

3-мавзу: Аҳоли пунктлари ерларининг ҳуқуқий ҳолати

РЕЖА:

1. Аҳоли пункти ерлари ҳуқуқий ҳолатининг умумий тушунчаси.
2. Шаҳар ва посёлка ерларининг ҳуқуқий ҳолати
3. Қишлоқ аҳоли пункти ерларининг ҳуқуқий ҳолати

• Ўзбекистон Республикаси Шаҳарсозлик кодексининг 9-моддасига асосан, шаҳар аҳоли пунктлари қуйидагиларга бўлинади:

- энг йирик аҳоли пункти - аҳолисининг сони бир миллиондан ортиқ кишидан иборат;
- йирик аҳоли пункти - аҳолисининг сони икки юз эллик мингдан бир миллионгача кишидан иборат;
- катта аҳоли пункти - аҳолисининг сони юз мингдан икки юз эллик минггача кишидан иборат;
- ўртача аҳоли пункти - аҳолисининг сони эллик мингдан юз минггача кишидан иборат;
- кичик аҳоли пункти - аҳолисининг сони эллик минггача кишидан иборат.

59-модда. Шаҳарлар ва посёлкалар ерларининг таркиби

- Шаҳарлар ва посёлкаларнинг маъмурий чегараларидаги барча ерлар шаҳарлар ва посёлкаларнинг ерлари жумласига киради. Бу ерлар таркибига қуйидагилар киради:
- 1) шаҳар ва посёлка қурилиши ерлари;
- 2) умумий фойдаланишдаги ерлар;
- 3) қишлоқ хўжалигида фойдаланиладиган ерлар ва бошқа ерлар;
- 4) дарахтзорлар эгаллаган ерлар;
- 5) саноат, транспорт, алоқа, муҳофаа ва бошқа мақсадларга мўлжалланган ерлар;
- 6) алоҳида муҳофаза этиладиган ҳудудларнинг ерлари;
- 7) сув фонди ерлари;
- 8) захира ерлар.

Шаҳар ва посёлка қурилиши ерлари деганда, амалда қуриб битказилган ёки шаҳар қурилиши режаси лойиҳаси бўйича қуриш учун мўлжалланган ерлар тушунилиб, бу ерларга уй-жой, коммунал маиший, маданий-маърифий, саноат, савдо, маъмурий ва бошқа бинолар ҳамда иншоотлар қурилган ва уларни қуриш мақсадида берилган ҳамма ерлар киради. Шаҳар қурилиши ерлари давлат, жамоат корхоналари, муассасаларига фойдаланишга берилади. Шаҳар ерларининг энг муҳим таркибий қисмларидан бири бўлган шаҳар қурилиши ерларида уй-жойдан ташқари маъмурий бинолар, маданий-маиший муассасалар, саноат корхоналари ва бошқа мақсадларга мўлжалланган бино, иншоотлар қурилган бўлади. Фуқаролар эса бу ерлардан асосан якка тартибда уй-жой қуриш учун фойдаланадилар. Таъкидлаш жоизки, Ўзбекистонда аҳоли пункти ерлари таркибидаги алоҳида тоифа ерларнинг, масалан, қурилиш ерларининг рўйхати юритилмаганлиги сабабли, уларнинг миқдори аниқ эмас.

Шаҳар қурилиши ерларининг асосий қисмини уй-жойлар билан банд бўлган ер участкалари ташкил қилади. Ўзбекистон Республикаси Шаҳарсозлик кодексининг (04.04.2002 й.) 43-моддасида турар жой зоналари тушунчаси келтирилган бўлиб, унга кўра турар жой зоналари кўп қаватли уйлар, ўртача ва кам қаватли уйлар, якка тартибдаги уйлар қуриш учун мўлжалланган бўлади.

63-модда. Кўп квартирали уйлар атрофидаги ер участкаларининг ҳуқуқий мақоми

- Ўзбекистон Республикаси Президенти томонидан 2005 йил 16 февралда «Уй-жой қурилиши ва уй-жой бозорини янада ривожлантириш чора-тадбирлари тўғрисида»ги қарорнинг қабул қилиниши кўп квартирали уйлар атрофидаги ер участкаларига нисбатан қонунчиликда янги ҳуқуқий мақом белигиланишига олиб келди .
- Кўп квартирали уйлар атрофидаги ер участкаларидан одамларнинг кириб-чиқиши учун йўлаклар қуриш, болаларнинг дам олиши учун спорт майдончалари ташкил этиш, оммавий тадбирлар ўтказиш учун қурилмалар барпо этиш, яшовчиларнинг манфаатларига зарар келтирмасга гаражлар қуриш, боғлар экиш мақсадларида фойдаланиш мумкин. Ушбу мақсадларда кўп квартирали уйлар атрофидаги ер участкаларидан фойдаланишни назорат қилиб бориш мазкур уйлар бошқарувини амалга оширувчи ташкилотлар, яъни уй-жой мулкдорлари ширкатлари, фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органлари томонидан амалга оширилади. Ўзбекистонда кўп квартирали уйлар атрофидаги ер участкалари уй-жой мулкдорлари ширкатлари, фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органларига доимий фойдаланиш ҳуқуқи асосида тегишли бўлади.

64-модда. Аҳоли пунктларининг умумий фойдаланишдаги ерлари

Аҳоли пунктларининг умумий фойдаланишдаги ерларига қуйидагилар киради:

- майдонлар, кўчалар, тор кўчалар, йўллар, суғориш тармоғи, соҳил бўйи ерлари ва шу каби ерлар;
- аҳолининг маданий-маиший эҳтиёжларини қондириш ва дам олиши учун фойдаланиладиган ерлар (дарахтзорлар, боғлар, сайилгоҳлар, хиёбонлар, шунингдек ариқ тармоқлари эгаллаган ерлар);
- коммунал-маиший аҳамиятга молик ерлар (қабристонлар, чиқиндиларни зарарсизлантириш ва улардан фойдаланиш жойлари ва бошқа шу каби жойлар).

Умумий фойдаланишдаги ерлар муайян юридик ва жисмоний шахсларга бириктириб қўйилмайди ҳамда бевосита шаҳар, туман давлат ҳокимияти органларининг ихтиёрида бўлади.

Аҳоли пунктларидаги сув ҳавзаларининг соҳил бўйи ерлари ва қирғоқ минтақасидан биринчи навбатда дам олиш ва спорт мақсадларида фойдаланилади.

Умумий фойдаланишдаги ерларда бу ер қайси мақсадга хизмат қилса, фақат шунга мос келадиган иморат ва иншоотлар қуришга рухсат берилади.

Йўллар ва ариқ тармоқлари эгаллаган ерлардан ташқари умумий фойдаланишдаги ерлардан туман ёки шаҳар ҳокимининг қарорига биноан юридик шахслар ва фуқароларга енгил иморат ва иншоотлар (савдо чодирлари, дўкончалар, реклама иншоотлари ва шу кабилар) қуришда вақтинча фойдаланишга ижара шартлари асосида ер участкалари берилиши мумкин.

65-модда. Шаҳарлар ва посёлкалардаги қишлоқ хўжалигида фойдаланиладиган ва бошқа ерлар

- Шаҳарлар ва посёлкалардаги қишлоқ хўжалигида фойдаланиладиган ва бошқа ерларга қишлоқ хўжалиги корхоналари, муассасалари ҳамда ташкилотларининг эгалигидаги ҳайдаладиган ерлар, боғлар, узумзорлар, тутзорлар, мевазорлар, полизлар, питомниклар, яйловлар, пичанзорлар, суғориш, зах қочириш ва йўл тармоғи, иморатлар, ҳовлилар, майдонлар эгаллаб турган ва бошқа ерлар киради.
- Шаҳарлар ва посёлкаларнинг чегарасидаги қишлоқ хўжалигида фойдаланиладиган ва бошқа ерларга қишлоқ хўжалиги ҳамда ўрмон хўжалиги корхоналари, муассасалари ва ташкилотлари уй-жойлар, маданий-маиший ҳамда ишлаб чиқариш иморатлари қуришни шаҳар ёки туман ҳокими билан келишилган ҳолда амалга оширадилар.

66-модда. Шаҳарлардаги дарахтзорлар эгаллаган ерлар

- Шаҳарлардаги дарахтзорлар эгаллаган ерлар аҳолининг дам олишини ташкил этишга, шаҳардаги микроклимни, атмосфера ҳавосининг ҳолатини ва санитария-гигиена шароитларини яхшилашга, аҳолининг маданий-эстетик эҳтиёжларини қондиришга, шаҳар ҳудудини сув ва шамол эрозиясидан муҳофаза қилишга мўлжалланади. Улар таркибидаги дарахтзорлар эгалламаган ер участкаларидан спорт майдончалари ташкил этиш ва бошқа эҳтиёжлар учун фойдаланилади.

68-модда. Қишлоқ аҳоли пунктларининг ерлари

Қишлоқ аҳоли пунктларининг ерларига ер тузиш тартибида ана шу пунктлар учун белгилаб қўйилган чегаралар доирасидаги ҳамма ерлар киради.

Қишлоқ аҳоли пунктларининг ерлари жумласига қуйидагилар киради:

- 1) қишлоқ аҳоли пунктларининг қишлоқлар ва овуллар ҳудудидаги ерлари;
- 2) қишлоқ аҳоли пунктларининг қишлоқ хўжалиги ҳамда ўрмон хўжалиги корхоналари, муассасалари ва ташкилотлари ҳудудидаги ерлари.

Қишлоқ аҳоли пунктларининг чегараси туманларнинг давлат ҳокимияти органлари томонидан уларни режалаштириш, куриш ҳамда ички хўжалик ер тузиш лойиҳаларига мувофиқ белгиланади ва ўзгартирилади.

Қишлоқ аҳоли пункти ерлари аҳоли пункти ерларининг иккинчи турини ташкил этади ҳамда ўз аҳамиятлилик даражасига кўра шаҳар аҳоли пункти ерларидан қолишмайди. Қишлоқлар Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 68-моддасига асосан маъмурий-ҳудудий бирлик бўлиб ҳисобланади. Мамлакатимиз аҳолисининг асосий қисми қишлоқларда истиқомат қилганлиги сабабли фуқароларнинг ижтимоий ҳаёти, меҳнат фаолияти қишлоқ ҳаёти билан узвий боғлиқликда бўлади. Қишлоқ аҳолисининг яшаш тарзи кўп жиҳатдан қишлоқ ерларидан фойдаланиш – деҳқон хўжалиги ёки бошқача ёрдамчи хўжаликлар юритиш билан боғлиқ бўлиб, фуқаролар фаровонлигини таъминлаш, уларнинг турмуш даражасини ошириш кўп жиҳатдан қишлоқ ерларининг ҳуқуқий ҳолатини қонунчиликда энг мақбул шаклда белгилаш ҳамда фуқароларнинг ушбу ерлардан унумли, оқилона ва илмий асосларда фойдаланишини

67-модда. Шаҳарлар ва посёлкалардаги саноат, транспорт, алоқа, муҳофизат ҳамда бошқа мақсадларга мўлжалланган ерлар

- Шаҳарлар ва посёлкалардаги саноат, транспорт, алоқа, муҳофизат ҳамда бошқа мақсадларга мўлжалланган ерларга тегишли вазифаларни бажариш учун корхоналар, муассасалар, ташкилотларга ва фуқароларга берилган ерлар кирди.
- Фойдаланиш учун бериладиган ер участкасида жойлаштирилиши лозим бўлган иморат ва иншоотлар рўйхати ер участкаси ажратиш учун талабнома бериш чоғидаги бошланғич маълумотларда белгиланади. Фойдаланиш даврида қўшимча иморатлар ва иншоотларни жойлаштириш шаҳар ёки туман ҳокими ана шу ишлар хусусида қўшимча қарор қабул қилганидан кейин амалга оширилади.

Шаҳарларнинг шаҳарсозлик ва ер тузиш ҳужжатлари асосида белгиланган чегаралари атрофида “шаҳар атрофи зоналари” мавжуд бўлиб, улар шаҳар билан ягона ижтимоий, табиий ва хўжалик ҳудудини ташкил этади. Шаҳар атрофи зоналарида турли мақсадларга мўлжалланган ерлар - қишлоқ хўжалик ишлаб чиқариши ҳудуди, аҳоли дам олиш зоналари, шаҳарни ривожлантириш учун захира ерлар мавжуд бўлади.

Ўзбекистон Республикаси **Шаҳарсозлик кодексининг 51, 52-моддаларида** шаҳар атрофи зоналарининг тушунчаси, улардан фойдаланиш тартиби белгиланган. Унга кўра, шаҳар атрофи зонаси шаҳар чегарасидан ташқаридаги, шаҳар билан ягона ижтимоий, табиий, хўжалик ҳудудини ташкил этувчи ҳамда мазкур шаҳар ҳудудини, унинг шаҳар атрофи зонасига кирувчи аҳоли пунктлари ҳудудларини, аҳоли пунктлариаро ҳудудларни (шаҳарни ривожлантириш учун мўлжалланган захира ҳудудни) ривожлантириш учун ҳамда саноат, коммунал ва омборхона объектларини, муҳандислик, транспортга оид инфратузилмалар объектларини, жамоа боғдорчилиги, узумчилиги ва полизчилиги участкаларини, аҳоли дам олиш жойларини жойлаштариш, шунингдек қишлоқ хўжалигини юритиш ҳамда муҳофаза ва санитария-гигиена вазифаларини бажариш учун мўлжалланган ерлардан иборат бўлади.

Шаҳар атрофи зоналари чегараларини белгилаш шаҳарсозлик ва ер тузиш ҳужжатлари асосида Шаҳарсозлик кодекси ҳамда ер тўғрисидаги қонун ҳужжатларига мувофиқ амалга оширилади. Шаҳар атрофи зонаси ҳудудидан фойдаланиш ҳамда унинг чегараларидаги шаҳарсозлик фаолияти шу шаҳар атрофи зонасига кирувчи аҳоли пунктлари, аҳоли пунктлариаро ҳудудлар аҳолисининг манфаатларини, шунингдек шаҳарсозлик фаолияти бошқа субъектларининг манфаатларини инобатга олган ҳолда амалга оширилади. Шаҳар атрофи зоналари ҳудудларининг зоналаштирилиши Қорақалпоғистон Республикаси ва вилоятлар ҳудудларини режалаштириш тарҳларида, туманни (туманлар гуруҳларини) режалаштириш лойиҳаларида, шунингдек шаҳарларнинг шаҳар атрофи зоналари билан биргаликда ишлаб чиқиладиган бош режаларида белгиланади.

Шаҳарни шаҳар атрофи зонаси чегараларида ривожлантириш учун ҳудудлар доирасида бинолар, иншоотлар ва бошқа объектларнинг қурилиши, реконструкцияси ва кенгайтирилиши шаҳар ҳокими билан келишилган ҳолда амалга оширилади. Ўзбекистон Республикаси Давлат Архитектура ва қурилиш қўмитасининг 2003 йилда қабул қилинган “Шаҳар ва қишлоқ аҳоли пунктлари ҳудудларини ривожлантириш ва қурилишини режалаштириш” бўйича Шаҳарсозлик нормалари ва қоидаларида (ШНҚ 2.07.01 – 03) шаҳар атрофи дам олиш зоналарини, кўкаламзор ҳудудларни ташкил этиш тартиби белгиланган. Шаҳарларнинг атроф яшил зоналари дам олиш, санитар-гигиеник ва хўжалик мақсадларида фойдаланилиши керак. Яшил зоналарда уларнинг ўз экологик, санитар-гигиеник ва дам олиш вазифаларини бажаришига салбий таъсир этувчи хўжалик фаолияти тақиқланади.

Шаҳар атрофи зоналарининг ҳуқуқий ҳолатига оид ер қонунчилиги ва шаҳарсозлик нормалари мазмунидан кўриниб турибдики, шаҳарлар заруратга кўра шаҳар атрофидаги ерлар ҳисобига кенгайтирилади. Шаҳар атрофи ҳудудлари тегишли туман маҳаллий давлат ҳокимияти органлари томонидан юридик ва жисмоний шахсларга ажратиб берилади. Юридик ва жисмоний шахслар эгалигидаги шаҳар атрофида жойлашган ер участкалари шаҳар таркибига киритилганда улар кўрадиган моддий зарар тўлиқ қопланади. Шаҳар ерларининг вужудга келиш жараёни шаҳар чизиғи доирасидаги ерлардан фойдаланиш ҳуқуқи объектларига боғлиқ бўлмайди. Аммо ер участкаларини қишлоқ хўжалик корхонаси таркибидан чиқариб шаҳар чизиғи доирасига киритилиши ушбу ерларнинг тақдирини ҳал қилади.