

СУҒОРИЛАДИГАН ЕРЛАР УНУМДОРЛИГИДАН ФОЙДАЛАНИШ ВА УНИ РАҒБАТЛАНТИРИШНИНГ БОЗОР МЕХАНИЗМИ

Хўжагелдиев Ч.П.

Термиз давлат университети

Қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришида иштирок этувчи омиллар- ер, капитал ва меҳнат ҳар бири ўзига яраша ишлаб чиқариш жараёнида қатнашувчи манбалар ҳисобланиб, ўз салоҳияти, яратувчилик хусусияти ҳамда қувватидан келиб чиқиб, янги ишлаб чиқарилаётган маҳсулотга ўз ҳиссаларини қўшадилар. Маҳсулот сотилгандан кейин ҳар бир омил ўз ҳиссасини—ер эгаси рентани, капитал эгаси —фойдани, ишчи меҳнатига яраша иш ҳақини олиш ҳуқуқига эга бўлади. Натижада рента фойдаланилган ер эвазига тўланган ҳақ (рента) сифатида намоён бўлади. Ерга эгалик ҳуқуқидан келиб чиқиб, рента ҳам ер эгаси мулкига айланади. “Рента – ердан фойдаланилганлик учун ер эгасига тўланадиган ҳақдир. У ернинг сифатига, миқдорига, қулай жойлашишига, олинадиган ҳосил миқдорига, ишлаб чиқариладиган маҳсулот сифатига, маҳсулотларнинг сотилиш баҳосига, олинадиган фойда кўламига ва бошқа бир қатор омилларга боғлиқдир¹³.

Рента муносабатлари вужудга келиши ва ривожланиши бевосита ер рентаси билан билан боғлиқ бўлиб, унинг асосчиси классик иқтисодчилардан Д. Рикардо ҳисобланади. Унинг фикрича, “Рента – бу ер эгасининг ер ресурсларидан бирламчи фойдаланганлиги учун тўланадиган маҳсулотнинг улушидир”. У ўзининг рента назариясини қўйидаги мезонлар бўйича асослаб берган¹⁴:

ер майдонлари ўзининг сифати (ҳосилдорлиги) бўйича фарқланиб,

¹³ Зокиров О., Пардаев А. Қишлоқ хўжалиги иқтисодиёти. Т., 2003. -147-б

¹⁴ Анатолия экономической классики: У. Петти, А. Смит, Д. Рикардо. Пред. И. Столярова. –М.: МП “ЭКОНОВ”, “КЛЮЧ”. 1993.

ҳосилдор ер участкалари чекланганлигини қайд этади;

ер участкаларига хусусий мулк сифатида қарайди.

Рента муносабатлари ерга бўлган мулкчилик билан ердан фойдаланиш бир-биридан ажралган ҳолдагина юз беради. Ер эгаси ўз ерини ўзи ишлатмасдан тадбиркорларга ёки деҳқонга ижарага беради. Энди ер ўз эгасидан ажралиб, бошқа мулкдор қўлига ўтади. Иккинчи мулкка эгалик қилувчи эса ердан фақат фойдаланувчи сифатидаги эгага айланади. Бу ҳолда ерни фойдаланишга олган шахсининг ер эгасига унинг ердан фойдаланганлиги учун ҳақ тўлаш ёки рента тўлаш мажбурияти вужудга келади. Рента миқдори ернинг табиий ҳолатига боғлиқлиги нуқтаи назаридан ер участкалари яхши, ўрта, ёмон ва ўта ёмон ерларга бўлинади. Айни шу сабабдан ерга сарфланган моддий ва меҳнат ресурслари ҳар хил натижа беради. Ишлаб чиқарилган товарлар баҳоси ўзгармаган ҳолда сотилганда ҳам ҳар хил унумдорликка эга бўлган ерлардан олинган ҳосил ҳисобига турли миқдорда фойда олинади. Энг юқори ва ўрта унумдорликка эга бўлган ерлар ўз эгасига энг кўп фойда келтиради, ёмон ва ўта ёмон ерлар эса зарар келтириши мумкин, аммо оқибатда бундай ҳол юз бермайди. Яхши ва ўрта ерлардан олинган маҳсулот бозор талабини қондира олмаслиги сабабли ёмон, жуда ёмон ерлардан фойдаланишга ҳоҳиш билдирадиган ердан фойдаланувчилар ҳам топилади. Бу ерлардан фойдаланишни ҳоҳлаган тадбиркорлар ҳеч бўлмаса, сарфланган капитали эвазига меъёрий фойда олиши ҳамда ер эгасига рента тўлаши керак. Акс ҳолда, улар бу ерларни ижарага олмаган бўларди. Бозордаги мавжуд талаб туфайли барча тоифадаги ерлардан олинган қишлоқ хўжалиги маҳсулотлари ҳам бозор баҳоси билан сотилиб кетади. Оқибатда тенг капиталларга тенг фойда қонуни асосида ёмон ва ўта ёмон ерларда фаолият юритган тадбиркорлар ҳам меъёрий фойда ҳамда ер рентаси тўлаш имкониятини берадиган миқдорда даромад олишга муваффақ бўладилар.

Ер ресурслари чекланганлиги ва аҳоли сони ўсиб бориши ер эгасининг ерга бўлган мулкчилик ҳуқуқи кучайиб боришига олиб келади.

Инсоннинг қишлоқ хўжалиги маҳсулотларига бўлган талаби орта бориши ўз навбатида рента миқдорининг ҳам орта боришига олиб келади. Юқоридаги фикр юритганимиздек, ерлар чекланганлиги, уларнинг унумдорлиги ҳар хил бўлиши, ер участкаларининг бозорга нисбатан қулай ёки ноқулай жойлашиши, фойдаланиш нуқтаи назаридан қулай, фойдали ва ўта фойдали бўлган ер билан бир вақтда ноқулай, нафлилик даражаси паст бўлган ерларнинг мавжуд бўлиши ер рентасининг уч хил тури – дифференциал, монопол ва абсолют ер ренталари мавжуд бўлишидан далолат беради. Ерлар табиий унумдорлик жиҳатидан бир-бирларидан фарқ қиладилар. Унумдор ерлар унумдорлиги паст бўлган ерларга нисбатан кўпроқ наф келтиради. Орадаги бу тафовут ер эгасига дифференциал (табақалашган) ер рентасини келтириб чиқаради. Бу рента дифференциал рента-I бўлиб ҳисобланади.

Дифференциал рента-I ни ер эгаси ўз ерининг унумдорлиги юқорироқ бўлганлиги эвазига олади ва ўзлаштиради. Ерни ижарага олувчилар кўпроқ қишлоқ хўжалик маҳсулотлари етиштириш мақсадида ерга қўшимча капитал сарфлайдилар. Қўшимча капитал сарфлаш эвазига олинган қўшимча маҳсулот дифференциал рента-II ни ташкил этиб, уни бизнингча, ерга қўшимча капитал сарфлаган тадбиркор олиши лозим. Шу нуқтаи назардан дифференциал рента-II доимо ер эгаси билан ижарачи ўртасида ҳар хил муаммоларни келтириб чиқаради. Биринчидан, ижарачи ерга сарфлаган қўшимча капитали унга қисқа муддатда қайтиб келмайди. Бу эса ижарачининг ижара муддатини чўзишга, ер эгасини эса ижара муддатини қисқартиришга бўлган ҳаракатини кучайтиради. Иккинчидан, рента ернинг нафлилик даражасига боғлиқ бўлганлиги туфайли ер эгаси ер унумдорлигини сунъий ошириб кўрсатишга, ижарачи эса унга норозилик қилишга ҳаракат қилади. Шунинг учун ҳам бу келишмовчиликларни ҳал этиш учун ерни иқтисодий жиҳатдан баҳолашнинг илмий асосларини ишлаб чиқиш ва такомиллаштириб боришга устувор эътибор қаратиш лозим, чунки ерни ижарага олувчилар ер унумдорлиги ҳолати бўйича аниқ

маълумотга эга бўлиши, уни ердан самарали фойдаланишга рағбатлантиради. Шундай ҳолатдагина ижарачи шу ерга қанча харажат эвазига қандай даромад олишни режалаштира олади.

Учинчидан, ерни ижарага олувчи ижарачи ижара даврида ердан фойдаланишга тўла, қонуний ҳуқуқларга эга бўлиши таъминланиши керак.

Дифференциал рента-II ҳисобига олинадиган фойда фақат ер ижара муддати тугагандан кейин ер эгаси мулки сифатидаги олинадиган рентага қўшилиши мумкин. Шунинг учун ер эгаси ерни ижарага бериш муддати тугаши билан ерни ижарага олувчи билан янгидан шартнома тузишга ҳаракат қилади. Ер эгаси яхши ва ўрта ерларни ижарага бериш билан бирга унумдорлиги паст ерларни ҳам ижарачиларга муайян ҳақ эвазига ижарага беради ва абсолют ер рентаси имкониятини ҳосил қилади. Бу эса абсолют рентадир. Дифференциал ва абсолют рента билан бир қаторда монопол рента ҳам мавжуддир. Бу жуда қулай табиий иқлим шароитларига эга бўлган, ўта ноёб маҳсулотлар етиштириш имкониятини берадиган ер учун унинг эгасига тўланадиган ҳақдир, чунки ўта яхши шароитга эга бўлган ерлар чекланган бўлиб, бу ерлар бошқа турдаги маҳсулотлар етиштириладиган ерларга нисбатан анча нафли бўлиб, улардан юқорироқ ижара ҳақи олиш заруриятини келтириб чиқаради.

Бозор иқтисодиёти шароитида ер ишлаб чиқариш омилигина эмас, балки иқтисодий ресурс-товардир. Ернинг иқтисодий ресурслиги, товарлилиги унинг товар-пул муносабатлари объектига айланишида ўз ифодасини топади. Ер бошқа товарлар каби олди-сотди объектига айланади. У инсон учун маълум наф ва харажатлардан иборат баҳога эга бўлган товардир. Бундан ташқари ер бозор иқтисодиётида фақат товаргина бўлиб қолмай, балки капитал ҳамдир. Ернинг капиталлиги шундаки, у ҳам одатдаги капиталлар сингари ўз эгасига даромад келтиради. Ер даромад яратувчи ва келтирувчи восита бўлиб, шу нуқтаи-назардан у капиталдир.

Ер нархи ер рентасининг капиталлашуви натижасида вужудга келади, яъни ерни бозор иқтисодиёти шароитида сотиш ва сотиб олиш

унинг нархига боғлиқдир. Ер нархи негизи уни ишлаб чиқариш учун сарфланган харажатлар билан белгиланмайди, чунки ер бошқа товарлар сингари ишлаб чиқарилмайди. Шунинг учун ернинг баҳоси шунча рента йиғиндисига тенг бўладики, у капиталга айлантирилгач, берадиган даромади ҳозирги ердан олинадиган рента миқдorigа тенг бўлиши кўзда тутилади.

Ер нархи ер рентаси миқдори ҳамда ссуда (қарз) фоизи даражаси билан белгиланади. Рентанинг шакллари эса солиқ ёки ижара тўлови бўлиши мумкин. Улар ўзига хос ўзгарувчи омиллар таъсирида доимо ўзгариб туриш тавсифига эга. Бунда талаб ва таклиф мувозанати алоҳида эътиборлидир. Мазкур мувозанат ер нархига кучли таъсир кўрсатади. Шунини таъкидлаш зарурки, ерга бўлган талабнинг эластиклиги ва таклифнинг ноэластик ҳолатлари ер нархининг доимо ўсиб бориш тенденциясини кучайтириб боради.

Ер рентаси таркиби, шароити ва пайдо бўлиши сабаблари бўйича фарқ қилувчи қийматлардан иборат. Масалан, дифференциал рента ер участкалари жойлашуви ва унумдорлиги фарқлилигига боғлиқ. Унинг қиймати қишлоқ хўжалиги маҳсулотларига бўлган талабнинг ўзгармай қолишида ҳам ўзгарувчан бўлади. Абсолют рента эса бутунлай маҳсулотга бўлган талаблар, унга қўйилган нархлар билан белгиланади. Ер рентаси беқарор тавсифга эгаллиги учун фойдадан фарқ қилади, иқтисодий нуқтаи назардан унинг даражаси унумли технология ёки илғор тажрибага боғлиқ. Вақтинчалик катта даромад рентага айланиши мумкин эмас, чунки рента бу мулкдан, яъни ердан келадиган доимий даромаддир. Шундай қилиб, даромад ва ер рентаси қўшимча маҳсулот қиймати шакли бўлиб, турли шароит ва омиллар таъсирида вужудга келади. Қийматнинг ҳар бир элементларига ишлаб чиқариш омиллари мос келади: фоиз ва даромадга – капитал, иш ҳақиға - меҳнат, ер рентасига – ер. Бозорда ишлаб чиқариш ҳар бир омили нархининг шаклланиш жараёни турлича бўлади. Масалан, ер бозорида ер участкалари таклифлари мутлақо ноэластик ҳисобланади,

шунинг учун ҳам талаб ер рентасини белгиловчи ягона омил ҳисобланади. Айнан ер тўғрисидаги таклифларнинг ўзига хос шароитлари қайд этилган сони ер рентасини ишлаб чиқариш омиллари иш ҳақи, фоиз, ва фойда қийматидан ажратиб туради.

Ер рентасини ижтимоий даромад сифатида аҳамиятга эга эканлигининг назарий тасдиқлари Жаҳон банки бош иқтисодчиси Ж. Стиглиц¹⁵нинг ишларида ўз аксини топган. Ж.Стиглиц ер рентаси ижтимоий муҳтожликка бўлган харажатларни тўлаш учун етарлича воситалар билан таъминловчи асосларни таклиф қилган. Рента АҚШ ва Англия каби давлатларнинг хазинасига тушадиган 1/3 даромадни беради. Бой табиий ресурсларга эга давлатлар ичида Россия учун бу улуш анча катта бўлиши мумкин.

Давлат мулки бўлган ердан оқилона фойдаланиш, ер мулкини бошқариш, ижара муносабатларини жорий қилишнинг мавжуд муаммоларини ер баҳосисиз ҳал қилиб бўлмайди.

Ерни иқтисодий жиҳатдан баҳолаш бу—ер унумдорлиги, бозорга яқин ёки узоқлигини ҳисобга олган ҳолда, ундан олинадиган маҳсулотлар ҳажмига ва сарфланган харажатлар миқдорида асосланган ҳолда ер унумдорлигини қиймат жиҳатдан қиёсий ифодалашдир. Ерни иқтисодий жиҳатдан баҳолаш - ҳар бир гектар майдондан олинган соф даромад (рента)нинг шу ерга сарфланган ишлаб чиқариш харажатларига нисбати каби ифодаланади. Суғориладиган ерлар иқтисодий ҳолатини баҳолаш иқтисодий (хўжалик), кадастр ва меъёрий баҳосини тавсифловчи турли мақсад ва вазифалардан иборат бўлади (1-расм). Ернинг иқтисодий баҳоси деганда, турли сифатдаги ва ҳар хил табиий-иқтисодий шароитдаги ерларнинг қиёсий даромадлилиги тушунилади. Бизнингча, иқтисодий

¹⁵Stability with Growth: Macroeconomics liberalization and Development. Joseph E. Stiglitz et al –Oxford University Press.2006.

баҳолаш кўрсаткичларидан ердан фойдаланиш мақсадлилигини амалга ошириш, деҳқончилик тизимини ишлаб чиқиш, қишлоқ хўжалиги маҳсулотлари ишлаб чиқариш корхоналари фаолиятини прогнозлаш, алмашлаб экишни ўзлаштириш, ихтисослаштириш ва жойлаштириш, ер тузиш ишлари лойиҳаларини ишлаб чиқиш, ерларни консервация(вақтинча фойдаланмаслик) қилиш каби масалаларни таҳлил қилиш ва ҳал қилишда фойдаланиш мақсадга мувофиқдир.



1-расм.Суғориладиган ерлар иқтисодий ҳолати баҳоси¹⁶

Ернинг кадастр баҳоси – ер участкасининг унинг унумдорлиги ҳисобига кадастр баҳоси, жойлашган ери, жорий вақтда ундан фойдаланиш -
дан кутилаётган даромадлардан иборатдир. Кадастр баҳосидан, бизнингча, қишлоқ хўжалиги ерларига ҳолисона солиқ солиш учун ва ер ресурсларини бошқариш самарадорлигини баҳолашда, ипотеканинг базавий ставкаларини ўрнатишда, инвестицияларни жалб қилишда, давлат ва маҳаллий эғаликдаги ернинг ижара ҳақини ҳисоблашда, давлат ва жамоат

¹⁶Расм муаллиф томонидан тузилган.

эҳтиёжлари учун қайтариб олинган ер участкасининг қайтариб олиш нархини ўрнатишда, аукционда ер участкасини сотиш ҳолларида бошланғич нарх сифатида, ер бозорини ахборот билан таъминлашда, ер қимматли қоғозлари бозорини ташкил этишда фойдаланилиши юзасидан илмий-услубий тавсиялар ишлаб чиқиш бугунги кунда муҳим амалий аҳамиятга эгадир.

Ернинг бозор нархи – ернинг бозор муомаласида шаклланадиган оборот нархидир. Даромад берадиган ёки капиталлашган ер рентаси усули қишлоқ хўжалиги ерлари бозор (ёки меъёрий) қийматини баҳолашда қўлланилади. Ер рентасининг капиталлашуви деганда, ер рентасининг капитализация коэффициентига нисбати тушунилади. Ер рентаси ялпи даромад ва тадбиркорнинг фойдаси ҳисобидан қишлоқ хўжалигини юритиш харажатлари ўртасидаги фарқ сифатида ҳисобланади. Ялпи даромад экинлар меъёрий ҳосилдорлиги ва ернинг бозор нархи кўпайишининг натижасидир.

Фойдаланилган адабиётлар:

1. Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси. Тошкент: Адолат, 2011.
2. Ўзбекистон Республикасининг Солиқ кодекси. Тошкент: Адолат, 2019.
3. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 1998 йил 10 октябрдаги “Қишлоқ хўжалиги товар ишлаб чиқарувчилар учун ягона ер солиғини жорий этиш тўғрисида”ги ПФ-2086-сон фармони.
4. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг “Қишлоқ хўжалиги экин майдонларининг норматив қийматини аниқлаш тизимини такомиллаштириш тўғрисида”ги 235-сон Қарори (2014 йил 18 август).
5. Алтиев А. Ердан фойдаланиш иқтисодиёти. Дарслик. Т.: 2019. С. 157.
6. Смит А. Исследование о природе и причинах богатства народов-М.:Соц-экгиз, 1962г.
7. Stability with Growth: Macroeconomics liberalization and Development. Joseph E.Stiglitz et al –Oxford University Press. 2006
8. Зокиров О., Пардаев А. Қишлоқ хўжалиги иқтисодиёти. Т., 2003. -147-б
9. Анатолия экономической классики: У. Петти, А. Смит, Д. Рикардо. Пред. И. Столярова. –М.: МП ”ЭКОНОВ”, “КЛЮЧ”. 1993.