



ЕР ИСЛОҲОТЛАРИ: ЖАҲОН ВА ЎЗБЕКИСТОН ТАЖРИБАСИ

Прогнозлаштириш ва
макроиқтисодий
тадқиқотлар институти

Иқтисодиётнинг реал
сектори тармоқларини
таркибий ўзгартириш
масалалари бўйича
лойиҳа томонидан
тайёрланди

Мундарижа

I. Ер ислоҳотларида хориж тажрибаси	2
1.1. Шимоли-шарқий Осиё мамлакатлари тажрибаси	2
1.2. МДХ давлатлари тажрибаси	9
II. Ўзбекистонда ер ислоҳотларининг асосий чора-тадбирлари ва механизмлари	14
2.1. Мустақиллик йилларида ер ислоҳотининг дастлабки босқичлари	14
2.2. Ерни тубдан ислоҳ қилишнинг янги босқичи	16
III. Хулоса ва тавсиялар	22

I. Ер ислоҳотларида хориж тажрибаси

1.1. Шимоли-шарқий Осиё мамлакатлари тажрибаси¹

Хитой, Япония ва Жанубий Корея қишлоқ хўжалиги ерларини қайта тақсимлаш ва Осиё мамлакатлари ўртасида ер эгалигини шакллантиришда энг катта муваффақиятга эришди. Ўтган асрнинг 40 - йиллари охири ва 50-йиллари бошида ушбу мамлакатлар орттирган тажриба пухта ислоҳотлар туфайли ер каби муҳим табиий ресурсларнинг унумдорлигини қандай ошириш мумкинлигига яққол мисол бўла олади.

Дастлабки шартлар

Иккинчи жаҳон уруши даврида **қишлоқ жойларда яшовчи аҳолининг кўпайиши ва турмуш даражасининг пастлиги** ушбу мамлакатлар тараққиётидаги ўзига хос хусусиятлар эди. Бозор кучлари эндигина ҳаракат эркинлигини ола бошлаганди. Ушбу даврда ерга бўлган талаб тақлифга қараганда тезроқ ўсди ва шунинг учун **ер эгалари доимий равишда ижара тўловларини ошириб борди.**

Ушбу ҳолат ер ижарачилари фаолиятини чеклайдиган **учта асосий омилни** келтириб чиқарди:

- Ер учун қатъий ижара тўловлари;
- Зарур материаллар, минерал ўғитлар ва суғориш учун юқори харажатлар;
- Ер эгалиги учун кафолатларнинг заифлиги.

Бундай шароитда **ижарачилар сармоя кирита олмади** (масалан, суғоришни яхшилаш ёки ўғит сотиб олиш учун). Оқибатда унумдорлик, бошқача қилиб айтганда, **ернинг ҳосилдорлиги жуда паст бўлиб қолди.**

Ер эгаларининг ўзи ер унумдорлигини ошириш учун сармоя киритишдан **манфаатдор эмас** эди. Уларнинг ерларни ижарага бериш фаолияти, гаровга қўйилган участкаларни тўланмаган қарзлар эвазига эркин экспроприация қилиш қобилияти билан бир қаторда, энг осон даромад манбаига айланди.

Қўшимча:

Бундан ташқари, ер эгалари **судхўрлик** билан ҳам шуғулланган. Масалан, Японияда камбағал уй хўжаликлари, асосан ер ижарачилари, бозор гавжум бўлган ва нархлар паст бўлган пайтда шоли ҳосилини йиғим-теримдан сўнг дарҳол сотишга мажбур бўлган. Бундан фойдаланган ҳолда, бой ер эгалари гуруч сотиб олиб, уни сақлаб ва кейинчалик қулайроқ нархларда сотган. Сўнгра молларни эрта сотган ва тирикчилик воситасисиз қолганларга фоиз эвазига пул қарз берган. Бу 1920-30 йилларда Японияда фермер хўжаликлари қарзининг **саккиз баравар кўпайишига** олиб келди.

¹ Составлено по книге «Азиатская модель управления: Удачи и провалы самого динамичного региона в мире», Джо Стадвелл; пер. с англ. – М. 2021., с. 41-134.

Санаб ўтилган муаммолар ушбу мамлакатларнинг қишлоқ хўжалигига катта зарар етказди.

Ер ислоҳоти дастурлари

Кейинги йилларда бу мамлакатларда ерларни қайта тақсимлаш бўйича қатор дастурлар амалга оширилди. Бундан **мақсад** – мавжуд қишлоқ хўжалиги ерларини **тенг тақсимлаш** ва бу жараёнга **барча қишлоқ меҳнаткашларини** жалб этиш эди. Қайта тақсимлашда улар доим ернинг номеъёрий сифатини ҳисобга олишга ҳаракат қилди.

Шундай қилиб, ер сиёсати жамиятнинг барча аъзолари учун **тенг шароит** ва ҳуқуқлар яратишни назарда тутган. Ушбу сиёсат натижасида **кичик оилавий деҳқончилик** ривожланиб, беш-олти кишидан иборат оилалар бир гектардан кўп бўлмаган ерда деҳқончилик қилади.

Деҳқон оилаларини деҳқончилик қилиш учун тенг миқдорда ер билан таъминлаш орқали ҳукуматлар деярли **мукамал рақобат** учун ўзига хос лаборатория муҳитини яратди. Бундай рақобат кўплаб иштирокчиларни ҳеч қандай чекловларсиз қамраб олди.

Бироқ, ушбу мамлакатларнинг ютуқларига эришиши учун фақат ерларни тенг тақсимлаш етарли бўлмайди. Ҳукуматлар муваффақиятга эришиш учун кичик фермерларга **нафақат ўз ерлари**, балки билимларни тарқатиш, бозорни ўрганиш ва кредитлар беришга қодир **инфратузилма** ҳам кераклигини тушунди. Бу эса оилавий фермер хўжаликлари учун рақобатга дош бериш имкониятини яратди.

Шунинг учун, ерларни тақсимлашдан ташқари, давлат томонидан **қўшимча кўллаб-қувватлаш чоралари** муҳим рол ўйнади:

- Қишлоқ хўжалиги кредитларини субсидиялаш;
- Ўғит ва уруғлик етказиб бериш, экинларни сақлашни ташкил этиш учун инфратузилмани яратиш;
- Ирригация тизимларини қуриш;
- Маркетинг институтларини яратиш;
- Маслаҳат марказларини ташкил этиш;
- Қишлоқ хўжалиги бўйича таълим дастурларини амалга ошириш;

Шундай қилиб, ҳар бир оила ўзининг кичик капитали - **ерни**, шунингдек, **техник ёрдам, кредит, бозорларга кириш** имкониятига эга бўлди ва шунинг учун қўшнилари билан тўлиқ тенглик асосида рақобатлашди.

Хитой

Хитойда ислоҳотлар бошида қишлоқ аҳолисининг 10 фоиздан камроғини ташкил этувчи ер эгалари ва бой деҳқонлар 70 фоиздан 80 фоизгача ерга эгалик қилиб, деҳқонларни шафқатсизларча эксплуатация қиларди. Қишлоқ аҳолисининг 90 фоиздан ортиғини

ташқил этувчи мардикорлар, камбағал деҳқонлар, ўртаҳол деҳқонлар ва бошқалар оғир меҳнат қилиб, ернинг атиги 20-30 фоизига эғалик қилган.

Кенг кўламли ер ислоҳотлари 1940 йилларнинг иккинчи ярмидан амалга оширила бошланди. У 1950 йилларнинг ўрталарига қадар, яъни оммавий жамоалаштириш бошланган пайтгача ўз натижасини берди.

Биринчи навбатда, солиққа тортишнинг янада прогрессив тизими жорий этилди. Унда ишлаб чиқарилган ҳар қандай маҳсулотнинг белгиланган қисмини олиб қўйиш ўрнига, давлат деҳқонларни ишлаб чиқаришнинг дастлабки улушига солиқдан озод қилди ва қолган улушни ўша ҳудуднинг соҳадаги ўртача ҳосилга асосланган тўловларга ўтказди. Шунинг учун ўртача кўрсаткичлардан ошган ҳар қандай меҳнаткаш даромадли бўлиб қолди.

Шунингдек, **ерга оилавий мулкчилик** жорий этилди. Бу кичик оилавий фермер хўжаликларини ташқил этишни рағбатлантириб, уларнинг ер ресурслари самарадорлигини оширишга бўлган қизиқишини кучайтирди.

Ускуналар ва тортиш кучидан (ер ҳайдаш воситалари) биргаликда фойдаланиш учун **ўзаро ёрдам гуруҳларининг** юзага келиши аҳамиятли бўлди.

Давлат, шунингдек, ижара даврида амалга оширилмаган **қишлоқ ерларининг мелиоратив ҳолатини яхшилаш ва суғоришни** қўллаб-қувватлади.

Ушбу даврда фермерларга кредит берадиган **қишлоқ кооператив банклари** пайдо бўлди.

Натижада, 1940-йилларнинг иккинчи ярми ва 1950-йилларнинг биринчи ярмида Хитойда қишлоқ хўжалиги маҳсулотлари сезиларли даражада ўсди. Турли манбаларга кўра, ўсиш **40%** дан **70% гача** бўлган. Қишлоқ хўжалигининг жадал ривожланиши тўқимачилик саноати, ҳунармандчилик ва ишлаб чиқариш саноатининг жадал ривожланишига олиб келди.

Қўшимча:

Бироқ, шундан сўнг кенг кўламли ва марксистик догмалар билан машғул бўлиш Хитой оилавий деҳқончилик ҳисобига қўлга киритган илғор ютуқларнинг муҳим қисмини йўққа чиқарди. Ўшандан бери инқилобчи (ва ер эгасининг ўғли) Денг Сяопин 1978 йилда ҳокимият тепасига келиб, оилавий деҳқончилик Хитойни ривожланаётган мамлакатга айлантириши мумкин бўлган фойдани қайта кашф қилгунга қадар жуда катта иқтисодий қийинчиликларни бошдан кечирди.

Шу ўринда Тайван тажрибасига алоҳида эътибор қаратиш лозим.

Тайванда ер ислоҳотлари 1940-йилларнинг охири ва 1950-йилларнинг бошларида бошланган. **Аввало**, ижара ҳақини ҳосил қийматининг **37,5**

фоизи миқдорида чеклаш тўғрисидаги **қонун қабул қилинди**. Иккинчидан, ер эгалари ижарачилар билан камида олти йил муддатга **ёзма шартнома** тузишлари керак эди. Шартномага кўра, ерни эгаликка қайтариш талаблари оғир жарималар билан жазоланди.

Кейинчалик, уч гектардан ортиқ майдонга эга ортиқча ерларни экспроприация қилиш жорий этилди ва **мусодара қилинган ерларни** 10 йилдан ортиқ муддатга тўлов ҳисобига **сотиш** эълон қилинди. Натижада, 1950-йилларнинг охирига келиб, 140 минг оила ўртача ярим гектардан ер майдонига эга бўлган. Бу экин майдонларининг самарадорлиги ва ҳосилдорлигини ошириш учун рағбатлантиришни сезиларли даражада оширди.

Ер ислоҳотини амалга оширишнинг самарали механизми **ижарачилар кўмитасининг ташкил этилиши** эди. Бу жараёнда ижарачилар, томорқа ер эгалари ва фермер хўжаликлари эгаларининг биргаликда иштирок этиши қонундан бўйин товлаш ҳолатларининг олдини олишга хизмат қилди. Айнан ер ислоҳотини амалга ошириш жараёнида **аҳолининг иштироки** Тайвандаги муваффақиятнинг калитига айланди.

Вақт ўтиши билан, **1960-йилларга келиб**, тўпланган билим, тажриба ва молиявий имкониятлар **янги даромадли ва кўп меҳнат талаб қиладиган экинларни етиштиришни** ривожлантириш, экспортни кенгайтириш ва ўсиб бораётган аҳоли учун янада кўпроқ иш ўринлари яратиш имконини берди.

Амалга оширилган ислоҳотлар туфайли қуйидаги **натижаларга** эришилди:

1. Агар **1945 йилда** қишлоқ хўжалиги ерларининг **30 фоиздан** бироз кўпроғига тўғридан-тўғри эгалари томонидан ишлов берилган бўлса, 1960 йилга келиб бу улуш аллақачон **64 фоизни** ташкил этди.
2. 1950 йилларда шоли ва шакарқамиш каби анъанавий қишлоқ хўжалиги экинларининг **ҳосилдорлиги бир ярим баробар**, ихтисослаштирилган сабзаёт ва мевалар эса **икки баробар ошди**.
3. Бошқалар қатори, ер ислоҳотлари **даромадларни тақсимлашга** ижобий таъсир кўрсатди. Ерларни қайта тақсимлаш натижасида **уй хўжаликларининг мулкдан келадиган даромадлари камайди** (камроқ одамлар ерни ижарага олганлиги сабабли) ва **жорий фаолиятдан олинадиган даромадлар нисбатан ошди**. Шунга кўра, жами даромадлар камроқ фарқ қила бошлади. 15 йиллик ислоҳотлар давомида Жини коэффициенти 0,56 дан 0,33 га ўзгарди.
4. Даромадлар ва аҳолининг ўсиши истеъмол товарларига бўлган талабни рағбатлантирди, бу **саноат тармоқларининг ривожланишига** туртки берди. Шакарқамиш, қўзиқорин, сарсабил, тропик мевалар ва бошқа экинларни қайта ишлаш учун ишлаб чиқариш қувватлари яратила бошланди. Келажакда тўқимачилик, ишлаб чиқариш ривожлана бошлади. Бундан ташқари, қишлоқ

хўжалигининг мамлакат иқтисодиётига қўшган ҳиссаси шунчалик катта бўлдики, ҳукумат мамлакатни янада ривожлантириш ва саноатлаштириш учун ундан катта молиявий ресурсларни олишга муваффақ бўлди.

Япония

Иккинчи жаҳон уруши даврида Япониядаги экин майдонларининг деярли ярми ижарага берилган. Япон деҳқонларининг 70 фоизи қисман ёки тўлиқ ижарага олинган далаларда ишлаган, бу эса ҳосилдорликни оширишга ҳеч қандай тўртки бермаган. Жаҳон иқтисодий тушкунлигига қарамай, ижара ҳақи ҳосил умумий қийматининг 50-60 фоизидан пастга тушмади. Қишлоқ хўжалигида ҳосилдорлик ниҳоятда паст эди.

Японияда **фаол ер ислохотлари даври** 1947-1948 йилларга тўғри келди. Бу даврда “**Қишлоқ хўжалиги ерлари тўғрисида**”ги **Қонун** қабул қилинди. Қонунда битта фермер хўжалиги учун **максимал майдон** - уч гектардан ошмаслиги белгиланди. Қишлоқ хўжалиги ерларини оммавий қайта тақсимлаш бошланди. Қонунда ислохот тугалланганидан сўнг **ер сотишга чекловлар** жорий этилди. Шунингдек, ер ижарага қайтариб берилмаган.

Ислохотларни амалга оширишнинг асосий механизми **ер қўмиталари ташкил этилиши** бўлиб, уларда маҳаллий ижарачилар ва фермер хўжаликлари эгалари ер эгаларидан кўп эди. Қўмиталар ер ислохоти ва ерларни қайта тақсимлаш жараёнини амалга оширишда қонуний кучга эга эди.

Қишлоқ инфратузилмасини ривожлантиришга давлат томонидан катта маблағ йўналтирилди.

Фермерларга кўплаб турли **субсидиялар ва дотациялар** берилди. Шунингдек, қишлоқ кооперативлари орқали нисбатан паст фоизли кредитлар таклиф қилинди.

Фермерларнинг **малака ва билимларини ошириш** учун давлат томонидан ҳам кўмак кўрсатилди. Ҳар бир қишлоққа ўртача биттадан маслаҳатчи тайинланган.

Ислохотлар **натijasида** Японияда экин майдонларининг деярли **40 фоизи** эгалари ўзгарди ва 1950-йилларнинг ўрталарига келиб, қишлоқ хўжалиги ерларининг **10 фоиздан камроғи** ижарада қолди. Ижара тўловларининг аксарияти йўқолди.

1950-йилларнинг бошларида қишлоқ жойларда ишлаб чиқариш ва истеъмол қилиш урушгача бўлган даражадан анча ошиб кетди. Японияда **қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқариши** 1955-йилдан 1970-йилгача йилига **3 фоиздан барқарор ўсди**. Япония озиқ-овқат эҳтиёжларини қондира бошлади.

1955-йилда қишлоқ хўжалиги Япония **аҳолисининг 40 фоизини иш билан** ва **миллий даромаднинг деярли 20 фоизини** таъминлади.

Маълумот учун:

Япония Шарқий Осиёдаги барча мамлакатлар орасида экин ерларнинг энг паст улушига эга. Бу умумий майдоннинг атиги 14 фоизини ташкил қилади. Ҳатто Жанубий Кореяда ернинг 20 фоизи, Тайванда эса 25 фоизи ишланади.

Аграр иқтисодиётни ижара даромадига эмас, балки ҳосилдорликни оширишга қаратган янада пухта ва давомли ер ислоҳотининг амалга оширилиши **Япония иқтисодий мўжизасига** йўл очди.

Жанубий Корея

Ислоҳотдан олдинги Жанубий Кореяда уй хўжаликларининг 4 фоиздан камроғи қишлоқ хўжалиги учун мўлжалланган ерларнинг 55 фоизига эғалик қилган. Шу билан бирга, экинсиз ерларни ижарага олган чорак миллион ерсиз оилалар мавжуд эди. 1945 йилда мустамлака даврининг охирига келиб, маҳаллий фермерларнинг аксарияти фақат ижарачилар эди.

Кореяда **ерларни қайта тақсимлаш** 1947 йилда бошланган ва Америка ҳарбий ҳукумати томонидан ташкил этилган. Дастлаб, бу қайта тақсимлаш экин майдонларининг атиги 10 фоизига таъсир қилди, аммо бу фақат аҳоли ғайратини оширди.

1948-йилда Жанубий Корея суверен давлатга айланди ва кейинги йили Кореянинг янги парламенти **ер ислоҳоти тўғрисидаги қонун лойиҳасини** маъқуллади. Бу ислоҳот баъзи ижобий натижаларни берди, лекин умуман олганда у қадар муваффақиятли бўлмади.

Фақат **1961 йилга** келиб, туб чора-тадбирлар кўрила бошланди. Бу эса сезиларли натижаларни берди. Ҳукумат **гуручнинг сотиб олиниш нархини оширди** ҳамда қишлоқ инфратузилмаси ва маҳаллий ўғит заводларига **сармояни кўпайтирди**.

1960-70 йилларда давлат томонидан оилавий хўжаликларга кўрсатилган кўмак **натижасида** Кореяда ҳосилдорлик сезиларли даражада ошди. 20 йил давомида гуруч ишлаб чиқариш гектарига ўртача **3 тоннадан 5,3 тоннагача** ошди.

Қишлоқ хўжалиги иқтисодий фаровонликка катта ҳисса қўшди:

- саноат уларни қабул қилишга тайёр бўлгунига қадар **кўплаб одамларни иш билан таъминлаган**;
- давлат томонидан субсидияланган харидлар орқали шаҳар ишчиларини **арзон озиқ-овқат билан таъминлаган**;
- мамлакатнинг **озиқ-овқат импортига жиддий қарамлигининг олдини олди**;
- Корея саноатчиларининг дастлабки маҳсулотларига бўлган катта **ички талабни** яратди.

Шимоли-Шарқий Осиё мамлакатларида ер ислоҳотлари натижаси

Хулоса қилиб айтганда, ушбу давлатларда амалга оширилган **ер ислоҳотлари зарур институционал қўллаб-қувватлаш** билан биргаликда кичик оилавий фермер хўжаликлари эгалари ўз меҳнатини ва улар яратган қўшимча қийматни ишлаб чиқаришни максимал даражада оширишга сармоя киритишга ундайдиган бозорнинг янги турини яратди.

Натижада бу давлатларда **экинлар ҳосилдорлиги ва қишлоқ хўжалиги маҳсулотлари кескин ошди**. Муваффақиятли Шарқий Осиё давлатларида кичик оилавий деҳқончиликка ўтгандан кейинги дастлабки 10-15 йил ичида ялпи озиқ-овқат маҳсулотлари **50** фоиздан **75** фоизгача ошди.

Қолаверса, майда, меҳнат талаб қиладиган деҳқончилик шакли, моҳиятан оилавий боғдорчилик ўсиб бораётган **аҳоли бандлигини таъминлади**.

Қўшимча:

Ривожланаётган мамлакатлардаги қишлоқлардаги қашшоқликка ихтисослашган британиялик иқтисодчи Майкл Липтоннинг фикрича, "Иқтисодий ривожланишнинг дастлабки даврида, меҳнат кўп бўлган ва жамғарма имкониятлари аҳамиятсиз бўлган даврда, кичик деҳқончилик айниқса истиқболли ҳисобланади, чунки у потенциал танқис бўлган инвестиция ресурслари инсон меҳнатининг саҳий харажатлари билан қўллаб-қувватланадиган иқтисодиётнинг бир қисмидир".

Айнан шу хусусиятни англаш мамлакатларнинг ҳукуматларини ер ислоҳотлари йўналишини танлашга олиб келди ва уларни майда деҳқончиликка таянишга ундади.

Қолаверса, қишлоқ хўжалиги маҳсулотларини етиштириш ҳажмининг ошиши нафақат мамлакатларнинг қишлоқ хўжалиги маҳсулотларига бўлган эҳтиёжини қондириш ва озиқ-овқат хавфсизлигини таъминлаш, балки экспорт қилиш, шу орқали валюта маблағларини олиш ва **саноатлаштириш** учун зарур бўлган импорт технологияларини қўллаш имконини берди.

Қишлоқ хўжалигида ҳосилдорликнинг ошиши қишлоқ аҳолисининг **даромадлари ва харид қобилиятининг ошишига** сабаб бўлди. Бу ўсиб бораётган саноат тармоғи томонидан ишлаб чиқарилган **маҳсулотларга талабнинг ошишига** олиб келди.

Қўшимча:

Мисол учун, Япониянинг **Toyota** ва **Nissan** компаниялари Иккинчи жаҳон уруши ва қишлоқ хўжалигининг гуллаб-яшнаши натижасида тупроқ йўллар учун ишончли енгил автомобиллар ва кичик юк машиналари ишлаб чиқара бошлади. **Honda** катта талабга эга бўлган ва велосипедларни мотоциклларга айлантириш учун ишлатилган 50 от кучига эга двигателларни ишлаб чиқаришни бошлади. Кейинчалик хитой фирмалари қишлоқ бозорларини уй томига ўрнатиладиган қуёш сув иситгичлари ва мавжуд стационар инфратузилмадан фойдаланган арзонлаштирилган мобил телефония тизимлари билан таъминлаш орқали иқтисодий ўсишни бошдан кечирди.

Шундай қилиб, ривожланишнинг дастлабки босқичида **ер ислоҳотларини институционал қўллаб-қувватлаш чоралари билан** бирлаштириш Шимоли-шарқий Осиёда қишлоқ хўжалиги соҳасини ривожлантириш

муваффақиятида асосий рол ўйнади. Бу, ўз навбатида, мамлакатларни янада саноатлаштириш учун туртки берди. .

1.2. МДХ давлатлари тажрибаси

Қозоғистон

1940-йилларнинг охири ва 1950-йилларнинг бошларида Қозоғистонда озиқ-овқат билан боғлиқ қийинчиликлар ҳукуматнинг урушдан кейинги инқироздан чиқиш йўллари излашига олиб келди. Қишлоқ хўжалигини юксалтириш учун бутун иқтисодий тизимда туб ўзгаришлар зарур эди. Шунинг учун экин майдонларини кенгайтириш ҳисобида маҳсулот ишлаб чиқариш ҳажмини оширишга қарор қилинди.

Шу муносабат билан, **1954 йилдан** бошлаб Қозоғистоннинг шимолий вилоятларида ўзлаштирилмаган ҳудудларни ердан фойдаланишга киритиш билан боғлиқ бўлган **илгари ишлов берилмаган ерларни** ўзлаштириш бўйича ислохотлар ўтказила бошланди. Бу жараён 11 йил давом этди ва ер ислохоти натижасида қуйидаги ижобий натижаларга эришилди:²

- биринчи уч йилда (1954-1956) янги ерларга 640 мингдан ортиқ **малакали меҳнат ресурсларининг катта оқими**, хусусан, механизаторлар келди;

- **қишлоқ хўжалигини техник жиҳозлаш даражаси ошди**: Бўз ерларда 50-йилларнинг бошларига нисбатан тракторлар 5 баробар, комбайн ва юк машиналари эса 6 баробар кўп ишлади;

- **қишлоқ хўжалигининг маҳсулдорлигини ошириш**: 1954-1960 йиллар даврида Қозоғистон ҳудудида илгари ишлов берилмаган 25 миллион гектарга яқин ерлар ҳайдалиши қишлоқ хўжалиги маҳсулотлари миқдорининг кескин ўсишига олиб келди. 1954 йилда бўз ерларда 27,1 млн.тонна ғалла (СССРдаги умумий ғалла ҳосилининг 31,7%), 1960 йилда деярли 59 миллион тонна дон йиғиб олиниб, умумий ҳосилнинг 47,2% ни ташкил этди;

- **қишлоқ жойларида ижтимоий инфратузилмалар**: ўнлаб янги шаҳарча ва шаҳарлар пайдо бўлди, 750 га яқин мактаб, 19 млн. м² дан ортиқ уй-жой қурилди.

Ўзлаштирилмаган ерларни ўзлаштиришда ижобий жиҳатлар билан бир қаторда камчиликлар ҳам мавжуд эди. Бу йўлларнинг йўқлиги, ускуналар, ёқилғи, қурилиш материалларини етказиш учун юқори харажатлар, дон омборларининг етишмаслиги. Иқлимий хавфлар (қурғоқчилик, чанг бўронлари, шамол ва сув эрозияси) Марказий Россия иқтисодиёти учун табиий равишда ҳалокатли оқибатларга олиб келди ва Қозоғистонни "экологик фалокат" га маҳкум қилди.

² Е. Федотов, Плюсы и минусы освоения целины / 13 января 2021 г. Доступно по ссылке: <https://worldnan.kz/blogs/plyusy-i-minusy-osvoeniya-tseliny>

Ер ислоҳотининг навбатдаги муҳим даври Қозоғистон суверенитет ва мустақилликни қўлга киритиши билан бошланди:

- **1-босқич (1990-1993):** «Дехқон хўжалиги тўғрисида», «Ер кодекси», «Ер ислоҳоти тўғрисида», «Ер солиғи тўғрисида» каби қонунларнинг қабул қилиниши билан бошланди. Биринчи босқичда ер ислоҳотининг асосий йўналишлари қуйидагилардан иборат эди:³

- ердан янада самарали фойдаланиш манфаатларини кўзлаб, кейинчалик қайта тақсимлаш мақсадида маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг махсус ер фондини яратиш;

- ернинг бир қисмини махсус фонддан қишлоқ хўжалиги маҳсулотларини ишлаб чиқариш учун шаҳар ҳокимияти тасарруфига ўтказиш;

- Қозоғистон фуқароларига дехқон ва шахсий дехқончилик, чорвачилик, боғдорчилик, турар жой қуриш ва таъмирлаш, ёзги уй қуриш, анъанавий халқ хунармандчилик билан шуғулланиш учун умрбод мерос қилиб қолдириладиган ер участкаларини бериш;

- Жамоа хўжаликлари ўзгартирилганда, давлат хўжаликлари ва бошқа давлат қишлоқ хўжалиги корхоналари давлат тасарруфидан чиқарилган ва хусусийлаштирилган ҳолларда ерларни қайта тақсимлаш;

- қишлоқ аҳоли пунктларини чегараларини ва уларнинг ер-хўжалик тузилишини белгилаш ва аниқлаштириш;

- ер участкаларига эгаллик қилиш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқини берувчи ҳужжатларини расмийлаштириш ва қайта расмийлаштириш.

- **2-босқич (1994-1995)** ерга мутлақ давлат мулкидан хусусий мулкчиликка ўтишга тайёргарлик кўриш билан боғлиқ.

- **3-босқич** бозор ер муносабатларининг ҳуқуқий асосларини шакллантиришда бурилиш давридир. У 1995йил 30 августдаги **Қозоғистон Республикаси Конституцияси ва Қозоғистон Республикаси Президентининг 1995 йил 22 декабрдаги “Ер тўғрисида”ги фармони** қабул қилиниши билан бошланди. Бунинг натижасида республикада ер ҳуқуқий муносабатлари субъектларининг таркиби ва ердан фойдаланиш таркиби тубдан ўзгарди. Юридик шахсларга қарашли ерларнинг улуши сезиларли даражада камайтирилиб, ерга нисбатан давлат монополиясига барҳам берилди, мамлакатда ер бозорини янада ривожлантириш учун зарур шарт-шароитлар яратилди.

- **Ер ислоҳотларининг 4-босқичи, 2001 йил 24 январда қабул қилинган «Ер тўғрисида»ги қонуннинг қабул қилиниши билан боғлиқ бўлиб, ерга бўлган ҳуқуқларни таъминлаш, ижара муносабатлари ва ипотека операциялари**

³ Р. Умербаева, Земельные преобразования в Республике Казахстан в условиях рыночных отношений / Вестник КазНУ, 2009. Доступно по ссылке: <https://articlekz.com/article/6869>

институтини кенгайтириш, ерга бўлган ҳуқуқларни расмийлаштиришни таъминлашга қаратилган.

- **5-босқич 2003 йил 20 июндаги Ер кодексининг қабул қилинишидан** бошланди ва ер ҳуқуқининг бир қатор институтларига оид фундаментал янгиликларни ўз ичига олади. Ер кодекси доирасида қишлоқ хўжалиги **ерларига хусусий мулкчилик** қонуний равишда мустаҳкамланиб, қишлоқ хўжалиги ерларини хусусий мулкка олиш ёки уни **49 йилгача** узоқ муддатли ижара асосида ўзлаштириш имконини берди.

2015 йилда ер кодексига ўзгартиришлар киритилиб, унинг доирасида **қозоғистонликларга 49 йилгача қишлоқ хўжалиги ерларини ижарага бериш имконияти чиқариб ташланди.** Қозоғистонликларга қишлоқ хўжалиги ерларини фақат **хусусий мулк ҳуқуқи асосида бериш** назарда тутилди. Бунинг учун ердан фойдаланувчилардан қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерларни давлатдан кадастр қийматидан 50 фоиз чегирма билан бир марталик тўлов ёки 10 йил муддатга бўлиб-бўлиб тўлаш шарти билан хусусий мулкка сотиб олишлари шарт эди.

2016-йилда Давлат раҳбарининг фармони билан Ер кодексининг қуйидаги чекловларни назарда тутувчи айрим моддаларининг амал қилишига мораторий жорий этилди:⁴

- чет элликлар, фуқаролиги бўлмаган шахслар, хорижий юридик шахсларга қишлоқ хўжалиги ерларини ижарага бериш ҳуқуқини таъқиқлаш;

-устав капиталида хориж иштирокидаги қўшма корхоналарга қишлоқ хўжалиги ерларини хусусий мулкка сотиш ва ижарага беришни таъқиқлаш;

- қозоғистонликларга қишлоқ хўжалиги ерларига хусусий мулк ҳуқуқини беришни таъқиқлаш;

- қишлоқ хўжалиги ерларини давлатдан сотиб олмасдан ижарага олиш ҳуқуқини бегоналаштиришни таъқиқлаш.

Шуни таъкидлаш керакки, Қозоғистонда ер участкаларини олиб кўйишнинг аниқ тартиби мавжуд бўлиб, бунга фақат истисно ҳолларда рухсат берилади:

1) Қозоғистон Республикаси томонидан ратификация қилинган халқаро шартномалардан келиб чиқадиган халқаро мажбуриятлар;

2) мудофаа ва давлат хавфсизлиги эҳтиёжлари учун, алоҳида муҳофаза этиладиган табиий ҳудудлар, соғломлаштириш, рекреация ва тарихий-маданий мақсадлар учун ерлар бериш, махсус иқтисодий зоналар ташкил этиш ва улардан фойдаланиш;

⁴ Лариса Дмитрюк, Земельная реформа в РК: использование сельхозземель, мораторий и госконтроль / 25 марта 2021. Доступно по ссылке: <https://strategy2050.kz/ru/news/zemelnaya-reforma-v-rk-ispolzovanie-selkhozemel-moratoriy-i-goskontrol/>

- 3) фойдали қазилма конларини топиш ва ўзлаштириш;
- 4) автомобиль ва темир йўлларни қуриш (реконструкция қилиш), аэропортлар, аэродромлар, аэронавигация иншоотлари ва авиация техника марказлари, темир йўл транспорти объектлари, кўприклар, метрополитенлар, туннеллар, энергетика тизими объектлари ва электр узатиш линиялари, алоқа линиялари, космик фаолият иншоотларини қуриш (реконструкция қилиш), магистрал қувурларни, муҳандислик-коммуникация тармоқларини, концессия лойиҳаларини амалга оширишни, аҳоли пунктларида ижтимоий объектларни қўллаб-қувватлаш;
- 5) ушбу моддада аҳоли пунктларининг бош режаларини бажариш учун белгиланган истисно ҳолатлар рўйхатига кирувчи объектларни қуриш, шунингдек Қозоғистон Республикаси Давлат режалаштириш тизимининг ҳужжатларида бюджет маблағлари ҳисобидан қуриш назарда тутилган объектлар.

Озарбайжон

Озарбайжонда туб ер ислоҳотлари бошланган даврда, 1990-йилларнинг бошларида қишлоқ хўжалиги маҳсулотлари етиштириш даражаси кескин пасайиб кетди. Сабаби, моддий-техника базаси деярли бутунлай вайрон бўлган. Озарбайжон бошқа барча Совет давлатлари ва жаҳон бозоридаги алоқаларини йўқотганлиги сабабли, такомиллаштиришнинг энг муҳим жиҳатларидан бири янги ер сиёсати ва ислоҳотларини яратиш ва амалга ошириш эди.

Озарбайжонда ер ислоҳотлари **1995 йилда** бошланган ва Аграр ислоҳотлар бўйича Давлат Комиссияси (АИДК) томонидан **ишлаб чиқилган ва қабул қилинган бир қатор қонунлардан иборат** эди.

Ислоҳотнинг асосий мақсади **ерга эгалик шаклларини ўзгартириш** эди. Хусусан, давлат ва жамоа хўжаликларидан ерга хусусий мулкчиликка ўтиш вазифаси қўйилди. Шунингдек, мамлакат аҳолисини маҳаллий қишлоқ хўжалиги маҳсулотлари билан таъминлаш, турмуш даражаси ва фаровонлигини ошириш вазифаси қўйилди.⁵

Шундай қилиб, 1995-2003 йилларда янги ер муносабатларини ислоҳ қилиш ва мустақамлаш бўйича фаол сиёсат олиб борилди.

1996 йил 16 июлда Озарбайжон Республикасининг **«Ер ислоҳоти тўғрисида»ги қонуни** қабул қилинди. Ушбу қонун Озарбайжон Республикасида ер ислоҳотининг асослари ва қоидаларини белгилаб берди. Янги қонунга кўра, Озарбайжоннинг ягона ер фонди негизида уч турдаги мулк ташкил этилди: **давлат, муниципал ва хусусий**.

⁵ Economic Diversification in Azerbaijan / China Institute of International Studies., 2018.

Ер ислоҳоти жараёнида асосан **ҳайдаладиган ва сифатли ерлар хусусийлаштирилди**. Шу билан бирга, жисмоний ва юридик шахсларга тегишли ер участкаларини сотиб олиш ва сотиш, ҳадя қилиш, ижарага бериш ёки фойдаланиш, мерос қилиб олиш, гаровга қўйиш бўйича **мутлақ ҳуқуқлар белгиланди**.

Бундан ташқари, ер деҳқонларга **текинга берилди**. Натижада қарийб 3,5 миллион киши ер эгасига айланди.

Ер ислоҳоти натижасида, қишлоқ хўжалигини ривожлантириш суръатлари ошди, қишлоқ хўжалиги маҳсулотлари етиштириш кўпайди, ишлаб чиқарувчиларнинг моддий аҳволи ва ишлаб чиқариш фаолияти учун шароитлар яхшиланди.⁶

⁶ Низамзаде Т.Н., Рамазанова С.И., Проведение земельной реформы в Азербайджане и ее результаты / Бакинский государственный университет, Азербайджан, г. Баку, 2014.

II. Ўзбекистонда ер ислохотларининг асосий чора-тадбирлари ва механизмлари

Ўзбекистонда ер ислохотлари ер муносабатларини изчил ва босқичма-босқич ўзгартириш хусусиятиги эга. Шу билан бирга, кейинги йилларда бу йўналишда жиддий силжишлар кузатилмоқда.

Ер муносабатлари масаласида алоҳида эътибор ерга эгалик қилиш каби жиҳатни талаб қилади.

Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 55-моддасида ер ва бошқа табиий захиралар **умуммиллий бойликдир**, улардан оқилона фойдаланиш зарур ва улар давлат муҳофазасида эканлиги белгилаб қўйилган.⁷

Шу билан бирга, **Фуқаролик кодексининг 214-моддасига кўра**, “**ер республика мулкидадир**”. Шунингдек, “Республика тасарруфидаги мол-мулк, агар қонун ҳужжатларида бошқача тартиб назарда тутилган бўлмаса, Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси, Ўзбекистон Республикаси Президенти, Ўзбекистон Республикаси ҳукумати ёки уларнинг ваколатли органлари томонидан тасарруф этилиши” қайд этилган. Шу билан бирга, “Республика мулки объектлари қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда ва шартларда хусусий мулкка ўтказилиши мумкин”.⁸

Бундан ташқари, “**Ўзбекистон Республикасида мулкчилик тўғрисида**”ги **Қонуннинг 19-моддасида** ҳам Ўзбекистон Республикасининг ерга бўлган мутлақ мулк ҳуқуқи белгиланган (**қонунчиликда назарда тутилган ҳолларда, тартибда ва шартларда мулк қилиб берилган ерлардан ташқари**).⁹

2.1. Мустақиллик йилларида ер ислохотининг дастлабки босқичлари

XX асрнинг 90 йиллари бошларида Ўзбекистон аҳолисининг асосий қисми қишлоқларда яшаган. Шу боис ўша даврда аграр ислохот устувор вазифалардан бири бўлди. Шунга кўра, бу ер муносабатларига ҳам таъсир кўрсатди. Аграр секторда **давлат ва жамоа корхоналарини** кенг кўламда хусусийлаштириш ва тугатиш бошланди. Бундан ташқари, аҳолига **шахсий томорқа сифатида суғориладиган ер участкалари** ажратила бошланди.

Шунингдек, ушбу даврда савдо ва хизмат кўрсатиш объектларини **улар жойлашган ер участкалари билан бирга хусусийлаштириш ҳам амалга**

⁷ Ўзбекистон Республикасининг Конституцияси, Ўзбекистон Республикаси Олий суди томонидан 1992-йил 8 декабрда қабул қилинган, Ўзбекистон Республикасининг 2003 йил 24 апрелдаги 470-II-сон қонуни билан ўзгартиришлар киритилган.

⁸ Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси 1997-йил 1-мартдан кучга кирган.

⁹ Ўзбекистон Республикасининг 1990 йил 31 октябрдаги «Ўзбекистон Республикасида мулкчилик тўғрисида»ги ЎРҚ-152-XII-сон қонуни.

оширилди¹⁰. Кейинчалик ерга егалик ҳуқуқи **Ер кодексининг 18 - моддасида** мустаҳкамлаб қўйилди.

1998 йилда “Қишлоқ хўжалиги кооперативи (ширкат) тўғрисида”ги¹¹ қонун қабул қилинди. Қонун билан ишлаб чиқариш воситалари ва маҳсулотларга жамоавий кооператив мулкчилик эгаллиги ўрнатилди. Шерикликнинг ҳар бир аъзосига **ер улуши шаклида улуш ажратилди**. Ширкатнинг фаолияти оилавий (жамоавий) шартномага асосланган эди.

Бундан ташқари, **деҳқон хўжаликлари ташкил этилди**. Уларнинг фаолияти **“Деҳқон хўжалиги тўғрисида”ги қонун билан тартибга солинган эди**¹².

Қўшимча

Деҳқон хўжалиги - кичик оилавий товар хўжалиги бўлиб, унда **томорқа ерлари оила бошлиғига умрбод эгалликка ўтказилади**, маҳсулотлар эса оила аъзоларининг шахсий меҳнати эвазига етиштирилади ва сотилади.

Кейинчалик, **2003 йилдан бошлаб**, айрим қишлоқ хўжалиги кооперативларини (қоида тариқасида, рентабелсиз ва паст рентабелли) тугатиш йўли билан **фермер хўжаликлари** ташкил этилди. Ер участкалари фермер хўжаликларига “танлов асосида узоқ муддатли, эллик йилгача, ижара муддати давомида мерос ҳуқуқи билан ижарага” берилди.¹³ Бундан ташқари, қишлоқдаги шахсий ёрдамчи хўжаликлар **деҳқон хўжаликларига айлантирилди**.

2006 йилдан бошлаб Ўзбекистонда ерларни хусусийлаштиришнинг II босқичи бошланди. **Бинолар, иншоотлар ва ишлаб чиқариш инфратузилмаси объектлари, шунингдек якка тартибдаги уйлар эгаллаган участкаларга мулк ҳуқуқини бериш кўзда тутилди**¹⁴. Бироқ, бу ислохот натижа бермади, чунки қонунчиликка кўра, мулкдорлар ва мулкдор бўлмаганлар учун ер ҳуқуқларини кафолатлашда алоҳида фарқ йўқ эди.

Биринчидан, ер эгалари, мулкдорлар, фойдаланувчилар ва ижарачилар ер солиғини тенг тўлашган (ижарачилар учун эр солиғи ставкаси бўйича ижара

¹⁰Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1995-йил 11-апрелдаги “Савдо ва хизмат кўрсатиш соҳаси объектларини улар жойлашган ер майдонлари билан биргаликда ҳамда ер майдонларини мерос қилиб қолдириш шарти билан умрбод эгаллик қилиш учун хусусий мулк сифатида сотиш тартиби тўғрисида”ги ВМҚ-126-сон қарори.

¹¹Ўзбекистон Республикасининг 1998 йил 30 апрелдаги “Қишлоқ хўжалиги кооперативи (ширкат) тўғрисида”ги ЎРҚ-600-I-сон қонуни.

¹²Ўзбекистон Республикасининг 1998 йил 30 апрелдаги “Деҳқон хўжалиги тўғрисида”ги 604-I-сон қонуни.

¹³Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2003-йил 24-мартдаги “Қишлоқ хўжалигида ислохотларни чуқурлаштиришнинг энг муҳим йўналишлари тўғрисида”ги ПФ-3226-сон фармони.

¹⁴Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2006-йил 24-июлдаги “Юридик шахслар ва фуқароларнинг бинолари ҳамда иншоотлари билан банд бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида”ги ПФ-3780-сон фармони.

тўловларини амалга ошириш унинг тўлови деб эътироф этилди). Шундай қилиб, ерни сотиб олишда иқтисодий маъно бўлмаган.

Иккинчидан, мулк эгасининг мақоми ер хавфсизлигини кафолатламаган. Мулкдорлар ҳам, мулкдор бўлмаганлар ҳам давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун ерларни бир томонлама олиб қўйишдан (сотиб олишдан) ҳимояланмаган эди.¹⁵

2.2. Ерни тубдан ислоҳ қилишнинг янги босқичи

2017 йилдан кейинги даврда ер муносабатларини фаол ўзгартириш босқичи бошланди.

2019 йилдан бери Ўзбекистонда ерга хусусий мулкчилик жорий этилди.¹⁶

Жорий йилдан бошлаб жисмоний ва юридик шахсларга ўзларига тегишли ер участкаларини (қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган) хусусийлаштириш имконияти яратилиши тартиби белгиланди.

Жисмоний шахслар – Ўзбекистон фуқаролари ўзларига яқка тартибдаги уй-жой қуриш ва турар-жой биносини таъмирлаш учун берилган ер участкаларини хусусийлаштириш ҳуқуқига эга бўлдилар.

Шунингдек, **Ўзбекистон резидентлари – юридик шахсларга** ўзларига тегишли ёки хусусийлаштирилган бино ва иншоотлар, ишлаб чиқариш инфратузилмаси объектлари, шунингдек уларга туташ ер участкалари жойлашган ер участкаларини ишлаб чиқариш фаолиятини амалга ошириш учун зарур бўлган миқдорда хусусийлаштириш ҳуқуқи берилди.

Бундан ташқари, Фармонда Ўзбекистон резидентлари – жисмоний ва юридик шахслар томонидан хусусийлаштирилган ер участкалари **хусусий мулк** (фуқаролик муомаласи объектлари) ҳисобланади ва **дахлсиз** эканлиги белгилаб қўйилган, ҳамда “Хусусий мулкни ҳимоя қилиш ва мулкдорлар ҳуқуқларининг кафолатлари тўғрисида”ги қонунга мувофиқ **давлат томонидан муҳофаза қилинади**.

Хусусийлаштириш жараёни Давлат хизматлари марказлари орқали ёки Ягона давлат интерактив портали (mй.gov.uz) орқали ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида ариза бериш орқали амалга оширилади.

Ислохотлар қишлоқ хўжалиги ерларига ҳам таъсир кўрсатди. Шундай қилиб, **2021 йил 1 апрелдан бошлаб** қишлоқ хўжалиги ерлари **фақат ижара ҳуқуқи асосида ажратилмоқда**¹⁷. Шу билан бирга, деҳқон хўжаликлари ўз фаолиятини илгари мерос қилиб қолдириладиган умрбод егалик қилиш

¹⁵ https://www.norma.uz/nashi_obzori/nujna_li_chastnaya_sobstvennost_na_zemlyu

¹⁶ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 10 январдаги “Урбанизация жараёнларини тубдан такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-5623-сон фармони.

¹⁷ Ўзбекистон Республикасининг 2021 йил 1 апрелдаги “Деҳқон хўжалиги тўғрисида”ги ЎРҚ-680-сон қонуни.

ҳуқуқи берилган ер участкаларида, яъни "деҳқон хўжаликлари тўғрисида"ги Қонуннинг янги таҳрири кучга киргунга қадар амалга ошириши мумкин. Бу шуни англатадики, бундан буён қишлоқ хўжалиги ерлари умрбод мерос қилиб олинган мулк ҳуқуқи бўйича емас, балки фақат ижара ҳуқуқлари бўйича берилади, илгари олинган мулк ҳуқуқи сақланиб қолади. Ижарага ер участкаларини бериш барча турдаги қишлоқ хўжалиги маҳсулотларини ишлаб чиқарувчилар иштирок этиши мумкин бўлган очиқ электрон танловлар натижаларига кўра амалга оширилади.

2021 йил 1 августдан бошлаб ер участкаларини ажратишни назарда тутувчи тартиб жорий этилди ¹⁸:

хусусий секторга – мулкчилик ва ижара асосида;

давлат органларига, муассасаларига, корхоналарига, фуқароларнинг ўзини ўзи бошқариш органларига - доимий фойдаланиш ҳуқуқи асосида.

Шунингдек, ер участкаларини умрбод мерос қилиб қолдириладиган эгалик қилиш, доимий эгалик қилиш ва вақтинча фойдаланиш ҳуқуқи асосида бериш тартиби бекор қилинди. Шу билан бирга, илгари берилган ер участкаларига бўлган ҳуқуқлар амалдаги тартибда уларнинг эгаларида сақланиб қолинади.

Шунингдек, **маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг** ер муносабатларига доир қуйидаги **ваколатлари бекор қилинди**:

- ер участкаларини тўғридан-тўғри ажратиш, фойдаланиш учун тақдим этиш, кейинчалик бериш учун захирага қўйиш, бирлаштириш, ободонлаштириш учун ер бериш ёки ер участкаларини бошқача тасарруф этиш. Истисно тариқасида ер участкаларини давлат ташкилотлари томонидан доимий фойдаланиш учун ажратиш ваколати ва бошқалар;
- туман ва шаҳар давлат ҳокимияти органлари томонидан ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни белгилаш, тан олиш, ўзгартириш, бекор қилиш;
- суғориладиган ерларни суғорилмайдиган ерлар тоифасига ёки бошқа тоифага ўтказиш ва суғорилмайдиган қишлоқ хўжалиги ерларини бошқа тоифа ерларга ўтказиш;
- жамоа боғдорчилик, узумчилик ва полизчилик, шунингдек ёрдамчи хўжалик юритиш учун ер ажратиш;
- хусусийлаштирилган ер участкаларига нисбатан инвестиция мажбуриятларини ёки хусусий мулкни эркин тасарруф этишни чекловчи бошқа мажбуриятларни белгилаш.

¹⁸ Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2021 йил 9 июндаги “Ер муносабатларида тенглик ва шаффофликни таъминлаш, ерга бўлган ҳуқуқларни ишончли ҳимоя қилиш ва уларни бозор активига айлантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-6243-сон фармони.

Жорий йилда ер муносабатларини шакллантириш бўйича 3 та тартиб ишлаб чиқилди¹⁹:

- жисмоний ва юридик шахсларга тегишли ер участкаларини хусусийлаштириш тартиби;
- тадбиркорлик фаолиятини амалга ошириш учун қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини сотиш бўйича кимовди савдоси;
- якка тартибдаги уй хўжалиқларининг ер участкаларини мулк ҳуқуқи асосида олиш.

Шунингдек, қайси ерларни хусусийлаштириш ва хусусийлаштириш мумкин эмаслигини аниқлади.

Хусусийлаштирилиши мумкин бўлган ерлар:

- юридик шахсларга тадбиркорлик ва шаҳарсозлик фаолиятини амалга ошириш учун берилган ер участкалари;
- Ўзбекистон Республикаси фуқароларига якка тартибда уй-жой қуриш ва уй-жойни ободонлаштириш, шунингдек тадбиркорлик ва шаҳарсозлик фаолиятини амалга ошириш учун берилган ер участкалари;
- хусусийлаштирилиши лозим бўлган давлат кўчмас мулк объектлари жойлашган ер участкалари;
- бўш турган ер участкалари.

Қуйидаги ер участкалари хусусийлаштирилмайди:

- фойдали қазилма конлари, қонунчиликка мувофиқ хусусийлаштирилмайдиган давлат мулки объектлари жойлашган ер участкалари;
- табиатни муҳофаза қилиш, соғломлаштириш, рекреация мақсадлари ва тарихий-маданий мақсадлар учун мўлжалланган ерлар таркибига кирувчи ер участкалари, шунингдек ўрмон ҳамда сув фондларининг, муҳандислик ва транспорт инфратузилмаси объектларининг муҳофаза зоналари, шаҳарлар ва шаҳарчаларнинг умумий фойдаланишдаги ерлари (майдонлар, кўчалар, тор кўчалар, йўллар, соҳил бўйлари, скверлар, хиёбонлар, истироҳат боғлари);
- хавфли моддалар билан зарарланган ва биоген заҳарланишга дучор бўлган ер участкалари;
- қонунчиликда белгиланган тартибда махсус иқтисодий зоналар иштирокчиларига тақдим этилган ер участкалари — махсус иқтисодий зона фаолият кўрсатадиган даврда;

¹⁹ Ўзбекистон Республикасининг 2021 йил 15 ноябрдаги “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида”ги ЎРҚ-728-сон қонуни, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2022 йил 14 февралдаги “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида»ги Ўзбекистон Республикаси Қонунини амалга ошириш чора-тадбирлари ҳақида”ги ВМҚ-71-сон қарори.

- кўп квартирали уйлар жойлашган, шунингдек кўп квартирали уйлارга туташ ер участкалари;
- давлат-хусусий шериклик лойиҳаларини, ижтимоий шериклик тўғрисидаги келишувлар ва шартномаларни амалга ошириш учун берилган, шунингдек юридик шахсларга давлат ва жамият эҳтиёжлари учун берилган ер участкалари.

Ер муносабатлари соҳасида **рақамлаштириш бўйича** хам муайян ишлар амалга оширилди. **“YerxususiyLashtirish” ахборот тизими жорий этилган бўлиб**, у орқали ерларни хусусийлаштириш жараёни амалга оширилмоқда. Ер участкаларини сотиш (тадбиркорлик ва шаҳарсозлик, уй-жой қурилиши ва қишлоқ хўжалиги учун мўлжалланмаган) **"E-auksion" савдо майдончаси орқали амалга оширилади.**

«Yerelektron» тизимига бепул участкалар ҳақидаги барча маълумотлар киритилган . Шу билан бирга, биринчи навбатда кадастр органларида кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни захиралаш ва давлат рўйхатидан ўтказиш керак.

Бўш турган участкалар ҳақидаги барча маълумотлар **“Yerelektron”** тизимига киритилади. Шу билан бирга, биринчи навбатда кадастр органларида кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни захиралаш ва давлат рўйхатидан ўтказиш керак.

Шундай қилиб, бугунги кунда Ўзбекистонда **ерга қуйидаги ҳуқуқлар амал қилади:**

мулк ҳуқуқи - мамлакат фуқаролари ва аҳолисига қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ерларга, шу жумладан якка тартибдаги уй–жой қуриш ва турар-жой биносига техник хизмат кўрсатиш, тадбиркорлик ва шаҳарсозлик фаолияти учун электрон онлайн ким ошди савдоси орқали берилади. Шунингдек, юридик ва жисмоний шахслар қишлоқ хўжалигига оид бўлмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисидаги қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳолларда доимий фойдаланиш (эгаллик қилиш) ёки умрбод мерос қилиб қолдириш ҳуқуқига эга бўлган қишлоқ хўжалигига оид бўлмаган ер участкаларини хусусийлаштиришга ҳақли.

ижара ҳуқуқи - деҳқон хўжаликларига, фермер хўжаликларига, шунингдек, асосан тадбиркорлик субъектларига берилади.

умрбод мерос қилиб қолдириладиган мулк ҳуқуқи - Ўзбекистон фуқаролари деҳқон хўжалиги, якка тартибда уй-жой қуриш, жамоавий боғдорчилик ва узумчилик (дачалар) учун ер олиш ҳуқуқига;

доимий фойдаланиш ҳуқуқи - давлат органларига, муассаса ва корхоналарга, фуқароларнинг ўзини–ўзи бошқариш органларига давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун берилади. Доимий фойдаланиш учун қуйидагилар берилиши мумкин:

- яйловлар билан банд бўлган ерлар;

- саноат, транспорт, алоқа, муҳофаа ва бошқа мақсадлар учун мўлжалланган ерлар;
- табиатни муҳофаза қилиш, соғломлаштириш ва рекреация мақсадларига мўлжалланган ерлар;
- тарихий-маданий аҳамиятга молик ерлар;
- ўрмон фонди ерлар;
- сув фонди ерлар;
- қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳолларда ер фондининг бошқа тоифасидаги ерлар

Жорий йилнинг июнь ойи охирида махсус қонунда **ер участкаларини олиб қўйиш тартиблари**, олиб қўйиладиган давлат **эҳтиёжларининг** аниқ рўйхати, қоплаш тартиби тасдиқланди, шунингдек, **олиб қўйиш жараёни мураккаблашди**²⁰. Шу билан бирга, белгиланган тартиб **эгаллик қиладиган ер участкаларига** нисбатан қўлланилмайди.

Қонун қабул қилинганидан уч ой ўтгач кучга киради. Шу пайтдан бошлаб, қонунга мувофиқ, **ер участкаларини олиб қўйиш учун асослар** қуйидагилар деб тан олинади:

- муҳофаа ва давлат хавфсизлиги, муҳофаза этиладиган табиий ҳудудлар эҳтиёжлари, эркин иқтисодий зоналарни, эркин савдо зоналарини ташкил этиш ва уларнинг фаолият кўрсатиши учун ерлар бериш;
- Ўзбекистон Республикасининг халқаро шартномаларидан келиб чиқадиган мажбуриятларни бажариш;
- фойдали қазилмалар конларини қидириш ва қазиб олиш (бундан кенг тарқалган фойдали қазилмалар конлари мустасно);
- республика аҳамиятига ҳамда маҳаллий аҳамиятга молик автомобиль ва темир йўллари, аэропортларни, аэродромларни, аэронавигация объектларини ҳамда авиатехника марказларини, темир йўл транспорти объектларини, кўприклар, метрополитенлар, туннелларни, энергетика ва алоқа тизимининг муҳандислик объектлари ҳамда тармоқларини, космик фаолият объектларини, магистрал қувурларни, муҳандислик-коммуникация тармоқларини, ирригация ва мелиорация тизимларини қуриш (реконструкция қилиш);
- тасдиқланган аҳоли пунктлари бош режаларининг объектларни Ўзбекистон Республикаси Давлат бюджети маблағлари ҳисобидан қуришга оид қисмини бажариш;
- давлат инвестиция дастурларида кўрсатилган давлат таълим, соғлиқни сақлаш, маданият ва тиббий-ижтимоий хизмат кўрсатиш муассасаларининг

²⁰ Ўзбекистон Республикасининг 2022 йил 29 июлдаги “Ер участкаларини компенсация эвазига жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш тартиб-таомиллари тўғрисида”ги ЎРҚ-781-сон қонуни.

бинолари ҳамда иншоотларини марказлаштирилган инвестициялар ҳисобидан қуриш назарда тутилган лойиҳаларни амалга ошириш.

Таъкидлаш жоизки, илгари ушбу қонун қабул қилинишидан олдин “*давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун*” деган ибора **ноаниқ** эди. Бир томондан, давлат ва жамоат эҳтиёжлари, иккинчи томондан, хусусий шахсларнинг (ишлаб чиқувчилар, инвесторлар) тижорат манфаатлари ўртасида аниқ белгиланган чегара йўқ эди. Бунинг **оқибатида**, бу ерни рухсатсиз олиб қўйиш, ер эгалари ва кўчмас мулк эгаларининг ҳуқуқларини бузиш учун шароит яратар эди.

III. Хулоса ва тавсиялар

Ўзбекистоннинг ер муносабатлари соҳасидаги қонунчилик базаси таҳлили шуни кўрсатдики, ер ислоҳоти ва муносабатлари бўйича кенг доирадаги қонунчилик ва меъёрий-ҳуқуқий база шаклланган. Бу ҳужжатларда ерга бўлган ҳуқуқ турларидан тортиб, ер муносабатларини шакллантириш тартиб-қоидаларигача бўлган кўплаб жиҳатлар ҳисобга олинган. Ер соҳасида бозор муносабатларига ўтиш йўлида сезиларли силжиш бўлди.

Шу муносабат билан, муваффақиятли бошланган кенг кўламли ер ислоҳотини самарали амалга ошириш учун, ер муносабатлари соҳасида қабул қилинган барча қонун ҳужжатларининг **сифатли бажарилишини таъминлаш ва уларнинг ижроси мониторингини олиб бориш зарурдир.**

Юқорида таъкидланганидек, **ислоҳотлар қишлоқ хўжалиги ерларига ҳам таъсир кўрсатди.** Аниқроғи, **қишлоқ хўжалиги ерларини умрбод меросхўрликка бериш тартиби бекор қилиниб,** бундай ерларни **фақат ижара ҳуқуқи асосида** бериш тартиби жорий этилди. Ушбу қоида нисбатан яқинда (2021 йилда) кучга кирди, шунинг учун ҳам бу янгиликнинг самарадорлиги ҳақида хулоса чиқариш қийин. Шу муносабат билан, келгусида, маълум муддатдан сўнг қонуннинг мазкур нормаси самарадорлигини **танқидий таҳлил қилиш** зарурати туғилади. Ижарачилар ер унумдорлигини оширишдан манфаатдор эмаслигини хорижий тажриба асосида ифодаловчи бу кўрсаткични, ижарага олинган ерлар ва доимий эгаликдаги ерлар учун солиштириш йўли билан, **ер унумдорлигини таҳлил қилиш ва баҳолаш** зарур бўлади. Бундан ташқари, жаҳон амалиётига кўра, ер унумдорлигини оширишда ҳам кам аҳамиятга эга бўлган қишлоқ хўжалиги инфратузилмасини ривожлантириш бўйича **қўллаб-қувватлаш чора-тадбирларини танқидий баҳолаш** зарур бўлади.

2020-йилда Ўзбекистон Республикасининг ер кодексига алоҳида қонун билан ўзгартиришлар киритилди. Уларга кўра, 37-модда (ер участкасини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш) янги таҳрирда: “Ер участкасини ёки унинг бир қисмини давлат ва жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш, ер эгасининг ёки ердан фойдаланувчи ва ижарачи билан келишилган ҳолда тегишли равишда халқ депутатлари вилоятлар, Тошкент шаҳар Кенгашлари (аввалги таҳрирда — шаҳар, туман, вилоят ҳокимларининг қарори билан) ёки Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг қарори билан амалга оширилади.

Бироқ, бу янгилик амалда давом этаётган ўзгаришларнинг моҳиятини ўзгартирмайди. Бунинг сабаби, халқ депутатлари Кенгашига уша ҳокимнинг ўзи раҳбарлик қилишидир. Шу муносабат билан **вакиллик ва ижроия ҳокимиятини ажратиб,** Кенгашга ҳокимлар раҳбарлик қилмаслик тартибини жорий этиш мақсадга мувофиқдир.

Айни пайтда республикада ер участкалари бўйича биржа савдоларини ўтказишда маълум ижобий тажриба тўпланган. Ер аукционларини ташкил этиш ва ўтказишда йўл қўйилаётган асосий камчиликлардан бири, кенг қўламли фойдаланувчилар учун зарур маълумотларнинг йўқлиги ва иштирокчилар сонининг чекланганлигидир.

Шу муносабат билан **биржа савдолари ва аукционлар соҳасидаги норматив-ҳуқуқий ҳужжатлар тўпламини қайта кўриб чиқиш зарур.** Шу билан бирга, **рақобат муҳитини ривожлантириб, барча манфаатдор иштирокчиларнинг** ер ресурсларига эга бўлиш ҳуқуқларини таъминлаш жиҳатларини ҳисобга олиш зарур.

Бундан ташқари, **олиб сотарликка қарши чораларни** кўриш, яъни олинган ер участкаларини ноқонуний майда қисмларга бўлиб қайта сотишни аниқлаш тизимини яратиш керак.

Кўп хонадонли (кўп қаватли) уйларга ёндош, уйлараро (ховли) ерлар ва йўллари чегараларини ва улардан фойдаланиш ҳуқуқларини, ушбу ер участкаларидан фойдаланиш турларини (тўсиқлар, шийпонлар ўрнатиш, автотураргоҳлар, дам олиш масканлари, болалар ва спорт майдончаларини яратиш, кўп йиллик ўсимликлар экиш ва кесиш шартлари, бошқалар) шунингдек, ушбу ер участкалари бўйича солиқ тўлаш механизми қонун ҳужжатларида янада аниқлаштириш талаб этилади.

Бундан ташқари, ушбу уйларда яшовчилар томонидан **хусусийлаштириш** ёки **узоқ муддатли (50-100 йил) ижарага бериш ҳуқуқларини** қонуний равишда белгилаш зарур. Бунда **аҳолини кенг жалб этиш, амалга оширилаётган ислохотларнинг атрофлича муҳокама қилинишини таъминлаш** муҳимдир.