳамда хорижий тажрибаларни таҳлил қилиш асосида, бозор ислохотлари шароитида ерга оид ва иқтисодий ўзгаришларнинг чуқурлашуви муносабати билан ер муносабатларини тартибга солувчи қонунчилик базасини такомиллаштириш ва ривожлантиришда қуйидагиларни инобатга олиш мақсадга мувофиқ деб ҳисобланади:

1. Ер муносабатларини тартибга солувчи меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларни амалдаги ва тасдиқлаш босқичида бўлганларини рўйхатдан ўтказиш зарур. Рўйхатдан ўтказиш натижаларига мувофиқ қуйидагилар тайёрланиши лозим:

Кадастр Агентлиги тизимида ишларни ҳуқуқий жиҳатдан таъминлаш тартибини такомиллаштириш бўйича таклифлар;

ер муносабатларини тартибга солувчи янги қонунчилик ва меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар лойиҳаларини ишлаб чиқиш, амалдагиларини қайта кўриб чиқиш (такомиллаштириш) ишларининг режаси;

меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар тўпламларини (ахборот бюллетенларини) тузиш, нашр этиш ва тарқатиш ишларини ташкил қилиш бўйича таклифлар.

2. Ер бозорини ривожлантириш мақсадида ер қонунчилигини такомиллаштиришда бозор айланмасига жалб қилинадиган ер участкаларининг турлари ва тоифаларини ҳамда бозорга жалб этилган ер участкалари бўйича рухсат этилган муолажалар турларини кенгайтириш йўналишларини фаоллаштириш зарур.

Ҳозирги кунда республикада айрим тоифа ерларига жумладан фуқароларга тегишли бўлган уй-жой ва томорқа участкалари, жамоа боғдорчилиги ва узумчилиги майдонлари, эгаллаган ерлар амалдаги қонунга биноан хусусий мулкчилик ҳуқуқини чекланган равишда киритиш учун асос юзага келди.

3. Ҳозирги вақтда ер эгалари, ердан фойдаланувчилар ва ижарачиларни иқтисодий рағбатлантиришнинг таъсирчан тизими йўқ, бу ҳолат ерлардан оқилона фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилишда уларнинг манфаатдорлигини таъминламаяпти.

Қайд этилган муаммоларни ҳал қилиш учун тегишли қонун ҳужжатларига ерлардан оқилона фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилиш тадбирларини Қорақалпоғистон Республикаси ва вилоятларда ташкил қилишни таъминловчи меъёрий-ҳуқуқий ҳужжат ишлаб чиқиш ва қабул қилиш зарур.

4. Ҳозирги шароитда ер солиғини йиғиш ва ерга ижара ҳақи тўлашдан тушадиган маблағлардан оқилона фойдаланишни белгилашда тегишли қонун

хужжатларида ер тузиш, ер кадастрини юритиш, ер мониторинги, ерни муҳофаза қилиш ва унумдорлигини ошириш, янги ерларни ўзлаштириш тадбирларини молиялаштириш бўйича бюджетнинг барча даражаларида асосий мақсадни белгилашни назарда тутувчи ўзгартириш ҳамда қўшимчалар киритиш зарурияти юзага келмоқда.

5. Республикада ерлардан фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилишни назорат қилиш жараёнида аввалгидек ер қонунчилигини бузиш ҳоллари қайд этилмоқда. Ерларни ўзбошимчалик билан эгаллаш даражаси юқориликча қолмоқда, ер участкаларидан мақсадсиз ҳамда самарасиз фойдаланиш ҳолатлари амалиётда кузатилмоқда. Булар эса унумдорлигини пасайишига, ҳолатини бузилишига ва тупроқ унумдор қатламига салбий таъсир этмоқда. Мазкур ҳолатлар сабаби ердан фойдаланиш ва уни муҳофаза қилишда давлат назоратини натижадорлигида меъёрий-ҳуқуқий асосларни мукамал эмаслигидир.

Шу муносабат билан, ердан фойдаланиш ва уни муҳофаза қилишни давлат томонидан назорат қилиш тартибига аниқлик киритиш, ер қонунчилигини бузганлик учун масъулиятни кучайтиришни назарда тутадиган қонунчилик ҳамда бошқа меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар ишлаб чиқиш, шунингдек ерлардан фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилишни назорат қилиш бўйича давлат инспекторларининг ҳуқуқларини мустаҳкамлаш ҳамда уларни давлат томонидан ҳимоялаш уларнинг фаолиятини моддий рағбатлантириш чораларини кўриш зарур.

6. Кадастр Агентлиги фаолиятини ҳуқуқий жиҳатдан таъминлаш, қўмита марказий аппарати фаолиятида қонунийликни таъминлаш, ҳудудий бўлинмаларга ҳуқуқий ёрдам кўрсатиш, Кадастр Агентлиги фаолиятига тегишли масалалар бўйича қонун лойиҳалаш, Ўзбекистон Республикаси Президентининг фармонлари, қарорлари, фармойишлари, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг қарорлари ва фармойишлари лойиҳаларини тайёрлаш, кўриб чиқиш учун келиб тушадиган қонун

хужжатлари лойиҳаларига хулосалар тайёрлаш ишларини амалга ошириш, шунингдек ҳуқуқий таъминот бўйича бошқа функцияларни бажариш мақсадлари йўлида Кадастр Агентлиги марказий аппарати тузилмасида юридик бўлим, ҳудудий бошқармаларда эса юридик хизматлар ташкил қилишга жиддий зарурат сезилмоқда.

Булардан ташқари, ер муносабатларини тартибга солиш масалаларига тегишли бўлган қонунчилик ва меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларни Кадастр Агентлигининг иштирокисиз ёки у билан тегишли келишувдан ўтмасдан ишлаб чиқиш ва қабул қилиш амалиётига йўл қўйиб бўлмайди.

Шунингдек, ер муносабатларини тартибга солувчи меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар лойиҳаларини вазирликларда, давлат қўмиталарида, идораларда ва Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасида кўриб чиқиш, келишувдан ўтказиш ҳамда тасдиқлаш жараёнларининг ўтиш муддатларини қисқартириш бўйича тегишли чоралар кўриш зарур.

1.2 Ер ислохоти - ер тақсимотини бошқаришда асосий омил.

Ер ислохоти Ўзбекистон Республикаси ҳудудидаги тармоқлар ўртасида ер тақсимотини оқилона қайтадан кўриб чиқишни талаб этмоқда. Эр эгаликлари ва ердан фойдаланувчи субъектлар манфаатларини шу масала юзасидан тенг ҳуқуқлилигини таъминлаш, бозор иқтисодиётига мос иқтисодни ташкил этиш мақсадида ўтказилиши керак. Бунда асосий вазифа сифатида республика ер салоҳиятидан янада унумли ва оқилона фойдаланиш ҳамда ҳуқуқий жихатдан муҳофаза қилиш деб ҳисобланади.

Ислохот жараёни босқичларга бўлинган ҳолда фукаралар, ташкилот, корхона муассасалар, бирлашмалар, кичик ва қўшма корхоналарга ер ажратиш ва уларга ерга эгалик ёки ердан фойдаланиш ҳуқуқини берувчи давлат далолатномасини бериш билан алоқадор масалалар кўриб чиқилади.

Ислохотнинг дастлабки босқичида маъмурий чегаралар (туман, вилоят, республика) ва улар таркибига кирувчи майдонлар аниқланади. Навбатдаги босқичда республика ҳудудида фаолият кўрсатаётган вазирлик, қўмита,

бирлашма, уюшма ва бошқаларнинг ер фонди майдонига бўлган эҳтиёжини ҳамда ернинг ҳудудий тақсимооти масалаларини ўрганиб чиқиш зарур бўлади. Учинчи босқичда фуқаролар, корхона, ташкилот муассасаларни қайси юқори босқичдаги вазирлик ёки идораларга бўйсунитилишини ҳисобга олган ҳолда ер майдонига ва ер сифатига бўлган талабларни ўрганиб чиқиш масаласи қўйилади.

Тўртинчи босқичда туман, вилоят ва иқтисодий минтақаларда захира ер фондини ташкил этиш ва уни қайта тақсимлашни самарали механизмни яратишдир.

Бешинчи босқичда ердан фойдаланилганлик учун ер солиғи ва ижара ҳақини аниқлаш амалдаги кўрсаткичларга тузатмалар киритиш ишлари бажарилади.

Олтинчи босқичда барча турдаги хусусий ер эгаси, ердан фойдаланувчи, ер ижарачиларига шартномалар тайёрлаш, уларнинг ҳуқуқ ва вазифаларини аниқлаш каби ишларни бажариш тавсия этилади.

Ер ислохотига оид давлат дастурини амалга оширишни бозор иқтисодиёти шароитига мослаш, ер фонди салоҳиятидан адолат тамойилига мослаган ҳолда ерга бўлган талаб ва эҳтиёж ҳамда имкониятларни ҳисобга олиш назарда тутилади.

Ислохотни ташкилий жихатдан таъминлаш бўйича Кадастр Агентлигини шу масала бўйича "Низом" ишлаб чиқиш республика ҳудудида қўмитанинг поғонали тармоқларини белгилаш зарур бўлади. Мавжуд "Замин" банкини фаолиятини кенгайтириш жойлардаги унинг тармоқларини ривожлантириш масалаларини кўриб чиқиш ҳам муҳим масалалардан ҳисобланади.

Республикада фаолият курсатаётган деҳқон-фермер хўжаликларини фаолиятини ошириш туманларда тузилаётган махсус ер фонди тақсимооти бўйича комиссиялар таркибини аниқлаш ҳам зарур бўлади.

Ер ислохотини тарғибот қилиш учун оммавий ахборот воситаларидан фойдаланиш имкониятларини яратиш.

Ислохотни ўтказишни жадаллаштириш мақсадида жойлардаги Кадастр

Агентлигининг тармоклари қошида шу масала билан шуғилланадиган кичик корхоналар хўжалик ҳисобидаги ва бошқа ишчи гуруҳлар фаолиятини ташкил қилиш мақсадга мувофиқ.

Ўзбекистон Республикасининг ер мулк салоҳияти катта бўлиб, бу миллий бойликни имконияти аҳолининг озиқ-овқат ва саноатни хом ашё билан тулиқ таъминлашга қодирлиги назарий жиҳатдан асосланиб берилган.

Лекин, қишлоқ хўжалик маъмурий буйруқбозлик услубида бошқариш, ерга эғалик қилишда давлат монополиясини мавжудлиги. хўжалик юритишда асосан колхоз ва савхоз шаклини устиворлиги дехкон ва чорвадорнинг ердан ажралган ҳолда туб маънода ерсиз иш юритиши ижтимоий-иқтисодий талофатларга, озиқ-овқат танқислигига ва экологик ҳолатни ёмонлашувига олиб келган. Буларнинг ҳаммаси ер мулк салоҳиятидан фойдаланиш самарасига катта таъсир этган.

Бу ҳолатлар натижасида 1985-1990 йилларда қишлоқ хўжалик ерлари майдонини миқдор ва сифат жиҳатдан ижобий ўзгариш бўлмаган.

Ўзбекистон давлатининг ҳозирги даврдаги чегараси ҳудудида ер-сув ислохоти 1925-1927 йилларда амалга оширилган бўлиб ўз даврида ер мунсабатларида жуда катта туб ўзгаришларга олиб келган.

Ер ислохотини ўтказишнинг мақсади, вазифаси ва мазмуни “Ер кодекси”, мулкчилик, ижара, давлат корхонаси, кооперация тўғрисидаги қонунлар билан белгиланади. Ер ислохотини умумий йуналиши дехқонда ерга эғалик ҳиссини уйғотиш ва уни уз меҳнат самарасидан манфаатдор қилишга асосланган бўлиб, давлат, хусусий ва бошқа турдаги ер мулк салоҳиятига бўлган эгаларни шакллантиришга олиб келади.

Иқтисодиёт тармоқларининг мустакилликгача эришган даврда ер фонди салоҳиятига бўлган талаблар ҳамда уларнинг майдонлари ҳозирги ҳолатга жавоб бера олмайдиган ҳолатга келган.

80-йилларни охирида ердан фойдаланишга бевосита алоқадор бўлган қишлоқ аҳолисида ерга бўлган эҳтиёж нафакат жамоат ва давлат хўжаликлари ерида, балки томорка ерларига бўлган муҳ-тожликни келтириб чиқарган. Бу

даврга келиб бир дехкон оиласига ажратилган майдонда 3-4 та оила истиқомат қилган.

Шахарда истиқомат қиладиган аҳолининг атиги 20 фоизига дала ховлиларига ер майдони ажратилган. Иқтисодий ва ижтимоий жihatдан кучли бўлган йирик саноат корхоналари ва давлат муассасаларигина ёрдамчи хўжаликлар юритиш ва дам олиш ҳамда даволаниш масканлари учун шахар атрофи минтақаларидан ер майдонларига эга эдилар холос. Бу асосан йирик саноат ва вилоят маркази ҳисобланган шахарларга хос бўлиб қолган эди.

Юкорида кайд этилган шарт-шароитлар мустақил Ўзбекистон республикасида ер ислохотини ўтказишга асос бўлди. Бу ислохот - ер ва табиат ўртасидаги чуқур узаро жараёни ўз ичига олган ҳолда аҳолининг ҳаётий эҳтиёжларини тулик кондиритишга қаратилган деб ҳисоблаш зарур. Ер муносабатларини шакллантириш жараёни жуда мураккаб вазифалардан ҳисобланади.

Бозор иқтисодиёти шароитида унинг асосий тамойилларига риоя этиш барча тармоқларда ишлаб чиқариш талабларига мос таъминот, сервис, маиший хизмат, кредит, замонавий ер эгалари ва ундан фойдаланувчиларни ташкил этиш асосида ер тақсимои масалаларини илмий-услубий асослашга ўткир эҳтиёж сақланиб қолинмоқда.

Қишлоқлар аҳолисини яшаш жойларидаги ижтимоий, иқтисодий, экологик ҳолатларни замон талаб даражасида креатив ечимларни тақозо этмоқда. Иқтисодиёт тармоқларини ер маёни билан таъминланганлик даражаси уларнинг таркибидаги ер эгаликлари ва ердан фойдаланувчилар ўртасидаги ер фонди тақсимоига мос тушинмаслиги маълум номутаносибликларга сабаб бўлиши мумкин. Ер ислохотида мос бўлган ер тақсимои юкорида эътирофетилганидек мураккаб жараён бўлиб, қуйдаги мақсадларга эришишга хизмат қилади:

Назарий, илмий-услубий асосланган ҳолда, ҳуқуқий-меъёрларга мос бўлган ер таксимоти ва унинг қайта таксимотини барча турдаги ердан фойдаланувчилар кесимида амалга ошириш;

ер эгалиги ва ердан фойдаланувчилар турлари ва шаклларига мос бўлган ер фонди салоҳиятига эгалик қилишнинг янги замонавий муносабатларига ўтказишни таъминлаш;

ер фонди салоҳиятидан тежамли фойдаланишга, янгича ер муносабатларини шакллантиришга асос ярата оладиган креатив ёндашувлар ва рағбатлантирувчи механизмларга асос яратиш;

ер ислохотининг драйвери сифатида миллий иқтисодиётнинг барча тамроклари ва тармоқ ичидаги ер фонди салоҳиятининг тақсимотини назарий услубий ва амалий жихатдан амалга ошириш учун мезон ва индикаторларни ишлаб чиқиш;

мустакил республиканинг чегара ва ҳудудий яхлитлигини барқарорлигига таянч ҳамда ягона ер мулк соҳиби бўлган давлатнинг ер фондидан тўлиқ, унумли, самарали фойдаланишдаги устивор йуналишларни аниклаш ҳамда бу борада аниқ тишкилий тадбирлар тизимини ишлаб чиқишга меъёрий ҳуқуқий жихатдларга асос солиш;

ер ислохотининг асосий мезонларидан бири бўлган фуқаролар ва жамоаларга ҳуқуқий ҳамда иқтисодий жихатдан асосланган аниқ юридик кучга эга бўлган ҳужжатларга асосан улар танлаган ҳўжалик юритиш турлари ва ер мулк салоҳиятига эгалик шаклларига тўлиқ эркинликни таъминлаш, бу муаммони ижобий ҳал этишнинг мезони ҳисобланишини унутмаслик керак. Бунинг учун давлат миқёсида тартибга солинган ягона ахборот тизимини яратиш ва ер мониторингини жорий. этиш мақсадга мувофиқ ҳисобланади. Бунда албатта ҳар бир ер эгаси ёки ердан фойдаланувчи давлат ер тузиш муассасалари ёрдамида ва тегишли маҳаллий ҳокимиятлар орқали истикболдаги ривожланиш йуллари туғрисидаги ҳужжатлар ҳамда

шартномаларнинг ҳаётийлигини таъминлашга катта эътибор қаратиш лозим бўлади;

барча маъмурий туманлар, вилоятлар, иктисодий минтақалар ҳудудида ер ислохотини ўтказиш жараёнини бирламчи босқичида махсус ер фондини ташкил этиш ва бу жараёни узлуксиз давом эттиришга ҳуқуқий меъёрий ҳужжатларни ишлаб чиқиш муҳим омил ҳисобланади. Албатта бу ташкилий тадбирлар асосида ер мулк салоҳиятининг баҳолар кезони бўлган бонитет баллаш ва иктисодий баҳолаш натижалари ётади.

Ер ислохотини амалга ошириш эаминида фақат аграр йуналиши эмас балки умум миллий ҳўжаликнинг барча тармоқлари қамрови доираси амалга ошириш кераклиги тўлиқ ҳис этиш лозим. Бу йирик ва давлат аҳамиятига молик бўлган тадбирда мамлакатнинг ягона организм сифатида фаолиятини таъминлаш мақсадида ҳар бир шаҳар, шаҳарча, қишлоқ аҳолиси заруриятидан келиб чиқиб, турар жой, саноат, алоқа, транспорт, муҳофаа ва бошқа мақсадлар учун белгиланган ер фондлари, табиат муҳофазаси, соғломлаштириш, рекреацион ва тарихий-маданий аҳамиятга молик ерлар, сув, ўрмон, туман (шаҳар) ва давлат захира ер фондларини эҳтиёжлар асосидаги таксимоти муаммосини ҳам ҳал этиш кўзда тутилади.

Ер ислохоти ҳудудий жихатдан чегараланган, маълум ижтимоий даврда чегараланган табиий имкониятга эга бўлган табиат ресурси сифатида намоён бўладиган ер мулк салоҳиятидан фойдаланиш жараенидаги мураккаб ва йи-рик муаммолардан ҳисобланиб ердан фойдаланувчи субъектлар ва давлат бошқарув идораларининг муносабатларини мужассамлаштиради. Ушбу муносабатлар таркиби уз ичига ерга эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ҳамда уларни тасарруф этиш тартибларини ўзида мужассамлаштиради.

Ер муносабатлари доирасида ер майдони бўлаклари, ер улуши ва улардаги ҳуқуқий мезонлар масалалари ҳам ўз ечимини топади. Ер ислохотини

ўтказишнинг ҳуқуқий асослари Ўзбекистон Республика ер қонунчилиги ва меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларда ўз аксини топган.

Юқоридаги муаммоларни ҳал этиш ер ислохотини изчил ўтказишда асосий омиллардан ҳисобланади. Республикамиздаги мавжуд ер фондини ердан фойдаланувчиларга тақсим қилишда ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш энг муҳим вазифалардан эканлиги илмий тадқиқот ишларини олиб бориш жараёнида аниқланди. Туманда захира ер фондини жорий этиш рақамлашган ер кадастри карталарини тузиш асосида ер тақсимотиға эришишдан асосий мақсад ердан оқилона ва тежамли фойдаланишни бошқариш негизида ушбу жараёни тартибга солишдир. Мазкур ғояни амалиётга тадбиқ этиш эса ер кадастри ишлаб чиқариш жараёнини янада такомиллаштириш, кадастр соҳаси мутахассисларининг меҳнат сарфини ва иш вақтларини тежашга хизмат қилади.

Маълумки, ер тақсимотини амалга оширишнинг иқтисодий, сиёсий, ҳуқуқий, ғоявий ва техник сабаблари мавжуд. Сиёсий омилларга фуқароларни кенг қатлами томонидан оқилона ер тақсимотини қўллаб-қувватланиши ва уни амалга оширишга бўлган ишончни уйғотиш, ер эгаси ва ердан фойдаланувчилар фаоллигини билан бирга давлат тадбирларини ҳам барқарор амалга оширишга оид ташаббусларни қўллаб қувватлаш киради.

Ер тақсимоти ва қайта тақсимотини оқилона ҳал этишда фуқаро ва жамоа учун ерга эгалик қилиш ҳамда ундан фойдаланиш шакллари, хўжалик фаолиятини юритиш эркинлиги ва ихтиёрийлик ҳуқуқий жиҳатдан таъминланиши шарт бўлади. Ер тақсимотини самарали амалга оширишда ердан фойдаланишдаги минтақавий хосликларни ҳам ҳисобга олинади.

Ўзбекистон Республикаси қонунларига биноан ер тақсимоти ер, сув, ўрмон, ҳайвонот, ўсимлик дунёси ва бошқа табиий бойликларни ҳимоя қилиш талабларига риоя этган ҳолда амалга оширилиши зарур.

Ер тақсимотини ўтказишда асосий йўналишлар қуйидагилардан иборат:

истикболда ердан янада самаралироқ фойдаланишни таъминлаш мақсадида захира ер фондини ташкил этиш;

захира ер фондининг бир қисмидан қишлоқ хўжалик ишлаб чиқаришида фойдаланиш мақсадида ер-ауксион тизимидан фойдаланишни ташкил этиш;

жамоа, давлат ва бошқа қишлоқ хўжалик корхоналарини қайта ташкил этишда ер майдонларини қайта тақсимлаш табирларини ишлаб чиқиш;

қишлоқлар майдони чегараларини белгилаш, уларни аниқлаш ва уларга бириктирилган ер фондини самарали ташкил этиш;

Ўзбекистон Республикаси фуқароларига деҳқончилик, чорвачилик ва шахсий хўжаликни юритиш, боғдорчилик, дала ҳовлиларни қуриш, халқ хунармандчилиги билан шуғулланиш мақсадида доимий фойдаланиш учун ер бериш;

ерга эгалик қилиш ва ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқини берувчи ҳужжатларни расмийлаштириш ёки қайта расмийлаштириш ишларини амалга ошириш.

Туман захира ер фондини биринчи навбатда қишлоқ хўжалиги билан шуғулланиш мақсадида фуқаролар, фермер ва деҳқон хўжаликлари саноат ва бошқа корхона, ташкилот ва муассасаларига қишлоқ хўжалиги мақсадлари ёрдамчи хўжаликларга тақсимлаш мақсадга мувофиқ.

Захира ер фонди қуйидагилар ҳисобига барпо этилади:

«Ер кодекси» нинг 13- моддасига биноан ерга эгалик қилиш ва ердан фойдаланиш ҳуқуқи бекор қилинганда;

қишлоқ хўжалигида фойдаланишга яроқсиз бўлиб қолган ёки унумсиз бўлиб қолган ерлар;

ўрмон хўжалиги тасарруфидаги қишлоқ хўжалиги бўйича ишлаб чиқаришга яроқли бўлган ер майдонлари;

ноқишлоқ хўжалиги сохаларига кирувчи самарасиз фойдаланилаётган қишлоқ хўжалик ерлари.

Туман захира ер фондига санитария-гигиена талаб ва меъёрларига мос келмайдиган ва қишлоқ хўжалик маҳсулотлари етиштирилмаётган ерлар киритилмайди. Ерга эгалик қилиш ва ердан фойдаланиш ҳуқуқи бекор қилинадиган қуйидаги ерларни самарасиз фойдаланилаётган ерлар таркибига киритиш мумкин:

барча тоифадаги қишлоқ хўжалигига яроқли ер турлари;

ноқулай иқлим-шароити бўлган йиллардан ташқари охирги уч йилда кадастр баҳоси асосида белгиланган меъёрга нисбатан экинлар ҳосилдорлиги, ем-хашак етиштириладиган ерлар самарадорлиги паст бўлганда;

экинлар ҳосилдорлиги, унинг сифати ва бошқа табиий шароитлари бир хил бўлган ерларда ўртача туман бўйича тупроқдан фойдаланиш даражаси 20% дан паст бўлган ерлар;

қишлоқлар, саноат, транспорт, сув хўжалиги, алоқа ва бошқа қишлоқ хўжалигига оид бўлмаган ердан фойдаланувчилар қишлоқ хўжалигида фойдаланишга яроқли бўлган ердан фойдаланиш лойиҳа ва белгиланган меъёрий кўрсаткичлар талабларига мос келмаганда.

Захира ер фондини ташкил этиш мақсадида Кадастр Агентлиги муассасалари томонидан самарасиз фойдаланилаётган ёки фойдаланилмаётган ер майдонларини аниқлаш мақсадида ер турларини қайта ҳисобга олиш тавсия этилади. Самарасиз фойдаланилаётган ёки фойдаланилмаётган ерлар майдонларини аниқлаш ердан фойдаланишни назорат қилиш, ер тузиш лойиҳалари ва ишланмаларни бажариш натижасида ер кадастри ва ер мониторингини тадбиқ этиш жараёнида ҳам амалга ошириш мумкин.

Самарасиз фойдаланилаётган ва оқилона фойдаланилмаётган ерлар тўғрисидаги ҳужжатларга алоқадор бўлган ер эгалари ва ердан

фойдаланувчилар томонидан кўриб чиқилиб тасдиқлангандан кейин ер тузиш муассасалари бу ерларни махсус ер фондига киритиш учун туман ҳокимиятига малумот бериши керак бўлади. Махсус ер фонди биринчи навбатда фуқароларга деҳқон хўжалигини чорвачилик ёрдамида шахсий хўжалик юритиш, боғдорчилик, сабзавотчилик билан шуғулланиш учун берилгани маъкул ҳисобланади.

Қишлоқ хўжалигини юритиш бўйича махсус билим ва амалий кўникмалари бўлмаган фуқароларга деҳқон ёки чорвадор хўжалиги юритиш истагини билдирган тақдирда уч йилга қисқа муддатли ерга эгалик қилиш ва ердан фойдаланиш ҳуқуқи берилганда ердан самарали фойдаланишга эришиш мумкин. Агар ердан фойдаланувчи субъект бошлиғи шу муддатда самарали ердан фойдаланишни таъминлаган тақдирда «Ер кодекси»нинг бандига асосан муддатсиз ердан фойдаланиш ҳуқуқини берувчи ҳужжатга эга бўлиши мумкин.

Ер участкаларини ижарага бериш рўйхатлаш ишларида катта салмоққа эга. Лекин 2003-2008 йилларда ер муносабатларини тартибга солишга оид қонун ҳужжатларига ўзгартиришлар киритилиши натижасида Республикамиздаги ердан фойдаланувчи субъектлар ижарачи мақомида фаолият кўрсатиши аниқланди. Натижада, иккиламчи ердан фойдаланувчи атамаси ва мазмуни ўз кучини йўқотди. Шунга кўра, ҳозирги кунда ердан фойдаланувчи субъектлар ижарачилар мақомига эга деб ҳисобланади.

Туман ер фондининг ердан фойдаланувчилар орасидаги тақсимотининг дастлабки босқичида маъмурий чегаралар (туман, вилоят, республика) ва улар таркибига кирувчи майдонлар аниқланади. Иккинчи босқичда эса республика ҳудудида фаолият кўрсатаётган вазирликлар, қўмиталар, бирлашма, уюшма ва бошқаларнинг ер мулк салоҳиятига бўлган эҳтиёжи чуқур таҳлил қилиниши тавсия этилади. Учинчи босқичда фуқаролар, корхона, ташкилот, муассасаларни юқори босқичдаги вазирлик ёки идораларга буйсунишини ҳисобга олган ҳолда ер майдонига ва ер сифатига бўлган талабга қараб ўрганиб чиқиш масаласи қўйилади.

Тўртинчи босқичда туман, вилоят ва иқтисодий минтақаларда захира ер фондини ташкил қилиш ва уни қайта тақсимлашни амалга ошириш зарур бўлади.

Бешинчи босқичда ердан фойдаланилганлик учун ер солиғи ва ижара ҳақини белгилаш асосида амалдаги кўрсаткичларга зарур тузатмалар киритиш;

Олтинчи босқичда барча турдаги хусусий ер эгалари, ердан фойдаланувчилар ва ер ижарачилар учун уларнинг ҳуқуқ ва вазифаларини аниқлаш ва ижросини таъминлашни назорат қилиш;

Захира ер фонди тақсимооти асосида давлат дастурини амалга оширишда бозор иқтисодиёти шароитига мослаш, адолат тамойилига мос ҳолда ерга бўлган талаб, эҳтиёж ва имкониятларни тўлиқ ҳисобга олиш зарур. Ер тақсимоотини ташкилий жихатдан таъминлаш мақсадида Кадастр агентлиги таркибида махсус бўлим тузилиб, унинг фаолияти тўғрисидаги “Низом” ни ишлаб чиқиш, республика ҳудудида кўмитанинг шу масала бўйича поғонали тармоқларини белгилаш, банклар фаолиятини кенгайтириш, унинг жойлардаги тармоқларини ривожлантириш масалаларини кўриб чиқиш ҳам зурур бўлади.

Республикада фаолият кўрсатаётган фермер хўжаликлари фаолиятининг самарасини ошириш, туманларда тузилаётган махсус ер фонди тақсимооти бўйича комиссиялар таркибини аниқлаш лозим.

Ер тақсимоотини амалга оширишни жадаллаштириш мақсадида жойлардаги Кадастр бўлими ва давлат кадастрлари палатаси филиалларининг тармоқлари қошида шу масала билан шуғулланадиган кичик корхоналар, хўжалик ҳисобидаги ва бошқа ишчи гуруҳлар фаолиятини ташкил қилиш керак. Албатта, эр тақсимооти кўп босқичли тизимга асосланган бўлиб, узоқ муддатга мўлжалланган тадбир ҳисобланади. Жамиятнинг барча ижтимоий гуруҳлар манфаатларига ҳамда уларнинг ишлаб чиқариш фаолиятига ҳам бевосита таъсир қилади. Давлатнинг бошқа йирик тадбирлари сифатида ер тақсимоотини

ўтказиш ҳам тарихий ва табиий шароитлар, замон талаби ва жамиятнинг истиқболдаги ривожини ҳисобга олган ҳолда амалга ошириш зарур бўлади.

Кейинчалик агар ердан самарали фойдаланишни таъминланган тақдирда дастлабки ер эгалари ёки ердан фойдаланувчилар ихтиёрида қолдириш мумкин. Махсус ер фондига киритилган ерларни ер эгалари ва ердан фойдаланувчиларнинг розилигисиз олиб қўйилиши мумкин. Ерни олиб қўйишда норозиликлар билдирилса, суд орқали ажрим қилинади. Махсус ер фондидан ер бериш Кадастр Агентлиги муассасалари томонидан туман ҳокимияти ҳарорига асосан амалга оширилади. Бунда вилоят ва республика қарамоғидаги шаҳарлар ихтиёрига ер бериш мустасно. Шаҳар ер фонди учун ер ажратиш вилоят ҳокими қарори билан тегишли туман ва шаҳар ҳокимиятлари билан келишилган ҳолда Кадастр Агентлиги муассасалари тавсияси ва кўрсатмасига асосан амалга ошириш мақсадга мувофиқ. Айрим ҳолларда туман ҳокимияти ер бериш ва ерни олиб қўйиш ваколатларини маҳаллий ҳокимиятларга беришлари мумкин. Махсус ер фондидан ер ажратиш яхлит майдондан ва қўшни ердан фойдаланувчиларга ҳам қулай шароит яратиш шarti билан ер тузиш лойиҳаси орқали амалга оширилади.

Қишлоқ хўжалик корхоналарини давлат тасарруфидан чиқариш турли ер тоифаларини ўзгариши ва хусусийлаштирилишига сабаб бўлади. Замонавий шаклдаги қишлоқ хўжалик ишлаб чиқаришини ташкил топиши натижасида фермер хўжаликлари, ижарачи жамоалар, уюшмалар, кичик корхоналар ва бошқа шаклдаги хўжалик юритувчилар барпо этилади.

Янги ташкил этиладиган ердан фойдаланувчиларга ер бериш уни тузиш лойиҳасига асосан туман ҳокимияти қарорига кўра амалга оширилади. Қарор қабул қилингач, ер тузиш лойиҳаси жойига қўчирилади ёки ерга эгалик қилиш, фойдаланиш ҳуқуқини берувчи ҳужжатлар расмийлаштирилади.

Давлат қишлоқ хўжалиги ва тажриба синов хўжаликларини давлат тасарруфидан чиқармаслик Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси

томонидан тасдиқланган давлат қишлоқ хўжалиги тажриба-таянч, тажриба-синов хўжаликларининг илмий тадқиқот муассасаларини хусусийлаштирига йўл қўйилмаслиги белгиланган. Шундан келиб чиқиб, уларда ердан фойдаланувчи ҳуқуқлар тўлиқ сақланади.

Кадастр Агентлиги муассасалари махсус ер фондини ташкил этишни ҳисобга олган ҳолда ер эгалари ва ердан фойдаланувчиларни ҳамда қишлоқ чегараларидаги ўзгаришларни аниқлайдилар ва ер тузиш лойиҳаларини амалга ошириш бўйича таклифлар ишлаб чиқадиладар. Туман ёки вилоят ҳокимиятларида тасдиқланган ер тузиш лойиҳалари жойига қўчирилгандан сўнг ер эгалигига фойдаланиш ҳуқуқини берувчи ҳужжат берилади.

Ерга эгалик қилиш ва ердан фойдаланиш ҳуқуқини берувчи ҳужжатлар расмийлаштирилгунга қадар фуқаролар, ташкилотлар, корхоналар, ширкатлар ва бирлашмалар белгилаган тартибда ерлардан фойдаланиш ҳуқуқини сақлаб қоладиладар. Ер тақсмотини амалга ошириш маҳаллий ҳокимиятларга, Ўзбекистон Республикасига ва «Ергеодезкадастр» давлат қўмитаси зиммасига юклатилади. Ер тақсмоти тартиби ва меъёрларини бузган шахслар Ўзбекистон Республикаси қонунлари олдида жавобгардирлар.

Ўзбекистонда амалга оширилган ер ислоҳотлари ва уларнинг босқичлари қуйидаги маълумотлар билан изоҳланади:

Ўзбекистон давлатининг ҳозирги даврдаги чегараги ҳудудида ер-сув ислохати 1925-1927 йилларда амалга оширилган бўлиб, ўз даврида ер муносабатларда жуда катта туб ўзгаришларга олиб келган;

XX асрнинг 80-йиллари охирига келиб ердан фойдаланишга бевосита алоқадор бўлган қишлоқ аҳолисида ерга бўлган кучли эҳтиёж шаклланганлиги эътироф этилади;

1980-1990 йилларда қишлоқ хўжалик ерларида миқдор ва сифат жihatдан ижобий ўзгаришлар кузатилмаган;

қишлоқ хўжалигини маъмурий буйруқбозлик услубида бошқариш, деҳқон ва чорвадорнинг ердан ажралган туб маънода ерсиз иш юритиши ижтимоий - иқтисодий талофатларга, озиқ - овқат танқислигига олиб келган;

1991 йилга келиб, жамиятда рўй берган иқтисодий, сиёсий, ижтимоий жараёнлар ер муносабатларини ўзгартиришни тақозо этувчи махсус ер ислохатини ўтказишга эҳтиёж зарурлигини тақозо этган.

Ер ислохати-ер, табиат ва инсон ўртасидаги чуқур ўзаро жараённи ўз ичига олган ҳолда аҳолининг ҳаётий эҳтиёжларини тўлиқ кондиритишга қаратилган деб ҳисоблаш зарур. Қишлоқ хўжалигидаги иқтисодий ислохотларнинг йўналишлари қуйидаги соҳаларга оид: ер ислохоти, сувдан фойдаланиш ислохоти, мулк ислохоти, молия-кредит ва солиқ ислохоти, нарх-наво ислохоти.

Қуйидаги маълумотларда ислохатлар кўлами бўйича уларнинг асосий моҳияти очиб берилган:

Фермер хўжаликларини ташкил қилишнинг илк йилларида қабул қилинган “Деҳқон хўжалиги тўғрисида”ги қонунда белгиланган бўлса, 1998 йил август ойида қабул қилинган “Фермер хўжалиги тўғрисида”ги қонунга мувофиқ “фуқароларга фермер хўжаликларини юритиш учун ер участкалари 50 йилгача бўлган, лекин 10 йилдан кам бўлмаган муддатга ижарага берилиши” кўзда тутилди.

2003 йиллардан бошлаб фермер хўжаликларини ташкил этиш ва устувор йўналиш сифатида барқарор ривожлантириш жараёнлари бошланиб, ер участкаларини фермер хўжаликларига бириктириш, эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш билан боғлиқ масалалар кўлами кенгайтирилди. 2004 йил август ойида қабул қилинган янги таҳрирдаг белгиланди.

Ер ислохоти натижасида:

2004 йилдан бошлаб барча қишлоқ хўжалиги товар ишлаб чиқарувчилари учун ер участкаларидан фойдаланишнинг ижара шакли жорий қилинди;

хўжалик юритувчи субъектларга ер участкалари фақат туман ҳокими томонидан ижарага берилиши белгилаб қўйилди;

ер участкалари ижарага 30 йилдан 50 йил муддатгача берилиши қонуний белгилаб қўйилди;

ер участкаларидан фойдаланиш ҳуқуқини мерос қилиб қолдириш тизими жорий этилди;

Мулк ислоҳоти натижасида:

давлат мулки тугатилиб, хусусий, жамоа, ҳиссадорлик ёки хориж сармояси билан шаклланадиган мулклар юзага келди;

қишлоқ хўжалигида давлат мулки ва жамоа мулки шаклидан 105 та қорақўлчиликка ихтисослаштирилган ширкат хўжаликлари ва илмий-тадқиқот институтларнинг тажриба хўжаликларидан ташқариси деҳқон ва фермер хўжаликлари шаклига ўтказилди;

жамоа мулки ҳисобланган боғ, токзор, чорва фермалари ва моллари, техникалар ҳамда бошқа мол-мулкларни ҳам хусусийлаштиришга рухсат этилган;

хусусий мулкларни ҳимоя қилиш ва уларнинг ривожланишини кафолатлаш бўйича меъёрий ҳужжатлар жорий этилди.

қишлоқ тадбиркорларини кредитга бўлган эҳтиёжини қондириш учун нодавлат кредит уюшмалари ташкил этилди;

қишлоқ хўжалиги товар ишлаб чиқарувчилар учун барча турдаги солиқлар умумлаштирилиб, ягона ер солиғи жорий қилинди. Сўнгги йилларда ягона ер солиғини аниқлаш ва тўлаш муддатлари ҳам такомиллаштирилмоқда;

республикамизда ишлаб чиқарилган техника воситалари ва бошқа қишлоқ хўжалиги машиналарини лизингга бериш тизими жорий этилди;

фермер хўжаликлари учун тижорат банклари, нодавлат молиявий институтлар ва ташкилотлар томонидан имтиёзли кредитлар ажратиш тизими яратилди;

ер ижараси ҳуқуқини ва булғуси ҳосилни гаровга қўйган ҳолда кредит олиш шаклланмоқда.

Ислоҳотларни амалга оширишда йўл қўйилаётган камчиликлар:

қишлоқ хўжалигида фойдаланадиган ерлардан фойдаланиш самарадорлиги талаб даражасида эмаслиги;

сувдан тежамли фойдаланишда замонавий инновацион технологияларни тўлиқ жорий этилмаганлиги;

хизмат кўрсатиш ва таъминот тизими корхоналарида шартнома мажбуриятлари бажарилиши устидан доимий мониторингни олиб борилмаслиги;

фермер хўжаликларида сарф-харажатларни ҳисобга олиш ва бухгалтерия ҳисоб-китобларни амалдаги тартиб асосида юритилмаслиги.

2 – БОБ

ТАРМОҚЛАРАРО ЕР ТАҚСИМОТИНИНГ МЕТОДОЛОГИК АСОСЛАРИ

2.1 Ер тақсимотининг методологик асослари

Миллий иқтисодиёт тармоқлари ривожланиши ер фонди таркибидаги сезиларли ўзгаришларга сабаб бўлади. Маълумки, тармоқлари ер майдонисиз ривожланиши чекланган бўлиб, илмий-техник тараққиёт, унинг кўлами ва ер майдони билан ишлаб чиқаришдаги даражаси ер фонди таркибига, уларнинг ўзаро салмоғига ҳам катта таъсир этиши кузатилади.

Фан ва илмий техник тараққиёт таъсирида ҳам бир тармоқнинг ривожланиш натижаси ҳам ер фонди ва тоифалари тақсимотига таъсир этади. Муайян тармоқдаги илмий-техник тараққиёт ер майдонига бўлган талабни камайишига хизмат қилади. Ер майдонини чекланганлигини эътиборга олганда тармоқдаги ер фондига бўлган талаб бошқа тармоқлар майдонлари ҳажмини ўзгаришига олиб келади.

Умумдавлат миқёсида ўтказилаётган ер ислохотида қонуний тус бериш давр талаби бўлиб, бозор иқтисодиётига ўтиш даврида катта ижтимоий ва иқтисодий талофатлардан сақлайди. Республика ер фонди тақсимоти ва салоҳиятини оқилона бошқариш иқтисодиёт тармоқларидаги ишлаб чиқариш технологияларини таркибий қисми ҳисобланади. Эр фондини иқтисодий ва ижтимоий боғлиқлиги унинг табиий ресурс сифатида ўзига хос хусусиятларини билдиради.

Ҳозирги даврда яхлит тармоқлар мажмуига эга бўлган мамлакатимиз иқтисодиётининг таркибий қисми, яъни минтақалар, тармоқлараро комплексларни мувозанатли шаклда тараққиётини талаб этмоқда. Республика иқтисодиёт тармоқларидаги узвий боғлиқлик маълум даражада шаклланган.

Мамлакат ижтимоий-иқтисодий тараққиёти ҳам шу мутаносибликка эришиши жамиятнинг тараққиёт талабларига боғлиқ бўлади.

Мавжуд ер фондининг ҳудудий, тармоқ ва тармоқлараро ҳамда тармоқ ичидаги ер тақсимотига мослигига таъсир этувчи омил ҳисобланади. Демак, давлат ер фондидан фойдаланишда иқтисодиёт тармоқлари ўртасидаги ер майдонини қайта тақсимоти рўй беради. Унинг ҳудудий жойлаштириш масаласи эса замон талаблари даражасида ҳал этишни талаб этади. Ушбу муаммолар ўз навбатида фан-техника тараққиёт даражаси ва халқаро жамиятлар фаолияти, давлатнинг иқтисодий, ижтимоий ва технологик жиҳатдан бошқа мамлакатда ер фондини тармоқлараро ва тармоқ ичидаги тақсимоти ўз таъсирини кўрсатади. Ер тоифаларини мутаносиб даражада ер майдони билан таъминланиши талаб даражасида илмий-услубий асосланмаган. Мазкур муаммолар республика миқёсида тузиладиган идоралардаги маълумотлар сифатида ҳар йилнинг 1 январ ҳолатига чоп этилади, аммо соҳа олимлари томонидан ҳисобот тузиш услубияти илмий-амалий ва методологик жиҳатдан тадқиқ қилинмаган.

Иқтисодиётнинг муайян тармоғини ривожлантиришдан мақсад ушбу тармоққа янги техника ҳамда технологияларни яратиш ва амалиётда тадбиқ қилиш кўзда тутилади. Бу жараён эса албатта ер майдонига бўлган эҳтиёжни белгилашга ҳам катта таъсир қилади. Тармоқнинг эр майдонига бўлган эҳтиёжи собиқ иттифоқ даврида чекланган бўлиб, фақат маълум ҳажмдаги ишлаб чиқариш натижасига боғлиқ эди. Ўзбекистон Республикаси бозор муносабатларига ўтиб бориш шароитида тармоқлар истиқбол кўрсаткичлари деярли чекланмаган даражада ривожланиши кўзда тутилмоқда.

Демак, иқтисодиёт тармоқлари комплекси муайян олинган тармоқ йўналиши, тармоқ ичидаги ердан фойдаланувчи субъектларнинг ер майдонига бўлган эҳтиёжи мамлакат таъсир доирасидан чиқиб жаҳоннинг ривожланган давлатларидаги ишлаб чиқариш тармоқлари, уюшмалари, корпорациялари, истеъмолчиларни эҳтиёжи ва таклифларига мос равишда ўзгариб бормоқда.

Лекин бу жараёни бошқаришда албатта ер тақсимоти масалалари маълум тамойилларга бўйсунган ҳолда ҳал этилиши зарур.

Тармоқлараро комплексни режалаштириш ер тақсимотини қайта кўриб чиқишни талаб этмоқда. Бундай шароитда барча тармоқлар ва уларга мос ҳолда ажратилган ер фонди салоҳиятларидан асосий мақсадни белгилаб беради. Олинадиган фойдани тармоқлараро тақсимотида ҳам ҳар бир тармоқни фойда ҳажмидаги ҳиссасига ва унга ажратилган ер фонди майдони бирлигига таққослаш асосида меъёрий кўрсаткичларга эришганлик даражасини инобатга олиш мақсадга мувофиқ.

Ер фондидан оқилона фойдаланишнинг муҳим шартлари ва йўналишларини омилларини танлаш мураккаб жараён ҳисобланади. Бу эса тармоқлараро ҳамда тармоқ ичидаги ишлаб чиқариш жараёнларини белгилаб берувчи шарт-шароитдир ва омилларга боғлиқдир.

Ишлаб чиқаришдаги ресурслар мослигини таъминлаш қоидаларидан бири ажратилган ер майдонига нисбатан бошқа ресурсларни қай даражада мослиги, ердан фойдаланиш кўрсаткичларини муайян тармоқнинг ишлаб чиқариш технологиясига қанчалик мутаносиблигига боғлиқдир. Иқтисодиёт тармоқларини мутаносиб ривожланиши учун талаб қилинадиган ер майдонини ажратиш ва прогноз қилш жамият тараққиётини белгиловчи асосий омиллардан ҳисобланади.

Мазкур муаммони илм-фан, янги техника-технологияларни амалдаги жорий этиш жараёни билан боғланган ҳолда ечишни талаб этади. Республикада эр майдони бирлигига тўғри келадиган миллий даромадни орттиришга қуйидаги сабабларни қайд этиш мумкин:

Тармоқлар ва тармоқ ичидаги мажмуида илмий тадқиқот натижаларини амалиёйда қўллаш, илм-фан тараққиёти, инновацион техника-технологияларни жорий этиш ишлари давлат идоралари ўртасида тарқоқ ҳолда ташкил этилган;

Ягона методологик асослар яратилмаган;

Фан ва техника тараққиёти жамиятни ижтимоий соҳадаги ҳолатга мос эмас. Меҳнат, моддий, техник ва ер фондининг ўзаро муносиблик тартиби бузилган;

ишлаб чиқаришга тавсия этилаётган янги техника ва инновацион технологиялар амалдаги кўрсаткичларга таққосланган ҳолда баҳоланиши керак. Аммо, жаҳон стандартлари даражасидан паст бўлган ва янги усулларни қисқа муддатларда маънавий жиҳатдан яроқсиз ҳолга келишига сабаб бўлиб қолмоқда;

янги ишлаб чиқариш технологиялари тадбиғи асосан ҳудудий жиҳатдан қўлланиб келинмоқда.

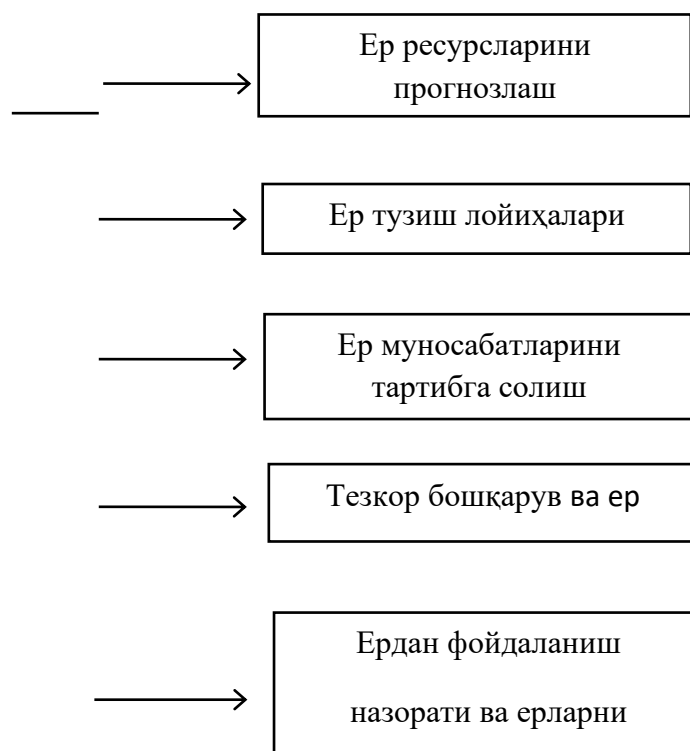
замонавий техника ва технологияларни қўллашда муайян тармоқни ривожланганлик даражасига, соҳа ходимларининг меҳнат кўникмалари яъни уларнинг малакасидан фойдаланиш имкониятлари ҳар доим ҳам ҳисобга олинмайди.

Ерни тақсимлаш иқтисодий, ташкилий, ижтимоий, технологик, ҳуқуқий ва уни муҳофаза қилиш каби кенг қамровли тадбирлар асосида амалга оширилади. Ер тақсимоти жараёнида ер салоҳиятидан самарали фойдаланиш ва уни муҳофаза қилиш мақсадида бу тадбирларнинг ўзаро узвийлигини таъминлашга эришиш мумкин.

Ер ресурслари тақсимоти бошқариш тизимида бошқарув вазифасига аниқлик киритиш зарур. Бунда бошқарув вазифаси ер тақсимотини назарий ва амалий жиҳатдан ўрганиш ва чуқур таҳлил қилиш муҳим аҳамиятга эга.

Фикримизча ер фонди тақсимоти ва қайта тақсимотининг мазмуни қуйидаги расмдаги тизимда акс эттириш лозим.





2 - расм. Ўзбекистон Республикасида ер тақсимоти тизими

Ер фонди тақсимотини бошқариш иккита бир-бирига узвий боғлиқ бўлган вазифа бўлиб, биринчидан, ташкилий ва иккинчидан, бевосита хўжаликдаги ердан фойдаланиш шакллариidir. Бошқарувни бу икки шакли алоҳида йўналиш сифатида ер ресурсларидан самарали фойдаланишни бошқаришнинг ташкилий томонини акс эттиради.

Демак, ердан фойдаланиш бўйича амалий тадбирлар (ерларни рекултивациялаш, унумсиз ерларни мелиорациялаш, тупроқ эрозиясига қарши тадбирлар ва бошқалар) бошқарув вазифасига кирмайди. Агар бу тадбирларни илмий асосланган ҳолда ташкил этиш асосида халқ хўжалик тармоқларини мутаносиб ривожланиш қонуниятларига риоя этган ҳолда минтақавий миқёсда ер ресурсларидан самарали фойдаланишни бошқариш бошқарилгандагина “бошқарув вазифаси” тушунчаси ўзининг тўлиқ моҳиятига эга бўлар эди. Айнан шундагина ЕРСФБ мазмунига тўғри келадиган ечимга эришиш мумкин. Ер тақсимотининг ҳар бир блоки (қисми)нинг ўз вазифаси мавжуд.

1. Ер фондини мажмуали ўрганиш ва таҳлил қилиш. Мазкур блок давлат миқёсида тармоқлар бўйича ер фонди миқдори ва сифати, ташкилий масалаларни ечилганлик даражаси, уларнинг самараси тўғрисидаги маълумотлар. Маълумотлар ер кадастри ахборотларига асосланган бўлиб, республика миқёсида ташкил этиладиган маълумотлар банкида йиғилади ва узлуксиз равишда унга ўзгартиришлар киритиб борилади. Ушбу блок вазифасига ер ресурслари тўғрисидаги барча илмий-амалий тадқиқотлар, махсус дала текширув натижалари, хариталаш ишлари бўйича маълумотларни йиғиш ва сақлаш ҳам киради. Бундан ташқари, бу блокга илмий асосланган ва амалда қўлланадиган информация марказларини яратиш ҳамда уларнинг узлуксиз ишлашини таъминлаш ишлари ҳам киради.

2. Ер кадастрини тўлиқ жорий этиш. Маълумки, 1996-2004 йилларда Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси қошида «Ўзгеодезкадастр» бош бошқармаси фаолият кўрсатиб келган. Бош бошқарманинг «Давлат кадастрлар тизими» бошқармасида 20 та йўналишдаги кадастрлар, шу жумладан, уларнинг энг асосийси бўлган ер кадастри хизмати йўлга қўйилган. Ер кадастри ўз моҳияти, мақсади ва вазифаларига кўра тўрт таркибий қисмдан иборат бўлиб, улар ер эгаликлари ва ердан фойдаланувчиларни рўйхатга олиш, ерларни миқдор ва сифат ўлчови, ерларни бонитировкалаш ва иқтисодий баҳолашдан иборат. Ер кадастрининг таркибий қисмларига оид белгиланган тадбирлар тўлиқ амалга оширилганда ер тақсимотини бошқаришга замин тайёрланади.

3. Тармоқлар ва тармоқ ичидаги ер тақсимоти. Республика ер фондини муқобил равишда илмий услубий жиҳатдан тўлиқ асосланган ҳолда тармоқлар ўртасидаги тақсимотини амалга ошириш бўйича тадбирлардир. Ҳар бир тармоқ эса бир нечта соҳаларни, соҳалар ўз навбатида ихтисосликлардан иборатдир. Ушбу масалаларни ечиш нақадар чуқурлигини ҳис этиш мумкин. Демак, ер фондини айнан шу даражалардаги тақсимоти ушбу блок мазмунини ташкил этади.

4. Ер тақсимотини прогнозлаш. Ер тақсимотини режалаштириш уни муҳофаза қилишга асосланган ҳолда прогнозлаш масалаларини ўз ичига олади. Ўз моҳиятига кўра ер тақсимотининг бош ишланмаси ер тузиш ишланмасига асосланади. Блокнинг асосий вазифаси иқтисодиёт тармоқлари тараққиётига мос ҳолда узоқ муддатга мўлжалланган ер тақсимоти ечимлари бўйича асосий кўрсаткичларни аниқлашдир. Ушбу блок олдингиси билан чамбарчас боғланган ҳолда амалга оширилади.

5. Ер тузиш ишларини амалга ошириш. Бу блок олдинги блокнинг мантикий давоми сифатида ундаги белгиловчи кўрсаткичларга мос равишда ер тузиш тадбирларини туманлар ва хўжаликлараро ва ер эгалиги ҳамда ердан фойдаланувчи даражасида амалга оширишга қаратилган. Бу блок амалда ер тузишга оид барча ишлаб чиқариш жараёнларини ўз ичида мужассамлаштиради. Блокнинг моҳияти: амалдаги ва таркиб топадиган ер эгалари ва ердан фойдаланувчиларни ташкил этишни ижтимоий-техник жиҳатдан асослаш; тармоқлар эҳтиёжига кўра ер танлаш ҳамда ер ажратиш лойиҳаларини ишлаб чиқиш; инфратузилма объектларини лойиҳалаш ва ишчи лойиҳавий ечимларни яратиш, уларни амалда тадбиқ этишга оид масалаларини ечишдир.

Хулоса қилиб айтганда, ер тузиш мазмунан турлича бўлган жуда кўп иқтисодий, ҳуқуқий, техник ва экологик тадбирларни ўз ичига олган мураккаб тизим бўлиб, ер ресурсларидан самарали фойдаланишни бошқаришнинг ўзагини ташкил қилувчи блок вазифасини бажаради. Блок ер ресурсларидан самарали фойдаланишни бошқаришнинг ягона тизимини яратишдаги аҳамияти бекиес ҳисобланади.

6. Ер тақсимотини тартибга солиш. Ушбу блок тақсимотини ҳуқуқий-техник асосларига таянган ер муносабатларини тартибга солишга йўналтирилган.

7. ер тақсимотида бошқарув масалалари ва мониторингни юритиш. Ер тақсимотидан самарали бошқаришда тезкор бошқарувнинг салмоқли ўрни бор. Жамиятдаги иқтисодий, техник, ҳуқуқий ва экологик тадбирларни амалга ошириш жараёнида тезкор услублар, жумладан, ер тақсимотида мулкчилик муносабатлари, ер ҳисоби ва баҳосига бўлган аниқлик, талаб кучайиб бормоқда.

Бугунги кунда республика миқёсида ҳар куни ўнлаб ёки юзлаб ер эгаликлари ва ердан фойдаланувчилар ташкил этилмоқда. Ўз навбатида ишлаб чиқариш жараёнига мос ҳолда ер ва экин турлари майдонида ҳам ўзгаришлар қайд этилади. Қайд этилган вазифаларни бажаришда тезкор бошқарув услубларини ва ер мониторингини юритиш талаб этилади. Ер тақсимотига оид тезкор маълумотларни йиғиш ва ахборотлар тизмига киритиш шу блокнинг вазифасига киради.

8. Ердан тақсимотининг назорати ва ерни муҳофаза қилиш. Мазкур блок давлат назорат органлари томонидан оширишга қаратилган. Ер эгаллиги ва ердан фойдаланувчиларга ер тақсимоти ҳолати ва уни ижросини таъминлаш, ердан фойдаланиш фаолиятини ҳуқуқий жиҳатдан назорат қилишга қаратилган.

9. Ердан фойдаланиш бўйича низоларни ҳал қилиш. Ер ресурсларидан самарали фойдаланишни бошқариш вазифаларини илмий ва амалий жиҳатдан ўрганиш ва таҳлил қилиш натижасида қуйидаги ўзаро узвий боғлиқ бўлган тизимни тавсия этамиз:

1. Ер тақсимотини комплекс ўрганиш.
2. Давлат кадастрлар тизими таркибида ер кадастрини жорий этиш.
3. Ер тақсимотини тармоқлараро ва ер тоифалари бўйича амалга ошириш.
4. Ер ресурсларини прогнозлаш.
5. Ер тузишни лойиҳалаш.

6. Ер муносабатларини тартибга солиш.

7. Ердан фойдаланишни назорат қилиш ва ердан фойдаланувчиларни рағбатлантириш.

8. Ерга эгалик қилиш ва фойдаланиш бўйича ҳуқуқий асосларни такомиллаштириш ҳамда низоларни ҳал этиш.

9. Бошқариш вазифалари тизимида боғлиқлик ва узлуксизликни таъминлаш ва белгиланган тадбирларни ҳаётга тадбиқ этишга эришиш.

Таклиф этилган вазифаларни бир нечта йўналишлардан иборат қилиб бажариш кўзда тутилади.

Ер тақсимотини бошқариш таркибига юқорида берилган 9 вазифа киради. Бу тизимда таҳлил - прогноз - лойиҳа – ечим, ҳар бир ер участкасидан яхлит давлат ер фонди даражасигича ва унинг акси бўлган поғоналар бўйича ишлашни ҳамда тадбирларни ўз ичига олади. Ер ресурсларидан самарали фойдаланишни бошқариш мақсади ва вазифалари бошқариш тушунчаси билан боқлиқ бўлиб, бу маълум тизимга эга бўлган жараёндир. Ҳар қандай бошқарув каби ердан фойдаланишни бошқаришнинг ҳам ўз мақсади бўлади. Ер тақсимотини бошқаришнинг узоқ муддатли ва яқин келажакка мўлжалланган мақсади ягона ер фондидан тармоқлар, уларнинг соҳалари ва ер эгалари ва ердан фойдаланувчилари ўртасидаги ўзаро манфаатларини ҳисобга олиш зарур. Яқин даврга мўлжалланган мақсад, ҳаётга тадбиқ этилаётган иқтисодий ва аграр ислохотларни айнан ҳозирги даврга мўлжалланган тадбирларини бевосита амалга ошириш бўйича вазифалари билан изоҳланади.

Ер тақсимотини бошқаришнинг омилкорлик даражасининг мазмуни ва мақсадига асосан ресурсларни тежаш ердан фойдаланишда тежамкорлик тизимини яратиш билан белгилаш зарур. Ўз навбатида ер тежамкорлиги давлатнинг ягона ер фондини тоифалар, ердан фойдаланувчилар ва ер турлари бўйича тақсимотида ўз аксини топиши зарур. Ер тақсимотини самарали

бошқаришда унинг моҳияти ва вазифасига кўра тармоқнинг энг долзарб муаммолари аниқланади. Уларнинг асосийларига қуйидагиларни киритиш мумкин:

1. Ер тақсимотига оид муносабатларини ривожлантириш қонуниятларини ўрганиш асосида бу жараёни узлуксизлигини таъминлаш.

2. Истиқбол учун ишлаб чиқаришни илмий-услубий жиҳатдан асослаш асосида энг қулай, ердан фойдаланувчига энг яхши шароитлар яратиш.

3. Ер фонди, ер тоифалари, тармоқлар, ердан фойдаланувчилар, ер турлари бўйича тақсимот ва ҳудудий шарт-шароитларни мутаносиб ҳолда таъминлашга эришиш;

4. Ер тақсимотида кенгайтирилган такрор ишлаб чиқаришни узлуксиз иқтисодий ўсишга эришиш;

5. Муайян ер участкасидан самарали фойдаланиш учун ички ер тақсимотини илмий асослаш;

6. Ресурслар мослигини таъминлаш.

Ер тақсимотига оид юқоридаги вазифаларни оқилона бажариш учун ер тақсимотининг барча функцияларини уйғунлаштириш зарур.

Давлат миқёсида турли маъмурий-ҳудудий даражалардаги бошқарувда шаҳарлар тизими муҳим ўрин эгаллайди. Республикамизнинг маъмурий-ҳудудий субъектлари ўртасида туманлар ва уларнинг тасарруфидаги ер ресурсларидан самарали фойдаланишни бошқаришнинг предмети, объекти, мақсади ва вазифаларини ўрганиш ҳамда уларни таҳлил қилиш катта аҳамият касб этади.

Туманларда ер тақсимотига таъсир этувчи омилларни аниқлаш ва бошқарув масалаларини ечишда ахборотлар таркибини аниқлаш зарурат бўлади. Умуман, барча жойларда, жумладан, шаҳарларда истиқомат қилувчи фуқароларнинг турли ҳаётий эҳтиёжларини тўлиқ қондиришда ва самарали

фаолиятларини таъминлашда ердан фойдаланиш жараёни ер ресурсларини бошқаришнинг предмети ҳисобланади.

Масалан, туман аҳолиси учун ижтимоий, уй-жой, саноат, транспорт, соғломлаштириш, экологик ва бошқа шароитларни замон талаб даражасида яратиш заминида ер фондининг муқобил тақсимооти ҳамда ундан самарали фойдаланишни бошқариш масалаларини тўғри ҳал этиш ётади.

Жамиятда туман ерларининг роли ва вазифалари шу билан белгиланганки, ерлар инсон ҳаёт-фаолиятининг хилма-хил турдаги эҳтиёжларини таъминлашга мўлжалланган: рекреацион, маданий ва физиологик эҳтиёжларни қондириш; ҳаёт фаолиятини таъминлаш билан узвий боғланган ишлаб чиқариш фаолияти ва бевосита шулар билан боғланмаган бошқа йўналишларни таъминлаш.

Туманда ер тақсимотининг предмети ҳаёт-фаолиятининг турли соҳалари учун ердан фойдаланиш жараёнидир. Уни бошқариш предмети муайян хусусиятларга эга. Буларга қуйидаги омиллар таъсир этади:

фаолият турларининг ер майдони бирлигида юқори даражадаги зичлиги; ернинг хусусиятларидан фойдаланишдаги технологиялар ва усулларнинг турличалиги.

Улар, шунингдек, бошқариш вазифасининг бир қисмини давлат бошқаришини субъектидан шаҳар ва туман хизматига ўтказиш йўли билан расмийлаштириш ҳуқуқига ҳам эга эмас.

Туман ва маҳалла фуқаролар йиғини доирасида маҳаллий аҳамиятга эга давлат мулкчилигида бўлган ерларни умумий бошқаришни ва ўзининг ҳудудлар доирасида бошқариш ишини амалга оширади. Туман ҳудудида умумий ва махсус бошқаришдан ташқари ер ресурсларининг идоравий бошқарилиши амалга оширилади ва унинг айрим вазифалари амалга оширилади. Масалан, йирик туманлар ҳудудида ўз - ўзини бошқариш вазифаларини амалга оширадilar.

Жамоат ташкилотидаги ўрни ва аҳамиятига қараб, бошқариш субъектлари кўриб чиқилганда ҳар бирининг ерларни бошқаришдан

мақсадлари ҳар доим ҳам мос келавермайди. Шунинг учун туманда бошқаришнинг умумий тизимини шакллантириш пайтида ягона мақсадни ишлаб чиқиш эмас, балки ер тақсимооти тизими поғоналарини ва алоқадорлигини аниқлаш зарур.

Бу ишлар давлатнинг умумий муаммоларини акс эттириш билан бирга ер сиёсатини амалга оширишда тақсимот қарорлари қабул қилишда муҳим аҳамиятга эга.

Вилоят ва Қорақалпоғистон Республикаси идоралари кўпроқ тор мақсадларга эга бўлган ердан фойдаланишнинг (ҳуқуқий, иқтисодий, экологик, ижтимоий) шароитларини таъминлашга интиладилар. Бунда вилоят ҳудудидаги муассасалар, ихтисослаштирилган корхоналарнинг меъёрида ишлаб туришларини таъминлашга бошқа вазифа деб қаралади.

Туманда ердан фойдаланиш тартибидаги ҳар қандай ўзгариш режаларни амалга оширилиши натижасида ўтказилиши керак. Туман муҳитини умумий такомиллаштиришни амалга ошириш зарурияти туғилганда реконструкция ўтказилади. Масалан, йирик ижтимоий-сиёсий ўзгаришлар келтириб чиқарган, туманлар марказини қайта қуриш ёки кўчмас мулкка инвестициялар жалб қилиш учун ва транспортлар оқимининг йўналишини ўзгартириш мақсадида шундай тадбирлар ишлаб чиқилади.

Маҳаллалар тузилиши сифатида шаҳар ҳудудларига тадбиқан прогнозлаштиришнинг вазифаси келажакни илмий асослашга олиб келади. Туман ер тақсимооти таъсир кўрсатадиган омилларни аниқлаш бўйича таҳлил ўтказишни талаб этади.

Бундай талаб туман ҳудудидан фойдаланишдаги истиқбол йўналишларини шакллантиришга хизмат қилади. Ҳозирги даврда ердан фойдаланувчиларни ердан интенсив фойдаланишнинг моделлаштиришда ифодаланади. Ердан туман ҳудудларини ривожланишдаги ҳозирги замон вазифалари шаҳар муҳитида янгича ёндашувни талаб қилади.

Барча вазифалар мажмуасини ҳозирги замон ЭҲМ ва прогнозлаштиришнинг моделлари мажмуасини тадбиқ этган тақдирдагина

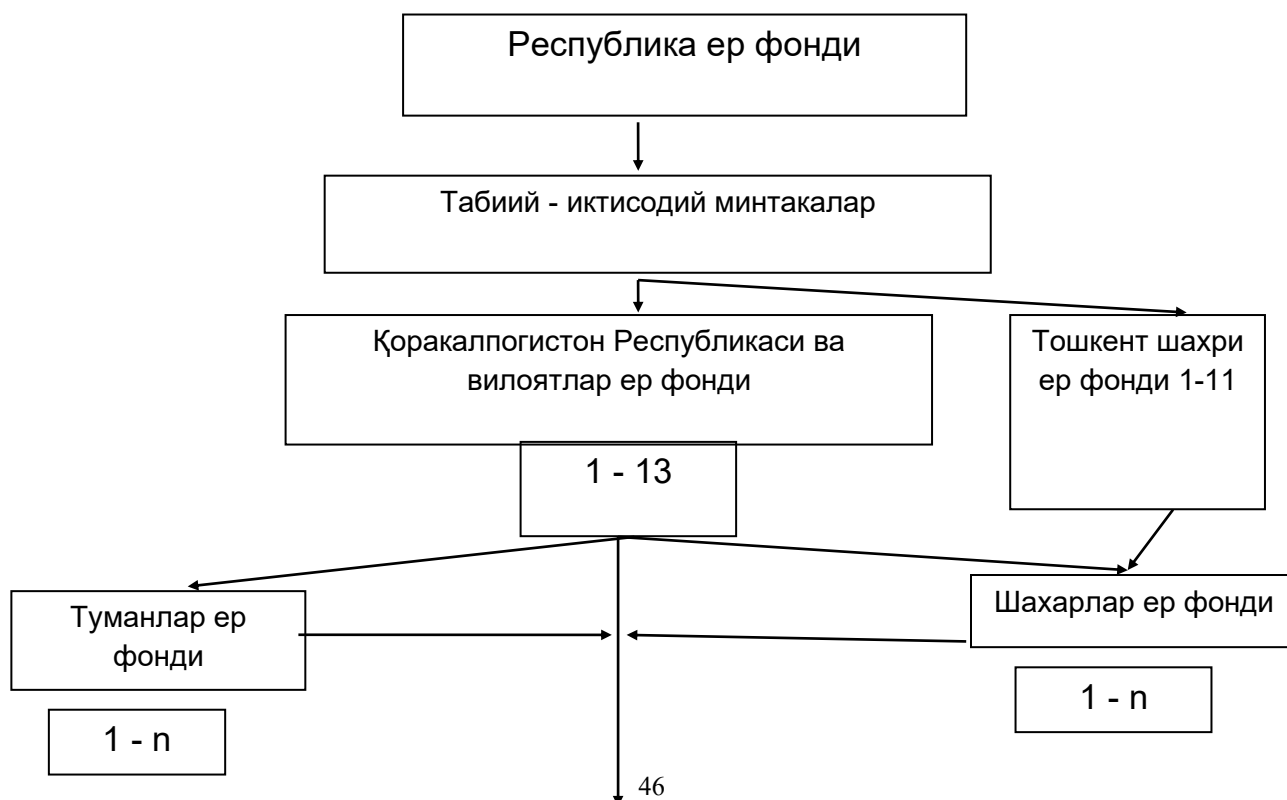
олиш мумкин. Ҳозирги замон туман ҳудудларини ривожланиш прогнозини ҳисоблаб чиқиш жараёнида инсон яшайдиган муҳит фазовий-тарихий шаклланишининг замонавий тенденциялар мажмуасини ҳисобга олиш зарур.

Фермер ва деҳқон хўжаликларини ишлаб чиқариш фаолиятида ва уларнинг йўналишида туб бурилишни «Фермер хўжалиги тўғрисида» (1998й.) ва «Деҳқон хўжалиги тўғрисида» (1998й.) қонунларни Олий Мажлис сессиясида қилиниши ҳамда уларни ҳаётга изчил тадбиқ этилаётгани бўлди.

Республикамиз халқ хўжалигини равнакига, хусусан унинг аграр сектордаги ер ресурсларидан самарали фойдаланишни бошқариш муаммосини ҳал қилишда «Давлат ер кадастри тўғрисида» ги (1998й.) қонун муҳим аҳамият касб этди.

Ер тақсимотини бошқаришда ердан кўп қиррали фойдаланиш вазифасини инобатга олган ҳолда унинг табиий ресурс ва ишлаб чиқариш воситаси сифатида ўрни ҳамда аҳамиятини ҳисобга олиш зарур.

Республика ер фондининг шаклланиш жараёни ва унда ердан фойдаланувчи субъектлар ўрни қуйидаги расмда кўрсатилган (3-расм).



3-расм. Республика ер фонди ва ердан фойдаланувчи субъектларнинг шаклланиш жараёни.

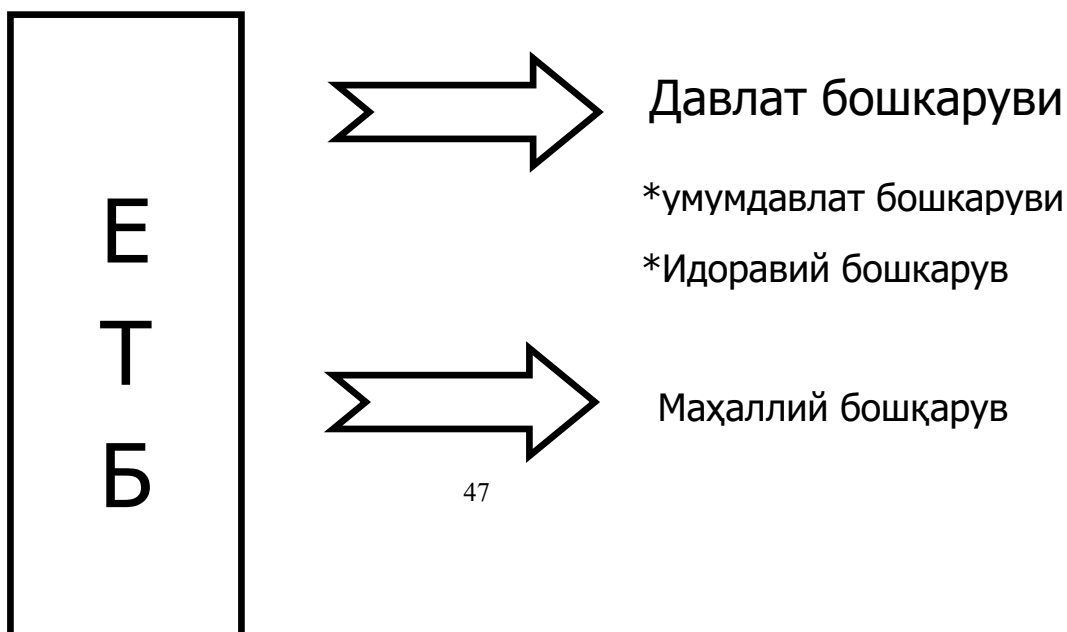
Агросаноат мажмуида ер ресурсларидан самарали фойдаланишни бошқариш жараёнида ерга табиий ресурс сифатида муносабат билдириш зарур. Бундан ердан фойдаланиш мақсади асосан аҳолини озиқ-овқатга ва саноатни хом ашёга бўлган эҳтиёжини кондиришга қаратилган.

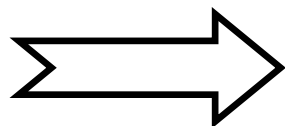
Давлат томонидан рухсат этилган ваколат бўйича Кадастр агентлиги томонидан олиб бориладиган ер ресурсларидан самарали фойдаланишни бошқариш тадбирларини ишлаб чиқилиб амалга ошириб бориш муҳим аҳамиятга эга.

Демак, Республикамизда ер фондини тақсимлашда асосан агросаноат соҳасига ажратилган ерлардан тежамкорлик билан фойдаланишга катта эътибор қаратиш муҳим давлат тадбирларидан бири ҳисобланади.

2.2 Ер тақсимоти усуллари тақомиллаштириш.

Мамлакатнинг ижтимоий-техник жиҳатдан ривожланиш тизимини тақомиллаштириш давлат сиёсатининг асосий йўналишларидан биридир. Ўзбекистонда ер тақсимоти ер ислохотининг асосий муаммосидир ва бу масала ҳозиргача ўз ечимини топмаган.





Хўжалик (ердан
фойдаланувчи субъект)
бошқаруви

4-расм. Ер тақсимотида бошқарув

Вилоят ва туман (шаҳар) органлари томонидан қуйидаги ҳолатдан келиб чиққан ҳолда ер тақсимотини амалга ошириши керак:

ер участкалари аниқ ҳудудда истиқомат қилувчи аҳоли ва давлатга тегишлидир. Фойдаланиш бўйича фармойиш бериш ҳамда ердан фойдаланганлик учун масъулият туман (шаҳар), вилоят ва давлат органлари ўртасида мувофиқликни таъминлаш зарур бўлади, жумладан:

ер тақсимооти натижасидан туман аҳолиси манфаатдор бўлиши лозим;

Ер кодексига асосан, ижара шартномаси асосида ердан фойдаланиш тўловли бўлиши керак. Тўлов ҳажми маҳаллий ҳокимият органларига ва вилоят ҳокимияти қарорларига мувофиқ ер баҳолаш натижалари асосида белгилаш тавсия этилади.

Ер участкалари билан боғлиқ барча турдаги келишувлар вилоят ҳокимияти ўрнатган қоида бўйича амалга оширилган бўлиши керак. Ер тақсимооти ва ундан фойдаланиш бўйича фармойиш бериш, ваколатларни чеклаш тўғрисида шартномада назарда тутилган, минтақа шароитларини ҳисобга олиш мажбурлиги эътироф этилади.

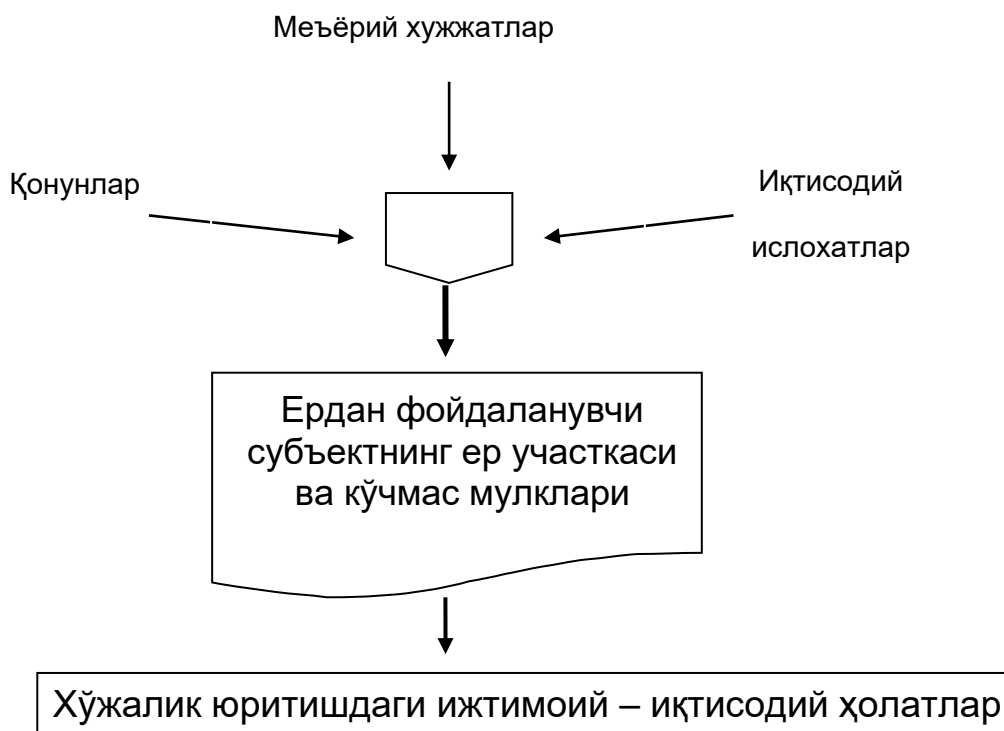
Ер тақсимооти соҳасида маҳаллий органлар билан вилоят идораларининг манфаатлари мос келиши керак. Аммо, манфаатдорлик маҳаллий бошқариш органлари бюджетини шаклланишида ер тақсимооти муаммоси, фақат молиявий томонидан инобатга олиниши керак.



5 - расм. Ер участкасини шакллантиришнинг умумий тизими.

Туман (шаҳар) ҳокимияти ер тақсимотини ер кадастрининг маълумотлари асосида ердан фойдаланиш истиқбол режасини ишлаб чиқиши тавсия этилади.

Маълумки, республика ер фонди маъмурий-ҳудудий бирликлар майдонлари йиғиндисидан таркиб топган ҳолда фойдаланиб келинмоқда. Ўз навбатида ер фонди ер тоифалари майдонига тенг ҳолатда бўлиб, бу майдон давлат идоралари тасарруфидаги ерлар ўлчамига мос келади. Қуйидаги расмда (6-расм) ердан фойдаланувчи субъект ер участкаси ва кўчмас мулкларини шаклланиш тизими кўрсатилган.



6-расм. Ер ва кўчмас мулклардан фойдаланиш даражасига таъсир этувчи омиллар

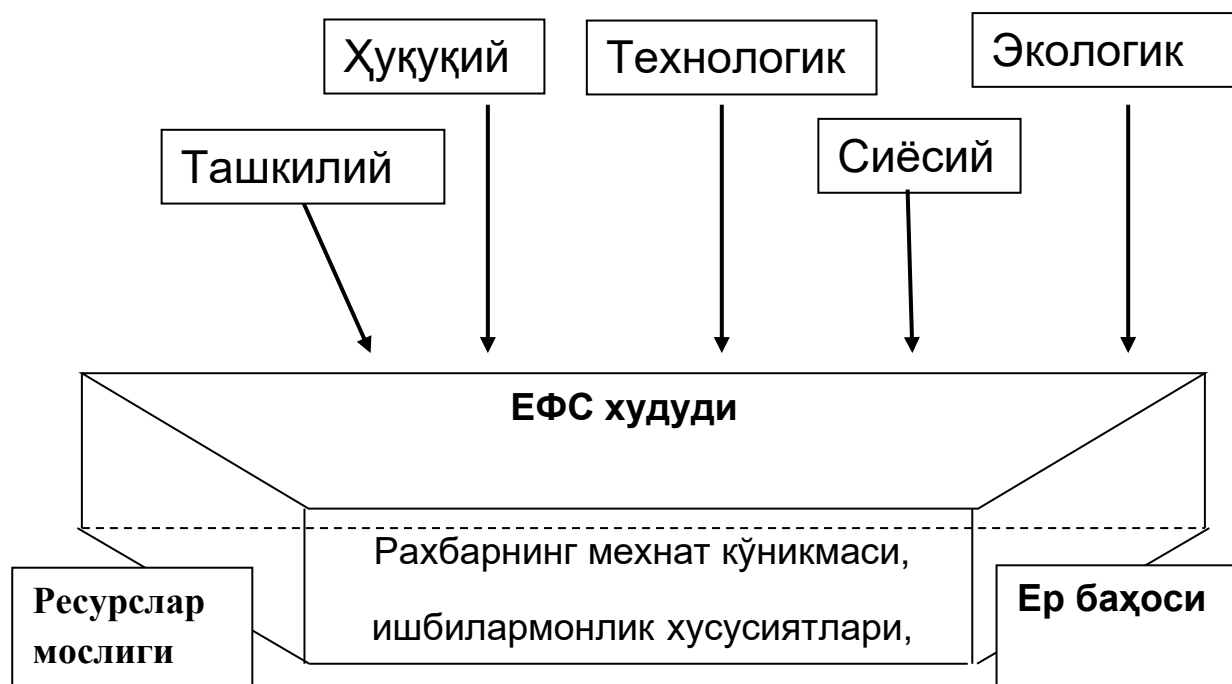
Маъмурий туманда ер ресурсларини бошқаришнинг бирламчи объекти ердан фойдаланувчи субъект хисобланади. Демак туман ер фондидан самарали фойдаланишнинг ташкилий-иқтисодий асослари айнан ердан фойдаланувчи субъект даражасида шаклланади деган хулосага асос бўлади.

Хўжалик юретишнинг ташкилий-иқтисодий ҳолатларига ер қонунчилиги, меъерий хужжатлар, иқтисодий молиявий ислохатлар ката таъсир кўрсатади.

Ердан самарали фойдаланиш даражасига таъсир этувчи омиллар қуйидаги расмда берилган (6 - расм).

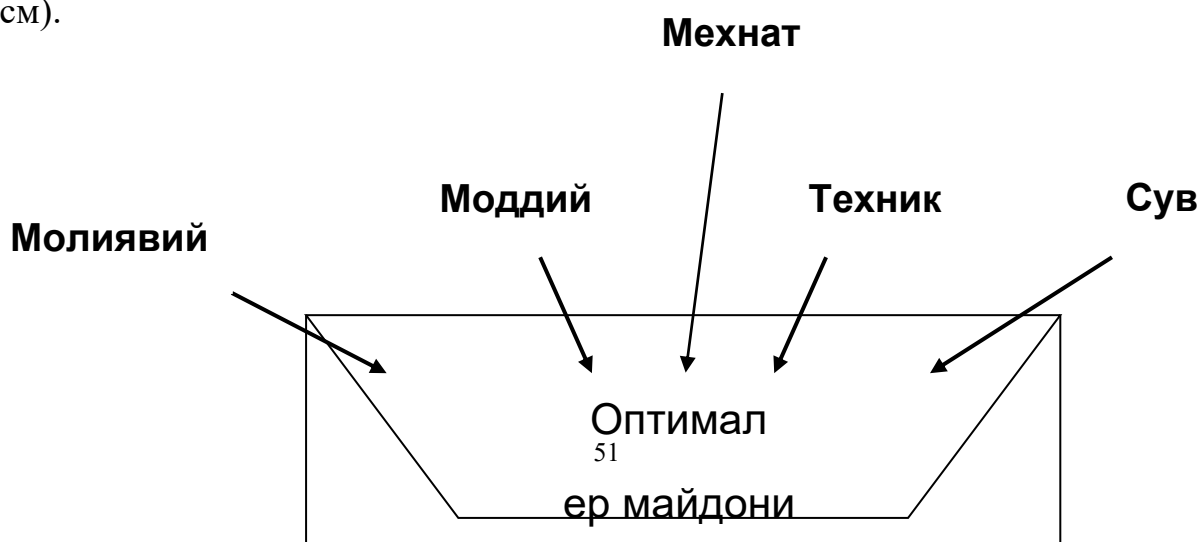
Ердан фойдаланувчи субъектнинг хўжалик фаолияти ва иқтисодий ривожланиш даражаси мавжуд ҳамда истикболдаги ҳуқуқий ҳолатларга, ташкилий, техник, экологик шарт-шароитларга ва бошқа омилларга боғлиқ бўлади.

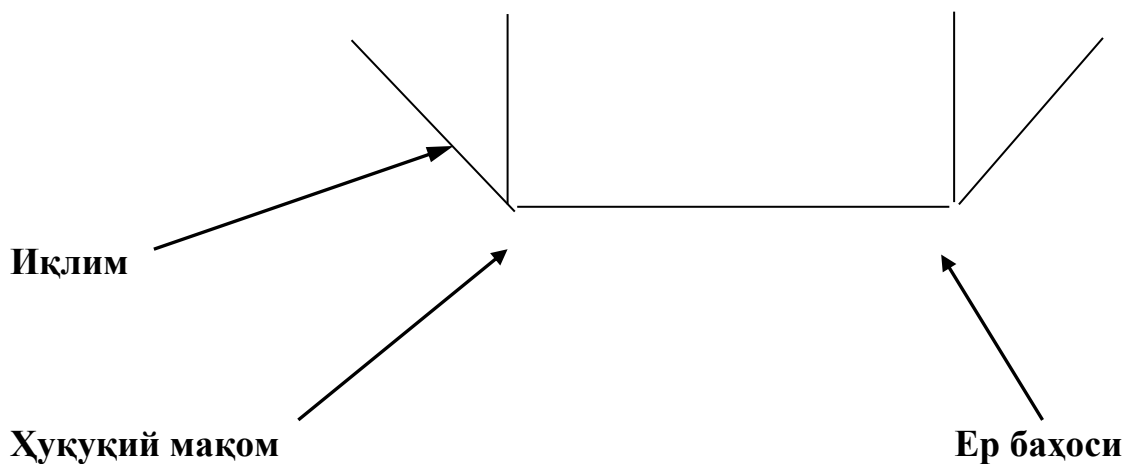
Албатта, хўжалик юритувчи субъект фаолиятининг самараси мавжуд ресурсларнинг ўзаро мослиги, ер эгасининг меҳнат кўникмаси, унинг ишбилармонлик хусусиятлари ва интеллектуал салоҳиятига ҳам боғлиқ. Бунда етакчи омиллардан ҳисобланган ернинг табиий унумдорлиги ва иқтисодий баҳоси ҳам ўз салмоғига эга бўлади. Навбатдаги (7-расм) расмда юқоридаги омилларни ЕФС фаолиятига таъсир тизими берилган.



7-расм. Ердан фойдаланувчи субъектнинг иқтисодий фаолиятига таъсир этувчи омиллар

Қишлоқ хўжалигидаги товар ишлаб чиқарувчи субъектлар, хусусан фермер хўжаликлари ер майдонларини оптимал ўлчамларини аниқлашда кўп омиллар таъсир этади. Асосий омиллар қуйидаги расмда акс эттирилган (8 - расм).

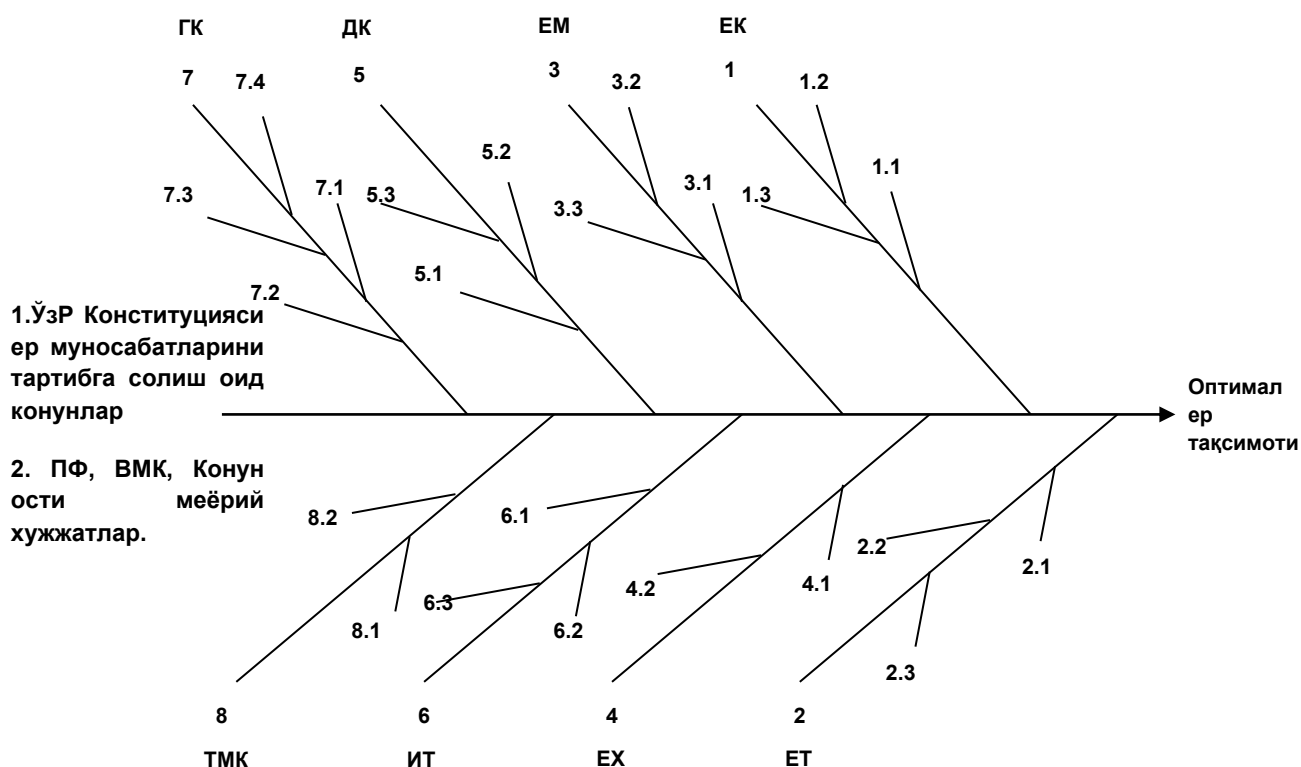




8-расм. Ердан фойдаланувчи субъектлар ер майдони ва кўчмас мулклар таркибини оптималлаштиришнинг асосий омиллари

Демак, расмда акс эттирилган 8 та омил ва уларни ташкил этувчи ташнилий-иқтисодий ҳамда табиий шарт-шароитлар ердан фойдаланувчи субъектнинг оптимал ер майдонини аниқлаш услубининг асосини ташкил этади.

Аграр соҳада ер ресурсларидан самарали фойдаланишни бошқариш шу тармоқга алоқадор бўлган барча соҳаларда амалга оширилаётган ишларнинг уйғунлиги, яъни ягона мақсадга йўналтирилганлик даражасига ҳам боғлиқ бўлади.



9-расм. Ер ресурсларини бошқаришга оид соҳалар таркиби.

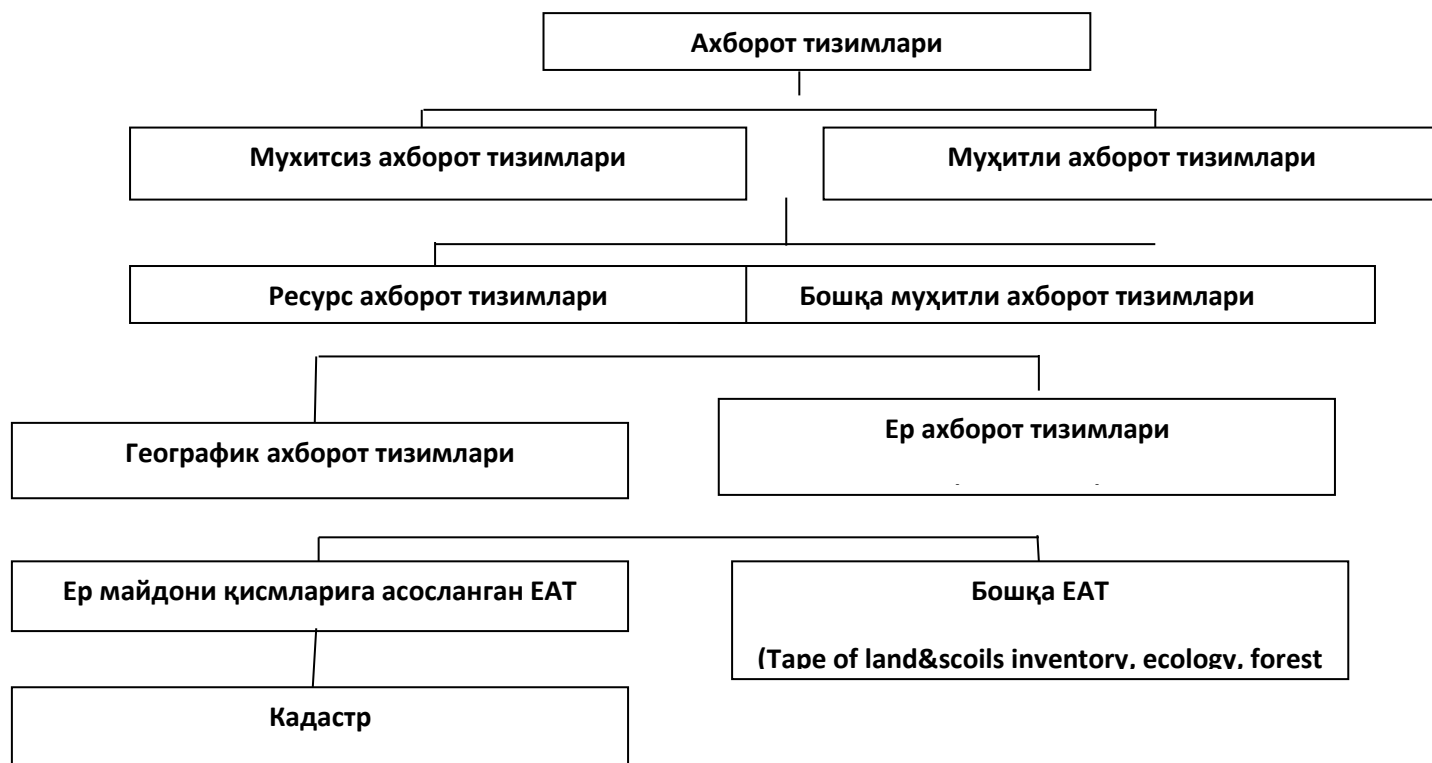
Изоҳ: ЕРБ – ер ресурсларини бошқариш, ЕК – ер кадастри, ЕМ – ер мониторинги, ДК – давлат кадастрлари, ГК – геодезия ва картография, ЕТ – ер тузиш, ЕХ – ер ҳукуки, ИТ – иқтисодий тизм, ТМК – табиатни муҳофаза қилиш, 1.1, 1.2, ... - соҳанинг таркибий қисмлари.

2.3 Маъмурий туманда ер тақсимоти хусусиятлари.

Давлатимиз ҳуқуқий тизимининг таркибий қисмларидан бири- ер ҳуқуқи бўлиб, у ер ҳуқуқ объекти сифатида намоён бўлган ҳолларда ҳуқуқий муносабатларни тартибга солишга йўналтирилгандир.

Жамият ҳаётида ерга тегишли функцияларнинг кўплиги сабабли, ер қонунчилиги, ер муносабатлари доирасида ер бажарадиган у ёки бу функцияларни тартибга солиши лозим. Баъзи бир ҳолларда ерга хўжалик юритиш объекти, яъни қишлоқ хўжалиги, ўрмон хўжалиги ва бошқа ишлаб чиқариш жараёнларининг асоси (замини) сифатида қаралади, бошқа муносабатларда ер инсон ҳаёт фаолиятининг таъминлаш макони ва шароити,

учинчи ҳолда давлат ҳудуди, яъни давлат ҳокимиятининг фазовий чегараси сифатида намоён бўлади ва ҳ.к.



10-расм. Ер ахборот тизимининг умумий ахборот тизимидаги ўрни.

Геоахборот тизимлари ва ер ахборот тизимлари ўртасидаги боғлиқлик

Туманда ер ахбороти ҳар бир массивлар бўйича, массивлардаги қишлоқ фуқоролари йиғини бўйича, фермер хўжаликлари бўйича ва ҳар бир ер участкалари бўйича ишлаб чиқилади. Унда ҳар бир массив ер тузувчилари ўзига бириктирилган ҳудуд ҳақидаги маълумотларни тўплайдилар ва туманга тақдим қилади. Туман ер ресурслари ва давлат кадастри бўлимида бир ёки иккита мутахасис у маълумотларни компютерга киритадилар ва тўлиқ ахборот ишлаб чиқариш жараёнларнинг бажарилишини таъминлайди.

Туманда ер ахборот тизимини яратишдаги биринчи галдаги вазифалар қуйидагилардан иборат:

туман ерлари ҳақида аниқ равшан ва умумий фодаланиш учун маълумотларни яратиш;

ер ислохотлари билан боғлиқ ҳаракатларни мувофиқлаштириш бўйича давлатнинг конструктив фаолияти;

амалиёт ва соҳа атамаларини тартибга солиш.

Тизим маълумотлари фойдаланувчилар тоифаларига мос равишда маълумотларга ўзгаришлар киритиш имконини берувчи администраторликдан то маълумотларни олиш учун буткул чеклашгача имкон берувчи ўзининг юқори радга чидамлилиги билан ажрилиб туради. Мазкур маълумотлар базасини бошқариш тизимларида маълумотларни радсиз сақлаш ва уни олишга чеклашларни бошқариш кўзда тутилган.

ИнтерБасе ва МС Ассесс МББТлари кичик ҳажмдаги ахборотлар базасини бошқариш учун етарли бўлган паст даражадаги тизим, шунингдек у серверда сақланаётган маълумотлар базасидан маълумотларни олиш учун интерфейс вазифасини бажариши мумкин.

Қолаверса, турли маълумотлар билан ишловчи кўплаб махсуслаштирилган дастурий мажмуалар марказлаштирилган маълумотлар омборларига кириш имконини беради.

Турлича тизимларни яратиш жараёни жадал одимлар билан ривожланаётганлиги ўз навбатида бу фаолиятни мувофиқлаштириш бўйича белгиланган чора тадбирларни бажаришни талаб қилади.

Автоматлашган ер ахборот тизимларининг замонавий ривожланиши қуйидаги йўналишларда амалга оширилмоқда:

назария;

технология;

жорий этиш.

Дунё амалиётида кўплаб илмий тадқиқотлар назарий масалаларни тадбиқ этишга эътибор қаратилган. Технологик хусусиятдаги муаммолар ҳал

этилганлигига қарамай мазкур тизимларни амалиётга жорий этиш, шу жумладан, туман ер ресурсларидан фойдаланишни бошқариш борасида қўллаш мақсадга мувофиқдир.

ИИИ - БОБ

ЕР ТАҚСИМОТИ ЖАРАЁНИДА АХБОРОТЛАРНИ ШАКЛЛАНТИРИШ ВА ЕР МОНИТОРИНГИНИ ЮРИТИШ.

3.1 Ер тақсимоти мониторинги - ердан фойдаланиш даражасини белгиловчи омиил.

Ўзбекистон Республикаси «Ер кодекси»нинг 14-моддасида Ер мониторинги ер таркибидаги ўзгаришларни ўз вақтида аниқлаш, ерга баҳо бериш, салбий жараёнларнинг олдини олиш ва оқибатларини тугатиш учун ер захирасининг ҳолатини кузатиб туриш тизимидан иборатлиги кўрсатилган.

Ер кадастрини юритиш, ер тақсимоти, ердан фойдаланиш, ер тузиш, ер фондидан белгиланган мақсадда ва оқилона фойдаланишда давлат назоратини амалга ошириш, ерни муҳофаза қилиш ишларини ахборот билан таъминлаш ер мониторинги асосида амалга оширилиши қонуности ҳужжатларида белгиланган.

Ўзбекистон Республикасининг барча ерлари, уларнинг ҳуқуқий режими, фойдаланилиш мақсади ва характерида қатъий назар, мониторинг объекти ҳисобланади. Ер мониторинги ер фонди тоифаларига мувофиқ ерлардан фойдаланиш мақсадини ҳисобга олган ҳолда олиб борилади.

Мувофиқлаштирувчи Кенгаш йил давомида бажарилган ишларнинг ҳисоботлари умумлаштирилган ҳолда Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасига тақдим этиб боради.

Маълумки, ер мониторинги - ерларда назорат ўтказиш, ерларни химоя қилиш ва ерлардан самарали фойдаланиш учун умумий кузатув ишларини амалга оширувчи тадбир ҳисобланади. Ер мониторингини ўтказиш, ерларни

рекультивация қилиш тартиби ва назорат ўтказиш турлари ва усулларини яғони тизим асосида, давлат томонидан тасдиқлангандан кейин амалга оширилади.

Ер мониторинги узлуксиз олиб бориладиган давлат тадбирлари тизимига киришини ҳисобга олган ҳолда биринчи босқичда ташкилий бошқарув ишларини амалга оширишни мақсадга мувофиқ деб ҳисоблаймиз.

Ер муносабатларининг бозор шароитига ўтишда Ўзбекистон ер фондининг ҳолатида салбий тенденция кескинлашди. Ер ислохотининг бошланғич даврида, ерни қаровсиз қолдириш, ифлослантириш, улардан бетартиб фойдаланиш, тупроққа ишлов бериш технологиясининг бўзилиши ва бошқа турли хил эҳтиёжлар сабабли ернинг ҳолатига салбий таъсир курсатди.

Юқорида баён этилганлардан келиб чикиб ер мониторинги бошқа барча табиий ресурслардан кадастрлари ва мониторинглари бoғловчи, асосий вазифани бажариши талаб этилади ва давлат мақомига эга бўлиш керак.

Бундай ёндашув ер тўғрисида мажмуали ахборот олишни таъминлайди ва кузатиш тизимининг ишлаб туришига энг кам харажатли услубни куллаш имкониятини яратади. Мониторинг ёрдамида кескин вазиятни аниқлаш, таъсир курсатишнинг жиддий омилларини ва биосферанинг энг мойил таъсир эттирувчи ресурсларини ажратиш мумкин.

Иқтисодиётни бошқаришда кишилиқ жамиятнинг табиат билан ўзаро таъсирини оптималлашга мўлжалланган экологик имконият доирасида антропогенли таъсир курсатишни чегаралаш янада каттарок рол уйнаши керак. Шу муносабат билан мониторинг нинг нихоятда маъсул ресурси бўлиб табиат муҳитининг ҳолатини баҳолашдан иборатдир.

Ер учаскасининг кимга тегишли яъни мулкчилик шакллари мақсадли тайёрланиши ва ердан фойдаланишнинг тавсифидан катъий назар мамлакатнинг ер фонди бўлиб ҳисобланади.

Ер мониторингининг натижалари маълум давр учун аниқ сифат ва микдор кўрсаткичларида ифодаланади (масалан гектарига чиқиндининг працентда йўқотилиш даражаси ва тупроқ қатламининг деградацияси интенсивлиги маълумотлар банкига киритилади).

Ер мониторингининг натижалари бўйича тезкор маърузалар, ҳисоботлар, миллий прогнозлар, мавзули хариталар ва бошқа материаллар тузиб чиқилади, улар давлат органларига такдим этилади. Ер мониторингининг тузилиши ердан уларни мақсадли таъминланиши бўйича маъмурий ҳудудий бўлиниши билан аниқланади.

Маъмурий туманлар, шаҳарларда ер сув мулкининг ташки курилиши участкалар, айрим далалар, ердан фойдаланиш ва ерга эгалик қилиш, барча ер фондининг ҳолатин тавсифлайдиган маҳаллий мониторингининг дастлабки маълумотлари тупланади. Ўзбекистон республикасининг таркибидаги илоятларда, уларнинг таркибига кирадиган туманлар, шаҳарлар шунингдек айрим экологик минатқавий тавсифга эга бўлган объектлар бўйича ҳамма маълумотларни у ичига олган маълумотлар шаклланади.

Ер тақсимоти натижалари мониторингининг шаклланган базасидан фойдаланувчилар:

давлат ва маҳаллий бошқарув органлари;

Кадастр агентлиги ва унинг ҳудудий бўълимлари;

ердан фойдаланувчи юридик ва жисмоний шахслар;

ер ва табиатдан окилона фойдаланишни ташкил этиш атроф муҳитни муҳофаза қилиш соҳасидаги ташкилтар ва чет эл ва халқаро органлари.

Ер мониторинги давлат ахборот хизмати, давлат муассасалари ёки фукаролар тасарруфидаги ер ресурслари тўғрисидаги тезкор маълумотлар олиш ва аниқланган салбий окибатларни ўз вақтида бартараф этишга ёрдам беради. Ўз навбатида ер мониторинги натижалари асосида ер тақсимотини

бошқаришдаги чора тадбирларни ишлаб чиқишда, кадастр хизмати идораларида зарур манбаларга эга бўлиш имконияти пайдо бўлади.

Ер мониторинги йирик ва мураккаб бўлган давлат миқёсидаги тадбирлар катлори поғонали ва кўп босқичли аниқ тизимга асосланган ҳолда ўтказиш зарур. Бунда қуйидаги тартиб тизими кулланилганда кутиладиган натижалар самарали бўлади:

давлат ер мониторинги (юқори поғона);

халқаро гипер ер мониторинги (халқаро миқёсида 1-поғона);

ер тоифалари бўйича (2-поғона);

ер эгаликлари бўйича (3-поғона)

ердан фойдаланувчилар бўйича (4-поғона);

ер участкалари бўйича (5-поғона);

ер контури бўйича (6-поғона).

Ер мониторинги Орол денгизи минатқаси, Амударё, Сирдарё хавзалари, йирик тоғлар минтақаларига кировчи халқаро аҳамиятга молик дастур-лойиҳаларни ишлаб чиқиш жараёни таркибида ҳам Ўзбекистон Республикаси гипер ер мониторинги ўтказишда иштирок этиши мумкин.

Ер мониторингини олиб бориш мақсади, моҳияти ва вазифаларига кўра қуйидаги асосий йўналишларда олиб боришни мақсадга мувофиқ деб биламиз: илмий услубий, услубий-амалий, амалий ҳуқуқий, техник ва ахборотлар тизими. Илмий-услубий йўналишда ер фонди таркибида микдор ва сифат ўзгаришларни қонуниятларни асослаш, умумуслубий ёндашувлар асосида макбул ечимларга интилиш усуллари яратиш. Бунда амалга ошириладиган илмий услубий ёндашувлар аниқ ер участкаларида, тажриба майдонларида эталон объектларида олиб бориладиган дала тадқиқот ишлари натижасига суяниш зарур.

Техник ахборот йўналишининг асосий мақсади автоматлашган ягона мониторинг базасини яратиш, дастурлар пакетини ишлаб чиқиш, Республика ер ресурслари тўғрисида маълумотларни қабул қилиш, таҳлил қилиш ва саклаш тизимини барпо этиш ҳисобланади.

Юқорида ёритилган ер мониторингини ташкил қилиш ва амалда жорий этиш масалалари барча ер эгаликлари ва ердан фойдаланувчилар учун тартиб-қоида ва ер мониторингини юритувчи давлат муассасаларини иш куламини умумий тарзда белгилаб беради. Лекин муаммога чуқурроқ ёндашганимизда ер мониторингини ҳаётга тадбиқ этишда назарий, услубий ва амалий масалаларда узилишлар мавжудлиги аниқланган.

Маълумки, “Ер кодексига” мувофиқ Республикамиз ягона ер фонди 8 татоифадан иборат бўлиб, бу тоифаларга оид ер турлар ҳар бир туман, минатқа ва вилоятда ўзаро чамбарчас боғлиқ ҳолда ҳудудий жойлашганини гувоҳи буламиз.

Демак, битта маъмурий-ҳудудий туман заминида бир нечта ер тоифалари жойлашган. Ўз навбатида ер фонди тоифаларидан фойдаланишни бошқаришда туман ҳоқимлигидан ташқари бир нечта идора қўмита ва вазирликлар иштирок этишлари маълум. Шунинг учун туманда ер мониторингини жорий этишда ташкилий масалаларни ҳал этишда қийинчиликлар кузатилиши равшан.

Ер мониторингини жорий этишда иқтисодиёт тармоқлари бўйича ва тармоқ ичидаги ерга эгалик қилувчи ва ердан фойдаланувчи субъектлар тизимини ҳисобга олиш бу йўналишдаги тадбирларни ўтказишнинг яхлитлик тамойилига риоя этишга асос яратади. Чунки тармоқларни бошқарув тамойиллари ягона давлат мулки бўлган ер ресурсларидан фойдаланишини бошқариш тамойилларига тўлиқ мос келади.

Республикада ер тақсимооти иқтисодий минтақалар ўртасида бир текис тақсимланмаганлиги ва ресурслар мослигидаги фарқларда кескин фарқланиш кузатилади. Бу муаммо минтақалар бўйича халқ хўжалик тармоқларини турли

даражада ва ҳар хил нисбатда ривожланганлик даражаси билан кескинлашиб келмокда. Натижада бир минатқада ер танқислиги иккинчисида эса буни аксини кузатиш мумкин.

Агросаноат комплексининг ер фонди қишлоқ хўжалиги ва саноат тармоқлари учун ажратилган ер ресурсларидан иборат бўлиб, булар асосан деҳқончилик, чорвачилик ва саноат корхоналари эгаллаб турган ер майдонларини ташкил килади.

Ер тақсимооти жараёни ердан табиий ресурс сифатида қаралмоғи лозим. Бунда ердан фойдаланиш мақсади асосан аҳолини озиқ-овқатга ва саноатни хом ашёга бўлган эҳтиёжини қондиришга қаратилган. Шунинг учун ер тақсимоотида иқтисодий қонуниятлар билан бирга табиатнинг табиий қонуниятларини ҳам эътиборга олинади.

Давлат томонидан рухсат этилаган ваколат бўйича “Ер ресурслари давлат қўмитаси томонидан олиб бориладиган ЕРСФБ тадбирлари ишлаб чикилади ва амалга оширилади.

Ер тақсимооти кенг қамровли ижтимоий-иқтисодий, ташкилий, технологик, ер муҳофазаси, ҳуқуқий ва бошқа тадбирларни ўз ичига олади. Ушбу жараёнда тадбирларни ўзаро боғлиқ ҳолда ҳамда тармоқлар эҳтиёжига мос келадиган ер эгаси манфаатларини ҳам ҳисобга олишга оид тадбирлар ишлаб чикилади. Албатта бу тадбирларни амалга оширишда ер тақсимоотини ахборот ва маълумотлар билан таъминлаш даражасига кўп жихатдан боғлиқ бўлади. Ер тақсимоотини зарур маълумотлар билан таъминлаш ер кадастри ва ер мониторингини аҳамияти катта.

Қишлоқ хўжалигида ер фойдаланиш мақсадида тупроқ унумдорлиги муттасил ошириш, ерларни ҳосилдорлигини усиши махсулот ҳажмини кўпайиши ва унинг улчов бирлигига тўғри келадиган харажатларни камайиши билан изохланади. Албатта бу тадбирларни юқорида келтирилган бешта

йўналишнинг ўзаро боғлиқлиги ва мутаносиблиги натижасида амалга ошириш мумкин.

Ҳозирги даврда Республикамизда ер ресурсларидан интенсив фойдаланиш давлат солиқ сиёсатини амалга ошириш натижасида халқ хўжалигининг барча кузатилмокда. Ердан фойдаланиш самарадорлиги илмий асосланган ҳолда ер ресурсларидан фойдаланишни ташкил қилишга асосланади. Ташкилий тадбирлар объектив равишда иқтисодий қонунларга бўйсинган ҳолда ижобий самаралар бериши мумкин.

3.2 Ер ислохотлари шароитида ер фонди тақсимотининг хусусиятлари.

Қишлоқ хўжалиги ерларининг сифат ҳолати Ўзбекистоннинг кўпгина минтақаларида қониқарсиз ҳолатда. Ер тақсимоти жараёнини ислох қилиш натижасида ер фондини бир қисмини қишлоқ хўжалиги корхоналарига ва томорқа ерларга ажратиш, фермер ва бошқада хўжаликлар ташкил этиш ишлари амалга ошириш тадбирлари узлуксиз жараён ҳисобланади.

Шу билан бирга, ер ислохотини ўтказиш пайтида ерлар сақланиши ва улардан фойдаланиш самарадорлигини ошириш масалалари ечилади.

Асосий салбий омиллар, уларнинг таъсири остида ҳозирги замон ердан фойдаланиши шаклланади, улар қуйидагилардан иборат:

1. Ерларни, уларнинг сифат кўрсаткичларини ҳисобга олмасдан, фаол қишлоқ хўжалигида фойдаланишга жалб қилиши;
2. Саноат ва қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришининг салбий таъсир кўрсатиши (қишлоқ хўжалиги ерлари ифлосланиши);
3. Қишлоқ хўжалиги корхоналари кенг қамровли ер тузиш ишларини ўтказиш вақтида табиий ландшафтнинг хусусиятини ҳисобга олинмаслиги;
4. Ер ресурсларидан оқилона фойдаланиш ва тупроқ унумдорлигини муҳофаза қилишда иқтисодий рағбатлантиришнинг йўқлиги;

5. Агросаноат мажмуасида хўжалик юритишнинг иқтисодий механизми такомиллашмаганлиги, ер ресурсларини эксплуатация қилиш вақтида бузилишларга ердан фойдаланувчиларнинг маъсулятсизлиги, ҳисобга олишнинг ишончли эмаслиги, ер мулк ҳолати устидан назоратнинг йўқлиги.

Айни вақтда ерларни ўрганиш масаласи ягона давлат ёндошувини талаб қилади, чунки ер табиат мухнини айнан муҳим қисмидир, урмон ва қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқариши учун асосий ишлаб чиқариш воситасидир, шунингдек халқ хўжалигининг барча корхоналари ва ташкилотларини жойлаштириш учун базисли макондир. Ерлар мониторинги бошқа барча табиий рельеф кадастрлар ва мониторингини боғловчи ҳол бажаради ва давлат мақомига эга бўлиши керак.

Давлат ер кадастрининг 7 та асосий тамойиллари бўлиб, уларнинг таркиби қуйидаги расмда берилган (-расм).

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқни давлат рўйхатидан ўтказиш ишлари 2024 йилда жами 1124,3 мингта ердан фойдаланувчиларнинг 767,0 минг тасида жами 5027,0 минг гектар ер майдонида рўйхатидан ўтказиш ишлари бажарилган.

Ер кадастр ишларини сифатли харитаграфик ҳужжатлар билан таъминлаш мақсадида замонавий технологиялар асосида қишлоқ хўжалик хариталарининг электрон рақамли шаклини ишлаб чиқиш ишлари якунланмоқда.

Қорақалпоғистон Республикаси ва вилоятлар ҳудудларидаги барча қишлоқ хўжалик ерларидан фойдаланувчиларнинг ердан оқилона ва самарали фойдаланиш мониторингини юритиш, ер тузиш, ердан фойдаланиш, ер ресурсларини ҳисобга олиш, қишлоқ хўжалик экинларини тезкор ва аниқ ўлчовини ўтказиш мақсадида давлат бюджети маблағлари ҳисобидан халқаро тендер натижалари асосида энг замонавий комплект йўлдош тизимли геодезик асбоб ускуналар ҳамда уларга тегишли дастурий таъминотлар сотиб олинди ва жойларга етказилиши таъминланди, шунингдек яна бир нечта энг замонавий

йўлдош тизимли геодезик асбоб ускуналар ҳамда уларга тегишли дастурий таъминотлар сотиб олиниши режалаштирилмоқда.

Ер ахборот тизимларини яратиш ва юритиш кадастр ахборотини тўплаш, унга ишлов бериш, сақлаш, ўзгартириш, янгилаб бориш ва маълумотларнинг стандартлаштирилган шаклларида истеъмолчига узатиш борасидаги замонавий дастурий-технологик комплекслар асосида амалга оширишдан иборатдир.

Ўзбекистон Республикаси иқтисодиёт тармоқларида, шу жумладан, қишлоқ хўжалигида бугунги кунга келиб кенг қамровли ислохотлар ўтказилмоқда. Ислохотлар натижасида иқтисодиёт тармоқларида маълумотлар алмашинуви, маълумотлар тизимини яратиш, ишлари жадал суръатларда олиб борилмоқда. Ҳозирги кунда ноқишлоқ хўжалиги соҳаларидаги ердан фойдаланувчи субъектлар тасарруфидаги ер участкаларини хусусийлаштириш жараёнида маълумотларни бир тизимга келтириш зарурияти ҳам вужудга келди.

Кадастр агентлиги ва унинг ҳудудий тизимлари томонидан ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш ишлари натижаси бўйича ҳисобот - жадвалда келтирилган.

1991 йилга келиб республикамызда рўй берган иқтисодий, сиёсий, ижтимоий ва экологик жараёнлар зудлик билан ер муносабатларини ўзгартиришни тақозо этди. Мустақилликнинг дастлабки йилларида ўтказилган ер ислохоти иқтисодий, ҳуқуқий, ижтимоий, техник ва ташкилий тадбирларни ўз ичига олган ҳолда бозор иқтисоди шароитида янги ер муносабатларини шакллантиришга хизмат қилди.

Юридик ва жисмоний шахсларнинг ер участкаларига бўлган ҳуқуқларинини давлат реестрига киритиш натижалари (2024 йил).

1-жадвал

Т/р	Республика, вилоятларнинг номи	Ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатдан ўтказиш	
		Юридик шахслар	Жисмоний шахслар

		Сони	Майдони, га	Сони	Майдони, га
1	Қорақалпоғистон Республикаси	3060	146057	4856	2623
2	Андижон	10246	260469	8548	2230
3	Бухоро	7214	1179617	904	16063
4	Жиззах	6568	257353	33664	28271
5	Қашқадарё	9506	709217	34012	27181
6	Навоий	24828	233231	12669	2273
7	Наманган	37177	287142	226798	74107
8	Самарқанд	16551	346590	12407	15421
9	Сирдарё	6755	279627	70573	6706
10	Сурхондарё	9318	777261	5339	1085
11	Тошкент	1344	16951	4334	3645
12	Фарғона	10940	117628	29168	3137
13	Хоразм	12940	208418	8130	1075
14	Тошкент шаҳри	19703	16188	139461	7387
	Жами	176150	4835750	590863	191205

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.

Ҳозирги даврда ер кадастрининг рақамлаштирилган тизимини яратиш ва юритиш, ер ресурслари мониторингини юритишнинг автоматлаштирилган тизимини яратишда ернинг масофадан зондлаш ҳужжатлари асосий омил бўлиб хизмат қилади.



-

15-расм. Ноқишлоқ хўжалиги корхоналарига ер ажратишни тизимли бошқариш вазифалари

Ноқишлоқ хўжалиги корхоналарига ер ажратиш билан боғлиқ бўлган ер 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.

Кадастр рақамларини шаклланиш вариантлари Тошкент вилояти Қибрай туманидаги ноқишлоқ хўжалик корхоналари ер участкалари мисолида берилган.

Тошкент вилояти Қибрай туманидаги ноқишлоқ хўжалик корхоналари ер участкасининг кадастр рақамлари 11:05:01:01:01:0004:0011:009

Бу ерда: 11 – минтақа рақами

05 – Қибрай тумани рақами

01 – кадастр зонасининг рақами

01 - кадастр массиви рақами

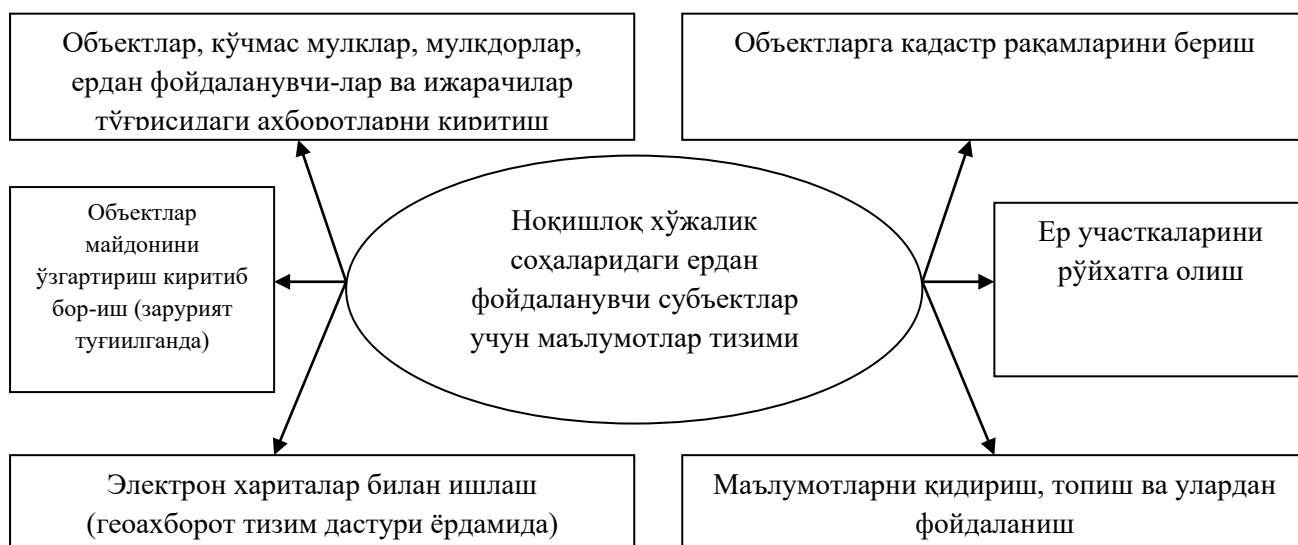
01 – кадастр мавзеси рақами

0004 – кадастр мавзеси чегарасидаги ер участкасининг рақами.

0011– ер участкаси чегарасидаги бино ва иншоотларнинг рақами.

009 – Бино, иншоотлар бир қисмининг кадастр рақами (асосий бино ва иншоотларда).

Изоҳ: Кадастр рақамларини яратиш дафтарини расмийлаштириш Қибрай туманидаги савдо дўкони мисолида келтирилган.



16-рasm. Ноқишлоқ хўжалик соҳаларидаги ердан фойдаланувчи субъектлар учун маълумотлар тизимини юритиш

Юқорида қайд этилган чет эл илғор тажрибалари ва технологиялари ҳамда республикаимиз микёсида амалга оширилиши кўзда тутилган ноқишлоқ хўжалик корхоналарига ер ажратиш жараёни албатта махсус маълумотлар банкини яратишни тақозо этади. Шунинг учун ҳам Қибрай туманидаги ноқишлоқ хўжалик субъектларини рўйхатга олишнинг электрон дастурини Тошкент вилояти ва Республика туманларида қўллаш яхши самара беради деб ҳисоблаймиз. Чунки ер танлаш ва ер ажратиш жараёни ҳамда бунда қишлоқ хўжалиги кўрадиган зарарларни ҳисоблаш ишларида ҳам қулайликлар яратилади.

Кўриладиган зарарлар миқдорини аниқлаш учун баҳолаш комиссиясига дастлабки маълумотларни ер ажратиш лойиҳасини ишлаб чиқувчи ташкилот, яъни «Ўздаверлоиҳа» илмий лойиҳа институти мутахассислари тақдим этади.

Ноқишлоқ хўжалик эҳтиёжлари учун ер олиб қўйилган ва вақтинчалик фойдаланишга берилган ҳолда кўриладиган зарарлар кейинги уч йилда олиб қўйиладиган ер участкасидан ўртача олинадиган деҳқончилик маҳсулоти қийматининг миқдоридан ҳисоблаб чиқарилади. Ушбу пул миқдори эса ер участкаси фойдаланишга берилган йиллар сонига кўпайтирилади.

Вақтинчалик фойдаланиш учун ер майдонини олган юридик ёки жисмоний шахслар уни аввалги ердан фойдаланувчиларга қишлоқ хўжалиги билан шуғулланишга яроқли ҳолатда ўз вақтида қайтаришлари шарт бўлади. Белгиланган муддатларда қайтариш имконияти бўлмаган ҳолда ер участкасини рўйхатга олган давлат органига фойдаланиш муддатини ўзайтириш тўғрисида тавсиянома киритади. Бунда қишлоқ хўжалиги кўрган зарар тегишли йиллар сонига кўпайтирилади. Зарар миқдорлари ер ажратиб бериш лойиҳаси билан бир вақтда ушбу лойиҳани тасдиқлаш ваколати бўлган давлат органи томонидан тасдиқланади.

Мамлакатимизда аҳоли сонини муттасил ўсиб бориши, кишилиқ жамиятида сифатли озиқ-овқат маҳсулотларига нисбатан талабни кучайиб

бориши, ноқишлоқ хўжалик соҳаларини ривожланиши сабабли уларни ер майдонига бўлган эҳтиёжларни ортиб бориши албатта қишлоқ хўжалик ерларининг маълум бир қисмини камайиб боришига олиб келади. Янги ерларни ўзлаштириш имкониятларини чегараланганлиги ҳам мавжуд бўлган қишлоқ хўжалигида фойдаланилаётган ер майдонидан тежамкорлик билан фойдаланишни тақозо этмоқда.

Маълумки, аҳоли сонини ўсиши ва ноқишлоқ хўжалик тармоклари ер майдонига бўлган талабларини ортиб боришини тўхтатиш мумкин бўлмаган жараёндир. Шу сабабли бу жараёнларни маълум даражада тартибга солиш, тизимли бошқариш, ер тежамкор технологияларни қўллаш зарур бўлмоқда.

Ер участкаси ажратилган субъектлар манфаатдор ердан фойдаланувчилар билан келишган ҳолда, бино ва иншоотлар қийматларини қоплаш ўрнига ўз кучлари ва маблағлари билан уларни янги жойларга кўчиришлари ёки янги бино ва иншоотларни қуриб беришлари мумкин.

Ерни олиш ёки вақтинча эгаллаш натижасида суғориш, зах қочириш, эрозия ва селга қарши объектлар ва иншоотлар қисман ёки тўла издан чиққан ҳолатларда зарар янги объект ёки иншоотни қуриш учун ёки мавжудларини таъмирлаш ишларининг смета қийматидан келиб чиқиб, лойиҳа-қидирув ишлари қийматини ҳам қўшиб, ерни олиш давридаги баҳолар ва меъёрлар бўйича аниқланади.

Қуйидаги ҳисоб-китобларда Тошкент электр тармоклари ОАЖ нинг Қибрай тумани Матқобилов номли ҚФЙ ҳудудидаги (Тошкент трактор заводи подстанцияси)дан РП – 6 кВ ПС юқори кучланишли 10 кВ ли электр тармоғи ўтказиш учун қурилиш даврида вақтинчалик фойдаланишга ер майдонини танлаш ва ажратиш сабабли кўриладиган зарарларни ҳисоблаш натижалари берилган.

Демак, амалда фойдаланиб келинаётган қишлоқ хўжалик ерларини ноқишлоқ хўжалик субъектларига ажратишда ер тежамкор технологияларни

жорий этишга ундовчи ташкилий-иқтисодий механизмларни қўллаш ва ер танлов ҳамда ер ажратиш ишларини иқтисодий жиҳатдан асослаш муҳим тадқиқот йўналишларидан ҳисобланади.

ИВ БОБ. ҚИШЛОҚ ХЎЖАЛИГИ СОҲАСИДА ЕР ТАҚСИМОТИНИ ШАКЛЛАНТИРИШДА ЕР АХБОРОТЛАРИНИ ИШЛАБ ЧИҚИШ.

4.1. Ер ахборот базасини яратиш модели

Ердан фойдаланувчи субъект тўғрисида умумий натижавий маълумотлар:

1. Юқори ташкилотга идоравий мансублиги (вазирлик, қўмита, идора)
2. Ердан фойдаланиш ҳуқуқига мансублиги (ер эгалиги, ердан фойдаланувчи, мулкдор, ижарачи)
3. Ер фондининг қайси тоифасига мансублиги (фойдаланиш мақсадига кўра)
4. Юридик ёки жисмоний шахснинг номи
5. Юридик (жисмоний) шахснинг, манзили, паспорт маълумотлари;
6. Ер участкасининг жойлашган манзили
7. Ер участкасидан фойдаланиш мақсади (ихтисослиги)
8. Ер участкасидан фойдаланиш муддати, йил
9. Рўйхатдан ўтказилганлик тўғрисидаги гувоҳнома (серия рақами, санаси)
10. Ердан фойдаланиш ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатлар (қарорлар, сана, тартиб рақами)
11. Солиқ тўловчининг идентификация рақами (СТИР)
12. Сервитут шартномалари (қарор, сана, тартиб рақами)
13. Ер участкасига бўлган ҳуқуқнинг чекланиши, ҳуқуқий асос
14. Ер участкасининг марказий Х координатаси
15. Ер участкасининг марказий Й координатаси
16. Умумий ер майдони, га
17. Экин ерлар майдони, га
шу жумладан суғориладигани, га
18. Кўп йиллик дарахтзорлар, (турлари бўйича), га

19. Бўз ерлар, га
20. Яйловлар, га
21. Пичанзорлар, га
22. Жами қишлоқ хўжалик ер турлари, га
23. Қурилиш билан банд бўлган ерлар, га
24. Бошқа ерлар, га
25. Ер участкасининг умумий (ўртача) балл бонитети, балл
26. Қишлоқ хўжалик ерларининг иқтисодий (меъёрий) баҳоси (ўртача) , 1 га / минг сўм
27. Жами қишлоқ хўжалик ерларининг меъёрий қиймат баҳоси, минг сўм.
28. Бизнес режа (сана, тартиб рақами)
29. Шартномалар (сана, тартиб рақами)
30. Ер ва экин турларининг амалдаги жойлашув харитаси, электрон кўринишда
31. Ер ва экин турлари майдонларини контурлар бўйича жойлашув харитаси
32. Хусусийлаштирилган ер участкалари
33. Ер участкасидан фойдаланишда содир этилган қонунбузарлик ҳолатлари (баённома, қарор, сана, тартиб рақами);
34. Ер участкасининг рақамли кадастр харитаси, 1:5000 масштабда
Ходимлар сони: ыишлоқ хўжалигида доимий ишловчилар (нафар); вақтинча ишловчилар (ёлланган ва жалб қилган); хизматчилар сони (нафар), мутахассислар (штат бирлиги) нафар.
- 35.Ердан фойдаланувчи юридик шахснинг реквизитлари: почта манзили, ИНН, МФО, ҳисоб рақами, телефони.

Ер ҳисобини юритиш бўйича маълумотлар тизими. Асосий ер ҳисоби бўйича амалдаги ер балансининг 1 январ ҳолатига тасдиқланган ҳужжати (қарор, сана, тартиб рақами) асосида тузилган ер фонди.

Жорий ер ҳисоби ҳужжатлари:

Ер участкасини массив ҳудудидаги жойлашув (электрон) харитаси.

Ер турларининг амалдаги жойлашув (электрон) харитаси;

Ер участкасидаги контурлар (электрон) харитаси;

Ер ўлчови далолатномалари (сана, тартиб рақами);

Ер ўлчаган ташкилот ва мутахассиси (номи, манзили, Ф.И.Ш.);

Ердан фойдаланувчи субъектнинг ер участкалари бўйича ер баланси (амалдаги контурлар қайдномаси асосида) маълумотлари;

1 участка (бошқа участкалар алоҳида кўрсатилади) бўйича: контур рақами, жами майдон (га), суғориладиган ҳайдалма ерлар, лалми ерлар, боғзорлар жами, токзор жами, резаворлар, мевали питомниклар, субтропик ва цитрусли мевазор, тутузор, бўз ерлар, бўз ерлар, лалми, пичанзорлар, яйловлар, ыишлоқ хўжалик ерлари жами, шу жумладан суғоридигани, томорқа ерлар, томорқа ерлар, мелиоратив ҳолатини яхшилаш босқичидаги ерлар.

Ўрмонзорлар эгаллаган майдонлар, (га): ихота дарахзорлари, теракзор, бутазор

Ботқоқликлар, га

Сув ҳавзалари, балиқ кўллари ва бошқа сунъий қурилишлар, га

Суғориш тармоқлари, га

Зах қочириш тармоқлари, га

Йўллар, ҳайвонларни ҳайдаб ўтувчи йўл, га

Қурилишлар, га

Кўчалар, га

Сарой ва майдонлар, га

Қишлоқ хўжалигида бошқа фойдаланилмаётган ерлар, га

Ўзга ердан фойдаланувчилар (рўйхати, майдони), га

Жами ер фонди, га

Қишлоқ хўжалик ер турлари ва майдони, (3 блокка асосан) га:

Ҳайдалма ерлар, суғориладиган ерлар: лалми ерлар ва иссиқхонлар

Кўп йиллик дарахтзорлар: боғзор, токзор, тутзор, кўчатзор ва бошқа
дарахтзорлар
Яйловлар
Пичанзорлар
Бўз ерлар
Жами қишлоқ хўжалик ер турларининг майдони

Жорий ер ҳисоби натижалари бўйича қўшимча маълумотлар:

ҳосилдор мевали дарахтзорлар, га
ҳосилсиз мевали дарахтзорлар, га
ҳосилдор узумзорлар, га
ҳосилсиз узумзор, га
узум олиш мақсадида экилган теракзорлар, га
субтропик экинлар, га
мевали кўчатзорлар, га
тут кўчати етиштириш учун экилган плантациялар
жарлик, дарё бўйи химоя дарахтлари, га
қумликдаги химоя дарахтлар, га
кесилган дарахтзорлар, га

доривор экинлар, га
мевали дарахтлар, га
гул кўчатлари етиштириладиган ер майдон
иссиқхонлар
дам бериш учун қолдирилган шудгор ерлар

Ер ажратиш лойиҳаларида кўрсатилган объектлар, га:

йўллар
иншоотлар (турлари бўйича)
ихота дарахтлари
ариқлар

зовурлар

бинолар

иншоотлар

канализация, электр тармоқлари

газ тармоқлари

алоқа тармоқлари

бошқа тармоқлар (номлари қайд қилинади).

Томорқа ерлар, га:

қўшимча томорқа ерлар

(суратда умумий оилалар сони кўрсатилса, махражда далада қўшимча томорқа олган оилалар сони кўрсатилади)

томорқа ерлардаги жами экин майдонлар

шундан: даладаги экин ерлари

боғзор

бошқа мевали дарахтзорлар (номлари ва майдонлари қайд этилади

томоратлар билан банд бўлган ер майдонлари

Йўл тармоқлари, га:

шундан: асфальт йўллар

- дала йўллари

**Қишлоқ хўжалигида фойдаланилмайдиган бошқа ерлар (номи, майдони)
га:**

дўнгликлар

марзалар

чуқурликлар

жарликлар

қумликлар ботқоқликлар

ва бошқалар (номи ва майдони кўрсатилади)

Суғориладиган ерлар, га:

шундан:

доимий суғориладиган

мавсумий суғориладиган

насос ёрдамида суғориладиган

Яйлов ерлар жами, га:

шундан:

сув билан таъминладиган яйлов, га

табиий яйлов

Ўзга ердан фойдаланувчиларга доимий ажратилган ерлар (ҳар бири учун алоҳида):

номи

фойдаланиш мақсади

майдони, га

ўзга ердан фойдаланувчиларга вақтинча берилган ерлар, га

Ер баҳолаш маълумотлари (3 блок)

Ер участкасининг умумий (ўртача) балл бонитети

Ер контурлари бўйича (ўртача) балл бонитети, балл:

1 контур

2 контур

3 контур

ва ҳоказо

Қишлоқ хўжалик ерларининг иқтисодий (меъёрий) баҳоси (ўртача) , 1 га / минг сўм

Хайдалма ерлар, 1 га / минг сўм

Шу жумладан: - суғориладиган хайдалма ерлар, 1 га / минг сўм

лалмикор (бахорикор) ерлар, 1 га / минг сўм

кўп йиллик дарахтзорлар , 1 га / минг сўм

яйлов ерлар, 1 га / минг сўм

пичанзор ерлар, 1 га / минг сўм

Жами қишлоқ хўжалик ерларини меъёрий қиймат баҳоси, минг сўм

Тупроқ харитасидан кўчирма, электрон харита (1:5000 масштабда).

Кўчмас мулк объектлари эгаллаган майдонлар тўғрисида маълумотлар (4 блок)

Кўчмас мулк объектларининг жойлашув харитаси;

Кўчмас мулк объектлари (ҳар бир объект учун):

кадастр рақами

номи

Кўчмас мулк объектларининг эгаллаган майдони, (ҳар бир объект учун).

кадастр рақами

майдони, га

Мулкчилик ҳуқуқини берувчи гувоҳнома:

санаси

серия рақами

тартиб рақами

Кўчмас мулк объектларининг қиймати (ҳар бирига);

кадастр рақами

баҳоловчи ташкилот

қиймати

баҳоланган санаси

Кўчмас мулк объектининг бир бўлаги:

кадастр рақами,

майдони, га

Кўчмас мулк объектидан фойдаланиш бўйича сервитут шартномалар ҳужжатлари:

санаси

тартиб рақами

майдони, га

Лойиҳа бўйича кўчмас мулк объектлари (ҳар бирига):

номи

тасдиқланган лойиҳа ҳужжати

санаси

майдони, га;

Тупроқ ва тупроқнинг мелиоратив ҳолатига оид маълумотлар (5 блок)

тупроқ (электрон) харитаси (1:5000 масштабда)

тупроқнинг балл бонитети

қишлоқ хўжалиги ерларининг иқтисодий (меъёрий) баҳоси, га /минг сўм

4.2 Эрдан фойдаланувчи субъектлар даражасида ер ахборот тизимини шакллантириш.

Ердан фойдаланувчи субъектга оид иқтисодий кўрсаткичлар тизими

бевосита қишлоқ хўжалигида фойдаланилаётган ерлар, га
билвосита қишлоқ хўжалигида фойдаланилаётган ерлар, га
ўзга ердан фойдаланувчилар ер майдони, га
ердан фойдаланиш коэффициенти (бириктирилган ер майдонига нисбатан)
ердан фойдаланиш коэффициенти, (умумий ер майдонига нисбатан)
экин ери контурларидаги ердан фойдаланиш коэффициенти (экин
майдонини контурларнинг умумий майдонига нисбати)
ер контурларининг ўртача майдони, га
экин ер контурларини ўртача майдони, га
шундан,

экин экиладиган ер контурларининг ўртача майдони

1 га экин майдонга тўғри келадиган чизиқли элементлар, м/га:

шу жумладан:

суғориш тармоқлари

йўл тармоқлари,

- зах қочириш тармоқлари

1 та ишчига тўғри келадиган умумий майдони, га

1 та ишчига тўғри келадиган экин майдони, га

Қишлоқ хўжалик экин турларининг амалдаги жойлашув майдони, га
бошоқли ва дуккакли экинлар : кузги дон, баҳорги дон, шоли, дуккакли,
макка дони учун, пахта, ерёнғоқ, кунжут, кунгабоқар, картошка, сабзавот
очиқ ҳолда, полиз, мева, узум, илдиз мевали озуқага, кўп йиллик ўтлар, бир
йиллик ўтлар, маккажўхори силосга, сенаж, жами ўсимликлар бўйича
Бюджетга тўловлар, минг сўм : кўчмас мулкдан олинадиган солиқ, ягона ер
солиғи, акцизлар
экспорт бож тўловлари, импорт бож тўловлар, сув тўловлари, даромад
солиғи, маҳаллий бюджетга тўловлар, вақти ўтган бюджет тўлови,
иқтисодий чоралар (жарима)

Бошқа турдаги тўловлар: (минг сўм): электр, газ, ичимлик суви, чиқинди, коммунал хизмат, алоқа, транспорт, сервитут, банк ссудаси

Ягона ер солиғи ставкаси (1 йилга), га / минг сўм:

Жами йиллик харажатлар, млн сўм

шу жумладан: - 1 га умумий майдонга нисбатан, минг сўм

- 1 га экин майдонига нисбатан, минг сўм

шундан 1 га суғориладиган экин майдонига нисбатан, минг сўм

Ялпи даромад, млн сўм

шу жумладан: - 1 га умумий майдонга нисбатан, минг сўм

- 1 га экин майдонга нисбатан, минг сўм

шундан 1 га суғориладиган экин майдонига нисбатан, минг сўм

Соф даромад, млн сўм

шу жумладан: - 1 га умумий майдонга нисбатан, минг сўм

- 1 га экин майдонга нисбатан, минг сўм

шундан, 1 га суғориладиган экин майдонига нисбатан, минг сўм

Рентабеллик даражаси, %

Ноқишлоқ хўжалик мақсадида ажратилган ер майдонларига тенг миқдорда ва сифатдаги янги ерларни ўзлаштириш учун махсус ҳисобга тушадиган маблағ ҳажми, млн. сўм.

Тупроқнинг балл бонитети, балл(4 блокдан олинади)

Қишлоқ хўжалик ерларининг иқтисодий (меъёрий) баҳоси (ўртача), 1 га / минг сўм (4 блокдан олинади)

Ер-ахборот базасини яратиш учун маълумот манбалари:

Ер участкасига бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш ҳужжатлари
(далолатнома, гувоҳнома, 1 блок)

Банк реквизитлари (1 блок)

Ер танлаш ва ажратиш лойиҳаси (1 блок)

Тендер (танлов) ҳужжатлари (1 блок)

Юридик ёки жисмоний шахснинг маълумотлари (1 блок)

Ер эгасининг паспорт маълумотлари (1 блок)

Ер ажратиш лойиҳалари (ўзга ердан фойдаланувчилар учун, 2 блок)

Кадастр рақамларини шакллантириш маълумотлари (2 блок)

Сервитут шартномалари (2 блок)

Ер баланси маълумотлари (3 блок)

Ер контурларининг майдонлар қайдномаси (3 блок)

Ер ва экин турларининг амалдаги жойлашув харитаси (3 блок)

Тупроқ харитаси маълумотлари (4 блок)

Қишлоқ хўжалигига ерларини иқтисодий (меъёрий) баҳолаш натижалари (4 блок)

Кўчмас мулк объектларига оид ҳужжатлар (5 блок)

Ердан фойдаланувчи субъектнинг йиллик ер ва статистик ҳисоботлари (6 блок)

Электрон Дастурни Тошкент вилояти маъмурий туманларида тадбиқ этишга тавсия қилинади.

5 БОБ. СЕРВИТУТ БИТИМЛАРИНИ ЕР ТЕЖАМКОР ТЕХНОЛОГИЯ СИФАТИДА ТАДҚИҚ ҚИЛИШ

5.1 Сервитут битимларини ер тежамкор технология сифатида тадқиқ қилиш.

Кўчмас мулк эгаси яъни, ер участкаси ёки бошқа кўчмас мулклар эгаси худуди туташган қўшни ер участкаси эгасидан, зарур ҳолларда яна бошқа ер

участкаси эгасидан ҳам чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқини беришни талаб қилишга ҳақли ҳисобланиши ер қонунчилигида белгилаб қўйилган.

Шунингдек, ўзганинг ер участкасидан пиёда ва транспортда ўтиш, электр узатгич, алоқа ва етказиб берувчи қувур линияларини ўтказиш ва улардан фойдаланиш, сув таъминоти ва шу каби эҳтиёжларини таъминлаш мақсадида ўрнатилади. Яна шуни ҳам таъкидлаб ўтиш керакки, кўчмас мулк эгасининг эҳтиёжларини сервитут белгиламай туриб таъминланиши мумкин бўлмаган бошқа заруриятларини қондириш учун ҳам сервитут белгиланиши мумкин. Муайян ер участкасида сервитутни белгилаш ва ўрнатиш унинг эгасини шу участкага эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш ҳуқуқларини тўлиқ сақлаб қолиш ҳам ер қонунчилигида қайд этилган.

Маълумки, сервитут белгилашни талаб қилаётган юридик ёки жисмоний шахс ҳамда ўзга ер участкаси эгаси ўртасида тузилган битимга мувофиқ ер сервитути белгиланади. Сервитут шартномаси кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш учун белгиланган тартибда рўйхатдан ўтказилиши лозим. Ер сервитутини белгилашда низоли ҳолатлар кузатилганда ёки томонлар келишувга эришмаган вазиятлардаги ечим ер сервитутини белгилашни талаб қилаётган шахснинг даъвосига асосан суд томонидан ҳал этилиши ҳам белгиланган. Ер сервитути белгиланган ер участкаси эгаси, агар қонунчиликда бошқа тартиблар назарда тутилмаган бўлса, сервитутарий фойдасини кўзлаб белгиланган тақдирда, ер эгасига унинг майдонини бир қисмидан фойдаланганлиги учун битимда белгиланган ҳажмдаги ҳақни талаб қилишга ҳақли ҳисобланади.

Ер сервитути уни талаб қилган шахс ва ер эгаси ўртасидаги **битимга асосан** белгиланади. Ер сервитути тўғрисидаги шартномалар **туман (шаҳар) Кадастр агентлиги хизмати томонидан давлат рўйхатига олиниши кўзда тутилган**. Шартномани давлат рўйхатидан ўтказиш **1 иш куни давомида бепул амалга оширилиши белгиланган**. Ер сервитути билан юкланган ер участкаси эгасига, битимда назарда тутилган ҳажмдаги тўловни сервитутарий

томонидан ер майдонидан фойдаланганлиги учун белгиланган муддатларда амалга ошириб бориши битимларда шарт этиб кўрсатилади.

Муаммо: А.Б. исмли томорқа ер участкаси эгаси В.Г. исмли қўшниси томонидан пиёдалар йўлаги сифатида қолдирилган ер майдонини девор билан ўраб олгани сабабли унинг оила аъзолари катта қўчага чиқиш учун 1,5км. йўл босишга мажбур бўлаётгани ҳақида маълум қилиб, қўшнисига тегишли ер участкасининг бир чеккасидан йўлак сифатида фойдаланиши юзасидан туман давлат хизматларига ариза билан мурожаат этган. Расм илова қилинади.

Ечим: А.Б. исмли шахснинг В.Г. исмли қўшнисига тегишли ер участкасидан чекланган тарзда фойдаланиш, яъни пиёда ўтиш сервитути ер эгаси билан тузилган келишувга мувофиқ белгиланади. Агар томонлар ўзаро келиша олмасалар, суднинг ҳал қилув қарори билан белгиланади. Ер сервитутитини белгиланиши ва унинг шартлари хусусидаги ишларни ҳал қилишда судлар, туман Кадастр агентлиги ва бошқа тегишли ваколатли органларни мазкур ишга жалб этиши ва ер сервитутини белгилаш бўйича уларни хулосасини олиш керак бўлади. Ер сервитути тўғрисидаги битим давлат рўйхатига олинishi ва сервитут билан юкланган ер участкаси бошқа шахсга ўтганда ҳам сақланиб қолиши белгиланган. Ер сервитути тўғрисидаги битим уни белгилашга сабаб бўлган бошқа қулай ечимлар топилса ёки асослар барҳам топган ҳолатларди уни бекор қилиниши ҳам қонунчиликда белгиланган.

Ўзганинг ер участкаси майдонини бир қисмидан чекланган тарзда фойдаланиш томонлар битимини онлайн тарзда давлат рўйхатидан ўтказиш мумкинлиги ушбу жараёндаги ер эгаси,сервитутарий ва кадастр агентлиги хизмати учун қулайликлар яратиш имкониятини беради.

Ҳозирги даврда давлат органлари томонидан тадбиркорларга яратилаётган имкониятлар натижасида уларнинг сони ортиб бормоқда. Маълумки, тадбиркорлар фаолияти самарадорлиги кўп жиҳатдан уларга яратилаётган бир

қатор шарт-шароитлар, инфратузилма объектлари, шунингдек, уларга зарур бўлган сервитут турлари бўйича илмий-услубий асосланган битимларни ишлаб чиқиш амалдагиларини такомиллаштириш эҳтиёжи ҳам ортиб бормоқда. Шу мақсадларда ягона интер фаол давлат хизматлари (my.gov.uz)да ўзганинг ер участкасидан чекланган тарзда фойдаланишга оид келишувларни давлат рўйхатидан ўтказиш тўлиқ автоматлашган ҳолда ишга туширилгани бир қадар муаммоларни ечишга хизмат қилиш йўлга қўйилган.

Рўйхатга олишдаги Давлат хизматини кўрсатиш учун БХМнинг 1,25 баравари миқдорида йиғим ундирилади. Сервитутарий томонидан ушбу хизматдан фойдаланилса, 10 фоиз миқдорида чегирмага эга бўлади. Ер сервитути битимини давлат рўйхатидан ўтказишда қуйидаги порталдан фойдаланиш тавсия этилади.

Ўзганинг ер участкаси ёки мулкидан чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқини амалга ошириш тартиби ўзганинг кўчмас мулкидан чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқини амалга ошириш тартибини такомиллаштиришга қаратилган айрим қонун ҳужжатларига ўзгартиш ва қўшимчалар киритиш тўғрисида тартибда белгиланган.

Ер тоифалари бўйича ер фонди тақсимооти тушувчаси давлат ягона ер фондини ундан фойдаланиш мақсади асосида ижтимоий,иқтисодий ва экологик аҳамиятига қараб қайта тақсимооти эҳтиёжларидан кеиб чиқиб, амалга ошириладиган жараёнидир. Ушбу жараён Ўзбекистон Республикаси Ер кодекси ва тегисли давлат органлар қарорлари асосида амалга оширилади.

Маълумки, Ўзбекистонда жами ер фонди ер тоифалари бўйича 8 турдан иборат ҳолда шакллантирилган ва ундан фойдаланиш ташкил этилган. Ер фондини тақсимлаш тартиби асосан учта босқични қамраб олади: ерни тоифасига ажратиш; зарурият туғилганда ундан фойдаланиш мақсадини ўзгартириш; тоифага кўра таркибларини аниқлаш ва уларга тегишли йўналиш

ва ихтисосликларга тегишли майдонларга ажратиш тартибини белгилаш жараёнларини қамраб олади.

Тадқиқотлар шуни кўрсатадики, ҳар бир ер тоифасига ажратилган умумий майдон ҳудудида бошқа етти турдаги ер тоифаларига тегишли ердан фойдаланувчи субъектлар тасарруфидаги ер участкалари жойлашган бўлиши мумкин. Албатта бундай ҳолатларни мавжудлиги доминант ер тоифасидан ташқари унинг ҳудудидаги бошқа ер тоифаларига мансуб бўлган ер участкалари турли тарихий, ижтимоий, табиий ва бошқа омиллар таъсирида шакллантирилганлиги билан изоҳланиши мумкин. Уларни сони, майдони, шакли ва бошқа хусусиятларига кўра доминант ер тоифаси майдонларидан фойдаланишда маълум ноқулайликлар ёки салбий таъсирларни кузатиш мумкин.

Давлат томонидан ер фондини тоифаларга бўлиш натижасида шакллантирилган маълумотлар ер кадастри ҳужжатларида қайт этиб борилади. Муайян участкасининг тоифаси унинг асосий фойдаланиш мақсадига қараб белгиланиши ер қонунчилигида ўз аксини топган. Масалан: деҳқончилик, чорвачилик учун қишлоқ хўжалиги ер фонди таркибидан ер майдонлари ажратилади. Аҳоли эҳтиёжлари учун аҳоли пунктлари ер тоифасидан ер майдонлари ажратилади.

Ер тоифаси фондидан фойдаланиш мақсадига кўра бошқа тоифа таркибига ўзгартириш маасласи эҳтиёждан келиб чиқиб, мутасадди манфаатдор ташкилотлар томонидан асословчи ҳужжатлар билан ариза топшириш зарур бўлади. Ариза асосида ер муносабатларини тартибга солиш туман (шаҳар) комиссияси ва экологик-иқтисодий экспертлар томонидан берилган ижобий ҳулоса асосида Кадастр агентлиги ҳамда бошқа давлат органлари қарорлари билан ер тоифаси расмий равишда ўзгартирилади.

Мазкур жараёнлар натижаси асосида шакллантириб бориладиган маълумотлар ер тоифалари кесимидаги яхлит ягона ер фонди ҳолати узлуксиз равишда шакллантириб борилади. Ер фонди таркибига кирувчи ер тоифаларига

ер ажратиш юқорида қайд этилганидек, 8та турга бўлинган ҳолда амалга оширилади ва муайян тизим ва эҳтиёж талабларига кўра умумий ҳолатда қуйидаги мақсадларни кўзланади: кишлоқ хўжалиги ерлари асосан фермер,деҳқон,томорка ерлари каби мақсадларга, аҳоли пунктларига ажратилган қисми,шаҳар аҳолисини ер майдонига бўлган эҳтиёжини таъминлаш учун,сув фонди ерлари сув фонди майдонларини бошқарувчи ташкилотлар фаолияти учун ва хоказо мақсадларга ажратш кўзда тутилади.

Ер фонди давлатнинг стратегик ресурси сифатида қаралмоғи зарур,акс ҳолда унинг тақсимооти ва зарур ҳолдаги қайта тақсимооти жараёнида йўл қўйилган нотўғри қарор ва ечимлар оқибатида ердан мақсадли фойдаланиш самарадорлигига узоқ муддатли салбий таъсирларни кузатиш мумкинлиги тадқиқотлар жараёнида аниқланган.

Ер фондини тоифаларга бўлиш давлат миқёсидаги тараққиёт стратегик йўналишларни истиқболдаги тараққиёт талабларидан келиб чиққан ҳолда ердан самарали фойдаланиш ва экологик барқарорликни таъминлашни ҳам эътиборга олган ҳода назарий, методологик, услубий ва креатив ечимларни ишлаб чиқишни тақозо этмоқда. Албатта бунда ҳар бир тоифа ҳудудида фаолият юритаётган ердан фойдаланувчи субъекларни ҳуқуқ ва мажбуриятларини қатъий тартибга солиш умумий мақсадларни кўзда тутувчи ечимлар самарадорлигини белгилаб беришини ҳам назарда тутиш зарур бўлади.

Сервитутарий яъни, сервитутдан манфаатдор бўлган юридик ёки жисмоний шахснинг асосий манфаатларини қуйидагича ифодалаш мумкин:

1. Сервитутарий юридик шахслар, фуқаролар ёки давлат органлари ҳам бўлиши мумкин,уларнинг манфаатлари эса сервитут турига қараб фарқ қилади.

2.Сервитутарий сервитутдан фойдаланиш ҳуқуқига эга бўлган шахс бўлиб, у ер-мулк эгаси бўлмаса ҳам, белгиланган майдондан чекланган тарзда фойдаланиш имкониятига эга бўлади.

3. Ердан қонуний асосда фойдаланиши мумкин, яъни,битим расмийлаштирилгандан сўнг, у ер-мулк эгаси билан келишиши талаб этилмайди,чунки сервитут қонуний асосда берилган бўлади.

4. Ўзига бириктирилган ер участкасига кириш ва ўтиш ҳуқуқи асосида йўлак, транспорт йўли ёки алоқа тармоқлари учун ечим топилган ҳисобланади.

5. Инфратузилма объектлари (электр сув, газ ва интернет каби хизматлар) га уланишда қулайликлар яратилади.

6. Ерга эгалик қилмасида, мавжуд қурилиш объектларидан фойдаланиш имкониятига эга бўлади.

7. Табиий ресурсларга етишиш, яъни қўшни ердаги сув манбаси (кудук, ариқ ва б.) ёки бошқа табиий бойликлардан фойдаланиш.

Оммавий сервитут тури жорий қилинганда сервитутарий манфаатларига қуйидагиларни эътироф этиш мумкин:

биринчидан, жамоат йўлларида фойдаланишда, жамоат йўллари ёки магистрал коммуникация тармоқларига эркин кириш имконияти яратилади.

иккинчидан, давлат муассасалари ва идоралари хизматлари билан боғланишдаги қулайликлардан фойдаланиш имконияти. Масалан, давлат ташкилотлари инфратузилмалар (мактаблар, шифохоналар, идоралар) ҳудудидан ўтиш ёки уларга уланиш ҳуқуқига эга бўлиш

учинчидан, табиий ресурслардан фойдаланишда: оммавий сервитут орқали аҳоли сув хавзалари, ўрмонлар ёки бошқа табиий ҳудудлардан фойдаланиш имкониятига эга бўлади. Мисол учун, фермер хўжалиги давлатга тегишли ариқ ёки каналлар орқали ерларини суғориши мумкин.

Юқорида қайд этилган қулайликлар қаторида сервитутарийлар учун қуйидаги афзалликларга эга бўладилар, яъни: сервитутарий учун иқтисодий ва ҳуқуқий фойда кузатилади. Бунда, ер майдонини сотиб олиш шарт эмаслиги сервитут орқали мулкка эга бўлмасдан туриб ундан фойдаланиши мумкин бўлади.

Низоли ва келишмовчилик ҳолатларини қонуний равишда ҳал этиш эвазига уларни олдиндан бартараф этиш имконияти пайдо бўлади. Электр сув, газ ва интернет каби хизматлар ёрдамида кичик ва ўрта бизнес ва тадбиркорлар фаолиятида қулайликлар яратилади. Яъни, саноат корхоналари ва фермерлар

учун стратегик ҳудудлардан фойдаланишда қулайликлар яратилиши мумкин бўлади. Сув ва энергия ресурсларига боғланишда, масалан, электр станциялари, сув иншоотлари ва бошқа инфратузилма объектлари хизматидан фойдаланиш мумкин бўлади.

Юқорида келтирилган далиллар ва омиллардан умумий хулоса қилиш мумкинки, сервитут ва унинг турлари бўйича битимларга эришишдаги сервитутурий манфаатларининг асосийлари бу мулкка эгалик қилмасдан туриб, ундан фойдаланиш имкониятини берадиган ҳуқуқий воситаси экани ва мавжуд тақсимланган ер майдонидан 2 ва ундан отиқ даражада тежамкорлик билан фойдаланиш имкониятлари яратилади.

Ер ижараси ва ер сервитути уларни жорий этишдаги хусусиятлари бўйича алоҳида тушунчалар бўлиб, уларда ер майдонидан фойдаланиш ҳуқуқини беришда маълум бир уйғунлик кузатилгани билан амалдаги ижросидаги моҳияти, ҳуқуқий асослари ва тадбиқ қилинишида муҳим фарқлар кузатилади. Ер ижараси ва ер сервитути ўртасидаги асосий фарқларга қуйидагиларни мисол келтириш мумкин:

ҳуқуқий моҳиятига кўра ер ижараси вақтинча фойдаланиш учун ер эгаси билан ижарачи ўртасида тузилган шартнома асосида ер майдонидан ёки бошқа мулкдан фойдаланиш ҳуқуқини англатади. Ер ижараси албатта тўловли бўлади. Ер сервитути эса ўзга шахсга тегишли ер майдонидан фойдаланиш ҳуқуқи ҳисобланиб, ер эгаси ўз мулкига эгалик қилиш ҳуқуқини йўқотмайди тўлов бепул ёки бепул бўлиши мумкин. Бу меъёр томонлар келишуви асосида белгиланади.

томонлар ўртасидаги муносабатлардаги фарқлар: ер ижарасида ерни ижарага берувчи ва ижарачи ўртасида шартнома тузилади ва белгиланган тартиб бўйича рўйхатдан ўтказилади. Сервитутда эса асосан ер эгаси чегарасига туташ бўлган қўшни ер эгасига майдонининг бир қисмини

чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқини беради. Унинг келиб чиқиши ўзаро шартнома, суд қарори ёки қонунга асосланган бўлиши мумкин.

ердан фойдаланиш тури бўйича ер ижарачиси ердан аграр, тижорат, турар жой мақсадлари бўлмаसा шартнома шартларига риоя қилган ҳолда ўз хоҳишига мувофиқ фойдаланиши белгиланган бўлса, ер сервитутида фақат чекланган мақсадлар учун фойдаланиши мумкин бўлади.

ердан фойдаланиш муддатида ҳам турлича ёндошув кузатилади. Жумладан, ер жараси шартномада кўрсатилган ҳолда муддатли этиб белгиланган ҳолда ер сервитути битимида муддатли ёки муддатсиз қилиб белгиланиши мумкин. Шунинг қайд этиш керакки, реал сервитут доимий муддатли бўлиши кузатилади.

ер ижараси ҳақ тўланадиган муносабатлар таркибида бўлган ҳолда, ер сервитути бепул ёки пулли бўлиши мумкин, аксарият ҳолларда ер эгасига боғлиқ бўлганлиги учун пул тўлови битимларда қайд этилмайди.

ер ижарасидаги ҳуқуқ шартномага мувофиқ вақтинчалик берилади ва айрим ҳолатларда бошқа шахсга ўтказилиши мумкинлиги қайд этилади. Ер сервитут ҳуқуқи агар реал бўлса, асосан кўп ҳолатларда ер билан бирга ўтади, яъни ер эгаси ўзгарса ҳам сервитут сақланиб қолади. Юқорида қайд этилган фарқлардан шундай умумий хулосага килиш мумкин (-жадвал).

-жадвал

Ижара ва сервитутлар ўртасидаги фарқлар.

Фарқлар	Ижара	Сервитут
Ҳуқуқий асос	Шартнома	Шартнома, суд, қонун
Фойдаланиш тури	Тўлиқ фойдаланиш	Чекланган фойдаланиш
Муддат	Вақтинчалик	Муддатли ёки доимий
Тўлов	Ҳақ тўланади	Бепул ёки ҳақ тўланади

Фарқлар	Ижара	Сервитут
Ҳуқуқ ўтказилиши Шартнома асосида		Ер билан бирга ўтади

Фарқлар тўғрисидаги қайд этилган далиллар асосида ҳулоса қилиш мумкинки, ер ижарасида субижара ҳуқуқи руҳсат этилган бўлса, ер сервитутда бундай ёндошув таъқиқланади. Булар эса ҳар иккала ҳолатдаги ҳуқуқларда фарқлар мавжудлигини англатади.

5.2 Сервитутни жорий этишда ривожланган давлатлардаги тафсилотлар ва ҳолатлар.

Буюк Британиянинг common law + «easement» рўйхатга олиш тизимида муайян ер майдони (servient) ни бошқаси фойдасига фойдаланиш ҳуқуқи деб тушунилади. Қонуний жиҳатдан яратилган сервитутлар , шартнома ёки суд орқали вужудга келади; Сервитутларни ер участкалари рўйхатидан кузатиш ва улар бўйича ечимлар Land Registration тизими тартибида расмийлаштирилади. 2002 йилдаги Land Registration Act ва Land Registry амаллари орқали сервитутларни рўйхатдаги ҳолати ва тадбиркорлик билан боғлиқ масалаларини ҳал этиш механизмлари такомиллаштирилган; ҳозирги вақтда амалиётда электрон аризалар, расмий йўриқномалар орқали муроса қилиш ва ҳужжатлаштириш осонлаштирилган

Америка Қўшма Штатлари(АҚШ)да common law эволюцияси ва консервация ҳамда ижтимоий мақсаддаги сервитутлар муҳим аҳамиятга эга. АҚШда “easement” атамаси кенг тушунча ҳисобланиб, тузиш (express grant), беном (implied), зарурат (easement by necessity), давомий ҳужжатсиз фойдаланиш (prescription) орқали каби йўналишлар кузатилади. Идоравий ва суд амалиёти катта роль ўйнайди. АҚШда «conservation easements» яъни, хусусий ва ноижорат ер майдонларида экологик муҳофаза ва табиий

ресурсларни сақлаш мақсадларида кенг тадбиқ этилади. Ушбу усул хусусий мулк эгаларини табиий яшилликни сақлашга жалб қилади.

Франция сервитут амалиётида континентал ҳуқуқ ёки «servitude» (Code Civil) атамаси билан тўлиқ гражданлик кодекси орқали тартибга солинади ва асосан ерга «юк» сифатида белгиланади ва доимий (вақтинчалик), давомли (муддатли) турларга бўлинади ва тегишли қонунларда аниқ таърифлар берилган. Кодекснинг аниқлиги ва суд амалиётидаги ягона тизимни қўлланиши сервитутларни техник-ҳуқуқий прогнозлаш ҳолатини яхшиланганлиги кузатилади. Шунингдек, ижтимоий инфратузилма объектлари (йўл, сув, канализация кабилар) учун сервитутлар самарали жорий этилган.

Германия Фуқаролик кодекси (BGB) га асосан «Dienstbarkeit» сервитути жорий этилган бўлиб, у ёрдамчи сервитут қоидаси билан тартибга солинади. Сервитутга оид аниқ қоида ва тегишли моддалар белгиланган. Мазкур Кодексда сервитутлар учун махсус қоидалар асосида (доимий, вақтинчалик, техник хизматлар учун) инфратузилма объектларини ҳимоя қилиш ва ҳуқуқий барқарорлик асосида таъминланган.

Нидерландия, Япония, Канада ва Австралияда юритилаётган сервитутларни умумий тамойиллари ва ҳолати қуйидагича изоҳланади. Нидерландияда Фуқароликлик кодекси (Burgerlijk Wetboek) да сервитутлар «erfdienstbaarheid» жойлашуви билан боғлиқ ҳолда таърифланган ва аниқ ўз ифодасини топган. Япония ҳуқуқида ҳам сервитут («use rights») ва уни рўйхатлаш тизими мавжуд. Аммо, суд амалиётидаги ёндашувлар ўзгача бўлиб, асосан минтақавий анъаналарга мос ҳолда юритилади. Канада ва Австралия давлатларида сервитутлар (common law) мерос орқали easement (servitude) тушунчалари мавжуд. Австралия штатларида ерларни рўйхатга олиш идоралари томонидан (Landgate ва ҳ.к.) ердан фойдаланиш қоидаларини интернет тармоғида жойлаштирган.

Сервитутларни мунтазам рўйхатга олиш олиш ва ушбу жараёнларни рақамлаштириш Англия, Австралия, Германия, Нидерландия, Швеция каби ривожланган давлатларда намунавий тарзда шакллантирилган. Мазкур

давлатларда сервитут битимларини рўйхатга олиш асосан электрон хизматлар орқали хужжатлаштирилгани кўчмас мулк объектларига оид маълумотларни шаффофлигини оширади:

1. Европа Иттифоқи давлатлари ва Японияда қонуний нормалар асосида хизмат ва техник ишлар учун сервитут битимлари билан таъминлаш йўлга қўйилган. Ушбу шаҳарсозлик, энергия ва транспорт тармоқлари учун муҳим ечимларга эришишга хизмат қилади ҳамда инфратузилма объектлари ва коммунал хизматлар учун кафолатларни таъминлайди.

2. Экологик(консервацион) турдаги сервитутлар АҚШ ва Канадада conservation easements кенг кўламда тадбиқ этиб келинмоқда. Бу эса ерларни асраш ва сақлаш учун хусусий мулк эгаларининг ҳуқуқларини маълум даражада чеклаган ҳолда табиатни муҳофаза қилишга хизмат қилади.

3. Сервитутга оид суд амалиёти ва ҳуқуқий ечимлар Германия ва Франция кодексларидаги аниқ моддалар, Англия ва АҚШда эса суд жараёнларида сервитутларнинг миқдори ва кўламини аниқлашда муҳим аҳамиятга эга ҳисобланади.

Демак, қисқача таққос шуни кўрсатадики, Англия, АҚШ, Австралия, Канада давлатларида Common law тизими асосида сервитут (*easement*) кўпинча шартнома тузиш усули шаклланади ва бунда рўйхатга олиш муҳим жиҳат ҳисобланади. Civil law мамлакатлари таркибига кирувчи Франция, Германия, Нидерландия, Япония кодексларда аниқ тартиб ўрнатилган. Мазкур давлатларда сервитутни ҳуқуқий жиҳатдан режалаш ва уларни рўйхатлаш қонуний жиҳатдан қатъий талаб сифатида белгиланган.

Швецияда энергетика, электрлаштириш ва шамол қуввати каби лойиҳаларни режалаштириш билан боғлиқ ер ҳуқуқи ва "ledningsrätt (utility easements)" тартиблари юзасидан режалар ва хужжатлар тақдим қилинмоқда (Ҳукуматнинг «Key acts... late 2024–early 2025» ва 2023 йилги раҳбарлик материаллари). Бундай ёндашувлар инфратузилмага оид ер ҳуқуқларини қўллаш ва муниципал режалаштиришдаги талабларни кучайтиришга олиб келади.

Суд амалиётининг мазмуни қуйидагича изоҳланади. Олий суд ва кадастр амалиётида ерни қайта бўлиш ва мажбурий жараёнларда сервитут (ledningsrätt) ҳақида муҳим таърифлар берилган. Судлар кадастр ва конституцион ҳуқук талабларни ҳисобга олишни талаб қилади ва бу ҳолатлар техник инфратузилма объектларни ўрнатилиши мулк эгаларини қўшимча химояланишига олиб келди.

Сервитут амалиётига таъсири: шамол (электрлаштириш) лойиҳалари учун коммуна ва давлат органларининг режалаштириш ёрдамлари ортган ҳолда, ерга асосланган ҳуқуқларнинг тўғри ҳужжатланиши ва тўлиқ техник тафтишлар талаб қилинмоқда. Яъни сервитутлар суд орқали эмас, балки маъмурий кўринишда ҳам шаклланиши ва баҳоланиши кузатилмоқда.

Охириги йилларда АҚШда муҳофаза сервитутлари (conservation easements) устидан фискал (солиқ) тартиб-қоидалари ва текширувлар кескин фаоллашди. IRS 2024 йилда «syndicated conservation easement» ёки шу каби схемаларга қарши якуний регуляцияларни эълон қилди ва бу транзакцияларни «listed transactions» деб белгилашни бошлади. Бу эса ташкилотчилар ва иштирокчилар учун катта ҳажмдаги маълумот бериш мажбурияти ва жазоларни олиб келди.

Франция Кодексида сервитутга оид янги ўзгаришлар 2023-2024 йилларда модернизациядан ўтмоқда. Судлар серияли қарорлар орқали сервитутлар тўғрисидаги қиймат ва қўлланиш кўлами аниқланган.

Жумладан, 2024 йилда Cour de cassation бир неча муҳим қарорлар чиқарди: масалан, 12 сентябр 2024 қарор - сервитут (passage) тарқатилган ўринлар бўлса, улар автоматик равишда янги парселларга ўтмайди, деган таъкид; 28 март ва 14 март 2024 қарорларида сервиситутнинг тугаши (non-usage) ва мулоҳазалар бўйича қоидаларни янада тартибга солди. Мазкур қарорлар сервитутларнинг эгаликка ўтиши, қисман бўлиниши ёки бир нечта мулк эгалари ўртасидаги тўлов масалаларида иш берувчи содда, аниқ йўриқлар қўйди - яъни топшириқлар ҳужжатланиши ва сақланиши талаб этилади.

Буюк Британияда 2023 йилдаги машҳур Fearn v Tate (UKSC 2023) қарорда Олий суд яъни «турмуш шароитига визуал таъсир»ни private nuisance

сифатида тан олди. Бу тўғридан-тоғри сервитут эмас, лекин мулк ҳуқуқи ва қўшнилик муносабатларидаги ҳолатларни тубдан қайта кўриб чиққан ва мулк билан боғлиқ ҳуқуқларнинг (easements/servitudes) амалий чегараларига таъсир кўрсатиши мумкин. Амалиётда Олий суд қоидалари ва бошқа юрисдикциядаги тартиблар янгиланмоқда; яшаш шароитларига оид ҳуқуқий баҳсларда ҳозирда судлар қўшимча ижтимоий таъсирни ҳам кўриб чиқмоқда.

Японияда сўнги йиллардаги Олий суди ва унинг қуйи поғоналарида бир қатор аниқ таърифлар сақланмоқда; суд сайтидаги жойлаштирилган сервитутларни рўйхатга олиниши, тўлақонли ёки чекланган ҳуқуқлар масалалари бўйича қарорлар мавжуд. Масалан, рўйхатда камчиликлар, далилларни етишмаслиги ёки эгаликнинг ўзгариши ҳақидаги даъволарда суд илгариги қонун натижаларини қўлламоқда.

Японияда сервитутлар кўпроқ рўйхатга олиш ва тажрибанинг аҳамияти билан белгиланади. Бу эса мулк харидлар ва инфратузилмага уланишда ҳужжатларнинг тўлиқ бўлиш талабини оширади.

Канаданинг провинциялик судлари 2023–2024 йилларда easementларнинг доираси ва қўлланилиши устидан бир қатор муҳим қарорлар чиқарди. Масалан, *Reddick v. Robinson* (ONCA 2024) easement лексикасини ва унинг қўлланиш мавқеини аниқлашда аҳамиятли қарор бўлди яъни, даъвогарлар ва жавобгарлар орасидаги ҳуқуқий тафовутни муҳокама қилган. *Hydro One/Shiner* иши (*Hydro One Networks v Shiner*) каби ишларда эса электр тармоқлари ва коммунал хизматлар учун кўтариш топшириқлар билан боғлиқ easementлар юзасидан юклатмалар кўриб чиқилди ва бу иш Supreme Court of Canada (SCC) порталлари орқали кузатилмоқда. Провинциялар ичида easement'ларнинг ҳудудий хусусиятлари ва титул ҳолати таҳлил қилиниши керак. Судлар кўпинча эгаларнинг иродаси, муомала тарихи ва рўйхатланган шартлар асосида қарор чиқаради.

Австралиядаги янги қонунчилик йўл йўриқлари штат даражасида NSW LRS ва бошқа реестрлар 2024 йилда «new easements» яратиш бўйича рухсат ва тартиб-йўриқни янгиледи. Бу эса ернинг эски тизимлари (Old System land) ва

янги депозитланган планларга таъсир қилади. 2023–2024 йилларда давлат судларида бир неча муҳим ишлар олиб борилди: Масалан, *Petrie v Dickson* [2024] NSWSC 972 (garden-use easement, энг муҳими ушбу турдаги вазифа қонун бўйича ажратиш шартларини текширди). *Valmorbida v Les Denny* [2023] VSC 680 (prescriptive easements ҳозиргача амалда экани тўғрисида қарор қабул қилинган) ва *Deering v Attard* [2024] NSWSC 1604 белгиланган. Австралия штатлари орасида ҳуқуқий амалиёт ва реестр талаблари фарқ қилади. Савдо ва транспорт инфратузилма объектлари учун easement яратишда ҳамда уларни ҳимоялашда маҳаллий рўйхатга олиш, план ва суд амалиётига қатъий амал қилиш талаб этилади.

Швецияда *Ledningsrätt* (utility easement) яъни, сервитутнинг ҳуқуқий асослари ва янгиликларга қуйидагиларни киритиш мумкин: техник тармоқ ва инфратузилма объектларига оид ҳуқуқлар учун қўлланилади; мувофиқ тартиб ва кадастр билан боғлиқ масалалар маъмурий тартибда ҳал этилади. 2023–2025 йиллар даврида давлатнинг энергетика инфратузилмаси ва элект тармоқларини ривожлантириш бўйича қонунчилик ташаббуслари ва маъмурий йўриқномалар пайдо бўлди, бу *ledningsrätt*ларнинг техник ва реестровий талаби кучайтирди. Маҳаллий суд мисоллари: судлар *ledningsrätt* ва реаллотмент билан боғлиқ ишларда кадастр ва умумий манфаатни ҳисобга олган; Олий суд ва маъмурият судлари ушбу масалаларда йўриқномаларни белгилашда фаол иштирок этмоқда.

АҚШда ҳуқуқий асос ва янгиликларга *Conservation easements* бўйича IRS ва Treasury 2024–2025 йилларда *syndicated conservation easements*'ни "abusive tax transactions" сифатида белгилаб, махсус тартиблар ва *settlement offers* (2024) эълон қилди. Бу эса *conservation easement*'ларга оид солиқ имтиёзлари ва қийматлаштириш амалиётига катта таъсир кўрсатди. Масалан, бир қатор солиқ суди ва федерал, штат судлари *conservation easement*ларнинг қийматлаштирилиши, талаблари ва *appraisal*'лар ҳақида баҳс чиқарди. *Land Trust Alliance* ҳам маслаҳатлар эълон қилган.

Францияда ҳуқуқий асосларида Code civil бўйича servitude'лар (модда 637 ва бошқалар) бўйича янгича суд ёндошувлари, Cour de cassation кўплаб 2023–2024 қарорлари билан сервитутларнинг доираси ва ўтказилиши тартибини аниқлаганлиги кузатилади. Масалан, 12 сентябрь 2024 ва бошқа 2024 йилдаги қарорлари сервитутларнинг узлуксизлиги, non-usage ва passage масалалари бўйича муҳим йўриқномаларни берди. Легифранс саҳифаларида расмий матнлар мавжудлиги эътироф этилади.

Буюк Британия қонунчилигида Land Registration Act 2002 ва Practice Guide 62 (HM Land Registry) рўйхат ва ёзма талаблар бўйича янги тушунчалар беради, HM Land Registry 2024–2025 даврда easement'ларни енгилроқ ва мувофиқ тарзда рўйхатлаш бўйича қўлланмалар эълон қилган. Fearn v Tate (UKSC, 2023)-Tate томонидан ташкил қилинган кўргазма платформасидан уйларга қараш визуал таъсири хусусий нойсанс сифатида белгиланди. Бу мулк ҳуқуқидаги муносабатларга янги ёндашувлар олиб кирди.

Японияда ҳуқуқий асос япон фуқаролик қонуни ва рўйхат механизмлари орқали тартибга солинади. 2020–2024 даврида рўйхат ва эгаликни кўрсатувчи ҳужжатлар аҳамияти янада ортиб борган. Суд амалиёти рўйхати ва сервитут ҳужжатларига алоҳида эътибор беради ва махсус тартибларда чиқарилган қарорлар онлайн суд порталларида мавжуд.

Канадада провинцияларда 2023–2024 йилларда easement'лар бўйича бир қатор муҳим апелляция ва провинция суд қарорлари чиқди. Reddick v Robinson (ONCA 2024) easementнинг тафсири ва миқёсини баҳолашда муҳим аҳамият касб этганини кузатиш мумкин. Судлар easementни формал матни, рўйхат ва тарихини қатъий кўриб чиқади бунда титул ва регистрнинг роли катталиги эътироф этилади.

Австралияда Штат судлари Valmorbid v Les Denny [2023] VSC 680 (Victoria), Petrie v Dickson [2024] NSWSC 972 ва бошқаларда prescriptive ва lost grant easement масалаларини кўриб чиқилган. Штат реестрлари ва LRS амалиётлари янгиланилаётганини эътироф этиш мумкин. Штатлар орасида реестр талаби ва easement яратиш тартиби бир-бирига фарқ қилади. Шу сабабли,

маҳаллий адвокат ёки титул агентлик билан маслаҳат зарурлиги эътироф этилган.

Умуман сервитутга алоқадор интернет манбаларидан юклаб олинган ҳолда таҳлил қилинди. Навбатдаги жадвалда ривожланган дунё давлатлари амалиёти жорий этилган сервитут турлари, уларни қисқача тафсифи ва ҳуқуқий манбалари қайд этилган (-жадвал).

6 -жадвал

Дунё тажрибасидаги сервитут турлари

Т/р ..	Давлат номи	Сервитут тури	Қисқача тавсиф	Ҳуқуқий манба
1	АҚШ	Conservation Easement	Ердан экологик мақсадларда фойдаланишни чеклаш	U.S. Internal Revenue Code, §170(h)
2	АҚШ	Solar Easement	Қуёш нурига тўсқинлик қилмаслик ҳуқуқи	California Civil Code §801.5
3	АҚШ	Access Easement	Шахсий мулк орқали ўтиш ҳуқуқи	Common Law (Restatement of Property)
4	Европа	Light & Air Easement	Қўшни бинога ёруғлик ва ҳаво киришига тўсқинлик қилмаслик	German BGB §1010; French Civil Code Art. 691
5	Европа	Drainage Easement	Сув оқими ўтказиш ҳуқуқи	Civil Codes of EU states
6	Европа	View Easement	Манзарани сақлаш, қурилишни чеклаш	UK Planning Law; Italy Cultural Code
7	Япония	Emergency Access Easement	Табиий офат пайтида чиқиш йўли учун ҳуқуқ	Japanese Building Standards Law
8	Япония	Underground Easement	Ер ости коммуникацияларидан фойдаланиш	Civil Code of Japan
9	Канада	Public Trail Easement	Жамоат сайр йўллари	Conservation Land Act (Ontario)
10	Канада	Agricultural Easement	Қишлоқ хўжалик ерларидан фойдаланишни чеклаш	Alberta Land Stewardship Act

11	Канада	Wildlife Corridor Easement	Ҳайвонлар учун йўлакларни муҳофаза қилиш	Species at Risk Act (Canada)
12	АҚШ/Австралия	Noise Easement	Аэропорт яқинида шовқинга розилик бериш	FAA Order 1050.1F; Environment Protection Act (AU)
13	Халқаро	Cultural or Heritage Easement	Маданий ёдгорликларни ҳимоя қилиш	UNESCO World Heritage Convention

Қайд этилган жадвалда дунё давлатларидаги сервитут турлари ҳақида маълумотлар берилган ва уларни Ўзбекистон қонунчилигидаги мавжуд ёки ривожланиши мумкин бўлган шакллари билан таққослаш зарур бўлади. Ўзбекистон қонунчилигида Ер кодекси, Фуқаролик кодекси ва шаҳарсозликка оид қонунларда сервитут тушунчаси батафсил ёритилган. Аммо улар асосан жуда оддий ва мураккаб бўлмаган ер сервитутларига йўнатирилган ҳолда, яъни пиёда ёки транспортда ўтиш, коммуникация тармоқларини ўтказиш каби ҳуқуқларга асосланади. Қуйида сервитутни хорижий тажрибалар билан таққослаш келтирилади:

Ўзбекистонда экологик сервитут яъни Conservation Easement тушунчаси қонун даражасида белгиланмаган. Демак, табиатни муҳофаза қилиш тўғрисидаги тартибларга асосланиб, бундай механизмни республика амалиётида жорий этилиши мумкин.

Solar Easement яъни қуёш панеллари учун қуёш нурига тўсқинлик қилмаслик сервитути Ўзбекистонда сервитут сифатида назорат қилинмайди. Яшил энергия манбалари тўғрисидаги қонун ҳужжатлари асосида бундай ҳуқуқлар истиқболда ривожланиши мумкин.

Қишлоқ хўжалиги ерларини муҳофаза қилиш учун Канададаги Agricultural Easement номли сервитут ўрнида Ўзбекистонда ерларни мақсадли муҳофаза сифатида механизми бор, лекин у сервитут сифатида қайд этилмаган.

Хулоса сифатида шуни қайд этиш мумкинки, Ўзбекистонда сервитутлар тизими асосан нисбатан оддий ва содда йўналишларда қўлланилиб

келинмоқда. Халқаро тажрибадаги экологик, қуёш, маданий ёдгорликлар ва табиий муҳитни ҳимоя қилишга оид сервитутлар миллий қонунчиликка жорий этилиш мақсадга мувофиқ деб ҳисобланади.

5.3 Ўзбекистонда сервитутни жорий қилишдаги назарий - методологик муаммолар ва ечимлар.

Тарихий манбалардан маълумки, сервитут Рим империяси даврида юритила бошлаган бўлиб, «servitut_yul.dwg» атамасидаги «servitut» ва «yul» сўзларнинг ўзбек тилидаги таржимасини моҳиятига эътибор қаратилганда, қуйидаги ҳулосага келиш мумкин. Servitut - бу латинча “servitus” (бўйсунувчи, хизмат кўрсатиш) маъноларидан келиб чиққан атама бўлиб, фақат эгаликдаги ер ёки мулк ҳудудини бир қисмидан чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқини ифода этади. Ўзбекистон ер ва фуқаролик қонунчилигида бу ҳуқуқ «servitut huquqi» деб, yul сўзи эса ўзбекча «йўл» деган маънони англатади. Демак, ушбу сўз бирكمасининг умумий маъноси, «йўлга оид чекланган ердан фойдаланиш ҳуқуқи» ёки «йўл учун сервитут ҳуқуқи», ва бу тушунчаларни умумий тарзда яъни, бошқа турдаги сервитутларга ҳам қўллаш мумкин деган ҳулосага келиш мумкин.

Сервитут тушунчасига тўлиқ таъриф этишда «.dwg» файлини AutoCAD ва бошқа CAD дастурларида ишлатиладиган график файл формати сифатида қарамоқ керак бўлади. Яъни, агар бунда «servitut yul» ёки «йўл сервитути» чизилган CAD чизма - CAD (Computer-Aided Design) файл, AutoCAD форматдаги маҳсулотини ўзида акс эттиради дейиш мумкин. Юқоридаги изоҳли таҳлилларни умумлаштирилса «servitut» ер-мулкдан чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқи, «yul» ни йўл ва “.dwg” атамасини AutoCAD форматли CAD файли деб аташ мумкин бўлади. Демак, «servitut_yul.dwg» атамалар бирикмаси йўл учун чекланган фойдаланиш ҳуқуқини белгиловчи CAD чизма номидаги файлни номини англатади.

Сервитут атамаси латинча. servitus, servitutis яъни, мажбурият, хизмат ёки чеклов маъноларини англатган ҳолда ўзганинг ер участкасидан чекланган ҳолда фойдаланишни билдиради. Сервитут битими ер ижарасига нисбатан бир

нечта ўзига ҳос хусусиятларга эга. Масалан,муддатли, муддатсиз , шу билан бирга маълум муддатга тузилган битим кўринишида ҳам бўлиши мумкин. Тўлов шакли бўйича ер ижарасида тўловни мунтазам амалга ошириб бориш кўзда тутилса, сервитутни белгилашда эса бепул шаклни ҳам танлаш имконияти мавжуд бўлади. Сервитут битимидан фойдаланиш ва ер ижараси шартномалари моҳиятидан келиб чиқиб шуни таъкидлаш керакки, ер ижарасида сервитутга нисбатан кенгроқ имкониятлар мавжудлиги эътироф этилади. Демак, сервитутли ер майдони - муайян ур участкаси ҳудудини сервитут битимига асосан чекланган тарзда ўзга ер эгалари томонидан фойдаланиш маъносини англатади.

Сервитутлар хусусий ва давлат мулки муносабатларида етакчи ўринга эга. Ўзбекистонда ерга бўлган муносабатлар фаол ислоҳ қилинаётган ҳозирги даврда сервитутни амалиётда қўллаш замон талаби даражасида тартибга солинмаган. Шу сабабли давлат миқёсида ҳудудлар инфратузилмасини ривожлантириш, хусусий ер-мулкларни ҳимоя қилиш ва қўшничилик муносабатларини ижтимоий жиҳатдан мустаҳкамлаш учун сервитут тизимининг аҳамияти ортиб бормоқда.

Ўзбекистонда ер қонунчилиги ва уни амалиётида сервитутни юритишдаги ҳуқуқий,техник ва амалий муаммоларни аниқлаш ва таҳлил қилиш, шунингдек, уларни бартараф этишга қаратилган таклифлар ишлаб чиқиш тадқиқотни асосий мақсадини белгилайди. Тадқиқотнинг вазифалари эса сервитутни жорий этишнинг назарий-услубий асосларини такомиллаштиришдан иборатдир. Ўзбекистон Ер кодекси ва Фуқаролик кодексларидаги мавжуд нормаларни таҳлил қилиш, сервитутни юритишда амалиётда учрайдиган муаммоларни мисоллар орқали кўрсатиш ҳамда хорижий тажрибаларни таққослаш асосида қонунчилик ва амалиётни такомиллаштириш бўйича таклифларни ишлаб чиқиш ҳам зарурий шартлардан ҳисобланади.

Сервитут ҳуқуқининг назарий асослари унинг тушунчаси ва турларининг хусусиятлари ва функцияларини илмий жиҳатдан тадқиқ этишни камраб олади. Ўзбекистон қонунчилигида сервитут ҳуқуқининг тартибга солиниши Ер кодексидаги 30-модда ва Фуқаролик кодексининг (153–161) моддалари асосида қонун ости ҳужжатларини ҳам такомиллаштириш заруриятини билдиради. Сервитутни юритиш амалиётидаги муаммоларни ҳал этишдаги асосий тўсиқлар давлат органлари ва кадастр соҳаси мутахассислари томонидан сервитутни расмийлаштиришдаги бюрократик тўсиқларнинг мавжудлиги, суд ишларида сервитутни юритишдаги мураккабликлар асосий омиллардан ҳисобланади. Шу билан бирга техник ҳужжатлар ва битимлар ижросини таъминлаш каби муаммолар ҳам мавжудлиги тадқиқотлар давомида кузатилган.

Сервитут юритиш тизимини такомиллаштириш мақсадида “Сервитут тўғрисида”ги қонунни ишлаб чиқиш тавсия этилади. Сервитут битимлари ижросини таъминлаш ва тизимни рақамлаштириш ҳамда амалиётдаги йўриқномаларни такомиллаштириб бориш зарур бўлади. Сервитутни жорий этишга оид тарғибот ва рекламалардан фойдаланиш самарадорлигини ошириш ҳам мазкур тадбирлар кўламини оширишга ҳизмат қилади.

Сервитутни бошқа шахсга ёки жамоага белгиланган ер участкасидан маълум мақсадларда фойдаланиш ҳуқуқи деб ҳисобланади. Ҳозирги даврда мамлакатда инфратузилма ва хусусий мулк муносабатларини ривожланиш даражасига мос бўлган сервитут тизимини жорий этишда янги ҳуқуқий, техник, услубий ёндошувлар ва уларни амалиётда тадбиқ қилиш борасида бир қатор муаммолар пайдо бўлмоқда. Жумладан, Ўзбекистондаги қонунчилик ва амалий муаммоларга қуйидагиларни эътироф этиш мумкин. Яъни, сервитутни юритиш жараёнида қонунчиликдаги аниқликнинг етишмаслиги қуйидагича изоҳланади: Ўзбекистон Фуқаролик кодексида сервитутнинг умумий тамойиллари белгиланган, аммо сервитут турларини аниқлаш, давлат рўйхатидан ўтказиш ва бекор қилиш тартибига оид меъёрий ҳужжатлар етарли эмаслиги сабабидан уларни тизимлашда муаммолар мавжудлиги кузатилмоқда.

Битимлар ва ва техник ишлар билан боғлиқ муаммоларни ҳал этишда сервитутларни ер кадастри хужжатларида тўлиқ акс эттирилмаслиги сабабли ер-мулкдорлари ҳамда сервитутарийлар ўртасида низоли ҳолатларни келтириб чиқармоқда. Маҳаллий давлат органлари, жумладан Кадастр агентлиги туман(шаҳар) бўлимлари фаолиятида ва суд тизимида тажрибани камлиги эвазига сервитутга оид масалалар етарлича кўриб чиқилмаётганлиги, амалиётда сервитут битимларини тузишда сусткашликлар ёки уларни бекор қилишда бир қатор муаммоларни юзага келиши кузатилмоқда. Сервитут битимлари ижросини таъминлашда ва суд қарорлари ижросида томонларни муросага келтириш бўйича услубий ечимлар кўникмаларини тўлиқ ишлаб чиқилмаганлиги ҳам жараёнларни мукамал бошқаришдаги тўсиқлардан бири бўлиб қолмоқда.

Сервитут тизимини, жумладан, ер сервитутини республикада ривожлантириш учун қонунчиликни такомиллаштириш, кадастр маълумотлари аниқлиги, ишончлилиги ва сифатини яхшилаш ва ер кадастри соҳаси ҳамда суд органлари мутахассислари тажрибасини муттасил ошириб боришни тақозо этмоқда. Шу билан бирга, халқаро тажрибадан келиб чиққан ҳолда республикада сервитутларни жорий этишдаги ижобий ютуқларни тарғибот-ташвиқот қилиш кўламини ошириб бориш, томонлар ўртасидаги ихтиёрий келишувларни ривожлантириш ва медиа воситаларини кенг жорий этишни талаб этади.

Таҳлилий маълумотлар асосида Ўзбекистонда жумладан, қишлоқ хўжалиги ер фонди ҳудудида ер сервитутини жорий қилиш бўйича қуйидаги умумлашган фикр, мулоҳаза ва тавсиялар қайд этилади:

1. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 7 сентябрдаги “Ўзбекистон республикаси давлат солиқ қўмитаси ҳузуридаги кадастр агентлиги фаолиятини ташкил этиш чора-тадбирлари тўғрисида” () .қарорида кадастр соҳасини ривожлантириш вазифалари белгилаб қўйилган. Қарорда жойларда кадастр агентлиги хизмат фаолияти хусусий фирмаларни

жумладан , ер сервитути битимлари намунасини ишлаб чиқиш ва уларни жорий этишни ташкил этиш асосида амалга ошириш зарур.

2. Ер сервитутини жорий этиш нафақат сервитутарий манфаатлари балки ,муайян маҳалла фукаролар йиғини, туман(шаҳар), вилоят ва ниҳоят республика ер фондидан янада самарали фойдаланиш имкониятлари пайдо бўлади.

3. Ер сервитутига жалб қилинадиган ҳар бир метр квадрат майдондан камида 2 ва ундан ортиқ баробар интенсив фойдаланиш имконияти яратилади.

4.Қишлоқ хўжалиги учун ажратилган ер фонди таркибида сервитут турларини жорий этиш ер танқислигини юмшатишга хизмат қилиш билан бирга ердан фойдаланувчи юридик ва жисмоний шахслар шунингдек давлат органлари ўртасидаги низоли,баҳсли ва можароли ҳолатларга ҳам барҳам беришга эришилади.

5.Қайд этиш керакки, ер сервитути Республикамиз амалиётида деярли жорий этилмаган. Сервитутни амалиётда суст равишда тадбиқ этилишига қуйидаги объектив ва субъектив сабабларни келтириш мумкин:

тегишли норматив-ҳуқуқий ҳужжатларни ишлаб чиқилмаганлиги;

масала ечимини асосан назарий жиҳатдан ўрганиш билан чекланилганлиги ;

сервитутни жорий этиш бўйича тарғибот-ташвиқот ишларини соҳа олимлари ва мутахассислари томонидан мунтазам ва илмий асосланган ҳолда олиб борилмаётганлиги.

намунавий сервитут шартномаси ҳужжатларини муайян объектларда синов – тажрибалар асосида ишлаб чиқилмаганлиги ;

амалиётда сервитутлар фактгина “оғзаки” шартномалар асосида “юрителиши” ва ердан фойдаланувчиларнинг ҳуқуқий ҳимоясининг заифлиги.

оммавий ва хусусий сервитутларни жорий этиш бўйича маҳсус тадқиқотлар олиб борилмаганлиги монографик тадқиқотлар давомида кузатилган.

сервитут тўловларини иқтисодий ва ҳуқуқий жиҳатдан кафолатламаганлиги.

6. Жойларда оммавий ва хусусий ер сервитутларни жорий қилиш муайян қишлоқ,кўча, маҳалла, кўп қаватли турар жой бинолари,фермер ва деҳқон

хўжаликлари ҳамда бошқа ҳудудларда амалга ошириш ер тежамкор услуб сифатида қаралмоғи керак. Чизиқли турдаги(йўл ва суғориш тармоқлари ва бошқа каби) иншоотлар муҳофаза майдонларида ҳам ер сервитутларини жорий қилиш маълум ер тежамкор тадбирларни амалга оширишга ҳизмат қилади. Бунда бир майдон бирлигига тўғри келадиган объектлар зичлигини ортиши эвазига ердан янада самарали фойдаланиш имконияти туғилади. Сервитутларни 8 та ер тоифалари ва 20 турдаги давлат кадастрлари кесимида жорий этиш ҳам муаммога тизимли илмий ёндашувга асос яратади деб ҳисоблаймиз.

7. Юқорида қайд этганимиздек, Ўзбекистон Республикаси Ер кодесини 30-моддасида қайд этилганидек сервитут - ўзганинг ер участкасидан чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқи (сервитут) - қўшни бўлган бир ёки бир неча ер участкаларидан чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқи деб изоҳланган. Сервитут, уни белгилашни талаб қилган шахслар билан ўзга ер участкасининг эгалик қилувчиси, фойдаланувчиси, ижарачиси ва мулкдори ўртасидаги келишувга мувофиқ, бундай битимга эришилмаса, суднинг ҳал қилув қарорига биноан белгиланиши ҳам қайд этилган. Ушбу моддага асосан сервитут тўғрисидаги келишув давлат рўйхатига олинishi зарур ва у ер участкаси бошқа шахсга ўтган вақтда сақланиб қолади. Сервитут тўғрисидаги келишув уни белгилашга сабаб бўлган асослар барҳам топса, бекор қилиниши мумкин.

Мазкур 30-моддада сервитут қуйидаги мақсадларда белгиланиши мумкинлиги қайд этилган:

ўзганинг ер участкаси орқали пиёда ёки транспортда ўтиш, дренаж ишлари ўтказиш, электр узатиш, алоқа линиялари, етказувчи қувурлар, ирригация, муҳандислик ва бошқа иншоотлар ҳамда тармоқларни ўтказиш ва улардан фойдаланиш;

ўзганинг ер участкасидан экинзор ва чорва молларини суғориш учун сув олиш, уларни ҳайдаб ўтиш, ер участкасида қидирув, тадқиқот, тажриба ва бошқа ишларни бажариш учун вақтинча фойдаланиш, ихота дарахтларини экиш ва табиатни муҳофаза қилишга тааллуқли бошқа объектлар барпо этиш ҳам

белгилаб қўйилган. Сервитут бошқа мақсадларда ҳам белгиланиши мумкинлиги кўрсатиб ўтилган.

8.Қуйида оддий лекин муҳим аҳамият касб этадиган оммавий сервитутга мисол келтирамиз. Швецияда магистрал йўллар қирғоғида ер сервитути асосида маълум йўл майдонидан фойдаланиш яхши ва самарали тарзда жорий этилган. Бир фуқаро йўл ташкилоти майдонидан сервитут шартномаси асосида фойдаланишга ер олади. Майдонда автоуловлар тўхташ жойини қурган ва йўловчилар учун хизмат сервиси очган. Агар 5 нафар йўловчи ўз машинасида келиб,тўхташ жойида 4 нафари автоуловларини қолдирган ҳолда биттасини машинасида маълум масофа (масалан 100км) даги манзилга йўл олади ва юмушларини битириб белгиланган вақтда қайтишади.Натижада 4та машина(800кмлик) ёқилғиси тежалади, тирбандлик камаяди, йўловчилар маблағи 60-70 фойиз тежалади,атроф-муҳит тозалиги сақланади,йўл ҳаракати ҳавфсизлиги ортади,ишбилармонлик муҳити яхшиланади ва қўшимча иш ўринлари яратилади. Магистрал йўлнинг майдон бирлигидан фойдаланиш коэффиценти ортади.Йўл ёқасида ўрнатилган Рекламалар учун майдончаларга ҳам сервитут жорий қилиш яхши самара бериши кузатилди. Айнан ушбу тажриба ва услубларни Ўзбекистон шароитида тадбиқ этиш мумкин деб ҳисоблаймиз. Масалан, Тошкент шаҳридан бир нечта шаҳарлар (вилоятлар маркази ёки айрим шаҳарлар ўртасида) йўналишларидаги магистрал йўллар қирғоғида 1000дан ортиқ ер сервитутини жорий қилинса юқорида қайд этилган Швеция тажрибаси самарасидан кам бўлмайдиган хулосага келиш мумкин.

9. Умумий ҳулоса ўрнида қуйидагилар қайд этилади. Оммавий ва хусусий сервитутларни Ўзбекистонда жумладан, Тошкент вилоятида кенг жорий этилишига:

биринчидан, аҳоли сонини муттасил ортиб бориши,аҳоли жон бошига тўғри келадиган қишлоқ хўжалиги ер майдонларини камайиб бориш динамикаси, ер -сув ресурсларини чекланганлиги;

иккинчидан жамиятимиз аҳолисини кенг қатламида ердан тежамли фойдаланиш ва бу борада ҳуқуқий маданиятини ортиши кузатилади;

учинчидан, ердан фойдаланишни ташкил қилиш ва кадастр хужжатларини сифати ва самараси ортади;

тўртинчидан, ердан фойдаланиш жараёнида низоли, баҳсли ва можароли ҳолатлар бартараф этилади;

бешинчидан, сервитутни жорий этишда томонларнинг ижтимоий ва моддий манфаатларини инобатга олган ҳолда тўловларни ундиришга ҳуқуқий асос ва химоялар кафолатланади;

олтинчидан, сервитутга оид Швеция ва бошқа ривожланган давлатлар тажрибасини илмий-услубий ва амалий жиҳатдан тадқиқ қилиш асосида уни янги Ўзбекистон шароитида жорий этиш ер сервитути юклатилган майдон бирлигидан икки ва ундан ортиқ марта тежамли ва унумли фойдаланишга ҳизмат қилади.

Еттинчидан, туман(шаҳар) кадастр агентликлари қошида ер сервитутини жорий этишга ихтисослашган хусусий фирмаларни ташкил этиш эвазига 300 нафардан ортиқ ёш мутахассисларга иш ўринларини яратиш имконияти яратилади.

Монографик тадқиқотлар шундан далолат берадики, ўртача битта маҳалла фуқаролар ҳудудида 200 та, қишлоқ ва ўрмон ҳўжалиги ва бошқа соҳалар ер фондларида туман(шаҳар)да 6000 та, вилоят миқёсида 90 минг ва республика бўйича 1.2 млн дан ортиқ оммавий, хусусий ва бошқа турдаги сервитут шартномаларини тузиш ва жорий этишга эҳтиёж мавжудлиги аниқланган. ҚҚР, 12та вилоят ва 300 та туман (шаҳар)лар миқёсида сервитут битимларини тузиш ва уларни ижросини таъминлаш заруриятини билдиради. Демак, сервитутни белгилаш эҳтиёжлари, уни амалга ошириш жараёларини узлуксиз давом этишини назарда тутилганда бажариладиган иш ҳажми ва кўламинини ортиб бориши кузатилмоқда.

Қуйидаги мисоллар ёрдамида ер участкасида йўл сервитутини белгилаш тўғрисида кейс-масаланинг креатив ечимлари муайян ер участкалари мисолида кўриб чиқилади.

Ишнинг моҳияти ва тафсилоти. Масъулияти чекланган жамият юридик шахс сифатида фаолият юритади. Мазкур юридик шахс заруриятдан келиб чиқиб, хорижий корхона ўртасида бинонинг олди-сотди шартномаси тузилган. Ер участкаси ҳудудидаги бинога эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш давомида мазкур биногаўтишга доир қийинчиликлар юзага келган. Чунки, йўл бошқа субъектлар яъни масъулияти чекланган жамият нинг ўзи ва учинчи шахс ҳисобланган якка тартибдаги тадбиркорнинг кўчмас мулки жойлашган ер участкалари орқали ўтган. масъулияти чекланган жамият корхонага ўзи сотиб олган мол-мулкка эркин, шу жумладан якка тартибдаги тадбиркорга тегишли бўлган кўчмас мулк жойлашган ер майдони орқали ўтишни сўраб йўл сервитутини ўрнатишни сўраб ариза бегоан. Сотувчи бу мурожаатни қондирмади ва жамият хўжалик судига қайд этилган шахсларнинг кўчмас объектлари жойлашган ер участкалари орқали сервитут белгилаш ва сотувчини тақдим этилган аризани ижобий ҳал этиш хусусида даъво аризасини топширган.

Хўжалик суди аризага мувофиқ сервитутни якка тартибдаги тадбиркорнинг ер участкасида белгилаган. Апелляция комиссияси қарори билан суд қарорини ўз кучида қолдирган.

Суд қароридан норози бўлган якка тартибдаги тадбиркор шикоят аризасини берган, унда ўзига тегишли бўлган ҳудудга сервитутни бекор қилишни, сервитут йўлини эса бинони сотувчи корхонанинг ер участкаси орқали белгилашни сўраган.

Жамиятнинг далиллари. Кўчмас мулкнинг олди-сотди шартномасини тузиш чоғида корхона бинога, шу жумладан якка тартибдаги тадбиркорга тегишли бўлган қўшни ер участкаси орқали эркин боришни таъминлаш мажбуриятини ўз зиммасига олган. масъулияти чекланган жамият кўчмас мулкни айна фақат ана шу шарт билан хорижий корхонадан харид қилган. Демак, сотувчи ўз мажбуриятини бажармаганлигидан келиб чиқиб, йўл сервитути суд тартибида белгиланиши зарур бўлган. Ҳолатдан келиб чиққан

ҳолда суд сотувчини ўзи қабул қилган мажбуриятини бажаришга мажбур этиши керак эди. Сервитут жамият сотиб олган кўчмас мулк объекти билан туташ ҳудудда жойлашган икки ер участкасидан бирида белгиланиши кераклиги аниқланган.

Якка тартибдаги тадбиркорнинг далиллари. Жамият сотиб олган бино жойлашган ер участкаси билан туташ ҳудудда жойлашган сотувчи хорижий корхонага тегишли бўлган кўчмас мулк билан бирга ер участкалари ҳам мавжудлиги эътироф этилади. Демак, жамиятга объектни хорижий корхона сотган экан, унда сервитут ҳам унинг ер участкасида белгиланиши керак эди. Якка тартибдаги тадбиркор битимда иштирок этмаган ва ўз ҳудудида йўл ер сервитутини белгиланишига розилик бермаган ҳамда ушбу қарордан қониқмаслигини билдирган.

Суд қарорининг моҳияти. Қарорни қайта кўриб чиқиш ҳайъати иш хужжатларини кўриб чиқиб, томонларнинг далилларини тинглаб, қуйидагиларни аниқлаган:

хорижий корхона ер участкаси ҳудудида жойлашган ўз тасарруфидаги бир нечта бинолари мавжуд бўлиб, улардан бирини тегишли ер участкаси билан бирга у маъсулияти чекланган жамият билан шартнома тузиш асосида олди-сотдини амалга оширган;

сотилган бинони жойлашиш хусусиятларига кўра мазкур объектга маъсулияти чекланган жамият ни эркин кириш-чиқиш имконияти бўлмаган;

олди-сотди шартномасида корхонанинг маъсулияти чекланган жамиятга сотиб олинган бинога эркин кириш-чиқишни ҳамда тегишли объектга тўсиқларсиз эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш имкониятини таъминлаш шартлари кўрсатилмаган. Аммо, мазкур мажбурият корхона томонидан маъсулияти чекланган жамиятга юборилган хат мазмунидан келиб чиқади. Демак, сотувчи шу жумладан якка тартибдаги тадбиркорга тегишли

бўлган қўшни ер участкаси орқали эркин ўтишни таъминлаш мажбуриятини олган деган ҳулосага елиш мумкинлиги таъкидланади;

хўжалик судининг ҳал қилувчи қарори билан хорижий корхонадан унга тегишли бинолардан бирини мулк сифатида харид қилган яна бир маъсулияти чекланган жамиятнинг эркин ўтиб-қайтишини таъминлаш учун хорижий корхонанинг ер участкасига сервитут белгилаш мумкинлиги қайд этилади;

маъсулияти чекланган жамият кўчмас мулкига корхонага тегишли бўлган ер участкаси орқали ўтиш ва қайтиши мумкин.

Қонун ҳужжатларининг қоидаларини таҳлил қилиб, суд қуйидагиларни белгилади:

Фуқаролик кодекси 173-моддасининг [биринчи қисмига](#) мувофиқ маъсулияти чекланган жамият қўшни ер участкаси эгасидан сотиб олинган кўчмас мулк объектига эркин ўтиш ва бориб-келишини таъминлаш мақсадида сервитут белгилашни талаб қилишга ҳақлидир;

хорижий корхона харидорга учинчи шахсларга тегишли бўлган ер участкалари орқали бинога эркин ва тўсиқсиз ўтишни таъминлаш мажбуриятини олишга ҳақли бўлмаган. У фақат ўзининг ер участкасига нисбатан ана шундай ҳуқуқга эгадир;

ер кодексини 30-моддаси [4-қисмига](#) мувофиқ сервитут белгилаш учун ер участкаси эгасининг розилиги талаб қилинади. Якка тартибдаги тадбиркор бундай розиликни бермаганлиги, аммо уни амалда корхонанинг ўзи ўз ер участкасига нисбатан бериб, ўз хатида маъсулияти чекланган жамиятга кўчмас мулк объектига эркин боришни таъминлаш мажбуриятини ўз зиммасига олган.

Юқорида қайд этилган ҳолатлар ва далиллар асосида хайъат мажлиси якка тартибдаги тадбиркорга тегишли кўчмас мулк билан бирга ер участкасига сервитут белгилашни асоссиз деб топди. Далилларни ва ишдаги мавжуд ҳужжатларни кўриб чиқиб, суд маъсулияти чекланган жамиятга ўзи сотиб олган бинога кўчмас мулк сотувчиси бўлган хорижий корхонанинг ер

участкаси орқали эркин ўтиш ва бориш ҳуқуқини берди. Натижада, якка тартибдаги тадбиркорнинг даъво аризаси ижобий қондирилди.

Низога оид шарҳлар. Муайян субъектга бошқа шахснинг ер участкасига сервитут белгилаш талаб қиладиган ҳолатлар жумладан, ер сервитутини жорий этиш кадастр ва унга тегишли суд амалиётида тез-тез учраши кузатилади. Аммо, сервитутни юритиш соҳасида меъёрий-ҳуқуқий ва техник -технологик асослар илмиу-услубий жиҳатдан батафсил асосланмаган ва ишлаб чиқилмаган. Муайян юридик ёки жисмоний шахснинг ўзга субъектни эгалик ҳуқуқига таҳдид қилиши ва унинг ўз ер-мулкига эркин эгалик қилиш ва ундан мақсадли фойдаланиш имкониятини чеклаши доимо сервитут белгиланадиган ер-мулк участкаси эгасида салбий муносабатни келтириб чиқаради. Аммо, шуни эътироф этиш зарурки, сервитутарий учун тузиладиган сервитут битими асосида, ўз мулкдорлик ҳуқуқини амалга ошириш учун зарур шартлардан бири эканлигини ҳам эътироф этиш зарур. Бундай вазиятда икки сервитутга алоқадор томонлар манфаатларини мувозанатда сақлаш кўп ҳолатларда мураккабликни келтириб чиқаради. Шу сабабли, ҳўжалик судларида ер сервитути битимларини тузиш, уларни техник -ҳуқуқий таъминоти масалаларини илмий асослашга эҳтиёж ва қизиқиш уйғотади. Бу эса масалани яъни ер танлаш, ер ажратиш, ер аукционига чиқариладиган ер кадастри хужжатларини расмийлаштириш, сервитутни белгилаш борасидаги ишларни комплекс равишда амалга оширишни тақозо этади. Ушбу жараёнда масалани ҳуқуқий таъминоти ҳам алоҳида ўрин тутади ҳамда ер эгалари ва фойдаланувчиларни ер - мулк объектларига бўлган ҳуқуқий ҳимоясини давлат томонидан самарали таъминлашга хизмат қилади.

Ер кодекси 30-моддасининг [биринчи қисмига](#) мувофиқ ўзганинг **ер участкасидан чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқи (сервитут)** - кўшни бўлган бир ёки бир неча ер участкаларидан чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқидир. Фуқаролик кодекси 173-моддасининг [биринчи қисмига](#) кўра кўчмас мулк (ер участкаси, бошқа кўчмас

мулк) эгаси қўшни ер участкасининг эгасидан, зарур ҳолларда эса бошқа ер участкасининг эгасидан ҳам ўзганинг ер участкасидан чекланган тарзда фойдаланиш ҳукуқи (сервитут)ни беришни талаб қилишга ҳақлидир. Ушбу модданинг учинчи қисмида назарда тутилишича, ер участкасига сервитут белгиланиши унинг эгасининг ушбу участкага эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш ҳуқуқларидан маҳрум этмайди.

Ер сервитутини белгилаш мақсадлари ва турлари муайян давлатда турлича белгиланган. Жумладан, Ўзбекистон ер кодекси 30-моддасининг [иккинчи қисмига](#) мувофиқ улар қуйидаги турларга бўлинган ҳолда юритилиши мумкин ():

ўзганинг ер участкаси орқали ўтиш ёки бориш;

ўзганинг ер участкасида дренаж ишлари ўтказиш;

ўзганинг ер участкасидан электр узатиш, алоқа линиялари ва трубопроводлар, ирригация, муҳандислик ва бошқа линиялар ҳамда тармоқлар ўтказиш ва улардан фойдаланиш;

ўзганинг ер участкасидан экинзор ва молларни суғориш учун сув олиш;

молларни ўзганинг ер участкаси орқали ҳайдаб ўтиш;

ўзганинг ер участкасидан қидирув, тадқиқот ва бошқа ишларни бажариш учун вақтинча фойдаланиш;

ўзганинг ер участкасида ихота дарахтлари экиш ва табиатни муҳофаза қилишга тааллуқли бош-қа объектлар барпо этиш.

Келтирилган сервитут турлари қамрови батафсил эмас. Сервитут қонунга зид бўлмаган бошқа мақсадларда ҳам белгиланиш мумкинлиги қайд этилган моддада ўз аксини топган. Аммо, сервитут турларидан қатъий назар барча ҳолатларда уни юритишнинг муҳим шарти бўлиб, ер ёки кўчмас мулк эгасига бўлган тегишли эҳтиёжларни мавжудлиги ва муқаррарлигини эътироф этиш керак. Ушбу шартларни эътиборга олмаслик ва сервитут белгиланмасдан олдин унн таъминланиши мумкин бўлмаган бошқаларнинг ер майдонидан фойдаланишнинг чекланган ҳуқуқини тақдим

этмасдан туриб уларни қондириб бўлмаслиги ҳисобланади(Фуқаролик кодекси 173-моддасининг [иккинчи қисми](#)).

Хўжалик суди томонидан кўриб чиқилган низода ер- йўл сервитутини белгилаш зарурати кўчмас мулк объектини яъни,бинони харид қилувчисининг унга эркин эгалик қилиш ва фойдаланишини мумкин эмаслиги муносабати билан юзага келган. чунки объектга бориш йўли бошқа шахсларга тегишли ер участкалари орқали ўтиши назарда тутилган,аммо битимда қайд этилмаган. Сервитут маъсулияти чекланган жамият учун ўз объектига бориш ва қайтиш ҳаракатларини амалга ошириш мақсадида зарур бўлган. Бино эгаси унга бориши учун ўзгаларнинг ер участкаси орқали ўтиши-қайтиши учун белгиланадиган сервитут маълум чекловларни белгилайди. Бино мулк ҳуқуқида сервитутарийга тегишли бўлган ва унинг мулккий- ҳуқуқи ваколатлари эркин амалга оширилишида фақат кўчмас мулкка эркин боришни таъминлаш мақсадида ер участкасидан фойдаланишни тақозо этади. Шу сабабли у чекланган мақсадли тусга эга ҳисобланади.

Ер кодекси 30-моддасининг [тўртинчи қисми](#)да белгиланишича, сервитут уни белгилашни талаб қилувчи шахслар билан ўзга ер участкасининг эгалик қилувчиси ўртасидаги келишувга мувофиқ, битимга эришилмаган ҳолатда эса суд қарорига биноан белгиланади. Суддан ташқари келишув тартиби чекланган фойдаланиш ҳуқуқи субъектга ихтиёрий шартнома асосида берилишини назарда тутди. Аммо,суд тартиби ўзга ер участкаси эгасининг розилигини ҳисобга олмасдан суд органи томонидан сервитутни мажбурий тарзда белгиланишини талаб этиши ҳам мумкинлигини ҳам эътироф этиш керак.

Сервитут битиминитузишда албатта шартномавий усулни қонун томонидан белгиланган устуворлигига эътибор қаратиш керак. Кўрилаётган битимни жорий этишнинг асосий тамойили масалани томонлар розилигидаги келишув тартибида суддан олдин ҳал қилишни талаб этади. Томонлар сервитутни белгилашни ҳам, унга тегишли банд ва шартларни ҳам мустақил белгилашга ҳақли ҳисобланади. Мабодо, улар сервитут битими ёки

унинг шартларида келишувга эришмаган тақдирда, Ер кодексини 30 моддаси ва унга тегишли қўшимчалар ҳамда Фуқаролик кодексини 173-моддасининг тўртинчи биноан баҳс сервитут белгилашни талаб қилаётган шахснинг даъвоси бўйича судтомонидан ҳал этилади.

Ер кодекси 30-моддасининг бешинчи қисмига, шунингдек Фуқаролик кодекси 173-моддасининг тўртинчи қисмига асосан сервитут тўғрисидаги битимлар ер ва қўчмас мулкка доир ҳуқуқларни белгиланган тартибда давлат рўйхатидан ўтказилиши зарурлиги ва ер участкаси бошқа шахсга ўтганида ҳам сақланиб қолиш тартиби қайд этилган ().

Хулоса ўрнида шуни эътироф этиш зарурки, юқорида мулоҳаза этилган масалалар, фикр, тавсия ва ечимлардан келиб чиққан ҳолда амалдаги қонунчиликдаги ҳамда ер кадастри амалиётидаги сервитутларни белгилаш, амалиётда жорий этиш тартибини бошқарувчи асосий қоидаларни қараб олган. Бироқ, мисол тариқасида кўрилган муайян низо меъёрий-ҳуқуқий ва техник тарзда ёритилган намуна сифатида қаралмоғи керак. Аммо, шуни ҳам назарда тутиш керакки, танланган муаммо ва уни ечими муҳим аҳамиятга эга бўлган сервитут битими ва суднинг ҳал қилув қарори қабул қилинишига жужий таъсир кўрсатганлиги бошқа турдаги ёки ҳолатлардаги сервитутга оид битимларни мукамал тузишда муҳим ўрин тутди деб ҳисоблаймиз.

Суд томонидан эътироф этилгандекк, маъсулияти чекланган жамият жамияти томонидан сотиб олинган бино билан унга туташ бўлган иккита ер участкасидан бирига сервитут белгилашни сўралган. Улар тенг даражада Ер кодекси ва Фуқаролик кодексларининг сервитутни белгилаш мумкин бўлган қоидаларга тўғри келади. Ер участкаларидан қайси бирини танлаш керак эди деган савол туғилади. Сервитутларни белгилаш тартиби ва шартларини белгиловчи техник ва меъёрий-ҳуқуқий тартиблар бу саволга бевосита тўлиқ жавоб бермайди. Аммо, сервитут битими объектининг зарурлиги асосий муаммо бўлиб ҳисобланади. Бу эса муаммони ижобий ҳал этишни талаб қилувчи асосий омилдир.

Иш таркибидаги маълумот ва кадастр хужжатлари мазмунидан кўринадик, хорижий корхона маъсулияти чекланган жамият олдида қўшни ер участкалари, шу жумладан якка тартибдаги тадбиркорга тегишли бўлган ер участкаси орқали ҳам олди-сотди шартномаси объектига эркин ўтиш ва боришни таъминлаш мажбуриятини олганлиги аён бўлади. Хорижий корхона мазкур мажбуриятни тўғри танлаганми, қонунга ғилоф эмасми ва бажаришга мажбурми деган саволлар юзага чиқади. Бундан ташқари амалда йўл сервитутини мажбурий тарзда белгилашдан якка тартибда иш юритувчи субъектни бош тортиши ҳам адолатданми каби саволлар муаммони ҳам оддий ҳам ўз навбатида мураккб эканлигидан далолат беради.

Суд иши жараёнида хорижий корхонанинг якка тартибда фаолият юритувчи тадбиркор шахснинг ўзининг ер участкасига сервитут белгилаш тўғрисидаги мажбурияти ноқонуний эканлигини аниқлаган. Биринчидан, бинони сотувчи корхона мажбурий тартибда, яъни бунга якка тартибда фаолият юритувчи тадбиркор шахс ер участкаси эгасининг розилигисиз сервитут белгилаш ваколатига эга эмаслиги, бунга қонунга биноан фақат суд ваколатли эканлиги, иккинчидан, у аввалдан кейинчалик розилик олишига ишонч ҳосил қилиши мумкин эмаслиги. Қайд этилганларни ҳисобга олиб, шунингдек низо иштирокчиларининг ирода эркинлиги тамойилига асосланган ҳолда, суд мазкур мажбуриятни қонунга мувофиқ эмаслигини ва юридик аҳамияти йўқлиги ва учинчи шахснинг ер участкасига сервитут белгилашда ҳуқуқий оқибатларни келтириб чиқармайди деб топган. Сервитутни белгилаш тўғрисидаги даъво аризаси тенг даражада бунинг учун қонун белгиланган талабларга жавоб берадиган хар икки ер участкасига нисбатан берилганлигини инобатга олиб, хўжалик суди мазкур вазиятда қуйидагиларни ҳисобга олган:

корхона ўзи маъсулияти чекланган жамиятга сотган кўчмас мулк объекти билан бирга ер участкасига тўсиқсиз боришни таъминлаш мажбуриятини олган;

корхонанинг кўчмас мулк объектлари жойлашган ер участкасига бу участкаларнинг бирини сотиб олган ва унга ҳам ўз кўчмас мулкига эркин ўтиш-

келиш зарур бўлган бошқа ташкилот фойдасига илгари сервитут белгиланган эди.

Суд якка тартибдаги тадбиркорга эмас, балки хорижий корхонага тегишли бўлган ер участкасига сервитут белгилаган. Юридик ва кадастр соҳалари амалиёти учун ер сервитути битимларининг аҳамиятини инобатга олиб, шунингдек бундай низоларни ҳал этишда муайянлик ва адолатни таъминлаш мақсадида юқоридв қайд этилган муаммони меъёрий-ҳуқуқий тартибда бартараф этиш мақсадга мувофиқдирлиги эътироф этамиз. Бунда ер қонунчилигида, кадастр ва ҳуқуқий соҳаларда шундай тартибларни белгилаш зарурки, уларни ижросини таъминлашда тенг шароитлар кузатилганда ер участкаларидан қайси бирида сервитутни белгилаш зарурлигини илмий - услубий асосларга асосланган тарзда амалга ошириш ҳам давлат ҳам сервитут битими иштирокчилари манфаатлари устуворлигини таъминлаш энг муҳим мезонлардан бири эканлиги яққол мисол бўлади.

5.4 Хорижий тажрибалар асосида сервитутни белгилаш ва ҳужжатларни шакллантириш.

Сервитут битим сифатида ер участкасидан фойдаланишдаги чеклов ҳужжати бўлиб, у муайян юридик ва жисмоний шахснинг ёки жамоатнинг бошқа бир шахсга тегишли ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқини белгилайди. Дунё мамлакатлари қонунчилигида сервитутларни ҳуқуқий тизимига ҳамда муайян давлатда ҳуқуқ аънаси асосида турли шаклларда ўз аксини топган. Тадқиқотлар ва таҳлилий ҳулосалар асосида дунё давлатларида асосий турдаги сервитутлар ва уларни юритилиш тавсифи қуйидагича тавсифланади. Сервитут турлари ва уларнинг дунё давлатлари мисолида юритиш хусусиятларини умумий тарзда айрим сервитут ривожланган мамлакатлар тажрибаси мисолида маълумотлари берамиз.

Шахсий сервитутлар Франция фақат бенефициар яъни шахс яшаган ёки фойдаланган ҳолда амал қилади, Германияда эса - шахснинг эҳтиёжлари учун

тузилади. Бундай сервитутлар фақат муайян шахс фойдаси учун берилади ва шахс ўзгартирилганда ўз кучини йўқотиши белгиланган бўлади.

Ерга боғлиқ, реал сервитутлар эса ер эгаси ўз еридан сервитутарий манфаати учун фойдаланиш ҳуқуқига эришади. Мазкур турдаги сервитут ер билан боғлиқ бўлиб, унинг эгаси ўзгарса ҳам сақланиб қолади. Масалан, Россияда бундай тури сервитут атамаси билан юритилади ва унинг мазмуни фуқаролик кодексида белгиланган. АҚШда сервитут “easement” сифатида белгиланган ва асосан кўчмас мулк битимларида қайд этилиши белгиланган. Канадада “easement appurtenant” яъни, ер участкаси худудидан кесиб ўтиш мақсадида ёки сув ўтказиш каби мақсадларда юритилиши тартибланган.

Оммавий (жамоат) сервитутлари давлат ёки жамоат манфаатлари учун белгиланган фойдаланиш ҳуқуқини акс эттиради. Масалан, сайр қилиш, сув олиш, йўлдан ўтиш, яшил майдонларни ташкил этиш каби мақсадларни амалга ошириш учун тузилади. Масалан, Швейцария ер қонунчилигида жамоат сервитутлари (öffentlicher Wegerecht) яъни, сервитут фақат юридик шахсларга берилган бўлиши мумкин. Италияда (servitù pubblica) эса жамоат эҳтиёжлари учун ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқини қайд этиш мумкинлиги белгиланган.

Табиий сервитутлар қонунга кўра, табиий шароитдан келиб чиқиб вужудга келган фойдаланиш ҳуқуқи деб талқин этилади. Масалан, Францияда (servitude naturelle) юқори табиий сув оқимини тўсишга рухсат берилмайди. Бразилия Кодексида қонунлаштирилган сув оқимини ўзгартириш чекланаши қайд этилган.

Иктисодий, яъни инфратузилма объектларидан оқилона фойдаланишга шарт-шароитларни яратиш мақсадида сервитутлар юритилади ва у юридик шахслар томонидан электр тармоқлари, қувурлар, транспорт йўллари ва бошқаларни ўтказиш учун белгиланади. Ушбу турдаги сервитут Германияда (Leitungsrecht) электр, сув, канализация ва газ тармоқларини ўтказиш ҳуқуқини

кафолотловчи восита сифатида жорий этилган. Японияда (Utility Easement) етказиб берувчи кувур ва бошқа чизиқли инфратузилма объектларидан самарали фойдаланиш мақсадида сервитутлар махсус қонун билан белгиланган. Қуйидаги жадвалда айрим давлатларда сервитут қонунчилиги тўғрисида умумий маълумотлар берилган (-жадвал).

Сервитут қонунчилиги бўйича таққослама жадвал:

Давлат номи	Сервитут номи	Ҳуқуқий асос
АҚШ	Easement	Common Law / State Statues
Буюк Британия	Easement / Right of Way	Property Law Act
Франция	Servitude	Code Civil (Articles 637–710)
Германия	Deinstbarkeit	BGB (Bürgerliches Gesetzbuch)
Россия	Сервитут	ФК РФ, ст. 274–277
Ўзбекистон	Сервитут	Ер кодекси 30 ва Фуқаролик Кодекси, 219 моддалари
Қозоғистон	Сервитут	Қозоғистон ФК, модда 269
Япония	Easement / Real Rights	Civil Code of Japan
Хитой	地役权 (dìyìquán) – сервитут	Property Law of PRC

Швецияда сервитут (сервитут) мулк ҳуқуқи соҳасидаги муҳим йўналишлардан бири ҳисобланади. Сервитут маълум бир хусусий мулк ёки ер участкаси эгаси фойдаси учун бошқа бир ер-мулкдан муайян ҳуқуқлар асосида фойдаланиш имконини беради. Бу ҳуқуқдан кўпинча қишлоқ хўжалиги,

инфратузилма объектлари (йўллар, сув таъминоти) каби мақсадларда фойдаланиш кўзда тутилади. Ушбу давлатда сервитутнинг амалга оширилиши ва уни жорий этиш бўйича батафсил маълумотлар берамиз.

Швецияда сервитутлар ер реестри (Fastighetsregistret) орқали расмийлаштирилади. Амалдаги ер муносабатлари тўғрисидаги (Jordabalken) ва ер тузиш тўғрисидаги (Fastighetsbildningslagen) қонунлар асосида тартибга солиниши белгиланган. Мазкур давлатда сервитут жумладан ер сервитутини юритиш тартиблари қуйидагича белгиланган:

Шартнома орқали (авталссервитут) юритиладиган сервитутлар:

икки томон (ер эгалари) ўртасида тузилган шартнома асосида юзага келади. Бундай шартнома:

ёзма шаклда бўлиши шарт;

сервитут қайси мулк учун фойда келтириши ва қайси мулк ҳисобидан амалга оширилишини аниқлаш керак;

сервитут давлат реестрига реал сервитут сифатида киритилганда, ер эгаси ўзгарганда ҳам янги ер -мулк эгаси учун белгиланган мажбурият юкланади.

Қонун асосида ўрнатилган (officialservitut) сервитут Швеция ер тузиш идораси (Lantmäteriet) томонидан, ердан оқилона ва самарали фойдаланиш мақсадида юритилади.

Сервитут битимларининг хусусиятлари:

йўлга чиқиш имконияти бўлмаганда ер участкаси учун бошқа ер участкаси худуди орқали пиёда йўл сервитутини ўрнатиш;

қўшни мулкдаги сув манбаидан фойдаланиш;

электр линияларини ўтказиш ва уларга техник хизмат кўрсатиш каби инфратузилма объектлари учун сервитут шартномалари тузиш мумкинлиги белгиланган.

Умуман олганда Швеция давлатида жорий этилган асосий сервитут турларига қуйидагилар киритилганлиги қайд этилади:

йўл сервитутлари (vägservitut) бирор ер участкаси майдонидан бошқа ер участкаси эгаси томонидан пиёда йўлидан фойдаланиш ҳуқуқи;

сув сервитутлари (vattenservitut) қўшни ер-мулкидаги сув манбаидан фойдаланиш;

етказиб берувчи қувур ва бошқа инфратузилма объектлар учун сервитутлар асосан канализация, электр, интернет каби қурилиш тизимларидан фойдаланиш;

қўшни ер участкаси майдонидан ўтиш учун сервитут зарурат сабабидан ўзган ер-мулки орқали транспортда ўтиш ҳуқуқи;

қурилишни чеклаш сервитутлари муайян жойда бино ва қўшимча иморатларни қурмаслик ёки маълум турдаги дарахтларни экмаслик каби шартларни ўз ичига олади.

Юқорида қайд этилган сервитутлардан ташқари бошқа турдаги сервитут ҳам юритилади. Қонунчиликда белгиланган барча турдаги сервитутларни юритишда қуйидаги ҳуқуқий асослардан фойдаланган ҳолда амлга ошириш йшлга қўйилган.

1. Jordabalken (Ер тўғрисидаги қонун) нинг 14-бобида сервитутларни юритиш тартиби қайд этилган;
2. Fastighetsbildningslagen (Ер тузиш тўғрисидаги қонун) да расмий сервитутлар учун асосий тартиблар белгиланган;
3. Lantmäteriet идораси ер ўлчаш ва сервитутларни реестрга киритиш учун масъул орган ҳисобланади.

Сервитутни юритишдаги нотўғри ҳуқуқий ва техник ҳаракатлар келажакда мураккабликларга олиб келиши мумкинлигига Швеция ер кадастри хизмати мутахассислари катта эътибор қаратадилар.

Қуйида Швециядаги сервитут (avtalsservitut) учун шартнома намунаси ёритилади, фақат бу намуна бўлиб, ҳар бир муайян ҳолатда унинг бандларига тузатмалар киритиш ер кадастри ва ҳуқуқшунос мутахассислари билан маслаҳат олган ҳода тўлдириш ва расмийлатириш тавсия этилади.

Сервитут (Avtalsservitut) шартномаси намунаси

1. Томонлар:

Бу шартнома қуйидаги томонлар ўртасида тузилди:

Манфаатдор шахс (сервитут хизмати истеъмолчиси):

Исми: [Исми, фамилияси]

Манзили: [Манзили]

Ер участкаси кадастр рақами (fastighetsbeteckning): [масалан, Malmö Stad, Stjärnan 4]

Хизмат кўрсатувчи ер - мулк эгаси (Хизмат кўрсатувчи):

Исми: [Исми, фамилияси]

Манзили: [Манзили]

Ер участкаси кадастр рақами (fastighetsbeteckning): [масалан, Malmö Stad, Månen 5]

Сервитут мазмуни: Хизмат олувчини манфаатларидан келиб чиқиб қуйидаги ер сервитути ўрнатилди:

Хизмат олувчи ер-мулк эгаси хизмат берувчи ер-мулк ҳудудидан (йўлдан ўтиш, сув қувуридан фойдаланиш, электр линиясини ўтказиш ва ҳ.к.) (зарур тури кўрсатилади) ҳуқуқига эга.

Сервитутнинг мақсади:

Асосий мақсад - хизмат оловчи ер-мулки ҳудудидан йўлга чиқиш (access), техник таъминот ёки бошқа зарур фойдаланишни таъминлашдир.

Муддати:

Сервитут муддатсиз тузилди ва реестрга киритилиши билан мулк билан боғланган ҳолда қолади. Агар муддатли бўлса: Сервитут [кун,ой,йил] давомида амал қилади.

Реестрга киритиш:

Томонлар мазкур шартномани Лантмәтериет'га тақдим этиш орқали расман реестрга киритишга келишиб олишди.

Имзолар:

Шартнома икки нусхада тузилади ва ҳар бир томон бир нусхадан олади.

Жой ва сана:	
Хизмат берувчи (Имзо)	Хизмат оловчи (Имзо)
Исм:	Исм

Изоҳ: Агар ер сервитути юридик шахс (жамоат ташкилотлари, компания)яъни, органисатионснуммер лар ўртасида тузилса, тегишли компания номи, ташкилот рақами ва битимни тасдиқловчи вакил имзосини киритиши лозим бўлади.

Кадастр ишлари Lantmäteriet ташкилотининг бевосита иштирокида амалга оширилади. Lantmäteriet - Швециянинг расмий ер тузиш ва кадастр хизмати идораси, сервитут ўрнатишда етакчи ташкилот ҳисобланади. Ташкилотнинг вазифаларига қуйидагилар киради. Сервитутни жорий этишдан мақсад яъни, ер участкасида қайси йўл, қувур, сув манбаи, электр линияси ва ҳ.к. орқали ўтиши кераклиги аниқланади.

Геодезик ўлчов ишларини амалга ошириш ва кадастр харитасини тайёрлаш ишлари геодезия, GPS ёки бошқа замонавий технологиялар ёрдамида (аниқ ўлчов усули кўрсатилган ҳолда) амалга оширилади. Сервитутга ажратиладиган майдон ўлчанади. Масалан: йўл эни 2 метр, узунлиги 40 метрлиги қайд этилади. Жой тафсилоти харитага туширилади яъни расмий кадастр плани тайёрланади.

Сервитут ўрнатиладиган ҳудудидаги туташ майдонга эга бўлган яъни, қўшни бўлган ер -мулк эгалари ва манфаатдор шахсларни хабардор қилиш зарур бўлади. Айниқса расмий сервитутда аҳолининг розилиги керак бўлади.

Бажариладиган техник – ташкилий ишлар сервитут жорий қилиниши лозим бўлган ер майдонида қуйидаги техник ишлар амалга оширилади:

Иш тури ва тавсифига кўра: GPS, тахеометрик, масофа ўлчашга мўлжалланган лазерли ускуна ва бошқа асбоблар орқали ер ўлчовлари геодезик ўлчаш услублари ёрдамида амалга оширилади. Кадастр харитасида сервитут қайси йўналишда, қайси бурилиш нуқталари орқали ўтиши аниқ белгиланади.

сервитут объектини қуриш ва ўрнатиш. Масалан, пиёда ёки транспорт ўтиши учун йўл, етказиб берувчи қувур ёки электр тармоғини қуриш ёки ўтказиш ишларини бажариш.

Сервитут ҳужжатларини юридик жиҳатдан расмийлаштириш ва реестрга киритиш жараёнида агар расмий сервитут бўлса Лантмәтериет ташкилоти қарор қабул қилади ва, Шартнома (Servitutsavtal) расмий жиҳатдан тайёрланади. Ушбу жараёнлар ниҳоясида ер реестри (Fastighetsregistret) га киритилади шундан сўнг мазкур сервитут ер-мулк билан боғлиқ бўлган ҳуқуқ сифатида тан олинади.

Сервитутни тузишдаги алгоритмнинг қисқача босқич тартиби:

1. Манфаатдор юридик ёки жисмоний шахс томонидан ариза бериш шахсий ёки юрист орқали амалга оширилади.

2. Ер кадастри ташкилоти (Lantmäteriet) томонидан текширув ва техник ишларни бажариш.
3. Сервитут учун мўлжалланган майдонга туташ бўлган ер-мулк эгалари ёки уларнинг вакиллари жарёндан хабардор қилиш ва иштирокини таъминлаш ишлари.
4. Геодезик ўлчов ва ер кадастри ишлари амалга оширилади.
5. Якуний қарор қабул қилинади ва давлат реестрига киритилади.

Қилиш жараёнида қандай ер кадастри ва техник ишлар амалга оширилиши ҳақида умумий маълумот ва тушунчаларга қисқача тўхталамиз. Швецияда сервитутни жорий қилишдаги ер кадастри ва техник жараёнлар: Сервитутни ўрнатиш ташаббуси жисмий шахс яъни ер-мулк эгасидан, юридик шахс (муниципалитет, компания ва бошқ.) дан ёки қўшни мулк эгаси томонидан эътироф этилиши мумкин.

Ариза ер тузиш ва ер кадастри (Lantmäteriet') идорасига берилиши мумкин. Ариза электрон шакл (e-legitimation) да ёки қоғоз кўринишида тақдим қилинади. Аризада қуйидагилар кўрсатилади: қайси ер участкалари ўртасида сервитут битимини тузиш керак, сервитут мақсади (унинг тури аниқ кўрсатилган ҳолда) агар бор бўлса, чизма, йўналиш сифатида.

Сервитут тузиш мақсадида ер кадастри (Lantmäteriet) хизмати таркибидаги геодезик ва техник ишлар жараёнига қуйидагилар киради: GPS, тахеометрик, масофаларни лазерли ускуналар билан ўлчов ишларини амалга ошириш, жой тафсилоти планини тузиш ва уни харитага тушириш, майдонни шакли ва ўлчамларини ҳамда чегара бурилиш нуқталарини координаталарини аниқлаш амалга оширилади.

Иш жараёнида сервитутдан манфаатдорлар билан алоқа қўшни ер-мулкдорлари ва бу жараёнга алоқадор шахслар хабардор қилинади. Агар томонлар вакилларида эътирозли ҳолатлар кузатилса, Лантмәтериет ташкилоти

мутахассислари ушбу масалани ҳал қилади. Сервитутга оид қарор ва уни давлат рўйхатидан ўтказиш реестри Лантмәтериет ташкилоти розилиги билан мазкур ҳужжатни расман қайд этиш (Servitutsförrättning) амалга оширилади. Шундан сўнг, сервитут Фастигхетсрегистрет (ер реестри)га расман киритилади. Бу билан сервитут ҳуқуқий кучга эга бўлади. Ҳужжатлаштириш таркибига геодезик ҳужжатлар (пуллик ёки бепул) тарзда, кадастр харитаси (Förrättningskarta) ва қарор нусхаси (Beslut om servitut) киради.

Юқорида қайд этилган ишлар алгоритмини қуйидаги тартибда тузиш мумкин: биринчи босқичда ишни бошлаш учун асос бўлган манфаатдор шахснинг аризаси, иккинчи босқичда техник асос ва жойлашуви бўйича ҳуқуқий асосларини кадастр томонидан текширув ишлари ҳамда учинчи босқичда эса сервитут битимини қонуний кучга эга бўлишини тасдиқловчи давлат реестрида қайд этиш ишлари амалга оширилади.

Сервитут битими ҳужжатлар тўплами - бу ер участкаси майдонининг бир қисмига нисбатан сервитут ўрнатиш учун зарур бўлган техник ва ҳуқуқий ҳужжатлар мажмуасидир.

Қуйида сервитут битими тўғрисидаги ҳужжатлар мажмуасининг таркибий қисмлари, уларнинг мазмуни ва ишлаб чиқиш тартиби келтирилган. Сервитут битими ҳужжатларининг таркибий қисмларига ариза, кадастр ҳужжатлари, ер участкасининг эгаси билан тузилган келишув битими, техник ҳужжатлар, ҳуқуқни белгилайдиган ҳужжатлар, маҳаллий давлат органларидан олинган рухсатлар, агар мажбурий сервитут бўлса, унга тегишли суд ҳукми қарори, рўйхатга ўтказилганлиги тўғрисида маълумотлар киритилиши тавсия этилади.

Хорижий тажрибалар ва Ўзбекистонда жорий этилган сервитут амалиётини таҳлил қилиш асосида сервитут битимига оид кадастр ҳужжатлари таркиби тавсия этилади.

Сервитут ҳужжатларининг таркиби ва тафсилотлари.

T/p	Хужжат номи	Хужжатлар тавсилоти ва шартлари
1.	Ариза	
2.		
3.		
4.		
5.		

Сервитут ҳужжатлар тўпламининг таркиби

1. Ариза

Сервитутарий ёки ташкилот томонидан расмий мурожаат хати.

Ариза (сервитут мақсади, муддати, тури: шахсий ёки оммавий, манзили ва жойлашув ўрни схемада кўрсатилган ҳолда).

2. Кадастр ҳужжатлари номи

Ер участкаси тўғрисидаги маълумотлар (ДКПнинг туман филиалидан)

Ер участкасига оид кадастр паспорти

Ер участкаси плани (чеклов киритиладиган майдонни кўрсатилган ҳолда)

Кадастр маълумотномаси (ер эгаси, майдони, координатлари).

3. Ер участкасининг эгаси билан тузилган келишув битими

Ихтиёрий сервитут бўлса, ер эгаси билан сервитут тўғрисидаги ёзма шартнома.

Шартномада қуйидагилар бўлади:

Сервитут битимидан мақсад (тури ва жойлашуви)

Муддати (вақтинчалик, доимий,.....)

Томонларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари

Компенсация белгиланган ҳолатларда унинг миқдори ва шартлари

4. Техник ҳужжатлар таркиби

Геодезик ва топографик чизмалар (план, шакл ёки схема)

Лойиҳа ҳужжатлари (агар инфратузилма объектларини қуриш назарда тутилган бўлса) ва уларни жойлаштириш лойиҳаси

5. Ҳуқуқни белгиловчи ҳужжатлар

Ерга эгалик ёки фойдаланиш ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатлар (сотиб олиш шартномаси, гувоҳнома, мулкӣ мерос ҳужжати, ижара шартномаси ва ҳ.к.)

6. Маҳаллий давлат органларидан олинган рухсатномалар

Маҳаллий ҳокимиятнинг розилик хати (қонунчилик талаб қилган ҳолатда)

Экологик экспертиза ҳулосаси (агар атроф муҳитга таъсири кутилганда)

7. Суд қарори (мажбурий сервитут шароитида)

Ер участкаси эгаси рози бўлмаганда ва сервитут суд қарори асосида ўрнатилганда, суд қарори талаб қилинади.

8. Рўйхатдан ўтказиш ҳужжатлари

Сервитут давлат рўйхатидан ўтказилгани тўғрисидаги ДҚП туман(шаҳар) филиали маълумотномаси

9. Сервитут ҳужжатларининг қисқача мазмуни

Ҳуқуқий асослар: қонун ва норматив -техник ҳужжатлар асосидаги суд ҳукми - қарори

10. Объект тавсифи: умумий ҳолтда ер участкасининг жойлашуви ва (сервитутарийга тегишли майдонгага тавсиф)

11. Сервитут мақсади: тури

12. Фойдаланишдаги чекловлар: қайси қисмида ва қандай шартларда фойдаланилади

13. Муддат: хусусий, вақтинчалик ёки доимий.....

14. Сервитутарий ва ер эгасининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари: битимда қайд этилган даражада

Ўзбекистонда белгиланган ва қисман жорий этилаётган сервитут битим ҳужжатлари асосан Ер кодекси ва фуқаролик қонунчилигига асосланади (-жадвал).

Сервитут турлари ва хусусиятлари

Турлари	Тавсифи	Ҳуқуқий хусусиятлари
Реал сервитут	Ер участкасига нисбатан белгиланади ва у билан бирга бошқа шахсга ўтади.	Ер эгаси алмашганда ҳам сервитут сақланади
Хусусий сервитут	Фақат белгиланган шахсга нисбатан амал қилади.	Фақат бенефициарга берилади; шахс вафот этса, сервитут бекор бўлади.
Доимий сервитут	Муддати чекланмаган, доимий фойдаланиш учун берилади.	Суд орқали ёки келишув асосида ўрнатилади.
Вақтинчалик сервитут	Муддати аниқ белгиланган.	Муддат тугаганда сервитут битими ўз кучини йўқотади.

Ҳорижий тажрибаларни таҳлилий хулосалар ўрнида шуни таъкидлаш керакки, сервитут тизими ривожланган мамлакатларда жорий қилинган усуллар ҳар бир давлатдаги ер-мулк қонунчилигига асосланган бўлиб, сервитут битимларини тузиш ҳам ўзига хос тарзда ишаб чиқилган. Давлатлар кесимидаги сервитут турлари ва уларни жорий этиш кўлами ҳам ердан фойдаланувчи субъектлар ва жамоавий эҳтиёжлардан келиб чиққан ҳолда белгиланиши тадқиқотлар давомида аниқланган.

Тажрибаларни ўрганиш асосида Ўзбекистонда илғор усулларни ишлаб чиқиш асосида сервитут тизимини натижадорлигини таъминлаш мазкур тадбирларни самарадорлигини ҳамда кўламини ортиб боришига хизмат қилади.

Сервитут турлари дунё миқёсида 60дан ортиқлигини эътиборга олган ҳолда уларни ҳар биттасини мазмун моҳиятини чуқур ўрганиш асосида Ўзбекистон амалиётидаги турларини 9 тадан 30 тагача ошириш имкониятлари илмий-услубий жиҳатдан асослангани бу борадаги иш кўлами ҳам камида 3 баробарига ортиши кутилади.

Ер кадастри ахборотини ишлаб чиқишда инновацион ёндашув ва ер сервитутини такомиллаштириш

Республика иқтисодиётини эркинлаштириш шароитида иқтисодиёт тармоқларининг жадал ривожланиши ер ресурслари тақсимотини услубий жиҳатдан такомиллаштириш, 2030 йилгача ер ислоҳотини ўтказиш дастурлари асосида ер муносабатларини тартибга солишда устувор йўналишларни белгилашни талаб этмоқда. Тадқиқот мақсади бўлган сервитут тўғрисидаги маълумотлар асосида ер тақсимотини самарали бошқариш муаммоларига яхлит ва мурракаб жараён сифатида қараш зарур. Жумладан, ер сервитутини белгилаш усуллариини такомиллаштиришга оид тадқиқотлар аҳамиятини белгилайди.

Бозор иқтисодиётини модернизация қилиш жараёнида жамият олдидаги объектив муаммолардан ҳисобланган ер танқислиги шароитида ер сервитутини юритиш кўламини ошириш эвазига фойдаланишдаги мавжуд ер участкалари майдонидан тежамкор технологиялар асосида қўллаш муҳим омиллардан ҳисобланади. Сервитутни юритиш механизмларини такомиллаштириш асосий йўналишлардан бири бўлган битимларни кенг тадбиқ этиш ва юритиш ҳисобланади. Ҳурматли Президентимиз Ш. Мирзиёев “... ҳар қарич ер – давлатнинг, демакки, халқимизнинг бебаҳо бойлиги ҳисобланади. Ундан ноқонуний, ўзбошимчалик билан фойдаланишга ҳеч кимнинг ҳаққи йўқ”. Демак, ер сервитути битимлари ва ҳужжатларини аниқ ва ҳаққоний юритиш сервитутни белгилашда муҳим бўлган ахборотлар сифатини белгилашга хизмат қилади. Шу билан бирга ягона ер фондини давлат томонидан тасарруф этиш

ҳамда уни назорат қилишда ер сервитути маълумотларини тизимли ва тезкор услубларда яратиш имкониятини яратишга хизмат қилади.

Ер тежамкор услублардан бири сифатида ер сервитутини юритиш унга оид маълумотларни тайёрлаш жараёнининг мураккаб ва кўп меҳнат талаб қилишини кўрсатувчи омиллардан биридир. Бунда, муайян ер участкалари майдонларида жорий этилаётган сервитут объектлари тўғрисидаги жорий ахборотларни туман(шаҳар) навбатчи электрон ҳариталарда акс эттириб боришни талаб этмоқда. Бу эса ер участкасидаги сервитут майдонларини электрон ҳаритада қайд эттириб бориш билан бир вақтда дала тадқиқот ишларини ҳам ўтказишни талаб қилади.

Ер сервитути тўғрисидаги ахборотларни замонавий даражада сақлашда қуйидаги босқичлардаги ишларни бажариш мақсадга мувофиқ деб ҳисоблаймиз:

ер сервитути маълумотларини бирламчи манбалар асосида йиғиш ва уларни тизимлаш ;

ер сервитутига бўлган эҳтиёжлар ва битимлар сонини аниқлаш ва прогнозлаш;

ер сервитути турларини гуруҳлаш асосида ахборотларга бирламчи ишлов бериш ва аниқлик киритиш;

сервитутга оид ахборотлар сифатига ва аниқлилигига бўлган талабларга риоя қилиш;

сервитут турларига ва хусусиятларига мос битимларни тузиш намуналарини ишлаб чиқиш, ижросини таъминлаш ва уларга тегишли кадастр ҳужжатларини расмийлаштириш.

сервитут битимларини белгилаш ва уларни жорий этишни доимий давлат назоратига олиш.

Юқорида қайд этилганидек, ер сервитути ахборотларини замонавий даражада ушлаб туришда маълумотларни бирламчи ишлаб чиқишдан иборатлиги муҳим талаблардан биридир. Ҳар бир ер сервитут битимини ишлаб чиқиш хусусияти ва ердан чекланган тарзда фойдаланишига кўра ер эгасини ерга эгалик ҳуқуқини тўлиқ сақлаган ҳолда тегишли ҳужжатларни сифати ва мазмунига маълум талаблар қўяди.

Белгиланган талабларга асосланиб, ер сервитутини юритиш жараёнида тегишли маълумотларни ишлаб чиқиш зарурати ҳам туғилади. Бунда сервитут турларидан жумладан, ер сервитути хусусиятларига кўра ҳар бир ҳолатда алоҳида креатив услубий ёндашувлар асосида фойдаланишни ташкил этиш тавсия этилади. Ер сервитути ахборотларини замонавий даражада сақлаб туриш жараёнининг муҳим таркибий қисми ахборотнинг аниқлиги ва ишончлилиги ҳисобланади.

Шундай қилиб, сервитутга оид ахборотларни замонавий даражада сақлаб туриш услуби жуда мураккаб ва ўзаро боғланган таркибий қисмларни ёки фаолият йўналишини ўз ичига олади. Жумладан, ахборот сифатини прогнозловчи ва унинг сифатига истиқболддаги талабларни ҳисобга олган ҳолда янгилаб бориш шулар жумласига киради. Сервитутга оид ҳар бир таркибий қисмнинг ва бутун кадастр тизимининг оптимал ишлаши ер сервитути ахборотини замонавий даражада ушлаб туришни таъминлашга хизмат қилади. Булар эса замонавийлик, ишонччилик, шаффофлик, ҳужжатчилик ва тежамчилик бўлиб, пировард натижада ушбу маълумотлар сервитут битимлари истеъмолчилари талабини қаноатлантиришга хизмат қилиши керак.

Тадқиқотлар давомида ер сервитутини белгилашдаги ахборот таъминоти ер фондини саккизта тоифаларига мос ҳолда шакллантириш мақсадга мувофиқлиги аниқланган. Албатта, бу жараён мураккаб ва жойлардаги тавсилотлар ёрдамида маълумотларни аниқлашда бир қанча техник ўлчов ишларини амалга оширишни талаб этади. Кадастр амалиётида ер сервитути тўғрисидаги маълумотларни олиш, қайта ишлаш ҳамда сифатли тайёрлашда

ягона тизим талаблари даражасида жорий этилмаган. Сервитут турлари, тузиладиган битимлар хусусиятлари, уларни сони ва мақсадларига кўра қўйиладиган талаблар шулар жумласидандир. Амалиётда юқоридаги қайд этилган сервитутга оид ахборотларнинг бирламчи манбааси бўлган сервитутарийлар сони ва уларнинг истак ва талабларини инобатга олган ҳолда объектларнинг умумлашган рўйхати тузилмаган бўлиб, ундан фойдаланувчи субъектлар тўғрисидаги маълумотларни олиш ва фойдаланишда ноқулайликларни келтириб чиқармоқда.

Ер сервитутини юритиш жараёнида ва ундан фойдаланиш даврида юридик ҳамда жисмоний шахслар томонидан ер участкаларидан фойдаланишга оид ҳуқуқларни давлат томонидан тартибга солиш, атроф-муҳитни муҳофаза қилиш, муҳандислик коммуникацияларини куриш ва улардан фойдаланишни ташкил этишни талаб этади. Шунингдек, ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ер участкаларининг ижарага олувчилари ва мулкдорлар, ва қонунда назарда тутилган ҳолларда аҳоли хавфсизлиги манфаатлари йўлида қонун ҳужжатлари билан белгиланган тартибда чекланишини белгилаш заруриятини яратмоқда. Албатта, бундай жараёнлар муваффақиятида ер сервитути маълумотларининг аниқлиги, ҳаққонийлиги, тезкор усулларда бажарилиши ва истеъмолчиларга етказилиши муҳим аҳамият касб этмоқда.

Сервитут келишувига мувофиқ юридик ва жисмоний шахслар ўзганинг ер участкасидан битимда белгиланган мақсадларда муайян муддат давомида фойдаланиш ҳуқуқига эга бўладилар. Маълумки, сервитут ердан фойдаланувчи субъектлар ўртасида маълум эҳтиёж ёки зарурият туғилгандагина қўлланилади. Сервитутни ер мулкдори, фойдаланувчиси ёки ижарачи эгалигида бўлган ер участкаларидан пиёда ўтиш, электр, алоқа линиялари ўтказиш, сув олиб ўтиш ёки бошқа мақсадлар учун фойдаланиш деб тушуниш лозим. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 173-моддасида ўзганинг ер участкасидан чекланган тарзда сервитут ҳуқуқи белгиланган бўлиб, ушбу модда мазмунан Ер кодексининг 30-моддасига ҳам мос келади. Унга кўра, ер участкасида сервитут

белгиланиши ер участкаси эгасининг ушбу участкага эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш ҳуқуқларидан маҳрум этмайди.

Сервитут белгилашни талаб қилаётган шахс яъни сервитутарий билан ер участкасининг эгаси ўртасидаги битимга мувофиқ сервитут белгиланади ва у кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш учун белгиланган тартибда рўйхатдан ўтказилиши белгиланган. Масалан: сервитутни белгилаш тўғрисидаги келишувнинг намунавий шаклида ер эгаси, келишувда “Мулкдор” деб номланувчининг фамилияси исми шарифи ва паспорт маълумотномаси. Иккинчи томон яни фойдасига сервитут тасдиқланадиган шахсларнинг, келишувда "Сервитуарий" деб номланувчининг фамилияси исми шарифи ва паспорт маълумотлари келтирилган ҳолда, ҳар иккаласи биргаликда эса "Томонлар" деб номланади. Сервитут шартномаси тўғрисида мазкур келишувни расмийлаштиришда Ер кодексининг 30-моддасига кўра, ўзганинг ер участкасидан чекланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқи битимида белгиланган мақсадлардан муайян муддат давомида фойдаланиш ҳуқуқига эга бўладилар.

Келишув битими мақсадларида асосий эътибор ўзганинг ер участкасидан тўлиқ эмас, чекланган тарзда фойдаланиш, ҳамда икки томоннинг сервитут ҳолати юзасидан низолар келиб чиқмаслигига қаратилади. Сервитутни белгилаш хусусида томонлар келиша олмаса ёки унинг шартларида муросага келинмаса, баҳс сервитут белгилашни талаб қилаётган шахснинг даъвоси бўйича суд томонидан ҳал этилиши мумкин. Сервитут белгиланган участканинг эгаси, агар қонунда бошқа тартиб назарда тутилган бўлмаса, сервитут кимнинг фойдасини кўзлаб белгиланган бўлса, ўша шахсдан муайян ер участкаси майдонини бир қисмидан фойдаланганлик учун мутаносиб ҳолда тўлов талаб қилишга ҳақли ҳисобланади. Сервитут билан боғлиқ тартиблар мазмунидан англашиладики, сервитутнинг объекти бўлиб барча ер фонди тоифаларидаги ер участкалари ҳисобланиши мумкин. Масалан, захира ерлардан ҳам сув олиб ўтиш, мол ҳайдаб ўтиш учун зарурият туғилиши мумкинлиги туфайли ушбу ер фонди тоифаси ҳам сервитут объекти сифатида қаралмоғи лозим.

Таъкидлаш жоизки, Мустақил давлатлар ҳамдўстлиги мамлакатлари қонунчилигида табиий объектлардан яъни, ўрмон ёки сувга нисбатан сервитутларни белгиланиши, шунингдек зарур ҳолларда шаҳарсозлик объектларига нисбатан ҳам сервитут белгиланиши кўрсатилган. Масалан, Россия Федерациясининг ўрмон, сув, шаҳарсозлик соҳасидаги қонунчилик нормалари тизимида сервитут белгиланиши кўрсатилган. Аммо, ўрмон, сув ёки бино-иншоотни ер участкасидан айри ҳолда тасаввур қилиб бўлмайди, чунки барча объектлар муайян ер участкасида жойлашганлиги бунга исол бўла олади. Демак, Россия Федерациясининг жорий қонунчилигида қўлланиладиган сув сервитути ва ўрмон сервитути атамалари ўз-ўзидан муайян ер участкасидан сервитут ҳуқуқи асосида фойдаланиш мумкунлигини англатади.

Ўзбекистон Республикаси мустақиллик йилларида ижтимоий-иқтисодий, сиёсий, ҳуқуқий ва техник соҳаларда амалга оширилган туб ислохотлар ва бозор иқтисодиётига ўтилиши натижасида ерга нисбатан ижтимоий муносабатлар янгича мазмун касб этиб, бу муносабатлар ердан фойдаланувчи субъектларнинг ҳуқуқий ҳолатини такомиллаштиришни тақозо этмоқда. Натижада, ушбу муҳим тадбир кадастр амалиётида кенг тадбиқ этиш масалалари талаб даражасида эмас. Сервитутданин фойдаланишга нисбатан турли хил мулкчилик ва хўжалик юритиш шакллари жорий этиш учун имкониятлар ҳам яратилмоқда. Янги ижтимоий-иқтисодий ва ҳуқуқий-техник ўзгаришлар сабабли ер, сув ва бошқа табиий ресурслар энди чекланган тарзда фуқаролик муомаласига киритилган ҳолда, уларга нисбатан ҳам фуқаролик шартномалари, яъни ипотека, гаров, мерос, олди-сотди, ижара, сервитут каби шартномалар тузиш шароитлари яратилмоқда.

Қонунларда назарда тутилган сервитут битимлари бошқа келишувлардан, шунингдек қонунда назарда тутилган бўлмаса ҳам, унга зид бўлмаган шартномалар ва бошқа битимлар эвазига вужудга келадиган ер участкасига бўлган ҳуқуқлар, жумладан сервитут ҳуқуқи сирасига унинг барча турларидаги жумладан ер сервитути битими бўйича ҳуқуқ ва мажбуриятларни бошқа шахсга

ўтказилиши ҳам киради. Сервитутни белгилаш тўғрисидаги шартноманинг ҳуқуқий масалалари ҳозиргача қонунчиликда етарли даражада ўрганилган. Ер сервитути ҳуқуқи ердан фойдаланувчи субъектлар ўртасида маълум эҳтиёж ёки зарурият туғилгандагина қўлланилиши амалиётда кузатилган.

Оммавий сервитут қонунда белгиланган тартибдан келиб чиқиб, у хусусий шахснинг эмас, балки жамоат манфаатларини ўзида ифода этиш муҳим тушунчадир. Хусусий сервитут эса маълум бир шахс фойдасига ўрнатилиши, вужудга келиш мақсади сервитутарий эҳтиёжидан келиб чиқиши, шартнома асосида ташкил этилиши, сервитутни албатта давлат рўйхатидан ўтказиш шартлиги каби хусусиятларга эгаллиги эътироф этилади. Фикримизча, сервитутни белгилашда белгиланган қонун ёки бошқа қонуности ҳужжатлари орқали тадбиқ этилиши оммавий сервитутларни вужудга келишидаги ўзига хос хусусият бўлиб, хусусий сервитутлар вужудга келишидан яъни шартнома ёки суд қарорига асосан ифодаланиши билан белгиланади.

Сервитут белгилашни талаб қилган сервитутарий ёки жамоат ташкилотлари билан ўзга ер участкасига эгаллик қилувчи, фойдаланувчи, ижарачи ёки мулкдор ўртасидаги келишувга мувофиқ вужудга келадиган битимга биноан бир томондан сервитут белгилашини талаб қилаётган шахс ёки шахслар гуруҳи ҳаракат қилса, иккинчи томондан сервитут белгиланиши талаб қилинаётган ер участкасининг эгаллик ҳуқуқига тегишли бўлган шахс ёки ушбу ер участкасининг фойдаланувчиси ёки ижарачиси ҳаракат қилади ва ўзаро сервитут келишувига эришиши мумкин. Сервитут белгилашни талаб қилаётган шахс билан ўзга ер участкасининг эгаси ўртасидаги битимга кўра сервитут белгиланади. Фақат кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш учун белгиланган тартибда рўйхатдан ўтказилиши талаб этилади. Сервитутни белгилаш хусусида томонлар келиша олинмаса, бахс сервитутни талаб қилаётган шахснинг даъво аризасига асосан суд томонидан ҳал қилиниши мумкин бўлади.

Оммавий сервитутларнинг вужудга келиши жамоа эҳтиёжларини инобатга олган ҳолда амалга оширилади. Фуқаролар ва жамоат ташкилотларининг бундай умумий эҳтиёжлар бўйича қарорлар қабул қилишда иштирок этиш ҳуқуқлари одатда фуқароларнинг ва жамоат ташкилотларининг ўз ҳуқуқларига оид масалаларни ҳал қилинишида иштирок этиш тамойили асосан қонун ҳужжатларида мустаҳкамлаб қўйилган. Ўзбекистон Республикаси Ер кодексида эса мазкур фуқаролар ва жамоат ташкилотларининг жамоа эҳтиёжлари бўйича қарорлар қабул қилишда иштирок этиш ҳуқуқларидан келиб чиқиб, уларга тегишли ҳуқуқларнинг белгиланишига оид қарорлар қабул қилиниши, жумладан оммавий сервитутлар белгиланишида иштирок этиш тамойилининг ижроси энг муҳим бўғинлардан бири ҳисобланади.

Бизнингча, фуқаролар ва жамоат ташкилотларининг жамоа эҳтиёжлари бўйича қарорлар қабул қилишда иштирок этиш ҳуқуқларидан келиб чиқиб, Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг 2-моддасида берилган ер тўғрисидаги қонун ҳужжатларининг асосий тамойилларини фуқароларнинг ва жамоат ташкилотларининг ерга оид ҳуқуқларнинг белгиланишига оид қарорлар қабул қилинишида иштирок этиши тамойили билан тўлдирилиши мақсадга мувофиқ бўлар эди. Жамоат ташкилотларини ерга оид бўлган ҳуқуқларини белгиланишига оид қарорлар қабул қилинишида иштирок этиш тамойили оммавий ер участкаси сервитутларини белгилашга оид қарорлар қабул қилинишида фуқаролар ва жамоат ташкилотлари иштирокининг ҳуқуқий - техник ва ташкилий – ижтимоий асосларини яратиб беришда ҳамда фуқаролар ва жамоат ташкилотларининг бундай қарорларни қабул қилиш жараёнида фаол иштирокини таъминлашда ҳуқуқий восита сифатида хизмат қилади.

Баъзи манбаларда бундай қарорлар қабул қилинишида фуқаролар ва жамоат ташкилотлари иштирок этиши тартибининг ҳуқуқий асослари қонун ёки бошқа меъёрий ҳужжатларда белгиланиб қўйилиши лозимлиги таъкидланади. Бироқ шуни инобатга олиш керакки, қонун ҳужжатларида фуқаролар ва жамоат ташкилотларини иштирок этиш тартибининг ҳуқуқий

асосларини мавжуд эмаслиги, оммавий ер участкаси сервитутини белгилашда ваколатли бўлган органлар фуқаролар ва жамоат ташкилотларининг оммавий ер участкаси сервитутини белгилаш борасидаги фикрларини ўрганишни талаб этади.

Сервитутларнинг белгиланиши ва ўрнатилиши асосан маъмурий тартибда амалга оширилиши ҳам муҳим омиллардан бири ҳисобланади. Бундай ҳолатлар асосан ер участкаларининг хусусийлаштириш жараёнида вужудга келиши кузатилади ва бунда ер участкасининг янги эгасига ер участкасидан электр тармоқларининг ўтиши каби ҳолларга рухсат бериш мажбурияти юклатилиши мумкин бўлади. Тадқиқотлар давомида маъмурий тартибда ўрнатиладиган сервитутларда салмоқли миқдор яъни, 40% ҳолатларда оммавий сервитутларга тўғри келиши аниқланган. Маълумки, оммавий сервитутларни белгилашдан мақсад оммавий яъни, давлат, ўзини-ўзи бошқариш органлари ҳамда маҳаллий аҳолининг ер майдонларидан чекланган тарзда фойдаланишдаги эҳтиёжларни қондириш масалаларига ечим сифатида қаралмоғи зарур.

Юқорида таъкидланганидек, сервитут келишувларини давлат рўйхатидан ўтказилиши сервитут битимлари эса тегишли тартибда давлат рўйхатидан ўтказилмагунга қадар ҳукуқий аҳамият касб этмаслигини ҳам эътироф этиш муҳим шартлардан бири ҳеб ҳисобланади. Ерга нисбатан бошқа ҳуқуқлар каби ер участкаси сервитути ҳам қонун ҳужжатларида белгиланган ва тегишли тартибда давлат рўйхатидан ўтказилиши белгилаб қўйилган. Сервитут борасида амалиётни ўрганиш шундан далолат берадики, ер сервитутини давлат рўйхатидан ўтказиш давлат кадастр органлари фаолиятида жуда кам ҳолатларда кузатилади. Асосан ер сервитути рўйхатга олинмайди ва оғзаки келишувлар билан чекланилади.

Сервитутини тартибга солишда ер қонунчилигида айрим камчиликларни мавжудлигини эътироф этган ҳолда, ер сервитутини давлат рўйхатига олиш билан боғлиқ муносабатлар ўзининг ҳукуқий асосларига эга бўлиши лозим деб ҳисобланади. Фикримизча, Республикада ҳозирги даврда ер сервитутини

техник-хуқуқий жиҳатдан мукаммал ҳолда ишлаб чиқиш ва уни амалиётда жорий этиш ишлари қониқарли ҳолатда эмаслиги сабабли минглаб, балки миллионлаб ечимини кутаётган масалалар мавжудлигини тасаввур этиш мумкин. Шунинг учун бугунги кунда ушбу муаммолар назарий, ҳуқуқий, услубий ва техник жиҳатдан мажмуали тарзда тадқиқ қилишни тақозо этмоқда. Ер кадастри соҳасида сервитут битимларини ҳуқуқий, ташкилий ва техник томонларини тадқиқ этишни инобатга олсак, ер сервитутини ердан фойдаланувчилар фаолиятида катта ижобий натижалар ва пировард натижада ер тежамкор креатив услубларни ишлаб чиқиш эвазига мавжуд ер фондидан оқилона фойдаланишга эришиш мумкин бўлади.

ХУЛОСА

Бозор иқтисодиётига ўтиш даврида ер тақсимооти тизимини янада такомиллаштириш муҳим илмий-услубий аҳамиятга эга. 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.

Олиб борилган тадқиқотлар натижасида ер тақсимоотининг ташкилий-иқтисодий ва техник асосларини такомиллаштиришга оид ишлаб чиқилган илмий хулоса ва амалий тавсиялар:

1. Давлат томонидан ер тақсимооти қарорларини қабул қилиш учун ер кадастри, ердан фойдаланиш, уни муҳофаза қилиш устидан давлат назоратини ўрнатиш 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. Мамлакатнинг барча ҳудудларидаги ерларда кадастр баҳолашни ўтказиш ва ерларнинг меъёрий баҳоси асосида шаклланувчи ер учун тўлов тизимига ўтилишини таъминлаш. Бунинг учун амалдаги ер учун тўлов тизимини такомиллаштириш зарур. Буни амалга ошириш қуйидагиларга боғлиқ: ер учун тўлов ставкалари иқтисодий сезиларли бўлиши ва тегишли ер участкасининг рента даромадига мос келиши керак; ер учун тўлов барча учун мажбурий, у юридик ёки жисмоний шахслигидан (ер эгаси, ердан фойдаланувчи, ижарачи ва хусусий мулкдор) қатъий назар мажбурий бўлмоғи лозим; имтиёзли солиққа тортиш эса фақат тўлов миқдори, тўлов ҳамда йиғиб олиш муддатлари билан тартибга солиниши зарур; ер учун тўлов тизими, ер

солиғи ва ижара ҳақидан ташқари ўзида қишлоқ хўжалик ерларидан мақсадга мувофиқ фойдаланишни бузганлиги учун, шунингдек ер билан боғлиқ ишлардан (олди-сотди в.х.), ер кадастри ахборотларидан фойдаланганлик учун тушадиган тушумларни, жарималарни йиғиб тўланишини ҳам қамраб олиши керак; ер учун тўловларни ўзгармас қилиб, 3-5 йилга белгилаб қўйиш мақсадга мувофиқ бўлади.

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

4. Муаллифлар томонидан ишлаб чиқилган электрон дастурни Республика миқёсида туманларлар Кадастр агентлиги ва Давлат кадастрлари палатаси филиаллари амалиётида тадбиқ этиш натижасида қуйидагиларга эришиш мумкин:

- ер участкасига бўлган ҳуқуқларни вужудга келиш ҳужжатларни расмийлаштиришни тартибга солиш асосида янги имкониятлар пайдо бўлади;

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

5. Ер тақсимотига оид электрон дастурни маъмурий туманлар ҳудудида жорий этишдан кутиладиган натижалар:

- ер участкаларини рўйхатга олишни такомиллаштиришда ҳужжатларни расмийлаштиришни тартибга солиш имкониятлари ортади;

- электрон дастурни тадбиқ этиш натижасида, амалиётда йўл қўйилаётган хато ва камчиликлар 6-8 баробарга, ҳужжатлар ҳажми эса 5 мартагача камайишига эришилади;

- иш сифати ва мутахассислар малакаси ортади, маълумотларни ишончлилиги ва уларни тезкорлик билан олиш имконияти 10 мартагача ортади;

- ЕФСларнинг ҳуқуқий ҳимоясини кафолатланиши ва уларни барқарор фаолияти таъминланишга олиб келади;

- ер участкаларида чегара белгиларини ўрнатиш ва электрон дастурни амалиётда тадбиқ этиш ҳисобига кутиладиган иқтисодий самара республика бўйича 240 млрд сўмни ташкил этади.

Умумий хулоса сифатида шуни таъкидлаш зарурки, ер фонди тақсимооти ва қайта тақсимооти ҳамда сервитут битимларини ишлаб чиқиш методологиясини такомиллаштириш эвазига ечимларни республикада фаолият юритаётган туман (шаҳар), вилоятлар ҳамда ҚҚРдаги юридик шахс ва фуқароларга ажратилган ер участкаларига тавсия этилган тавсиялар амалга оширилса, ер тақсимооти бўйича лойиҳа ечимларининг самарасини оширишга эришилади. Ер тақсимоотининг барча босқичларида рақамлашган ахборотлари тизимини яратиш ишларини ҳам кенг кўламда ёйиш тавсия этилади.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. Абдуллаев Т.М., Тураев Р.А., Инамов Б.Н., Абдуллаева М.Т. Тхе бенефитс оф усинг модерн течнологй ин мониторинг агрисултурал ланд // Интернационал жоурнал оф ресеарч султуре сосиетй ИССН: 2456-6683 волуме - 3, Иссуе - 10, Ост – 2019 Монтхлй, Пеер-Ревиед, Рефереед, индехед жоурнал Ссиентифис жоурнал, Импаст Фастор Жоурнал Ссиентифис Жоурнал: 4.526., Публисатион дата: 2019. Р - 157-158.
2. Долгирев, А.В., Костюкова Ю.С. Проблемы и перспективы землеустройства в современных условиях // Проблемы агропромышленного комплекса стран Евразийского экономического союза: Материалы И - Международной научно-практической конференции. - Саратов: ООО «Центр социальных агроинноваций СГАУ», 2015. - С. 274-276.
3. Пинхе Ванг, Наннан Лиу, Жианзхонг Қиао. Апплисатион оф мачине висион имаге феатуре ресогнитион ин 3Д мап сонструсион. - Алехандриа Энгинееринг Жоурнал, ИССН: 1110-0168, Вол: 64, Паге: 731-739. 2023.
4. Тураев Р.А., Ташбаева Ҳ.Х. Ер ҳисобини юритишнинг қишлоқ хўжалигида аҳамияти // “Ўзбекистон замини” илмий-амалий ва инновацион журнали. Тошкент: -“ЎЗДАВЕРЛОЙИҲА” ДИЛИ, 2020. - № 2. –Б. 17-19.
5. Тураев Р.А., Ташбаева Ҳ.Х. Ерларни миқдорий ҳисобини юритишда ер аҳборот тизими порталининг ўрни // Ўзбекистон қишлоқ хўжалиги журнали “Агро илм” илмий иловаси. – Тошкент: 2020. - № 70. 114-115. б.
6. Волков С.Ҳ., Черкашина трансфер инто усе оф унусед агрисултуре ландс сигнифисансе, чалленге ГЭС, Солутионс // Интернационал Агрисултуре жоурнал Вол 61 № 4 2018. Р. - 28-38.

7. Инамов А.Н. ГАТ оиласига мансуб АрсГИС дастурий таъминотида ер ҳисобини юритиш тизимини автоматлаштириш // «Ўзбекистон қишлоқ хўжалиги» журнали «Агроилм» иловаси. - Тошкент, 2020. 6[69]-сон. - Б. 81-
8. Алмеида-Филхо, Р., Шимабукуро, Й. (2002). Маппинг ланд дегредатион ин тхе Гилбуес регион, нортхеастерн Бразил, усинг Ландсат ТМ имаГЭС. Интернационал Жоурнал оф Ремоте Сенсинг, 23(19), 4173-4187-б
9. Авезбойев С.А., Шарипов С.П., Абдуқодирова, С.Н. суғориладиган ерлардан фойдаланишни ташкил этиш ва самарадорлигини оширишда кластерларнинг роли. “Ўзбекистонда ер ресурсларини бошқаришнинг устувор йўналишлари: муаммо ва ечимлар” мавзусидаги халқаро илмий Анжуман тўплами. Тошкент, “ТИҚХММИ” МТУ, 2023, 36-48 б.
10. Бабажанов А.Р. анд Инамов Б.Н. / Импровемент оф тхе эхистинг течнологй оф садастрал ассессмент оф ирригатедр crop ланд ин сасе оф Узбекистан ЭЗС Веб оф КОНФЕРЕНСЕС 590, 04004 (2024)
11. Мариа Касзорowska. Блоскчаин-басед ланд регистрацион: POSSIBILITYES анд чалленГЭС. DOI 10.5817/МУЖЛТ2019-2-8.
12. Хожийев К.М., Алимахаматова Ш.О., Зарипбойева М.У. “АдвантаГЭС оф ланд усе планс ин ланд протестион” // Соттом Ссиенсе Интернационал ссиентифис жоурнал. 2024. Волуме-4, Иссеуе-1. 95-100 п.
13. Кучкарова Н., Кҳакбердиев О. Риск идентифисатион анд ассессмент оф ирригатедр ланд эросион ин Ташкент провинсе, Узбекистан. *Узбекистан Жоурнал оф ланд Манагемент*, 2023 й. п. 47-49
14. Қ.Рахмонов, М.З.Абдурахимова. Ер ахборот тизими. Монография. “ТИҚХММИ” МТУ. Т.:2023 - б.

- 15.Рахмонов Қ.Р. Хорижий мамлакатларда ер кадастри ахборотларини яратиш тажрибаси. “Ирригатсия ва мелиоратсия журнали, Махсус сон, Тошкент, ТИҚХММИ, 2018 й. 127-127 б.

ФАРМОН ВА ҚАРОРЛАР

- 16.Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 7 сентябрдаги «Ер ҳисоби ва давлат кадастрларини юритиш тизимини тубдан такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги ПФ-6061-сонли фармони.
- 17.Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2021 йил 8 июндаги «Ер муносабатларида тенглик ва шаффофликни таъминлаш, ерга бўлган ҳуқуқларни ишончли ҳимоя қилиш ва уларни бозор активига айлантириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги ПФ-6243-сон фармони.
- 18.Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2022-йил 14-январдаги 22-сонли «Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерларда мониторинг ишларини амалга ошириш, ерларни муҳофаза қилиш ва ер тузиш фаолиятини тартибга солувчи норматив-ҳуқуқий ҳужжатларни тасдиқлаш тўғрисида»ги қарори.
- 19.Ўзбекистон Республикасининг “Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тўғрисида”ги Қонуни 2022 йил 28 ноябрдаги ЎРҚ-803 сон // – 2022 й.
- 20.Ўзбекистон Республикасининг “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида”ги 15 ноябрь 233 2021 йилдаги. ЎРҚ-728-сон Қонуни //Т.2021 й
- 21.“Қорақалпоғистон Республикаси аҳолисини ижтимоий қўллаб қувватлаш ҳамда жисмоний шахслар томонидан қурилган уй-жойларга бўлган ҳуқуқларни эътироф этиш тўғрисида”ги Ўзбекистон Президентининг фармони // ПФ-119-сон 28.06.2023й.

22. Ер ҳисоби ва давлат кадастрларини юритиш тизимини тубдан такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида” Ўзбекистон Республикаси Президентининг Фармони // ПФ-6061-сон 07.09.2020 й
23. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Ер муносабатларида тенглик ва шаффофликни таъминлаш, ерга бўлган ҳуқуқларни ишончли ҳимоя қилиш ва уларни бозор активига айлантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Президентининг Фармони// ПФ-6243-сон, 08.06.2021 й.
24. “Фермер, деҳқон хўжаликлари ва томорқа ер эгаларининг ҳуқуқлари ва қонуний манфаатларини ҳимоя қилиш, қишлоқ хўжалиги экин майдонларидан самарали фойдаланиш тизимини тубдан такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси Президентининг Фармони // № ПФ-5199, 09.10.2017 й.
25. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Ер участкаларидан фойдаланишда давлат назорати самарадорлигини ошириш чора-тадбирлари тўғрисида” ги Қарори// ПҚ-138-сон, 21.02.2022й.
26. “Ер ресурсларининг ҳолати бўйича миллий ҳисоботни юритиш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг Қарори// ВМ-578-сон , 2023 йил 30 октябрь.
27. “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида”ги Ўзбекистон Республикаси қонунини амалга ошириш чора-тадбирлари ҳақидаги Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг қарори//ВМ-71-сон, 2022 йил 14 февраль.
28. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2024 йил 18 январдаги “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган йрер участкаларини ижарага бериш тартибини такомиллаштириш бўйича қўшимча чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-15-сон Фармони.

Мундарижа

Т/р		бетлар
	Кириш	4
1-боб	Ер тақсимотининг назарий асослари	5
1.1	Ер фонди тақсимотининг замонавий бошқариш назарияси	5
1.2	Ер ислохоти - ер тақсимотини бошқаришда асосий омил.	17
2-боб	Тармоқлараро ер тақсимотининг методологик асослари.	33
2.1	Ер тақсимотининг методологик асослари.	33
2.2	Ер тақсимоти усуллари тақомиллаштириш.	48
2.3	Маъмурий туманда ер тақсимоти хусусиятлари.	56
3-боб	Ер тақсимоти жараёнида ахборотларни шакллантириш ва ер мониторингини юритиш.	59
3.1	Ер тақсимоти мониторинги - ердан фойдаланиш даражасини белгиловчи омил.	59
3.2	Ер ислохотлари шароитида ер фонди тақсимотининг хусусиятлари.	67
4-боб	Қишлоқ хўжалиги соҳасида ер тақсимотини шакллантиришда ер ахборотларини ишлаб чиқиш.	77
4.1	Ер ахборот базасини яратиш модели.	77
4.2	Ердан фойдаланувчи субъектлар даражасида ер ахборот тизимини шакллантириш.	86
5-боб	Сервитут битимларини ер тежамкор технология сифатида тадқиқ қилиш	80
5.1	Сервитут битимларини ер тежамкор технология сифатида тадқиқ қилиш.	80
5.2	Ер тақсимоти маълумотларини маҳалла фуқаролар йиғини ҳудудида шакллантириш усуллари.	89
5.3	Ўзбекистонда сервитутни жорий қилишдаги назарий - методологик муаммолар ва ечимлар.	98
5.4	Хорижий тажрибалар асосида сервитутни белгилаш ва ҳужжатларни шакллантириш.	114
	Хулоса	137
	Фойдаланилган адабиётлар ва манбалар рўйхати	140

**“Тошкент ирригация ва қишлоқ хўжалигини механизациялаш
муҳандислари институти” Миллий тадқиқот университети**

Ш.Қ.Раҳмонов, Ж.Қ.Раҳмонов, Қ.Раҳмонов

**Ер фонди тақсимоти ва сервитут битимларини ишлаб чиқиш услубиётини
тақомиллаштириш**

Мухаррир _____

Бадий муҳаррир _____

Техник муҳаррир _____

Мусахҳих _____

Теришга берилди __.__.____. Босишга рухсат этилди __.__.____. Бичими
____. Литературная гарнитураси. Юқори босма усулида босилди. Шартли
босма табок _____. Шартли кр-отт. _____. Нашр т. _____. _____ нусха. Буюртма
№____. Нархи шартнома асосида.

«ТИҚХММИ» МТУ нашриёти. Тошкент, _____. Шартнома _____

(манзили)