

FUQAROLARNING YER UCHASTKALARIGA BO'LGAN MULK HUQUQI QACHON PAYDO BO'LADI?

Xakimova Dilorom Botir qizi

Toshkent davlat yuridik universiteti Xususiy huquq fakulteti 1 bosqich talabasi

Email:khakimovadilorom7@gmail.com

Annotatsiya: ushbu maqolada fuqarolarning umumiy fuqarolik burchlari, ularning yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarining paydo bo'lishi hamda yerni qanday xususiylashtirish masalasi ilgari surilgan. Hozirgi kunda barcha rivojlangan davlatlarda fuqarolarning erkin va farovon turmush tarzini kechirishi uchun barcha shart-sharoitlar yaratilib berilmoqda, shular qatorida O'zbekiston ham o'z fuqarolarining fuqarolik burchlarini ado etishlari uchun keng ko'lamda islohotlar olib bormoqda.

Kalit so'zlar: fuqarolik burchlari, xususiy mol-mulk, yer uchastklari

Fuqarolarning yer uchastkalariga bo'lgan mulk huquqi qachondan yuzaga keladi? O'zbekistonda yer uchastkalarini xususiylashtirishning imkoni bormi? Agar bo'lsa bu qanday amalga oshiriladi? Bugungi kunda O'zbekistonda yer xususiy mulkka aylanmoqda. Jismoniy va yuridik shaxslar o'zlariga tegishli (qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan) yer uchastkalarini xususiylashtirish mumkin bo'ldi. Bu boradagi tegishli qonun va hukumat qarorlari kuchga kirdi.

Xo'sh, usbu savollarimizga javob topish uchun fuqarolik kodeksiga murojaat qilsak. Fuqarolik kodeksining 164- moddasiga muvofiq mulk huquqi shaxsning o'ziga qarashli mol-mulkka o'z xohishi bilan va o'z manfaatlarini ko'zlab egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish, shuningdek o'zining mulk huquqini, kim tomonidan bo'lmasin, har qanday buzishni bartaraf etishni talab qilish huquqidan iboratdir. Mulk huquqi muddatsizdir.

O'z o'zidan endi quyidagi savol yuzaga keladi, mulk tushunchasi bizga ayon

endi mulk huquqi qanday asosda vujudga keladi? Mulk huquqining vujudga kelish asoslari quyidagilardan ibortdir:

- Mehnat faoliyati
- Mol-mulkdan foydalanishsohasidagi tadbirkorlik va boshqa xo'jalik faoliyati
- Mol-mulk yaratish,ko'paytirish,bitimlar asosida qo'lga kiritish
- Davlat mol-mulkini xususiylashtirish
- Meros qilib olish

Egalik qilish huquqini vujudga keltiruvchi muddat

O'zbekistonda fuqarolarning yer uchastkalriga bo'lgan mulk huquq,O'zbekiston Respublikasi Qonunlariga asosan belgilangan tartibda amalga oshiriladi. Yer uchastkalari bilan bo'g'liq mulk huquqi usullari O'zbekiston Respublikasi qonunlarining "Yer uchastkalari to'g'risida"gi 2017-yilgi 17-martdagi qonun bilan belgilangan.Bu qonun, fuqarolarga yer mulkidan foydalish tartibini belgilaydi.

Bugungi kungacha yer uchastkalarini tadbirkorlik faoliyati uchun berish, ya'ni aukcion orqali sotish amaliyoti amvjud edi. Vazirlar mahkamisining 14-fevraldagi 71-sonli qarori bilan, "Qishloq xo'jaligiga mo'lajallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to'g'risida'gi qonun asosida 3 ta tartib ishlab chiqildi:

- Jismoniy va yuridik shaxslarning o'zlariga tegishli bo'lgan yer uchastkalrini xususiylashtirish tartibi;
- Tadbirkorlik faoliyati uchun yer uchastkalrini auksionga qo'yish;
- Yakka tartibdagi uy-joylarning yer uchastkalarini mulk huquqi asosida sotib olish

Fuqarolarimizda yakka tartibdagi uy-joy, yuridik shaxslarda esa noturar bino-inshoatlar mavjud. Ular o'zlariga tegishli ko'chams mulkning yer uchastkasini kadastr hujjatlarini rasmiylashtirish orqali xususiylashtirib olishlari mumkin bo'ladi. Agar bino kadastrdan o'tmagan bo'lsa, yerni xususiylashtirish mumkin bo'lmaydi.

Bugungi kunda fuqarolarga tegishli uy-joylar joylashgan yer uchastkalri, meros qilib qoldirilgan umurbod egalik qilish huquqidagi yerlar, tadbirkorlik faoliyati bilan

shug'ullanadigan noturar joy obyektlarining yer uchastkalriga doimiy foydalanish huquqi berilar edi. Ya'ni bino o'zingizga tegishli bo'lsa ham, uning yeri sizga tegishli emas edi. Mana shu yer uchastkalarini xususiylashtirish uchun endi jismoniy va yuridik shaxslar Davlat xizmatlari markazlari (DXM) ga yoki Yagona davlat interaktiv portal ya'ni my.gov.uz orqali ham murojaat qilishlari mumkin. Arizalar Kadastr agentligi va Qurilish bo'limlariga yo'naltiriladi. Kadastr bo'limlari o'z navbatida ushbu yer uchastkasi ariza bergan fuqaroning nomiga rasmiylashtirilganmi yoki yo'qmi, ya'ni ro'yxatdan o'tkazilgani tekshiriladi. O'sha yer uchastkasi o'zgarmagani, yer uchastkasi bugungi kunda ham reysterda mavjudligi haqidagi ma'lumotlarga to'liq mos kelishi, taqiq va cheklovlar mavjud emasligi – xususiylashtirishga monelik qilmaydigan barcha tomonlari tekshirib chiqiladi. Ikkinchi toondan, qurilish bo'limlari yer uchastkasi hududi shaharsozlik me'yorlariga mos kelishi, xususiylashtirish uchun mumkinligi o'rganiladi. Barcha tekshiruvlardan o'tgandan keyin fuqaroga to'lovni amalga oshirish, ya'ni xususiylashtirish haqida xabarnoma yuboriladi. Xabarnoma orqali xususiylashtirish uchun to'lovni amalga oshiradi.

Yerni xususiylashtirish uchun qancha mablag' to'lanadi?

Fuqarolar o'z yer uchastkalriga yer solig'ini doimiy ravishda to'lab borishadi. Mulkdorlar, yerdan foydalanuvchilar uchun xususiylashtirish to'lovi mazkur yer uchastkasi uchun hisoblangan yer solig'i miqdorining 20 barobari deb belgilangan.

Masalan: agar fuqaro bitta hovliga bir yilda 200 ming so'm soliq to'laydigan bo'lsa, bunda mol-mulk solig'i qo'shib hisoblanmaydi, aynan yer uchastkasiga to'lanadigan soliqqa nisbatan hisoblanadi, xususiylashtirish uchun 4 mln so'm to'lov amalga oshiriladi. Mana shu to'lov amalga oshirilgandan keyin ma'lumotlar billing tizimida hisobga olinib, davlat organlari tomonidan o'sha yer uchastkasiga bo'lgan davlat orderi beriladi. Mazkur order asosida kadastr organlari yer uchastkasiga nisbatan mulk huquqi davlat ro'yatidan o'tkaziladi.

Shunday asoslardan so'ng, tabiiyki barchamizda savol tug'iladi: fuqarolarga yer uchastkalarini xususiylashtirishdan nima foyda?

Birinchiidan, yerga bo'lgan mulk huquqiga ega bo'lasiz. Aytaylik keyinchalik

hovlingizning yarim qismini o'g'lingizga hadya qilmoqchisiz, yoki kimgadir sotmoqchisiz. Bunday holatlarda yer uchastkasiga bo'lgan mulk huquqi yer uchastkasini qismlarga bo'lib sotish imkonini beradi. Qanchasini kimga sotish mulkdorning xohishi, yer- o'ziniki.

Ikkinchidan, yerni sizdan davlat olib qo'ya olmaydi, faqat sotib olishi mumkin

So'nggi yillarda, fuqarolar va davlat o'rtasida yer uchastkasini "snos"ga tushirish holatlari yuzaga kelmoqda edi. Fuqarolar bu holatdan aziyat chekib o'zlari yashab turgan uydan chiqish xohishlari yo'q edi. Siz yeringizga nisbatan mulk huquqingizni olishingiz bilan ya'ni xususiylashtirish orqali davlat shunchaki sozga tegishli bo'lgan yerni olib qo'ya olmaydi. Agar yer uchastkasi davlatga kerak bo'lsa, sizdan bozor narxida, sharnoma asosida sotib olishi mumkin. Sizdan davlat yeringizni kelishilgan narxda sotib olsagina, yer davlat nomiga rasmiylashtiriladi. Yer "snos" ga tushib ketmaydi. Bu-mulk huquqining kafolatlanishi.

Ko'pchilik fuqarolarda davlatga yer kerak, baribir olib qo'yadi, men sotishga rozi bo'lmasam ham, degan fikrlar paydo bo'ladi. Yer kodeksida yer bu davlat mulik degan tushuncha yo'q, yer- umummilliy mulk hisoblanadi. Chet elda ham uchastkangiz 100 million so'm turadigan bo'lsa, sizga shunday taklif beriladiki, siz unga rozi bo'lasiz, siz rozi bo'lsangiz, shartnomam asosida sotib olinadi.

Uchinchidan, yeringizni erkin qo'shish, taqsimlash va ajratish huquqiga ega bo'lasiz. Qonunchilikda shu kungacha mulk huquqi yer uchastkasiga nisbatan bo'lmagan. Yer uchastkalarini qo'shib yuborish, ajratish va qayta taqsimlash mexanizmlari bor. Shu mexanizmlar yer uchastkasiga mulk huquqi bo'lgandagina ishlaydi. Bu O'zbekiston sharoitida yangi narsa bo'lgani uchun samarasi 1-2 kunda ko'rinmaydi. Buning uchun ma'lum hududda yer uchastkalariga bo'lgan mulk huquqi ko'paysa, mexanizmlar effektini ko'ramiz.

To'rtinchidan, yerdan garov sifatida foydalanish imkoniyati

Yerga nisbatan mulk huquqini olganimizdan keyin undan garov obyekt sifatida ham foydalanish mumkin. Yerni mulk sifatida bankka garovga qo'yib ipoteka olish imkoniyati ham yuzaga keladi.

Xulosa qilib aytadiga bo'lsak, O'zbekiston Respublikasida so'nggi kunlarda

yaratilayotgan qonunlar fuqarolarning manfaatlari va ehtiyojlaridan kelib chiqib yaratilmoqda. Hozirda davlat xalqqa xizmat qilmoqda, xalq davlatga emas. Fuqarolarning yer uchastkalariga bo'lgan huquqlari davlat tomonidan muhofaza qilinadi va uning hech kim tomonidan zo'ravonlik ishlatilib yoki tazyiq ostida olib qo'yilishiga yo'l qo'yilmaydi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR

1. Lex.uz
2. fuqarolik kodeksi
3. Yer kodeksi
4. Kadastr.uz saytlaridan foydalanildi.