

Ер муносабатларига янгича ёндашув

Ер участкаларини ажратишнинг барча учун тенг, шаффоф ва бозор тамойилларига асосланган тартибини жорий этиш, ерга оид мулккий ва ҳуқуқий муносабатларда барқарорликни таъминлаш, ерларни муҳофаза қилиш, ер эгаларининг мулккий ҳуқуқларини кафолатлаш, шунингдек ернинг иқтисодий қийматини белгилаш орқали уни фуқаролик ҳуқуқий муомаласининг объекти сифатида эркин муомаллага киритиш мақсадида 2021 йил 8 июнда Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Ер муносабатларида тенглик ва шаффофликни таъминлаш, ерга бўлган ҳуқуқларни ишончли ҳимоя қилиш ва уларни бозор активига айлантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-6243-сонли Фармони қабул қилинди.

Фармонга кўра, 2021 йил 1 августдан ер участкалари хусусий секторга – мулк ва ижара ҳуқуқи асосида, давлат ташкилотларига доимий фойдаланиш ҳуқуқи асосида ажратилади. Мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик, доимий эгалик, вақтинча фойдаланиш ҳуқуқи билан ер ажратиш тартиби бекор қилинади. Бунда илгари ажратилган ер участкаларига бўлган ҳуқуқлар сақланиб қолади. Ижарага олинган ер участкасидаги кўчмас мулк бошқа шахсга ўтган тақдирда, ер участкасига ижара ҳуқуқи ҳам янги мулкдорга ўтади.

Бундан ташқари қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар очик электрон танлов орқали фақат ижара ҳуқуқи асосида ажратилади, қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ерлар мулк ҳуқуқи ва ижара ҳуқуқи асосида электрон онлайн-аукцион орқали реализация қилинади.

Барча ҳолларда ер участкалари фақат бўш турган ва захирага олинган ерлардан ажратилади. Айтиб ўтиш керакки, бир ҳужжат билан ёки бир вақтда ер участкасини олиб қўйиш, захирага олиш, бошқа шахсга ажратиш ер бериш тартибини бузиш ҳисобланади. Давлат-хусусий шериклик лойиҳалари ва ижтимоий лойиҳаларни амалга оширишда ер участкалари давлат ташкилотига доимий фойдаланиш ҳуқуқи билан ажратилади. Ушбу ерлар хусусий шерик, нодавлат ноtijорат ташкилоти ва фуқаролик жамиятининг бошқа институтларига ижарага берилиши мумкин. Кўп квартиралар уй жойлашган ва унга туташ ер участкаси мулкдорларга умумий фойдаланиш учун доимий фойдаланиш ҳуқуқи асосида ажратилади.

Шунингдек, 2021 йил 1 августдан Вазирлар Маҳкамаси фақат қуйидаги ҳолларда ер участкаларини тўғридан-тўғри ижарага беришга ҳақли бўлади:

давлат илмий-тадқиқот ва таълим муассасаларига –Қишлоқ хўжалиги вазирлигининг таклифига асосан;

агросаноат кластерларига – ер участкаси норматив қийматининг икки баравари миқдоридан ортиқ пул маблағи депозитга қўйилганда, Қишлоқ хўжалиги вазирлиги, Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоят ҳокимининг таклифига асосан;

энг яхши таклифни танлаш орқали аниқланадиган, қиймати камида 10 миллион АҚШ доллари эквивалентида (ер майдони ҳажмига кўра ортиб боради) бўлган йирик инвестиция лойиҳасини амалга ошириш учун – лойиҳа қийматининг камида ~~10 фоизига тенг маблағ аввалдан мажсус ҳисоб рақамга жойлаштирилганда;~~

чет эл инвестициялари иштирокидаги корхоналарга, халқаро бирлашмалар ва ташкилотларга, чет эллик юридик ва жисмоний шахсларга – ижарага олиш

ҳуқуқини олганлик учун бозор қийматида ҳақ тўлаган ҳолда (халқаро бирлашмалар ва ташкилотлардан ташқари).

Ер тўғрисидаги қонун бузилиши ҳолатларини барвақт аниқлаш ва уларнинг олдини олишга қаратилган фаолиятни мувофиқлаштириш бўйича Республика кенгаши ва жойларда ҳудудий кенгашлар ташкил этилди (ишчи орган – прокуратура).

Кадастр органлари ердан мақсадсиз фойдаланишни аниқлаганда ушбу ерга бўлган ҳуқуқни бекор қилиш, ноқонуний қурилган иморатларни бартараф этиш юзасидан тўғридан-тўғри судга мурожаат қилиши мумкин.

Фармонга билан 2021 йил 1 августдан ҳокимликларнинг ерга оид қуйидаги ваколатлари бекор қилинади:

ерни тўғридан-тўғри ажратиш, фойдаланишга бериш, захиралаш, бириктириш, ободонлаштириш учун бериш ёки ерларни бошқача йўл билан тасарруф қилиш;

туман ва шаҳар ҳокимликлари томонидан ерга бўлган ҳуқуқларни белгилаш, эътироф этиш, ўзгартириш, бекор қилиш;

суғориладиган ерларни суғорилмайдиган ерлар тоифасига ёки бошқа ер тоифасига, суғорилмайдиган қишлоқ хўжалиги ерларини бошқа ер тоифасига ўтказиш;

жамоа боғдорчилиги, узумчилиги ва полизчилиги ҳамда ёрдамчи қишлоқ хўжалигини юритиш учун ер бериш;

хусусийлаштириладиган ерга нисбатан инвестиция мажбуриятлари ёки хусусий мулкни эркин тасарруф этишни чеклайдиган бошқа мажбуриятларни белгилаш;

2021 йил 1 августдан қонунчилик ҳужжатларида белгиланган бошқача тартибда ер участкаларини ажратишни назарда тутувчи барча тартиблар, имтиёз ва истиснолар тўлиқ бекор қилинади. Давлат ҳокимияти органларининг ер участкаларини тўғридан-тўғри ажратиш ёки бошқача тарзда имтиёз ва истиснолар белгилаш ташаббуси билан чиқиш тақиқланади.

Ер муносабатларида бу каби тартибнинг жорий этилиши мазкур соҳада давлат сиёсатининг шаффофлигини таъминлашга ва янада либераллаштирилишига хизмат қилади.

Миркомил Мирмақсудов

Ўзбекистон туманлараро иқтисодий суди раиси

2021-06-25 10:19:14