

ЕР РЕСУРСЛАРИДАН САМАРАЛИ ФОЙДАЛАНИШ ВА ЕР МОНИТОРИНГИ

UDK: 631.1:634(035)

ШАҲАР YERLARIDA MULK HUQUQI ASOSIDA YER UCHASTKALARINI AUKSION ORQALI REALIZATSIYA QILISH JARAYONI

U.X.Nigmatdjanov,
“TIQXMMI” MTU, “Davlat kadastrlari” kafedrası o'qituvchisi, i.f.n., prof. v.b.
Najmetdinov Nuriddin Rozimiddin o'g'li,
Xolmatjonov Shaxbozbek Fayoziddin o'g'li,
“TIQXMMI” MTU 211-guruh magistrantlari

Аннотация. Суть статьи заключается в том, что порядок торгов земельными участками резерва в настоящее время осуществляется на праве собственности. Также уточняется, кем определяется начальная цена земельного участка и какими нормативно-правовыми документами она определяется.

Ключевые слова: земельный участок, торговая площадка, аукцион, имущество, вторичный рынок, право собственности.

Annotation. The summary of the article is that the procedure for the auction of land plots in reserve is currently on the basis of property rights. It is also specified by whom the starting price of the land plot is determined and by which normative legal documents it is determined.

Key words: land, trading platform, auction, property, secondary market, property rights.

Kirish. Hozirgi kunda hukumatimiz tomonidan tasdiqlangan normativ huquqiy xujjatlarning ijrosi ta'minlash maqsadida yuqorida ko'rsatib o'tilgan O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2022 yil 14 fevraldagi 71-sonli qarori 2-ilovasiga asosan mulk huquqi asosida yer uchastkalari tadbirkorlik va shaharsozlik faoliyati maqsadida auksion savdolariga chiqarish hamda auksion savdo maydonchasida talabgorlar tomonidan yuqori narx belgilab auksionda g'olib bo'lish sezilarli darajada faolashganligini ko'rishimiz mumkin.

Ushbu jarayonlar amalga oshirilishida avval bir qancha bosqichlar borligi bu bosqichlar vakolatli tashkilotlar vakolati doirasida xulosalar beradi va texnik shartnomalar yuklaydi. Xulosalar 3 xil bo'lishi mumkin, ba'zi bir vakolatli idoralarda 2 turda xulosa beriladi (ijobiy yoki rad) 3 xil xulosa berish jaryoni (ijobiy, salbiy hamda shartli ravishda). Xulosalar asos sifatida vakolatli tashkilotlar tomonidan barchi Xulosa beruvchi tashkilotning me'yoriy xujjatlar kelib chiqib asos bo'luvchi hollari ko'rsatilgan holda amalga oshiriladi.

Joriy yilning 20-yanvar kunidan Prezidentimiz boshchiligidagi qattiq tanqidiy holda o'tqazilgan yig'ilishda yer munosabatlariga oid chiqarilgan normativ huquqiy xujjatlarning ijrosi taminlanmaganligi mulk huquqi asosida yer uchastkali auksion savdolariga yer uchastkalari chiqarilmaganligi sababli O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2019 yil 20 dekabrda "Tadbirkorlik va shaharsozlik faoliyatini amalga oshirish uchun bo'sh turgan yer uchastkalari berish tartib taomillarini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risidagi" 1023-sonli qaror asosida vakolatli tashkilotlar tomonidan ijobiy holasalar olish kelajakda auksion savdolariga chiqarish maqsadida ishlab chiqilgan «YERELEKTRON» AAT ga kiritilib ijara huquqi asosida auksion savdolariga chiqarilgan yer uchastkalarini savdolaridan

yechib olib ularni mulk huquqi asosida qaytadan savdolariga chiqarish vazifasi yuklatildi.

Buning natijasida auksion savdolarida turgan barcha yer uchastkalari yechib olinib qisqa muddatda yangi nizom orqali mulk huquqi asosida yer uchastkalarini savdo chiqarish tartibi ishlab chiqildi. Albatta bu o'z o'rnida yangi nizom, yangi tizim hamda barcha Xulosa beruvchi vakolatli organlarga qayta tartibni tushuntirish ishlarini olib borish vazifalarini o'z-o'zida taqozo etardi.

Shunga ko'ra, Respublika kesimida auksion savdolar markazidan ijara huquqi asosida qaytarib kelajakda mulk huquqi asosida auksion savdolariga chiqarish maqsadi qaytarib olingan yer uchastkalari soni 36485 ta maydoni 1970 gektar Davlat soliq qo'mitasining hududiy boshqarma tuman shahar bo'limlari tomonidan ushbu er uchastkali boshlang'ich narx 669 mlrd so'mni tashkil etadi. Ushbu narxni xar bir sotix er maydoniga bo'lganda 3,39 mln so'mga teng ekanligi ko'rishimiz mumkin. Bu o'z o'rnida yer uchastkasi ikkalmchi bozorga nisbatan juda kam ekanligi ko'rishimiz mumkin. Shuningdek ushbu yer uchastkalarini Davlat kadastrlari palatasining tuman (shahar) filiallari tomonidan 2 xil holatda aniqlanib tizimga kiritilgan

1. Xatlov natijasida hududga birlashtirilgan kadastr muhandislari bo'sh turgan yer uchastkasi ko'rib noqishloq xo'jaligi yer maydonligi amin bo'lgan holda tizim kiritilgan

2. Tadbirkorlarning e-kadastr.uz ochiq elektron xaritalarda berilgan takliflariga asosan tizimga kiritilgan.

Yuqorida keltirib o'tilgan masalar yer uchastklarini haqiqiy bahosi uni xususiy sektorlarga jalb qilib ikkilamchi bozordagi narxlarni birlamchi bozor bilan farq qilish uchun yangi nizom O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2022 yil 14 fevraldagi "Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer

Tadbirkorlik va shaharsozlik faoliyatini amalga oshirish uchun yer uchastkalarini elektron onlayn-auksionga chiqarilishi to'g'risida
MA'LUMOT

T/r	Xudud	«Yerelektron» AATga kiritilgan		Qishloq xo'jaligi yerlari, bo'sh yer bo'malganligi, muxofaza hududga tushganligi sababli rad etilgan		Rad etilgan		Ko'rib chiqayotgan (muhokamada)		Auksionga yuborilgan er uchastkalari		Mulk xuquqi asosida		Ijara xuquqi asosida	
		soni	maydoni	soni	maydoni	soni	maydoni	soni	maydoni	soni	maydoni	soni	maydoni	soni	maydoni
		45 645	2 611,3	7 179	469,4	3 373	160,8	13 988	1 096,3	21 105	884,8	9 299	359,7	11 806	525,1
1	Qoraqalpog'iston R.	3 012	407,2	395	93,2	509	36,2	876	189,2	1 232	88,6	990	58,1	242	30,6
2	Andijon viloyati	4 028	136,5	287	27,6	369	8,7	2 035	62,2	1 337	38,0	330	6,2	1 007	31,8
3	Buxoro viloyati	3 424	330,0	82	4,5	22	0,5	2 140	249,6	1 180	75,4	62	16,3	1 118	59,2
4	Jizzax viloyati	6 396	111,7	385	10,1	831	13,2	1 747	47,8	3 433	40,4	213	6,7	3 220	33,7
5	Qashqadaryo viloyati	3 966	118,6	1 089	37,9	98	4,8	1 329	56,9	1 450	19,0	118	2,8	1 332	16,2
6	Navoiy viloyati	1 054	151,9	186	14,4	65	19,3	356	52,7	447	65,5	23	3,5	424	62,1
7	Namangan viloyati	3 672	78,0	1 843	36,2	320	4,8	651	11,4	858	25,6	852	25,3	6	0,3
8	Samarqand viloyati	3 357	141,2	281	31,3	87	10,6	626	33,6	2 363	65,7	60	1,6	2 303	64,1
9	Surxandaryo viloyati	3 862	155,8	1 429	59,0	204	9,3	1 127	62,2	1 102	25,4	803	14,6	299	10,8
10	Sirdaryo viloyati	2 279	143,8	467	65,3	197	8,6	474	46,3	1 141	23,6	507	10,2	634	13,4
11	Toshkent viloyati	1 697	286,4	182	37,3	214	27,3	767	139,9	534	82,0	49	13,2	485	68,7
12	Farg'ona viloyati	4 970	191,1	150	17,1	240	8,2	907	47,0	3 673	118,8	3 353	108,7	320	10,1
13	Xorazm viloyati	3 396	249,2	373	28,4	182	5,7	648	85,1	2 193	130,0	1 939	92,6	254	37,4
14	Toshkent shahri	532	109,8	30	7,0	35	3,6	305	12,4	162	86,8	0	0,0	162	86,8

uchastkalarini xususiylashtirish to'g'risida»gi O'zbekiston Respublikasi qonunini amalga oshirish chora-tadbirlari haqida»gi 71-sonli qarorning 2-ilovasi "Tadbirkorlik va shaharsozlik faoliyatini amalga oshirish uchun yer uchastkalarini mulk huquqi va ijara huquqi asosida elektron onlayn-auksion orqali berish tartibi to'g'risida"gi qarorga asosan ishlab chiqilgan «YERELEKTRON» AATning yangi taxriri orqali vakolatli tashkilotlar tomonidan xulosa beriladi bunda tizimga 2 ta holatda yer uchastkalari kiritiladi

1. O'zbekiston Respublikasi Qurilish vazirligining hududiy bosh boshqarmalari tuman (shahar) bo'limlari tomonidan

2. Yerelektron.uz sayti orqali tadbirkorlar tomonidan berilgan takliflarga asosan yer uchastkalari kiritiladi.

Davlat kadastrlari palatasi hamda uning hududiy boshqarmalari tomonidan 4 ta holat ushbu tizimda o'z xulosalari beriladi bunda

1. Yer tanlash materiallarni kelishish jarayoni (yer uchastkasi bo'sh yoki bo'sh emasligi, yer toifasi qishloq xujaligi yer maydoni bo'lsa taklifni rad etadi)

2. Geologiya va Ses muhofaza zonalariga tekshiriladi (Tadbirkorlik maqsadlarida ajratib bo'lmaydi koordinatalar asosida). Bunda viloyati hududiy boshqarmasi hamda markaziy apparat tomonidan ko'zdan kechiriladi.

3. Barcha vakolatli tashkilotlar ushbu taklifni ijobiy deb topilganligidan so'ng kadastr pasporti shakllantiriladi.

4. Tuman shahar hokimligining qaroriga asosan bo'sh yer uchastkasini Davlat ro'yxatidan tuman (shahar) hokimligining nomiga mulk huquqi asosida.

Keyingi jarayonlarda tuman (shahar) hokimligi vakolatli organlar tomonidan berilgan Xulosalarni inobatga olib yer uchastkasini mulk yoki ijara huquqi asosida savdolarga chiqarilishini belgilaydi. Shunka ko'ra mulk deb belgilansa Davlat aktivlarini boshqarish agentligining hududiy boshqarmalari tomonidan xususiylashtirish oid yer uchastkasining birlamchi bahosini hisoblaydi, ushbu jarayon quyidagi hisoblanadi.

Davlat aktivlarini boshqarish agentligi bilan baholovchi tashkilot o'rtasida shartnomalar tuziladi va Bu shartnoma yer uchastkasini baholash uchun asos hisoblanadi. Baholash tashkiloti tomonidan yer uchastkasi O'zbekiston Respublikasi 2018 yil 28 iyuldashi "Baholash to'g'risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o'tqazish mexanizmini tasdiqlash to'g'risidagi"gi 161-sonli qaroriga asos sifatida ko'rsatib o'tilgan.

Shunga ko'rsa Davlat aktivlarini boshqarish agentligi tomonidan yer uchastkasi boshlang'ich narx belgilanganligi hamda ushbu narx yer uchastkasining savdolarda boshlang'ich narxi deb hisoblanada Hamda auksion savdo maydonchasidan belgilangan tartibda savdolarda qatnashib tanlovda ishtirok etuvchilar o'rtasidan yuqori narx belgilab sotib olingan yer uchastkasi bu yerning haqiqiy bahosi hisoblanadi.

Albatta, yuridik va jismoniy shaxslarga tegishli bo'lgan yer uchastkalari davlat va jamoat ehtiyojlari

uchun olib qo'yish jarayonida ushbu fuqarorga faqatgina bino va inshootlari balgi yer uchastkalariga ham qo'shimcha pul mablag'i hisoblanib tegishli tartib yerdan foylanuvchi sub'ektning hisob raqamiga o'tkazib beriladi.

Bu o'z o'rnida yer uchastkalarining qadrini oshirish ularni ikkilamchi bozor bilan narh navosi to'g'ri kelishi alohida o'rinni egallaydi. Mulk huquqi asosida ajratilgan yer uchastkalari alohida qonun ya'ni O'zbekiston Respublikasi 2021 yil 15 noyabrda "Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlarni xususiylashtirish to'g'risida"gi 728-qonunda belgilangan moddalar asosida himoya qilinadi.

Shuningdek, hozirgi kunda O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2022 yil 14 fevraldagi "Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to'g'risida"gi O'zbekiston Respublikasi qonunini amalga oshirish chora-tadbirlari haqida"gi 71-sonli qarorning 2-ilovasi "Tadbirkorlik va shaharsozlik faoliyatini amalga oshirish uchun yer uchastkalarini mulk huquqi va ijara huquqi asosida elektron onlayn-auksion orqali berish tartibi to'g'risida"gi qarorga asosan ishlab chiqilgan «YERELEKTRON» AATning yangi taxriri orqali Respublika kesimida amalga oshirilgan ishlarni ko'rishimiz mumkin.

Respublika kesimida O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2022 yil 14 fevraldagi "Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to'g'risida"gi O'zbekiston Respublikasi qonunini amalga oshirish chora-tadbirlari haqida"gi 71-sonli qarorning 2-ilovasi "Tadbirkorlik va shaharsozlik faoliyatini amalga oshirish uchun yer uchastkalarini mulk huquqi va ijara huquqi asosida elektron onlayn-Auksion

orqali berish tartibi to'g'risida"gi qarorga asosan ishlab chiqilgan «YERELEKTRON» AATning yangi taxriri kiritilgan yer uchastkalar soni 45 650 ta maydoni 2611,3 gektar, shundan Davlat kadastrdari palatasini hududiy boshqarmalari tuman (shahar) filiallari tomonidan rad etilgan yer uchastkalari soni 7179 ta maydoni 469,4 rad etish sabablari (Qishloq xo'jaligi yerlari, bo'sh yer bo'malganligi, muxofaza hududga tushganligi sababli rad etilgan). Vakolatli idoralar tomonidan rad etilgan soni 3373 ta maydoni 160,8 gektar, Vakolatli tashkilotlar tomonidan ko'rib chiqilayotganlar soni 13988 ta maydoni 1096,3 gektar hamdan auksion savdolariga chiqarilgan yer uchastklari soni 21105 ta maydoni 884,8 gektar. Auksion savdolarida mulk huquqi asosida savdalarga chiqarilgan yer uchastkalari soni 9299 ta maydoni 359,7 gektar va ijara huquqi asosida chiqarilganlar soni 11806 ta maydoni 521,1 gektar. (1-jadval)

Xulosa. Xulosa qilib shuni ayta olamizki Respublikamizda xususiylashtirish yuzasidan keskin ishlab olib borilish jarayonida Davlat mulki hisoblan yer uchastkarini ham xatlab o'tmaganligi ko'rishimiz mumkin. Shuningdek buning natijasida yerdan foydalanuvchi sub'ektlar tomonida hususiylashtirilgan ob'ektiga nisbatan qonunda belgilangan tartibda kafolat paydo bo'lishi o'z o'rnida fuqolar bunga ishongan xolda o'z tadbirkorligining rivojlantirishi mumkin. Shunga ko'ra tadbirkorlik maqsadida shug'ullanmoqchi bo'lgan yuridik va jismoniy shaxslar yuqoridagi 1-jadvalga asosan faoliya turi bilan shug'ullanmoqchi bo'lgan xududlarida auksion savdolariga qatnashib yuqori narx belgilab g'olib bo'lishi hamda belgilangan faoliyat turidan foydalanishi mumkin.

ADABIYOTLAR:

1. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2022 yil 14 fevraldagi "Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to'g'risida"gi O'zbekiston Respublikasi qonunini amalga oshirish chora-tadbirlari haqida"gi 71-sonli qarorning 2-ilovasi "Tadbirkorlik va shaharsozlik faoliyatini amalga oshirish uchun yer uchastkalarini mulk huquqi va ijara huquqi asosida elektron onlayn-auksion orqali berish tartibi to'g'risida"gi qaror
2. O'zbekiston Respublikasi 2018 yil 28 iyuldashi "Baholash to'g'risidagi hisobotlarning haqqoniyligini ekspertizadan o'tqazish mexanizmini tasdiqlash to'g'risidagi"gi 161-sonli qarori.
3. O'zbekiston Respublikasi 2021 yil 15 noyabrda "Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlarni xususiylashtirish to'g'risida"gi 728-qonun
4. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2019 yil 20 dekabrda "Tadbirkorlik va shaharsozlik faoliyatini amalga oshirish uchun bo'sh turgan yer uchastkalari berish tartib taomillarini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risidagi" 1023-sonli qaror.

UO'K: 631.1:634(035)

SHAHAR YERLARIDA FUQAROLARGA TEGISHLI BO'LGAN YER UCHASTKALARINI XUSUSIYLASHTIRISHDA TASHKILIY- IQTISODIY ASOSLAR

U.X.Nigmadjanov,

"TIQXMMI" MTU, "Davlat kadastrlari" kafedrasida o'qituvchisi, i.f.n., prof. v.b.

Najmetdinov Nuriddin Rozimiddin o'g'li,
Xolmatjonov Shaxbozbek Fayoziddin o'g'li,
"TIQXMMI" MTU 211-guruh magistrantlari

Аннотация. Основное содержание статьи заключается в том, что в ней описывается процесс приватизации земельных участков, находящихся в собственности юридических и физических лиц в республике. Также указано, что приватизируемый объект будет охраняться сторонами и в порядке, установленном законодательством. Приводится