

ЕР ИСЛОҲОТИНИ БАРҚАРОР ИҚТИСОДИЙ ЎСИШ ЭҲТИЁЖЛАРИГА МОС ТАРЗДА РИВОЖЛАНТИРИШ УСТУВОР ЙЎНАЛИШЛАРИ

и.ф.д., проф. А.С.Алтиев – “ТИҚХММИ” МТУ

Жамиятимиз ва иқтисодиётимизнинг шиддат билан ўзгариб ва ўсиб бораётган эҳтиёжларини қондириш ўз навбатида ер ислоҳотини амалга оширишни тақозо қилади. Зеро, бугунги кунда дунёда ер ислоҳоти билан боғлиқ кўплаб муаммолар кузатилмоқда. Масалан, ерларни қайта тақсимлашнинг кескинлашиши, ерлар иқтисодий унумдорлиги пасайишининг олдини олиш ва инвестицияларнинг тақчиллиги, ерлар деградациясини бошқаришда иқтисодий услубларнинг камлиги, қишлоқ хўжалиги ерларининг оборотдан чиқиб кетишининг олдини олиш шулар жумласидандир. Ерлар мелиоратив ҳолатининг бузилиши, эрозия, курғоқчилик ва қум босиши, шўрланишнинг кучайиши, саноат ва транспорт курилишлари, фойдали қазилмаларнинг очик тарзда ўзлаштирилиши, техноген омиллар натижасида ерларнинг оборотдан чиқарилиши жадаллашиб бормоқда. Натижада кўплаб мамлакатлардаги каби мамлакатимизда ҳам ер фондини сақлаб қолиш ва унинг таркибини тартибга солиш бўйича чора-тадбирлар амалга оширилмоқда.

Давлатимиз Раҳбарининг жуда кўплаб қарорларида, вилоятларга таширифлари чоғида ер ислоҳотининг бугунги кун талабларига жавоб бермаётгани таъкидланмоқда, ерларни ҳисобга олишдан тортиб инвестиция жараёнларида ерларимизнинг иштироки, кўплаб ижтимоий муаммоларни ечиш ерларни тўғри ва адолатли тақсимлаш ва қайта тақсимлашга боғлиқлиги асослаб берилмоқда. Шунинг учун ҳам, ер ислоҳоти механизмларини такомиллаштириш нафақат қишлоқ хўжалигини барқарор ривожлантириш, тадбиркорлик субъектлари, кластерлар, фермер, деҳқон хўжалиги ва томорқа ерларидан самарали фойдаланиш, балки иш

жойларини яратиш, камбағалликни қисқартириш, ишлаб чиқариш рақобатдошлигини ошириш, озиқ-овқат хавфсизлигини таъминлаш ва экспорт салоҳиятини юксалтириш борасидаги энг муҳим устувор вазифалардан бирига айланмоқда. Масалан, ноқишлоқ хўжалиги ер участкаларини хусусийлаштириш, ерларни субижарага беришнинг, кластерларда ер муносабатларининг ёки ерларни активга (капиталга) айлантириш аниқ механизмларининг мазмун-моҳиятини халқимиз кутмоқда. Чунки ер ислоҳотини ижтимоий-иқтисодий ўсиш, экология, ишлаб чиқарувчи субъектлар манфаатларига мос ҳолда татбиқ этиш тобора долзарблашиб объектив заруратга айланмоқда.

Бугунги кунда ўтган асрда қабул қилинган Ер кодекси ер ислоҳотининг ташкилий-ҳуқуқий асоси ролини бажараолмаяпти. Унда ерларни қайта тақсимлаш, хусусийлаштириш, аукцион, ерларнинг бозор айланмаси, кадастр баҳоси каби тушунчалар ишлатилмаган, бу эса ер муносабатларида бозор механизми шаклланмаганлиги, ушбу Кодекснинг мамлакатимизда иқтисодий ўсиш эҳтиёжларига мос келмаётганлигидан дарак беради ва уни янги таҳрирда ишлаб чиқиб, тезроқ парламентимизга киритиш зарур.

Чунки сўнги йилларда ер ресурсларини бошқаришдаги камчиликлар, бу борадаги ҳуқуқий, ижтимоий-иқтисодий, экологик механизмларнинг тўлиқ шаклланмаганлиги маълум даражада ерлардан тизимсиз фойдаланишга, уларнинг жиддий деградациялашувига олиб келди. Ер ижараси ҳуқуқининг иқтисодий мазмуни аниқ эмас, ернинг бозор баҳоси йўқ, ер солиғи ердан фойдаланишда рағбатлантирувчи ролни бажармаяпти. Шунинг учун ҳам, бизнинг фикримизча, ердан фойдаланишга концептуал жиҳатдан иқтисодий асосга қурилган тизимли ёндашув бўлиши лозим. Холбуки, ердан фойдаланиш иқтисодиёт ва жамият ривожланишининг объектив, зарурий шартидир, бу эса унинг доимо ривожланиб ва муайян тенденцияларга эга бўлиб борадиган динамик жараён эканлигини билдиради. Бинобарин, иқтисодиёт ва жамият томонидан ерлардан

фойдаланиш тўхтовсиз бўлган объектив жараёни акс эттиради, чунки фойдаланилаётган ерлар жамиятнинг ҳар хил моддий ва бошқа турдаги эҳтиёжларини қондириш зарурати сабабли кўпмақсадли ва кўпфункционали характерга эга. Шунинг учун ҳам ер ислоҳоти деганда жамият ва табиат қонунларини онгли равишда қўллаш асосида ривожланадиган, иқтисодиёт ва жамият эҳтиёжларига мос тарзда ер ресурсларини тўхтовсиз, цикли, кўпмақсадли тасарруф қилиш, унга эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш жараёнини тушуниш лозим.

Давлатимиз Раҳбари томонидан белгиланган вазифалар ер ислоҳотини амалга оширишда ерни нафақат табиий ресурс, балки иқтисодий ресурс, инвестиция ресурси (капитал), кўчмас мулк объекти, солиқ солиш объекти, хўжалик юритиш объекти сифатида ҳам баҳолаш орқали ерларни иқтисодий оборотга киритишни, уларни олди-сотди, ижара ва гаров объектига айлантиришни назарда тутди. Қишлоқ хўжалиги ерларини очиқ танлов асосида фақат ижарага берилиши ва бу танловда барча – деҳқон, фермер, агрофирма ва кластерлар тенг шартларда иштирок этишининг белгиланиши ер ижараси ҳуқуқи бозори шаклланишига, ер ижараси ҳуқуқи кафолатларининг мустаҳкамланишига, рақобат муҳитининг соғломлашишига хизмат қилади. Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер майдонларининг эса фақат аукцион орқали сотилишининг белгиланиши бу борада орттирилган тажрибаларни янада такомиллаштириш, ерларни хусусийлаштиришни рағбатлантириш мақсадида ҳудудлар инфратузилмасини яхшилаш, уни инвестициялаш лойиҳаларини амалга оширишни қўллаб-қувватлашни назарда тутди. Президентимизнинг янги ер майдонларини аукционга чиқаришдан олдин тараққий этган давлатлардагидай ҳар бир ҳудудни ривожлантиришнинг аниқ режаси, лойиҳасини тузиш, унда ижтимоий, ишлаб чиқариш, бозор инфратузилма объектларини жойлаштириш схемалари асосида ер участкаларини аукционга қўйиш бўйича билдирган фикрлари айтиш мумкин бўлди. Чунки, айнан ушбу ташкилий-ҳуқуқий ҳужжатларнинг мавжуд

эмаслиги учун ҳам ерларни талон-тарож қилиш, коррупция ҳолатлари, ноқонуний даромадлар олиш каби салбий жараёнлар кузатилмоқди.

Мамлакатимиз аҳолисининг юқори суръатлар билан ўсиб бориши, кишлоқ хўжалиги ерларининг ноқишлоқ хўжалиги мақсадларига ўтказилиши тўхтамаётганлиги оқибатида ушбу ерлар сўнги 20 йил ичида 64 фоизга, аҳоли жон бошига тўғри келадиган суғориладиган ерлар эса 24 фоизга камайиб кетди. Бундан ташқари саноат, транспорт, алоқа ва бошқа мақсадларга мўлжалланган ер майдони 2,12 марта камайган бўлса, аҳоли пунктларининг ерлари 1,12, ўрмон ерлари 4,45, сув фонди ерлари 1,35, захира ерлар 1,49 мартадан ортиқроқ ошди. Бонитет бали 60 дан юқори бўлган ерлар 10,4 %га қисқариб кетган бўлса, ер сифати бўйича ўртача ва ўртадан паст майдонлар 14,0 %га кўпайган.

Мазкур салбий жараёнлар ҳар йили миқдор ва сифат жиҳатдан табиий ва антропоген омиллар таъсирида давом этмоқда. Демак, озиқ-овқат муаммосини ечиш ва иқтисодиёт тармоқларида фойдаланиш учун чекланган ер ресурсларининг самарадорлигини ошириш келажакда экстенсив эмас, балки ер мулкдорлари ва ижарачиларининг ерлардан интенсив фойдаланишга инвестиция киритиши, ерлар унумдорлигини сақлаш ва ошириши, умуман ерларнинг ресурс сифатидаги вазифаларини янада кучайтириш билан ҳам бевосита боғлиқдир. Бунинг учун, авваламбор, амалий ҳисоб-китоблар билан асосланган ва аниқ натижаларга эришишга йўналтирилган ер ресурсларидан фойдаланишни ташкил этиш, режалаштириш ва рағбатлантиришнинг яхлит тизимини яратиш керак. Бугунги кунда айни шундай тизим яратилмаганлиги учун ҳам асосий муаммо – ер ресурсларидан фойдаланишни диверсификация қилишнинг самарали услубларини жорий қилиш орқали мамлакатимиз ҳудудларининг ижтимоий-иқтисодий салоҳиятини ошириш муаммоси кўндаланг бўлмоқда.

Шу нуқтаи назардан сўнги йилларда ер фондини диверсификация қилишнинг самарасизлиги нафақат жамият ва иқтисодиёт тармоқларини барқарор ривожлантириш, ерлардан самарали фойдаланиш, коррупцион

ҳолатлар натижасида ноқонуний даромадларнинг олдини олиш, ишлаб чиқариш рақобатдошлигини ошириш, озиқ-овқат хавфсизлигини таъминлаш, ҳудудларнинг экспорт салоҳиятини юксалтириш, балки маҳаллий бюджетлар даромадларини кўпайтириш борасидаги энг муҳим устувор вазифаларни бажаришга салбий таъсир этмоқда.

Яна бир муҳим нафақат ижтимоий-иқтисодий, балки сиёсий аҳамиятга эга масалага эътиборни қаратишимиз лозим. Гап 2021 йил 15 ноябрда қабул қилинган “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида”ги Қонунда белгиланган норма ва механизмларнинг мамлакатимиз ривожигадаги роли ва аҳамияти ҳақида бормоқда. Бу қонуннинг асосий вазифаси ер майдонларини хусусий мулк сифатида сотилиши ёки ижарага берилиши орқали иқтисодиётда ҳақиқий мулкдор, капитал эгаларининг шаклланиши ва кўпайишига олиб келишни, энг муҳим тарихий масалалардан бири бу – тадбиркорларнинг ўз корхонаси эгаллаб турган ер майдонини уларга мулк қилиб расмийлаштириб берилишини таъминлашдир. Бу эса бутун дунёдагидай тадбиркорларимиз ердан юқори ликвидли актив ва гаров объекти сифатида фойдаланиш имкониятига эга бўладилар деганидир. Қолаверса ушбу ҳолат давлат мулки объектларини улар жойлашган ер билан бирга, ягона мулкый мажмуа сифатида аукцион орқали сотиш асосида бино ва иншоотларни сотиб олган тадбиркорлар унга бириктирилган ерга ҳам хусусий мулк ҳуқуқи асосида эгалик қилишни кафолатлайди. Шу билан бирга, якка тартибдаги тадбиркорларга, тадбиркорлик ва шаҳарсозлик фаолияти учун, уларга берилган ер участкаларини хусусийлаштириш ҳуқуқини бериш ҳам кўзда тутилган. Ер участкаларини хусусийлаштиришдан тушган маблағларни Қорақалпоғистон Республикаси бюджети, вилоятлар ва Тошкент шаҳар маҳаллий бюджетларига йўналтириш кўзда тутилган, бу эса маҳаллий ҳокимият органларининг ер участкаларини хусусийлаштиришга бўлган қизиқишини оширади, шунингдек урбанизацияни ривожлантириш масалаларини ҳал қилишга, шу жумладан, зарур муҳандислик-

коммуникация ва йўл-транспорт инфратузилмасини яратиш ва янгилашга ёрдам беради. Ушбу Қонуннинг нормалари ер бозорининг шаклланиши ва ривожланишига, кўчмас мулк бозорининг жадал ўсишига, аҳолининг кредитга лаёқатлилиги ва мамлакатнинг инвестицион жозибадорлигини ошириш имкон яратади.

Бизнингча, ер участкасини хусусийлаштириш, бу жараёни инвестициялаш, ипотека кредитлаш, ерга эгалик қилиш ва фойдаланишга оид қимматбаҳо қоғозлар билан муомала қилиш тартиб-қоидаларини ҳамда кенг қамровли рағбатлантириш дастакларини жорий қилишнинг илмий ва услубий-амалий асосларини яратишни тақозо қилмоқда. Лекин Ўзбекистонда ҳали ер бозори тўлиқ шаклланмаганлиги ва унинг энди ривожланиш сари бораётганлиги сабабли ерларни оммавий баҳолашда бозор қийматини аниқлашнинг шаффоф механизмини ишлаб чиқиш лозим. Ривожланган мамлакатларда ернинг нархи бошқа товар ёки капиталга нисбатан тезроқ ўсмоқда. Жаҳон амалиётининг кўрсатишича, ер нархининг ўсиш суръати инфляция суръатига нисбатан доимо 2-3 марта ва ундан ҳам тез ўсган. Ер ресурсларининг каттагина қисми бозор товари эмас, шунингдек бозор иқтисодиёти ривожланган давлатларда ҳам давлат ва маҳаллий ҳокимият мулки ҳисобланади. Ер бозори давлат бошқарувининг асосий ва ҳажмдор объекти ҳисобланади. Шу нуқтаи назардан ҳам Ўзбекистонда ер бозорини давлат томонидан тартибга солишнинг моделини ишлаб чиқишни тавсия қиламиз.

Ернинг ресурс сифатида жуда кўп функцияларни бажаришини инобатга олган ҳолда ер ислоҳоти стратегиясини белгилаш ва уни муваффақиятли амалга ошириш республикаимиз шароитида истиқболдаги энг долзарб ва устувор вазифалардан бири сифатида тан олиниши лозим. Бу ўз навбатида ердан фойдаланишнинг нафақат давлат томонидан тартибга солинадиган, балки бозор талаблари, турли мулкчилик ва хўжалик юритиш шаклларининг ўзига хос хусусиятларини ҳам ҳисобга оладиган, давлат-хусусий шериклик тамойиллари асосида замонавий принципал янги

тизимни яратишга қаратилган. Бу эса “Ўзбекистонда ер ислоҳоти миллий Концепцияси”ни ишлаб чиқиш ва амалга ошириш зарурлигини англатади.

Ушбу “Концепция” ўз мақсад ва мазмун-моҳиятига кўра ер муносабатларини ривожлантиришнинг бозор механизмлари ва талабларига мос келадиган концепция бўлиб, унда биринчи даражали эътибор ердан фойдаланишнинг иқтисодий жиҳатига берилиши керак ва уни жорий қилиш эса, энг муҳим стратегик вазифаларни бажаришга қаратилган бир қатор махсус дастурларни амалга ошириш назарда тутилиши лозим. Концепцияни амалга оширишнинг асосий йўналишларига ерларнинг кадастр қийматини аниқлашнинг барча минтақалар учун ягона тартибини ўрнатиш; ер участкалари бозор қийматини баҳолашнинг услубларини белгилаш; солиқ солиш мақсадлари учун ерларнинг барча категорияларини оммавий баҳолашнинг услубиётини ишлаб чиқиш; шаклланаётган ер бозорида хизмат қилиш учун хусусий ер баҳоловчиларни тайёрлаш ва фаолиятини давлат томонидан тартибга солиш, уларнинг жавобгарлигини қонун ҳужжатларида белгилаб қўйишларни киритиш мумкин. Концепцияни амалга ошириш мақсадида энг замонавий халқаро андозалар ва механизмларга эга бўлган “Ер ислоҳоти тўғрисида”ги, “Худудларни ривожлантириш тўғрисида”ги, «Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлардан фойдаланиш тўғрисида»ги, «Давлат ер мулкани ажратиш тўғрисида»ги, «Тупроқ унумдорлиги тўғрисида»ги, «Ерларни баҳолаш тўғрисида»ги қонунлар лойиҳаларини ишлаб чиқиш лозим. Бундан ташқари, ер ислоҳотини амалга ошириш юзасидан парламент комиссиясини ташкил қилиш зарур, чунки ўзи ишлаб чиқиб, ўзи ижро қилиб ва ўзи назорат қиладиган тизим ер ислоҳотини амалга ошириш учун катта тўсиқни барпо қилмоқда.

Ҳар қандай ислоҳотни муваффақиятли амалга ошириш каби ер ислоҳоти юзасидан ҳам илмий тадқиқотлар олиб боришга, етарли тайёргарликка эга рақобатдош бакалаврлар, магистрлар, илмий даражага эга кадрларни тайёрлаш энг муҳим аҳамиятга эга масала ҳисобланади. 75

йилдан буён ТИҚХММИда тайёрланиб келаётган муҳандис-ер тузувчилар ер ислохотининг жуда ҳам кенг хилма-хил муаммоларининг муҳандислик-техник ечимларини ишлаб чиқади ва уларнинг самарадорлигини баҳолайди. Лекин бугунги кунда ер муносабатларининг ҳуқукий, ижтимоий-иқтисодий, экологик, бошқарув, солиқ-бюджет, бозор, ҳудудий ва инвестициявий каби иқтисодий ўсишимиз учун жуда муҳим масалалари юзасидан кадрлар тайёрлаш зарурати мавжуд. Бу эса фан-таълим-ишлаб чиқариш тизими доирасида жуда кенг ҳамкорликдаги ишларни ташкил қилишни тақозо қилади. Жумладан, ер ресурслари бўйича илмий-амалий ишлари юзасидан дастур ва лойиҳаларни кўриб чиқиш мақсадида жамоатчилик ва илмий-техник кенгашлар, илмий тадқиқот институтларини, инновацион марказларни, халқаро ҳамкорликни ривожлантириш лозим деб ҳисоблаймиз.

Шу муносабат билан энг муҳим масалалардан бирига эътиборингизни қаратмоқчиман. Бугунги кунда ер ресурслари тўғрисидаги фан Ўзбекистонда алоҳида мустақил фан тармоғи ҳисобланмаяпти. ОАКдаги таснифга кўра ер ресурслари тўғрисидаги фан қишлоқ хўжалиги фанлари таркибига киритилган. Ваҳоланки, ер ресурслари фақат қишлоқ хўжалиги муносабатлари объекти эмас, балки фуқаролар, саноат, транспорт ва бошқа инфраструктура, ўрмон хўжалиги, сув хўжалиги, табиатни муҳофаза қилиш, соғломлаштириш, рекреация, тарихий-маданий муносабатлари объекти ҳам ҳисобланади, яъни ер кўпмақсадли ва кўпфункционали объект бўлиб, ундан фойдаланишнинг илмий-услубий асослари ҳам турли-туман ҳисобланади. Хулоса шуки, ер ресурслари ҳақидаги фанни алоҳида фан тармоғига айлантириш лозим.

Шу нуқтаи назардан мамлакатимизда ер ислохотини амалга ошириш ва ҳудудларни комплекс ривожлантириш, ер ресурслари билан технологик, ижтимоий, ишлаб чиқариш ва инвестициявий жиҳатидан узвий боғлиқ бошқа ҳудудий ресурсларни давлат бошқарувида ягона сиёсатни амалга ошириш масалалари юзасидан самарали тадқиқотларнинг ролини ошириш

мақсадида Иқтисодий тараққиёт ва камбағалликни қисқартириш вазирлиги қошида **“Ер ислохоти ва ҳудудларда ишлаб чиқарувчи кучларни жойлаштириш”** инновацион тадқиқотлар институтини ташкил қилиш мақсадга мувофиқ. Бинобарин, бундай тадқиқот институтлари G7 ва G20 давлатларида мавжудлиги хорижий тажрибани ўрганиш имконини беради.

Мазкур институтнинг мақсади бу – мамлакатимиз тараққиётида ер ресурсларининг аҳамияти узлуксиз ошиб бораётгани шароитида ер ислохотини чуқурлаштиришни ва ишлаб чиқарувчи кучларни ҳудудий жиҳатдан самарали жойлаштиришни ислохотлар эҳтиёжларига мос тарзда амалга ошириш юзасидан замонавий назарий, услубий-амалий ва экспериментал тадқиқотларни ташкил этиш ва уларни тадбиқ этиш бўйича таклифлар ишлаб чиқишдир.

Ушбу анжуман форматидан келиб чиқиб айтмоқчимизки, юқоридаги ва бошқа муаммолар ечимлари юзасидан барча манфаатдор томонлар ўзаро ҳамкорлигининг янги шакллари ва услубларини жорий қилишга жуда катта эҳтиёж борлиги нуқтаи назардан бу борада жиддий ва масъулият билан ёндашиш тақозо қилинмоқда. Зеро, пировард натижада айни шундай ёндашув барчамизнинг нафақат ўз касбимизга муносабатимизни ўзгартиради, балки ер ислохотининг мамлакатимиз ижтимоий-иқтисодий ривожланишини янада юксалтиришга хизмат қилиши учун кенг имкониятларни яратади.

Адабиётлар

1. Рабинович Б. “Экономическая оценка земельных ресурсов и эффективности инвестиций” –М. “Филинь”, 1997.-224б.;
2. Д.И.Гнаткович Земельный кадастр: экономика землепользования.// Львов:Вища школа, 1986,-136б.
3. К.В.Папенков. Экономика природопользования.-Э40М., ТЕИС, ТК Велби, 2008.-928с.
4. В.Н.Герасимович, А.А.Голуб Методология экономической оценки природных ресурсов. М.:Наука.1988.-141б.

5. Латипов А. Ердан фойдаланиш ва солиқ солиш. Т., “Иқтисодиёт ва ҳуқуқ дунёси нашриёти уйи”-2005й.
6. Чертовичский А.С., Базаров А.К. Экономика землепользования. Учебное пособие, ТИМИ, 2009.-220б.
7. Prentice Hall. Land Resource Economics: The Economics of Real Estate by Raleigh Barlowe. Canada 2015.
8. Алтиев А.С. Ердан фойдаланиш иқтисодиёти. Дарслик, Т. Иқтисод-молия, 2020.-283б.
9. Алтиев А.С. Ер ресурсларидан фойдаланиш тизимини тартибга солиш муаммолари. Т. “Фан”, 2018, 274б.
10. Бабажанов А.Р., Мукумов А.М., Ҳафизова З.Х. Ердан фойдаланишда интеграцион бошқарув. Ўқув кўлланма. Т:ТИҚХММИ, 2018, 372бет.
11. Ademola K. Braimoh, Paul L.G. Vlek. Land Use and Soil Resources. 2008, Germany. ISBN 13: 9781402067778
12. Alan Evans. Economics and Land Use Planning. 2004, Australia. ISBN 10: 140511861X
13. Jörg Niewöhner, Antje Bruns, Patrick Hostert, Tobias Krueger, Jonas Ø. Nielsen, Helmut Haberl, Christian Lauk, Juliana Lutz, Daniel Müller (eds.). Land Use Competition: Ecological, Economic and Social Perspectives. 2016, Germany. ISBN 13: 9783319336282
14. Ben McFarlane, Nicholas Hopkins, Sarah Nield. Land Law: Text, Cases, and Materials. 2012, England. ISBN 13: 9780199693597
15. Silberstein, M.A., Jane. Land-Use Planning for Sustainable Development, Second Edition. 2013, London. ISBN 13: 9781466581142
16. Barrie Needham. Planning, Law and Economics: The Rules We Make for Using Land. 2006, England. ISBN 13: 9780203639658

SOCIO-ECONOMIC ASPECTS OF LAND USE IN FARMING.