



OZARBAYJONDA YER MUNOSABATLARI SIYOSATI: AMALGA OSHIRILGAN ISLOHOTLAR VA NATIJALAR

**Prognozlashtirish
va makroiqtisodiy
tadqiqotlar
instituti**

**Iqtisodiyotning real
sektori tarmoqlarini
tarkibiy o'zgartirish
masalalari bo'yicha
loyiha tomonidan
tayyorlandi**

Mundarija

Kirish	3
Yer islohotlari uchun shart-sharoit.....	3
Birinchi bosqich (1995-2003): yerlarni keng miqyosda xususiylashtirish	4
Yer islohotlarining maqsadlari va huquqiy asoslari	4
Islohotlarni amalga oshirishga mas'ul organlar.....	5
Yerni xususiylashtirish va uni taqsimlash qanday amalga oshirildi	5
Qo'shimcha yordam choralari	6
Islohotlarning birinchi bosqichi natijalari	8
Islohotlarning kamchiliklari	7
Ikkinchi bosqich(2004 yildan): qonunchilikni isloh qilish va takomillashtirish imkoniyatini oshirish.....	8
Boshqaruv tizimini isloh qilish va imkoniyatini oshirish.....	8
Qonunchilikni takomillashtirish va oshkoralikni ta'minlash	9
Islohotlarning ikkinchi bosqichi natijalari	11
Islohotlarning hozirgi bosqichi: oldingi bo'shliqlarni to'ldirish	11

Kirish

Ushbu sharhda 1991-yilda mustaqillikka erishgandan keyin Ozarbayjonda amalga oshirilgan yer islohotlarining tahlili keltirilgan. Yer munosabatlarini isloh qilish bir necha bosqichda amalga oshirildi. Asosiysi birinchi bosqich bo'ldi: 1996-2003 yillar. Bu davrda davlat yerlarini xususiylashtirish bo'yicha keng ko'lamli dastur amalga oshirildi, 50 dan ortiq me'yoriy-huquqiy hujjatlar qabul qilindi.

Umuman, yer islohotlarini amalga oshirishning butun davri mobaynida muayyan ijobiy natijalarga erishildi. Shu bilan birga siyosatning turli muammo va kamchiliklari har bir bosqichga xos edi.

Ozarbayjon tajribasi shunisi bilan qiziqki, O'zbekistonnikiga o'xshash sharoitlar, iqtisodiy va institutsional xarakterdagi o'xshash muammolar mavjud. Qolaversa, Ozarbayjonda yerlarni xususiylashtirish jarayoni O'zbekistondagidan ancha oldin boshlangan. Bu ushbu tajribadan ma'lum saboqlarni olish imkonini beradi.

Yer islohotlari uchun shart-sharoitlar

Mustaqillikka erishgach, **1995 yilda** yer munosabatlarida tub o'zgarishlar boshlangan paytda Ozarbayjon **yalpi ichki mahsuloti 1990 yildagiga nisbatan 36 foizgacha pasaydi**, **inflyatsiya darajasi** yiliga **400 foizdan** oshdi, **qishloq xo'jaligi yalpi mahsuloti 1991 yildagiga** nisbatan **ikki baravar** qisqardi.¹

Islohotlar amalga oshirilgunga qadar barcha sobiq ittifoq respublikalarida bo'lgani kabi barcha yerlar **davlat tasarrufida** edi. Ishlab chiqarish vositalari, shu jumladan, qishloq xo'jaligi tarmoqlari ham davlatga tegishli bo'lib, markazlashgan ma'muriy-rejalashtirish tizimi doirasida boshqarilardi. Ushbu umumiy tizim doirasida **unumdor yerlar uch turga bo'lingan**.

- a) davlat xo'jaliklari;
- b) jamoa xo'jaliklari;
- c) yordamchi yakka tartibdagi xo'jaliklar.

Bundan tashqari, **uylar va binolar** ular joylashgan **yer** bilan birga **davlat mulki** edi. Ulardan foydalanuvchilar doimiy foydalanish huquqiga ega bo'lgan holda yashagan.²

Bundan tashqari, iqtisodiyotning barcha tarmoqlari, shu jumladan qishloq xo'jaligining faoliyati **noqulay ishbilarmonlik muhiti** bilan cheklandi. Ozarbayjonda biznes to'rtta asosiy muammoga duch keldi:

- huquqiy va tartibga solish tizimining **zaifligi**;
- investitsiyalar uchun **ma'muriy to'siqlar**;
- **infratuzilmalar** bilan ta'minlashdagi kamchiliklar;

¹ Аграрная реформа в постсоциалистическом пространстве. Опыт Болгарии, Молдовы, Азербайджана и Казахстана, Нора Дадвик и другие / Рабочий доклад Всемирного банка № 94, 2007.

² REG: Mainstreaming Land Acquisition and Resettlement Safeguards in the Central and West Asia Region / Technical Assistance Consultant's Report, Asian Development Bank, 2014.

- **korrupsiya.**

Qishloq xo'jaligiga xos bo'lgan yana bir muammo qishloq xo'jaligi siyosatini ishlab chiqish va amalga oshirish bilan shug'ullanishi kerak bo'lgan **qishloq xo'jaligi vazirligining o'ta zaifligi** edi.³

Birinchi bosqich (1995-2003): yerlarni keng miqyosda xususiylashtirish

Yer islohotlarining maqsadlari va huquqiy asoslari

Bu davrdagi yer islohotlarining **asosiy maqsadlari** quyidagilardan iborat edi:

- yerga egalik shakllarining o'zgarishi;
- agrar sohada yer munosabatlarini isloh qilish orqali mamlakatning oziq-ovqat xavfsizligini ta'minlash;
- aholi turmush darajasini oshirish.

1992 yildan boshlab yirik jamoa xo'jaliklari va davlat xo'jaliklari tugatilib, butun qishloq xo'jaligi yakka tartibdagi ishlab chiqarishga o'tdi. **Yerga xususiy mulk huquqi** Ozarbayjon Respublikasining yangi Konstitutsiyasida mustahkamlangan.

Qo'shimcha

O'zbekistonda yerga xususiy mulkchilikni joriy etish va yerlarni **xususiylashtirish** faqat **2019 yilda boshlangan**. Shu yildan boshlab jismoniy va yuridik shaxslarga yer uchastkalarini xususiylashtirish imkoniyatini berish tartibi belgilandi. Biroq O'zbekistonda Ozarbayjondan farqli o'laroq, xususiy mulk huquqi faqat **qishloq xo'jaligi uchun mo'ljallanmagan yerlar uchun** belgilangan.

Bu davrda yer munosabatlarini tartibga solishga qaratilgan **50 dan ortiq** me'yoriy-huquqiy hujjatlarning bosma nashr ko'rinishida islohotlarning **qonunchilik asoslari** yaratildi. Ularning orasida asosiylari quyidagilar:

- Ozarbayjon Respublikasi Prezidentining 1995-yil 2-martdagi **“Agrar islohotlar bo'yicha Davlat komissiyasini tashkil etish to'g'risida”gi** Farmoni;
- Ozarbayjon Respublikasining 1996-yil 16-iyuldagi **“Yer islohoti to'g'risida”gi** Qonuni;
- Ozarbayjon Respublikasining 1996-yil 24-dekabrda **“Yer solig'i to'g'risida”gi** Qonuni;
- Ozarbayjon Respublikasi Prezidentining 1997-yil 10-yanvardagi **“Ozarbayjon Respublikasining “Yer islohoti to'g'risida”gi Qonunini qo'llash to'g'risida”gi** 534-sonli Farmoni;
- Ozarbayjon Respublikasining 1998-yil 22-dekabrda **“Davlat yer kadastrini, yerlarning monitoringi va tartibga solish to'g'risida”gi** Qonuni;

³ Аграрная реформа в постсоциалистическом пространстве. Опыт Болгарии, Молдовы, Азербайджана и Казахстана, Нора Дадвик и другие / Рабочий доклад Всемирного банка № 94, 2007.

- Ozarbayjon Respublikasining 1999-yil 12-martdagi “**Yer ijarasi to‘g‘risida**”gi Qonuni;
- Ozarbayjon Respublikasining 1999-yil 7-maydagi “**Yer bozori to‘g‘risida**”gi Qonuni;
- Ozarbayjon Respublikasining 1999-yil 25-iyundagi qonuni bilan tasdiqlangan Ozarbayjon Respublikasining **Yer kodeksi**;
- Ozarbayjon Respublikasining 1999-yil 7-dekabrda “**Munitsipal hududlar va yerlar to‘g‘risida**”gi Qonuni;
- Ozarbayjon Respublikasining 1999-yil 28-dekabrda **Fuqarolik kodeksi**;
- Ozarbayjon Respublikasining “**Yerlarning unumdorligi to‘g‘risida**”gi Qonuni, 1999-yil 30-dekabr.

“**Yer islohoti to‘g‘risida**”gi Qonun⁴ o‘sha davrdagi yer munosabatlarini isloh qilish uchun asos bo‘lgan asosiy qonun hisoblanib, yer islohotlarini amalga oshirish tartibi, mas‘ul organlarning vazifalari, shuningdek, yerga egalik qilish shakllarini o‘zida aks ettirgan.

Qo‘shimcha

Agar **Ozarbayjonda** tub yer islohotlari **mustaqillikning dastlabki yillarida** amalga oshirila boshlangan bo‘lsa, **O‘zbekistonda 2017-yildan keyingina** yer munosabatlarini isloh qilishga katta e‘tibor berila boshlandi. Bu davrda sohaga oid ko‘plab me‘yoriy-huquqiy hujjatlar ham qabul qilindi.

(“Yer islohoti: Jahon mamlakatlari va O‘zbekiston tajribasi” tahliliy ma‘ruzasi, Prognozlashtirish va makroiqtisodiy tadqiqotlar instituti, 2022 y. Havolasi: https://ifmr.uz/publications/articles-and-abstracts/land_reforms_ga_qarang).

Islohotlarni amalga oshirishga mas‘ul organlar

Qonunga ko‘ra, **Agrar islohotlar bo‘yicha davlat komissiyasi** (AIDK) islohotni amalga oshirish bo‘yicha **mas‘ul organ** etib tayinlandi. Komissiyaning asosiy vazifalari quyidagilardan iborat edi:

- agrar va yer islohoti **dasturini ishlab chiqish va amalga oshirish**;
- yer islohoti dasturlari bajarilishini **monitoring va nazorat qilish**;
- ushbu islohotlarni amalga oshirish bo‘yicha **ko‘rsatmalar berish**;
- yer islohotining borishi haqida **aholini xabardor qilish**.

Mamlakatning har bir tumanida Davlat komissiyasining mas‘ul vakillik organi – **Agrar islohotlar bo‘yicha tuman komissiyasi** (AITK) mavjud bo‘lgan. Tuman komissiyasiga tegishli okrug ijroiya qo‘mitasi rahbarlik qilgan. Tuman komissiyasi **tuman ijroiya hokimiyati va Davlat yer qo‘mitasi mansabdor shaxslardan** iborat bo‘lgan. Bundan tashqari, unga **mustaqil mutaxassislar** kirgan.

Tuman komissiyalari tomonidan yerga egalik qilish huquqiga ega bo‘lgan **shaxslarning**, shuningdek, xususiy lashtiriladigan **yer uchastkalari ro‘yxati** shakllantirilgan. Yerlarni ajratish tuman komissiyalari tomonidan belgilangan, lekin

⁴ Ozarbayjon Respublikasining 1996 yil 16 iyuldagi 155-IQ-son «Yer islohoti to‘g‘risida»gi Qonuni.

yerlarni xususiyashtirish bo'yicha yakuniy qarorlar **markazlashgan holda** Davlat komissiyasi tomonidan qabul qilindi.⁵

Biroq **xususiyashtirish jarayoni juda sekin kechdi**. Oilaviy dehqon xo'jaliklariga yer **huquqini berish sust** kechdi. **Davlat aktivlarini topshirish** ko'p hollarda **kechiktirildi**, ayrim hollarda o'tkazilgan aktivlar aslida **foydasiz** bo'lib chiqdi. Bunga asosan hududiy hokimliklarning **o'z kuchini yo'qotishdan** qo'rqib, sun'iy to'siqlar yaratib, islohotlar jarayoniga to'sqinlik qilgani sabab bo'ldi. Munitsipalitetlarning roli zaif edi. Birinchi saylangan munitsipalitetlar faqat 2000 yil yanvar oyida ishlay boshladi.

Qolaversa, o'sha davrda barcha sobiq ittifoq mamlakatlarida, jumladan, Ozarbayjonda ham **markazlashgan rejim** saqlanib, **fuqarolik jamiyati rivojlanmaganligini** inobatga olsak, okrug komissiyalari tarkibiga kiritilgan **mustaqil ekspertlarning** fikri inobatga ko'p olinmagan, deb taxmin qilish mumkin va ularning roli esa rasmiy bo'lgan.

Qo'shimcha

Bunday muammolar iqtisodiyoti o'tish davridagi mamlakatlarga xos. Yerlarni taqsimlashda **mahalliy amaldorlarning** ta'siri **sezilarli** darajada saqlanib qolmoqda. Shu bilan birga, ular o'zgarishlarga qarshilik ko'rsatib, bu sohada **nazoratni o'z qo'llarida saqlashga** intiladi.

Boshqa tomondan, yer taqsimlashda **aholi** manfaatlari va dolzarb muammolari **yetarlicha hisobga olinmaydi**.

Islohotlarni amalga oshirish jarayoniga **mustaqil ekspertlarning jalb etilishi** o'z-o'zidan islohotlarning shaffofligini, joriy etilayotgan o'zgarishlarning samaradorligi va adolatligini ta'minlashga xizmat qiluvchi juda samarali mexanizmdir. Biroq bunday mutaxassislarning roli rasmiy emas, balki salmoqli bo'lishi uchun (fuqarolik jamiyatini rivojlantirish, korrupsiyaga qarshi kurashish, aholining yer munosabatlari sohasidagi savodxonligini oshirish va hokazo) ko'p ishlarni amalga oshirish kerak.

Yerni xususiyashtirish va uni taqsimlash qanday amalga oshirildi?

✓ **Qur'a tashlash usuli**. Yerlarni taqsimlash qur'a tashlash yo'li bilan amalga oshirilgan. Lotereya o'yinida hududda doimiy yashovchi, 1996-yil 2-avgustgacha tug'ilgan barcha fuqarolar ishtirok etishlari mumkin edi. Ba'zi tadqiqotlar va baholashlar (masalan, Jahon bankining 1998-yildagi tadqiqoti)⁶ bu taqsimot ko'pchilik hududlarda adolatli o'tganligini tasdiqladi.

Xususiyashtirilgan uchastkalarining maydoni qishloqning yer resurslariga bog'liq bo'lib, yeri kam hududlarda **0,1-0,5 gektardan bir necha gektargacha**, masalan, Kura-Araks daryosi bo'yida yoki yetarli maydonga ega bo'lgan boshqa joylarda unumdor yer o'zgarishi mumkin edi. OTB tadqiqotlari⁷ shuni ko'rsatdiki,

⁵ Country Profiles on the Housing Sector: Azerbaijan / United Nations Economic Commission for Europe, 2010.

⁶ The Social Assessment Process in Post-Conflict Reconstruction in Azerbaijan: A User's Perspective, Jonathan C. Brown / Working Paper, the World Bank, 1998.

⁷ REG: Mainstreaming Land Acquisition and Resettlement Safeguards in the Central and West Asia Region / Technical Assistance Consultant's Report, Asian Development Bank, 2014.

fermer xo'jaliklari yerining o'rtacha maydoni taxminan 2 gektarni, 58 foiz fermer xo'jaliklarining yeri 0,5 dan 2,5 gektargacha maydonni tashkil etdi.

- ✓ **Yer uchastkalarini beg'araz o'tkazish.** Islohotlarning muhim xususiyatlaridan biri shundaki, yer xususiy qo'llarga bepul o'tkazildi.
- ✓ **Hosildor yerlarning Afzal jihatlari.** Ekin ekish uchun eng mos bo'lgan yerlar xususiylashtirildi. Boshqacha qilib aytganda, qonun hujjatlariga muvofiq yaroqsiz yoki samarasiz uchastkalar fuqarolarga topshirilmasligi kerak edi.
- ✓ **Yer bozorining shakllanishi.** Qonunchilik islohotlari davomida yer munosabatlarining bozor tamoyillari o'rnatildi, unga ko'ra yuridik shaxslar va Ozarbayjon fuqarolari yer bozorida mulkdorlar, foydalanuvchilar, ipoteka kreditorlari, ijarachilar va qarz oluvchilar sifatida ishtirok etishlari mumkin. Qonunda, shuningdek, yerni sotish qat'iy emas, balki bozor narxlariga asoslangan bo'lishi kerakligi belgilandi.⁸
- ✓ **Teng huquqlilikni ta'minlash.** Yashash joyidan qat'i nazar barcha fuqarolarga yerdan foydalanish, ijaraga berish, sotib olish yoki sotish huquqi berildi.
- ✓ **Islohotlarni amalga oshirishning tajriba usuli.** Davlat va okrug komissiyalari tomonidan dasturlar ijrosi mamlakatning turli hududlarida **tajriba asosida** amalga oshirildi. Masalan, **sinov loyihalari** dastlab mamlakatning ikki tumanida (Zagatala va Xizi) amalga oshirildi. Keyin tajriba boshqa barcha tumanlarga o'tkazildi.

Qo'shimcha yordam choralari

Ozarbayjonda yer islohotlarining amalga oshirilishi tahlili, boshqa tadqiqotlar qatorida⁹, qishloq xo'jaligining samarali faoliyatini ta'minlash uchun **faqat yerlarni qayta taqsimlash etarli emas**, degan xulosaga olib keldi. Shunday qilib, Ozarbayjonda tegishli **moliyaviy va institutsional** yordam ko'rsatildi:

- Qishloq xo'jaligida **xususiy tadbirkorlikni** rivojlantirishni qo'llab-quvvatlash maqsadida **qishloq xo'jaligi ishlab chiqaruvchilariga** zarur moddiy-texnika vositalari va texnika sotib olish uchun davlat tomonidan **kreditlar** ajratila boshlandi.
- Prezidentning 1999-yil 22-martdagi farmoni bilan qishloq xo'jaligi ishlab chiqaruvchilari besh yil muddatga yer **solig'idan ozod etildi**.
- 2001-yilda qabul qilingan "Qishloq xo'jaligi mahsulotlari ishlab chiqaruvchilariga muddatli soliq imtiyozlari to'g'risida"gi maxsus qonun bilan ishlab chiqarish jarayonida foydalaniladigan mol-mulk va tovar-moddiy boyliklarga nisbatan daromad solig'i, qo'shilgan qiymat solig'i, mol-mulk solig'i to'lashdan **3 yil muddatga** ozod etildi. Shu qonun bilan yakka tartibdagi tadbirkorlar qo'shilgan

⁸ Ozarbayjon Respublikasining 1999-yil 7-maydagi "Yer bozori to'g'risida"gi qonuni.

⁹ Yer islohotlari: jahon va O'zbekiston tajribasi / Tahliliy hisobot, Prognozlashtirish va makroiqtisodiy tadqiqotlar instituti, 2022 yil.

qiyamat solig'i va mol-mulk solig'idan ozod qilingan. Keyinchalik qonunning amal qilish muddati 2014-yil 1-yanvargacha uzaytirildi.¹⁰

Islohotlarning birinchi bosqichi natijalari

Eski boshqaruv shakllarining tugatilishi natijasida **yerga egalik qilishning uchta shakli yaratildi:**

- a) Davlat yerlari:** davlat va davlat korxonalari binolari joylashgan yerlar; tog'-kon sanoatining davlat obyektlari, tasdiqlangan foydali qazilma konlari, yagona energetika tizimi, magistral quvurlar, transport, aloqa, mudofaa, davlat chegarasi chiziqlari, muhim melioratsiya va suv xo'jaligi xizmatlari obyektlari; o'rmon va suv fondi yerlari; boshqalar;
- b) Munitsipal yerlar:** qishloq xo'jaligi faoliyati uchun yaroqsiz yerlar va yaylovlar;
- c) Xususiy yerlar:** sobiq davlat xo'jaligi va jamoa xo'jaliklarining xususiylashtirilgan yerlari; uy-joylar, tomorqa uchastkalari, bog'lar, dala hovlilar joylashgan yerlar.

Yerlarning katta qismi, jumladan, ekin maydonlari xususiylashtirildi. Islohotning birinchi bosqichida **2032 dan ortiq davlat va jamoa xo'jaliklari tugatilib**, ularning unumdor yerlari **rasman** fuqarolarning xususiy mulkiga o'tkazildi. Yordamchi yakka tartibdagi fermer xo'jaliklarining yerlari ham xususiylashtirildi.¹¹

Natijada **3,5 milliondan ortiq** fuqaro yer egasiga aylandi. 2004-yilda yer olish huquqiga ega oilalarning **98,1 foizi** o'z yeriga ega bo'ldi.¹²

Qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishida o'sish kuzatildi. Ushbu davrda yer islohoti yerni mulkdorning o'zi boshqaradigan **xususiy fermer xo'jaliklarini** yaratishga qaratilgandi. Natijada 2002-yilda yakka tartibdagi xo'jaliklar ekin maydonlarining **96 foizida** faoliyat ko'rsatdi.

Qishloq xo'jaligi mahsulotlarini yetishtirish 1996-yildan boshlab barqaror o'sa boshladi. O'sish yiliga o'rtacha **8,4 foizni** tashkil etdi va davr oxiriga kelib, 1991-yil darajasining **75 foizigacha** tiklandi.

1998-yildan so'ng qarzdorlikdan xalos bo'lish, tarkibiy o'zgartirishlar, ishlab chiqarishni tiklash va ekinlar hosildorligini oshirish tufayli qishloq xo'jaligi korxonalarining **daromadi** barqaror o'sa boshladi.

¹⁰ REG: Mainstreaming Land Acquisition and Resettlement Safeguards in the Central and West Asia Region / Technical Assistance Consultant's Report, Asian Development Bank, 2014.

¹¹ Аграрная реформа в постсоциалистическом пространстве. Опыт Болгарии, Молдовы, Азербайджана и Казахстана, Нора Дадвик и другие / Рабочий доклад Всемирного банка № 94, 2007.

¹² База данных по гендерной проблематике и правам на землю, Азербайджан / Продовольственная и сельскохозяйственная организация Объединенных наций. Havola: www.fao.org/gender-landrights-database/country-profiles/listcountries/landtenureandrelatedinstitutions/ru/?country_iso3=AZE

Islohotlarning kamchiliklari

Shu bilan birga, islohotlarning ushbu davridagi **bir qator kamchilik va qo'ldan boy berilgan imkoniyatlarni** ham qayd etish lozim.¹³:

a) **Qishloq xo'jaligi bilan bog'liq tarmoqlarning sust rivojlanishi.** Qishloq xo'jaligining yetarlicha yaxshi o'sishiga qaramay, oziq-ovqat sanoatining rivojlanishiga olib keladigan **qayta ishlashda yaxshilanishlar** ko'p kuzatilmadi. Asosiy cheklovchi omil **noqulay biznes muhitining** davom etishi edi. Shartnomalarni tartibga solish siyosati va ularning sust bajarilishi sohaga **investitsiyalar oqimini chekladi.**

b) **Qishloq xo'jaligi faoliyati bilan shug'ullanuvchi uy xo'jaliklarining cheklangan daromad manbalari.** Noqulay ishbilarmonlik muhiti va fermerlikdan tashqari boshqa faoliyatni kengaytirish uchun cheklangan sharoitlar mamlakatda **daromadlarning diversifikatsiyasi zaiflashishiga** olib keldi. Bularning barchasi birgalikda iste'mol va boshqa sanoat tovarlariga **talabning o'sishini sekinlashtirdi.**

Ikkinchi bosqich (2004-yildan): qonunchilikni isloh qilish va takomillashtirish imkoniyatini oshirish

Boshqaruv tizimini isloh qilish va imkoniyatini oshirish

Agar birinchi bosqichda yer islohotlarining asosiy maqsadi yerga egalik shakllarini o'zgartirish va yerni adolatli qayta taqsimlash bo'lsa, keyingi bosqichda – 2004 yildan keyingi davrda islohotlar **yer resurslarini boshqarish tizimini takomillashtirishga** qaratilgan edi.

Bu ustuvor jihat o'tgan davrda qabul qilingan ko'plab qonunlar va me'yoriy hujjatlarga qaramay, islohotlarni **institutsional qo'llab-quvvatlashning sustligi** bilan bog'liq edi. Va aynan¹⁴:

- a) **Aktivlarni boshqarishning** samarali usuli ishlab chiqilmagan;
- b) Boshqaruv organlari o'rtasida **vakolatlarni to'g'ri belgilash** muammosi mavjud edi;
- c) Munitsipalitetlarda samarali qarorlar qabul qilish uchun **yetarli imkoniyatlar yo'q** edi. **Yer majmui** (rayonlashtirish, bo'linish, muzokaralar va soliqqa tortish) bo'yicha bilim va tajriba juda cheklangan edi. Shuningdek, yer resurslarini strategik tashkil etish va tizimli nazorat qilish uchun **moliyaviy resurslarni safarbar etish** ko'nikmalariga ega emas edi.

Yer sohasida boshqaruv tizimini isloh qilish **yangi, yanada funksional institutlarni tashkil etish** orqali amalga oshirildi.

¹³ Аграрная реформа в постсоциалистическом пространстве. Опыт Болгарии, Молдовы, Азербайджана и Казахстана, Нора Дадвик и другие / Рабочий доклад Всемирного банка № 94, 2007.

¹⁴ REG: Mainstreaming Land Acquisition and Resettlement Safeguards in the Central and West Asia Region / Technical Assistance Consultant's Report, Asian Development Bank, 2014.

- Prezidentning 2005-yil 16-sentyabrdagi Farmoni bilan **Davlat mulkini boshqarish davlat qo‘mitasi** tashkil etildi. Uning asosiy vazifalari qatoriga mulk siyosatini shakllantirishda ishtirok etish kirdi.
- 2001-yilda Davlat yer qo‘mitasi Davlat geodeziya va kartografiya qo‘mitasi bilan birlashtirilib, **Davlat yer va kartografiya qo‘mitasi** tashkil etildi. Qo‘mita mamlakatdagi barcha yer tuzish masalalari uchun mas‘ul bo‘lgan markaziy ijro etuvchi organ edi. Qo‘mita tarkibiga bir qancha bo‘ysunuvchi muassasalar: Davlat yer tuzish loyiha instituti, Davlat yer kadastri, monitoring ilmiy-ishlab chiqarish markazi, Davlat aerogeodeziya instituti, Boku kartografiya fabrikasi, shuningdek, hududiy yer boshqarmalari kirdi.
- Prezidentning 2011-yil 15-fevraldagi qarori bilan **Yer inspeksiyasi** tashkil etildi. Uning vazifalariga quyidagilar kiradi:
 - yer olish tartibini nazorat qilish;
 - yer uchastkalarining narxi va sifati nisbatini ta‘minlash ustidan nazoratni amalga oshirish;
 - yerlarni xususiylashtirish jarayonlari bo‘yicha jamoatchilik takliflarini to‘plash va e‘tiroz va arizalar bo‘yicha hisobotlar tayyorlash;
 - hudud komissiyalari tomonidan berilgan baholarni ko‘rib chiqish;
 - kompensatsiya to‘lanishini ta‘minlash;
 - yer uchastkalarini taqsimlash va xususiylashtirish jarayonida ishtirok etayotgan har qanday shaxsning murojaatini ko‘rib chiqish va o‘rganish.

Yer islohoti jarayonida ishtirok etayotgan muassasalar imkoniyatini yaxshilash maqsadida bir qancha **davlat dasturlari** amalga oshirildi. Ularni amalga oshirish uchun hukumat xalqaro donorlarni keng jalb qildi.

Qonunchilikni takomillashtirish va oshkoralikni ta‘minlash

Bu davrda **yer uchastkalarini** davlat ehtiyojlari uchun **olib qo‘yishning aniq asoslari va mezonlari** belgilandi. Shunday qilib, qonun hujjatlariga muvofiq yerlar **quyidagi maqsadlarda** davlat tomonidan olib qo‘yilishi mumkin:

- ✓ Davlat ahamiyatiga molik yo‘llar va boshqa kommunikatsiyalar (magistral neft va gaz quvurlari, kanalizatsiya tarmoqlari, yuqori voltli elektr uzatish liniyalari va gidrotexnika inshootlari) qurilishi;
- ✓ Chegara zonasida davlat chegarasini qo‘riqlashni ta‘minlash;
- ✓ Mudofaa va xavfsizlik nuqtai nazaridan muhim obyektlarni qurish;
- ✓ Respublika ahamiyatiga ega tog‘-kon inshootlarini qurish.

Qo‘shimcha

Joriy yilning iyun oyida maxsus qonun bilan **O‘zbekistonda** yerni olib qo‘yishda **davlat ehtiyojlarining aniq ro‘yxati** ham tasdiqlandi. Bundan tashqari, Qonunda yer uchastkalarini olib qo‘yish va zararining o‘rnini to‘lash tartibi belgilandi. Shu bilan birga, belgilangan tartib mulk huquqida bo‘lgan yer uchastkalariga nisbatan qo‘llanilmaydi.

(“Yer islohoti: Jahon mamlakatlari va O‘zbekiston tajribasi” tahliliy ma‘ruzasi, Prognozlashtirish va makroiqtisodiy tadqiqotlar instituti, 2022 y. Havolasi: https://ifmr.uz/publications/articles-and-abstracts/land_reforms_ga_qarang).

2009-yilda Ozarbayjonda yerlarni xususiylashtirish jarayonining **shaffofligini** ta‘minlash bo‘yicha yangi nizom joriy etildi. Unda davlat va munitsipal yerlar faqat **ochiq kimoshdi savdosida** xususiylashtirilishi mumkinligi nazarda tutilgan.

Qo‘shimcha

Joriy yilda **O‘zbekistonda** yakka tartibdagi uy-joy qurish va turar-joy binosiga texnik xizmat ko‘rsatish, tadbirkorlik va shaharsozlik faoliyati uchun qishloq xo‘jaligiga tegishli bo‘lmagan **yer uchastkalarini elektron onlayn-auksion orqali sotish** tartibi ham joriy etildi.

Islohotlarning ikkinchi bosqichi natijalari

Davlat yer va kartografiya qo‘mitasi raisi G‘arib Mammadovning rasmiy bayonotiga ko‘ra: “2011-yil 31-dekabr holatiga ko‘ra, Ozarbayjonning 8,6 million gektar yer fondidan **56,9 foizi davlat mulkida** qolgan, **23,5 foizi munitsipal mulkka** o‘tkazilgan va **19,6 foizi xususiylashtirilgan**”.¹⁵

Yuqoridagi tashabbuslar mamlakatda yer bozorining **notekis** bo‘lsa-da, **intensiv rivojlanishini** rag‘batlantirdi. Bu davrda shahar va qishloqlarda yer bilan bog‘liq bitimlar ko‘paydi. Biroq, **chekka hududlarda** yer bozorining rivojlanishi **sekinroq** kechdi. Ushbu notekis jarayon ta‘sirida butun mamlakat bo‘ylab yer narxlari turli yo‘llar bilan ko‘tarilib, yirik shaharlarda juda yuqori darajaga yetdi va qishloq joylarda ancha past bo‘lib qoldi.

Islohotlarning hozirgi bosqichi: oldingi bo‘shliqlarni to‘ldirish

Hozirgi vaqtda Ozarbayjon Respublikasida yerga egalik qilishning uch turi mavjud: davlat, munitsipal, xususiy.¹⁶

Hozirgi bosqichda davlat yer uchastkalarini xususiylashtirish jarayoni davom etmoqda. Shunday qilib, Ozarbayjon Iqtisodiyot vaziri Mikayil Jabborovning so‘zlariga ko‘ra, joriy yilning birinchi olti oyida respublika bo‘yicha **150 ga yaqin** davlat tasarrufidagi **yer uchastkalarini xususiylashtirildi**.¹⁷

Bundan tashqari, yer islohotining oldingi bosqichlarida **katta bo‘shliq** aholining salmoqli qismi **hujjatlashtirilgan mulk huquqiga ega emasligi**, amalda yer uchastkalariga egaligi edi.

¹⁵ Yer va kartografiya davlat qo‘mitasi hay‘ati yig‘ilishi, 2012-yil 22-fevral. Havola: <https://news.day.az/economy/317323.html>

¹⁶ Ozarbayjon Respublikasining Yer kodeksi, 1999-yil 25-iyunda tasdiqlangan, 2017-yilda kiritilgan o‘zgartish va qo‘shimchalar bilan.

¹⁷ Prezident Ilhom Aliyev raisligida 2022-yilning olti oyi yakunlariga bag‘ishlangan yig‘ilish, 2022-yil 16-iyul. Havola: <https://vesti.az/index.php/ekonomika/v-azerbaidzane-za-polgoda-privatizirovano-okolo-500-predpriyatii-467622>

Shu munosabat bilan 2021-yilda davlat va jamoa xo'jaliklarini xususiylashtirish natijasida jismoniy shaxslar tomonidan olingan (lekin qonuniy ro'yxatdan o'tmagan) ulush yerlariga bo'lgan **mulk huquqini davlat ro'yxatidan o'tkazishni** nazarda tutuvchi Prezident qarori imzolandi.¹⁸

Ushbu chora-tadbirlar mulkka bo'lgan **huquqlarni ro'yxatga olishni** yakunlash, shuningdek, qishloq xo'jaligi va sanoat yerlari egalarining muntazam **subsidiyalar olish** imkoniyatini ta'minlashga qaratilgan.

Shuningdek, mazkur farmonga asosan ko'chmas mulkni davlat reestriga ro'yxatdan o'tkazish davlat byudjeti mablag'lari hisobidan amalga oshiriladi.

Hozirda davlat, munitsipal va xususiy yerlarning nisbati haqida **rasmiy ma'lumotlar yo'q**. Yuqorida ta'kidlanganidek, 2011-yilda xususiy yerlarning ulushi qariyb 20 foizni tashkil etgan.

Biroq, yerlarni xususiylashtirish jarayoni davom etayotgani, shuningdek, yerga haqiqatda egalik qilish huquqiga ega bo'lgan, lekin mulk huquqini tasdiqlovchi tegishli rasmiy hujjatlarga ega bo'lmagan (boshqacha aytganda, ularning yerlari davlat reestrda ro'yxatga olinmagan va xususiy hisoblanmaydi), **xususiy yerlarning haqiqiy ulushi 20 foizdan ancha yuqori**.

¹⁸ <http://interfax.az>