

JISMONIY VA YURUDIK SHAXSLARNING YER UCHASTKALARINI OLIB QO'YISH VA KOMPENSATSIYA BERISH TARTIBINI TAKOMILLASHTIRISH

“TIQXMMI” MTU Buxoro tabiiy resurslarni boshqarish instituti

Hamidov Fayzullo Ramazonovich

“Yer resurslaridan foydalanish va davlat kadastrlari” kafedrası professori

Akramova Nargiza Anvar qizi

“Tuproq bonitirovkasi” ta’lim yo’nalishi talabasi

Аннотация: В данной статье рассматривается ряд вопросов, связанных с порядком возмещения ущерба гражданам и юридическим лицам в связи с изъятием земли для государственных и общественных нужд, незаконным приобретением земли и произвольным строительством и государственным контролем над этим процессом. , Научные, экономические и правовые последствия различий в произвольном жилищном строительстве и отклонение этой ситуации от изъятия земли для государственных и общественных нужд. Был проанализирован ряд статистических данных о незаконном сносе жилья в стране, а также даны выводы и рекомендации.

Ключевые слова: Усмотрение, здания и сооружения, земля, государственные и общественные нужды, земля, компенсация, хоким, инвестор.

Annotation: This article discusses a number of issues related to the procedure for compensation of damage to citizens and legal entities in connection with the seizure of land for state and public needs, illegal acquisition of land and arbitrary construction and state control over this process. , Scientific, economic and legal consequences of differences in arbitrary housing construction and the deviation of this situation from land acquisition for state and public needs. A number of statistics on the illegal demolition of housing in the country were analyzed, as well as conclusions and recommendations.

Key words: Discretion, buildings and structures, land, state and public needs, land, compensation, governor, investor.

Annotatsiya: Ushbu maqolada davlat va jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkalarining olib qo'yilishi munosabati bilan fuqarolarga va yurudik shaxslarga yetkazilgan zararlarni qoplash tartibi, yerlarni noqonuniy egallab olish va o'zboshimchalik bilan bino va inshootlarning qurilishi qolaversa bu jarayonga nisbatan davlat nazorati bo'yicha bir qator masalalar yoritilgan. O'zboshimchalik bilan qurilgan uy joylarning buzilishi va ushbu holatning davlat va jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkalarining olib qo'yilishidan farqlari ilmiy, iqtisodiy va huquqiy jihatdan yoritilib berilgan. Mamlakatimizdagi uy joylarning noqonuniy buzilishi bo'yicha bir qator statistik ma'lumotlar tahlil qilingan hamda yakunda xulosa qilinib zarur tavsiyalar berilgan.

Kalit so'zlar:

Azal-azaldan “yer” atalmish buyuk ne’mat uchun urushlar, jang-u jadallar va qarama-qarshiliklar bo’lib o’tgan. Insoniyat yerning har bir qarichini muqaddas bilib uni yovlardan, g’animlardan va o’zgalardan himoya qilib kelgan. Inson uchun yerning qadri shunchalar yuksak va bebaho bo’lganki uning har bir qarichini o’z jonini fido qilib bo’lsada himoya qilgan. Inson shu qora tuproqqa “Vatan” deya qaragan, bu esa o’z navbatida inson va zaminni bir biriga abadiyatga bog’lab qo’ygan ya’nikim yer inson bilan va o’z navbatida inson ham yer bilan bir biriga uzviy bog’liq. Bugungi kunda tinch va osoyishta zamonda yerni “qanday” va “kimdan” himoya qilish kerak. Ming yillar davomida ota-bobolarimiz jangu jadallar kechib g’animga bir qarich yerini bermay kelishdi. Vatan tuprog’ini asrab avaylashdi. Bugun zamon shiddat bilan rivojlanayotgan ayni bir damda biz yerni kimdan himoya qilishimiz kerak. Yerga bo’lgan qonunchilikni qanday yaratamiz va qanday shakllantiramiz. Bugun bir savol o’rtaga tashlanadi. Bugun tinch va osoyishta zamonda yerni kimdan himoya qilishimiz talab etiladi. Ming afsuski buning javobini ham anglab yetganmiz. “Biz o’z yerimizni o’z o’zimizdan himoya qilishimiz kerak”.

Shu kecha kunduzda televideniya, gazeta jurnal, radio va bir qator ommaviy axborot vositalarida “SNOS” degan masala kunning, haftaning, oying hattoki yilning eng muhim masalalaridan biriga aylanib qoldi. Mamlakatning hali bu qismida, hali u qismida “snos” masalasi bo’yicha bir qancha e’tirozlar va noroziliklar soni ko’paysaki ko’paymoqda ammo kamayotgani yo’q. Xo’sh bu masalaning asil mohiyati yoki yuzaga kelish sababi nimada. Nima uchun oddiy xalq kadastr va arxitektura va qurilish tashkilotlaridan bunchalik alamzada. Tuman hokimlari esa bundan chigal vaziyatda nima qilishlarini bilmay qolmoqdalar bunday og’ir muammolarning yechimi qayerda. Nega endi bu tuman hokimidan o’tib viloyat hokimidan o’tib hatto bosh vazir shug’ullanadigan masala chiqib ulgurdi. Bu kabi og’ir mummolarning vujudga kelishiga bitta sabab bor va bu sabab oddiy bir sabab emaski xalqimiz ikki tushunchani bir biri bilan chalkashtirib yubormoqda. Birinchisi davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun yer uchastkalarining olib qo’yilishi va ikkinchisi o’zboshimchalik bilan egallab olingan yer uchastkalarini o’z egasiga yani davlatga qaytarish va u yerda qurilgan bino va inshootlarni buzish masalasi. Ming afsuski bu ikki masalani oddiy xalq u yoqda tursin ba’zi bir rahbarlar ham farqlay olmay qoldilar. Shu sohada o’qib, shu sohada ishlab, shu sohada rahbarlik lavozimlarida ishlab turgan qo’shtirnoq ichida turgan mutasaddilar ham ikki tushunchani asil negizini tushunmagan holda oddiy xalqni azobga qo’ymoqdalar. Mamlakatimiz qonunchiligida aynan shu masala bo’yicha normativ huquqiy hujjatlar ishlab chiqilmaganmide yoki ishlab chiqilsa ham ijro intizomi ta’minlamagandimi. Ularni tahlil qilib chiqamiz. O’zbekiston Respublikasi Vazirlar mahkamasi tomonidan qabul qilingan bir qator 2006-yil 29 maydagi “Davlat va jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkalarining olib qo’yilishi munosabati bilan fuqarolarga yuridik shaxslarga yetkazilgan zararlarni qoplash tartibi to’g’risida nizomni tasdiqlash haqida”gi 97-son qarori, 2011-yil 25-maydagi “Shaxarsozlik faoliyatini amalga oshirish hamda qishloq xo’jaligiga oid bo’lmagan boshqa ehtiyojlar uchun yer uchastkalari berish

tartibini takomillashtirish chora-tadbirlari tog'risida" gi 146-son qarori 2018yil 26-dekabrda "Davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun yer uchastkalarining olib qo'yilishi munosabati bilan jismoniy va yuridik shaxslarga yetkazilgan zararlarni qoplash bo'yicha markazlashtirilgan jamg'armalar mablag'larini shakllantirish va ulardan foydalanish tartibi tog'risida nizomni tasdiqlash haqida" gi 1047-son qarorlari aynan shu snos masalasi bo'yicha bir qator muammolarni hal etishda muhim normativ huquqiy hujjat bo'lib xizmat qildi.

Yuqoridagi normativ-huquqiy hujjatlar yer qonunchiligida ayniqsa "snos" masalasida barcha muammo hal qila olmaganligi bois yangi normativ-huquqiy hujjatga ehtiyoj sezildi. Qabul qilinishi kerak bo'lgan yangi hujjat shunisi bilan kerak ediki aynan shu hujjat xala va hokimiyat ortasida majoziy manodagi devorni buzib tashlashi kerak edi. Xalq snoslardan charchagan va bu masala to'laqonli hal bo'lishi kerak edi. Hammaning joniga oro kiradigan va "snos" masalasini o'z joyiga qo'yib beradigan yangi normativ-huquqiy hujjat hukumat tomonidan qabul qilindi. Vazirlar Mahkamasi tomonidan 2019-yil 16-noyabrda "Jismoniy va yuridik shaxslarning mulk huquqlari kafolatlarini ta'minlash hamda yer uchastkalarini olib qo'yish va kompensatsiya berish tartibini takomillashtirishga doir qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida" gi 911-son qarori qabul qilindi va bu qaror "snos" masalasida yangi islohotlar davrini boshlab berdi. Xo'sh bu qaror aynan snos masalasida qanday yangi tartibni jamiyatimizga olib kirdi. Ushbu qarorga asosan 2020 yil 1- yanvardan boshlab quyidagi tartib joriy etildi.

Agarda yer uchastkasini olib qo'yichga zarurat tug'ilganda:

- hokimlik yoki investor va mulkdorlar o'rtasida ommaviy axborot vositalari ishtirokida ochiq muhokama o'tkaziladi.

- dastlabgi hisob-kitoblar amalga oshiriladi, kompensatsiya berish uchun yetarli resurslar mavjudligi o'rganiladi.

Qoraqalpog'iston Respublikasi Jo'qori kengesi, xalq deputatlari kengashlari tomonidan:

- yer uchastkasini olib qo'yilishidagi foyda va xarajatlar o'rganilib chiqiladi.

- resurslar yetarli bo'lganida hamda foyda va xarajatlardan ustun kelganda yer uchastkasini olib qo'yish tog'risidagi qaror qabul qilinadi. Bunday vaziyatda hokimlar qabul qilish vakolatiga ega emaslar.

- olib qo'yilishi rejalashtirilayotgan yer uchastkasidagi ko'chmas mulklar baholovchi tashkilot tomonidan baholanadi.

- hokimlik yoki investor va mulkdorlar o'rtasida kompensatsiya turi, miqdori va berish muddati kelishiladi va ushbu kelishuv notarial tartibda tasdiqlanadi.

- kelishilgan kompensatsiya berilmaguncha ko'chmas mulklar buzib tashlanishiga yo'l qo'yilmaydi.

Mulkdorlarga kelishilgan kompensatsiya berilgandan so'ng:

- mulkdor tomonidan ko'chmas mulk bo'shatib beriladi.

- hokimlar tomonidan ko'chmas mulkni buzib tashlash to'g'risidagi qaror loyihasi adliya organlariga xulosa olish uchun yuboriladi.

- adliya organlari kompensatsiya berilganligi, uy joylar amalda to'liq bo'shatilganligi va boshqa holatlarni o'rganadi va o'z xulosasini hokimliklarga taqdim etadi.

- adliya organlarining xulosasi ijobiy bo'lgan taqdirdagina ko'chmas mulkni buzib tashlash to'g'risidagi qaror qabul qilinadi.

Yer uchastkalari olib qo'yilishi bilan bog'liq qonun talablari ijrosining nazorati prokuratura organlari tomonidan amalga oshiriladi. Shu o'rinda bir jihatni alohida e'tiborga olish kerakki agar yer uchastkasi xususiy mulk bo'lsa, ushbu tartib ularga nisbatan tatbiq etilmaydi. Shu paytga qadar xalqni qiynab kelayotgan "snos" masalasi yuqoridagi tartib orqali o'z yechimini topdi. Endi masalaning ikkinchi jihatiga e'tibor qaratsak. Bino va inshoot buzilishi bilan bog'liq ikkinchi jihat ham bor. Bu esa "O'zboshimchalik bilan egallangan yer uchastkalarida qurilgan bino va inshootlarni buzish jarayonidir". Xalq orasida ham ushbu masala bo'yicha bir qancha muammo va e'tirozlar kelib chiqmoqda. Jamiyatimizda ushbu masala qanday amalga oshirilmoqda. Biz birinchi navbatda o'zboshimchalik bilan qurilgan imoratlarga nimalar kirishini anglab olishimiz darkor. Quyidagilar o'zboshimchalik bilan qurilgan imoratlar deya e'tirof etiladi:

- vakolatli organning yer ajratish haqidagi qarorisiz yoki qonuniy ajratilgan yer uchastkasi chegarasidan chiqqan holda qurilgan imoratlar.

- qurilish maqsadlari uchun ajratilmagan yer uchastkalarida qurilgan imoratlar masalan sug'oriladigan yerlarda qurilgan imoratlar.

O'zboshimchalik bilan qurilgan uy joylarni buzish tartibi haqida qanchalik ko'p bilamiz. Bugun ba'zilar uyim asossiz buzilyapti deb gapirayotganlarning uy joylari haqiqatdan ham noqonuniy qurilgandir. Agar qonun hamma uchun teng ekanligini inobatga oladigan bo'lsak noqonuniy qurilgan uy joylar buzilishi kerak. O'zboshimchalik bilan qurilgan uy-joylar buzilganda davlat tomonidan hech qanday kompensatsiya puli ajratilmaydi. O'zboshimchalik bilan imorat qurgan shaxs imoratni o'n besh kun ichida buzish kerakligi haqida ogohlantiriladi. Agar o'zboshimchalik bilan imoratni qurgan shaxs o'n besh kun ichida uni buzmasa:

- imorat sud qarori asosida buziladi.

- sud qarori ijrosini MIB ta'inlaydi

- imoratni buzish, yetkazilgan zararni qoplash va yerni yaroqli holatga keltirish xarajatlari o'sha shaxsdan undiriladi.

O'zbekiston yer resurslari nihoyatda cheklangan, aholisi esa shiddat bilan oshib borayotgan mamlakat hisoblanadi. Aholi soni o'sishi shiddati sug'oriladigan er maydonlari oshishidan ancha yuqori. Har bir gektar sug'oriladigan erga 8 kishi to'g'ri keladi. Umumiy qishloq xo'jaligiga yaroqli yer maydoni 17,8 mln gektar bo'lib, Osiyo taraqqiyot bankining prognozlariga ko'ra yaqin 30 yilda sug'oriladigan erlar miqdori yana 20-25 foizga kamayadi. Qonun hujjatlarida o'zboshimchalik bilan egallab olingan yerda qurilish ishlarini amalga oshirganlik uchun bir qancha javobgarlik belgilab o'tilgan. Bugun odamlar orasida uyim "snos" ga tushdi, uyim buzilyapti kompensatsiya

puli berilmayapti deb e'tirozga sabab bo'layotgan aslida esa o'zboshimchalik bilan egallab olingan yerlarda qurilgan imoratlarga nisbatan qat'iy choralar va iqtisodiy mexanizmlar jamiyat taraqqiyotiga hissa qo'shmog'i kerak. O'tkazilgan xatlov natijasiga ko'ra, 2018-2019 yillarda 23 mingdan ortiq holatlarda fuqarolar 3900 gektar yerni o'zboshimchalik bilan egallab olishgan, 6000 gektar ekin yerlarida noqonuniy imoratlar qurib olingan. Bu 23 mingta qonun buzilishi degani. Endi 23 mingta oila boshpanasiz qoladimi? Buzilayotgan uy joylarga nisbatan qonuniy choralarni qo'llash ammo xalqni ham ko'chaga haydab solishga yo'l qo'ymaslik uchun ham uzoqni ko'zlab ish ko'rish kerak buning uchun esa o'zboshimchalik bilan egallab olingan yerlarga nisbatan yangi mexanizmlarni ishlab chiqish, yer berish, yer ajratish jarayonini yanada soddalashtirish shaffoflikni ta'minlash kerak. Adliya vazirligi tomonidan o'tkazilgan o'rganishlar natijasida 2018 yil davomida hokimliklar tomonidan 335 gektar yer maydonlari noqonuniy ajratib berilgani va natijada mahalliy byudjetlarga 20 mlrd 400 mln so'mdan ko'proq zarar etkazilgani aniqlangan. Tuman hokimlari tomonidan yer ajratish jarayoniga yangicha innovatsion texnologiyalarni joriy etish, yer uchastkalarini berishda korrupsiyani tak-tugi bilan yo'qotish esa eng muhim masala bo'lib qolmoqda. Ayniqsa yerni davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun yer uchastkalarining olib qo'yilishida tuman hokimlarining vakolatlarining qisqarishi yer qonunchiliga muhim qadam bo'ldi desak mubolag'a bo'lmaydi. Biz bugun davlat taraqqiyoti yo'lida har bir soha qatori yer resurslarini boshqarish tizimini ham yuqori cho'qqilarga olib chiqishimiz kerak. Yer ajratish, yer berish va yerni davlat va jamiyat va ehtiyojlari uchun olib qo'yishda shaffof mexanizmlarni ishlab chiqish kerak. Yer resurslaridan foydalanish tizimida xalqning huquqiy savodxonligini oshirish bo'yicha yangi ishlarni amalga oshirish, odamlarga davlat va jamiyat va ehtiyojlari uchun yer uchastkalarining olib qo'yilishi va yerni o'zboshimchalik bilan egallab olingan yerlarda noqonuniy qurilgan uy joylarni buzish o'rtasidagi farqni tushuntirish ishlarini muntazam olib borish kerak. Bu ikki bir birga o'xshash masalalarning asil mohiyatini anglagan holda ish ko'rish bugungi kunning eng dolzarb masalalaridan biri hisoblandi. Xalq qachon davlatdan rozi bo'ladi? Qachonki har kim o'z ishini sidq-u dildan, vijdonan bajarib yurt kelajagi uchun bir tan-u, bir jon bo'lib kurashsagina. Yerning har bir qarichi ona kabi muqaddas. Buni hech bir inson unutmazligi lozim.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR:

1. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti farmoyishi "Fuqarolar va tadbirkorlik subyektlarining mulk huquqi kafolatlanishini so'zsiz ta'minlash bo'yicha qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida" 2019-yil 3-avgust F-5491 .

2. Vazirlar Mahkamasini qarori "Jismoniy va yuridik shaxslarning mulk huquqlari kafolatlarini ta'minlash hamda yer uchastkalarini olib qo'yish va kompensatsiya berish tartibini takomillashtirishga doir qo'shimcha chora-tadbirlar to'g'risida" 2019-yil 16-noyabr 911-son.

3. Vazirlar Mahkamasi qarori “Davlat va jamiyat ehtiyojlari uchun yer uchastkalarining olib qo’yilishi munosabati bilan jismoniy va yurudik shaxslarga yetkazilgan zararlarni qoplash bo’yicha markazlashtirilgan jamg’armalar mablag’larini shakllantirish va ulardan foydalanish tartibi tog’risida nizomni tasdiqlash haqida” 2018yil 26-dekabr, 1047-son.

4. Vazirlar Mahkamasi qarori “ Shaxarsozlik faoliyatini amalga oshirish hamda qishloq xo’jaligiga oid bo’lmagan boshqa ehtiyojlar uchun yer uchastkalari berish tartibini takomillashtirish chora-tadbirlari tog’risida” 2011-yil 25-may, 146-son.

5. Vazirlar Mahkamasi qarori “Davlat va jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkalarining olib qo’yilishi munosabati bilan fuqarolarga yurudik shaxslarga yetkazilgan zararlarni qoplash tartibi to’g’risida nizomni tasdiqlash haqida”2006-yil 29 may, 97-son.

www.lex.uz

www.ygk.uz