

UDK: 332.22:338.246

**XORIJIY TAJRIBA ASOSIDA YER UCHASTKALARINI XUSUSIYLASHTIRISH
MEXANIZMLARINI TAKOMILLASHTIRISH YO‘NALISHLARI**

Nuriddinov Otabek Khurramovich

assistent, Buxoro davlat texnika universiteti

Usmanova Dilnoza Voxidovna

magistr, Buxoro davlat texnika universiteti

Sharipova Bahor Xurshiddin qizi

student, Bukhara state technical university

Email: nuriddinovotabek92@gmail.com

Annotatsiya. Mazkur maqolada yer uchastkalarini xususiylashtirish jarayonining xorijiy tajriba asosidagi huquqiy, institutsional va iqtisodiy mexanizmlari tahlil qilinadi hamda ularni milliy sharoitga mos ravishda takomillashtirish yo‘nalishlari asoslab beriladi. Tadqiqot doirasida yer bozorini shakllantirish, mulk huquqini himoya qilish, baholash tizimini standartlashtirish va raqamli kadastr infratuzilmasini rivojlantirish bo‘yicha ilg‘or amaliyotlar o‘rganildi. Germaniya, Polsha, Qozog‘iston va Janubiy Koreya tajribalari asosida shaffoflikni oshirish, huquqiy barqarorlikni ta‘minlash hamda yer bozorini institutsional rivojlantirish bo‘yicha ilmiy takliflar ishlab chiqildi.

Kalit so‘zlar. yer uchastkasi, xususiylashtirish mexanizmi, xorijiy tajriba, yer bozori, mulk huquqi, raqamli kadastr, baholash metodologiyasi, institutsional islohotlar, yer boshqaruvi, investitsion jozibadorlik.

KIRISH

Globalashuv sharoitida yer resurslaridan samarali foydalanish va yer munosabatlarini bozor tamoyillari asosida tashkil etish masalasi ko‘plab davlatlarda ustuvor yo‘nalishlardan biriga aylandi. Yer uchastkalarini xususiylashtirish jarayoni nafaqat mulkchilik munosabatlarini takomillashtirish, balki investitsion muhitni yaxshilash va iqtisodiy o‘shishni ta‘minlashning muhim omili sifatida qaralmoqda. Rivojlangan va rivojlanayotgan davlatlar tajribasi shuni ko‘rsatadiki, yerga bo‘lgan mulk huquqining aniq huquqiy kafolatlari yer bozorining barqaror shakllanishiga xizmat qiladi.

Xorijiy mamlakatlarda yer uchastkalarini xususiylashtirish mexanizmlari turli institutsional modellarga asoslangan bo‘lib, ularning asosiy maqsadi yer resurslaridan samarali va oqilona foydalanishni ta‘minlashdan iborat. Masalan, Germaniya tajribasida yer bozorini qat‘iy huquqiy nazorat va shaffof reyestr tizimi orqali boshqarish mexanizmi shakllangan. Polshada esa yer islohotlari davlat nazorati va bosqichma-bosqich xususiylashtirish modeli asosida amalga oshirilgan. Markaziy Osiyo hududida Qozog‘iston yer bozorini liberallashtirish orqali investitsion faollikni oshirishga erishgan. Shuningdek, Janubiy Koreya tajribasida raqamli kadastr va elektron savdo tizimlari yer munosabatlarining shaffofligini ta‘minlashda muhim rol o‘ynagan.

Mazkur tajribalar yer uchastkalarini xususiylashtirish jarayonida huquqiy aniqlik, institutsional barqarorlik va iqtisodiy rag‘batlantirish mexanizmlarining o‘zaro uyg‘unligi muhim ekanligini ko‘rsatadi. Shu bilan birga, xorijiy tajribani to‘liq ko‘chirish emas, balki milliy sharoitga moslashtirish masalasi dolzarb hisoblanadi. Yer munosabatlarini isloh qilish jarayonida xalqaro tajriba asosida samarali model ishlab chiqish iqtisodiy barqarorlikni ta‘minlashga xizmat qiladi.

Muammoning o‘rganilganligi. Yer uchastkalarini xususiylashtirish masalasi xalqaro miqyosda iqtisodiy rivojlanish va yer boshqaruvi tizimining muhim tarkibiy qismi sifatida keng o‘rganilgan. Xorijiy ilmiy adabiyotlarda yer bozorining shakllanishi, mulk huquqining huquqiy kafolatlari, davlat va xususiy sektor o‘rtasidagi vakolatlar taqsimoti hamda yer resurslarini boshqarishning institutsional modellari chuqur tahlil qilingan. Ayniqsa, yerga bo‘lgan mulk huquqining mustahkamligi iqtisodiy o‘sish, investitsion jozibadorlik va kapital aylanishi bilan bevosita bog‘liqligi ko‘plab tadqiqotlarda asoslab berilgan.

Rivojlangan davlatlar tajribasida yer uchastkalarini xususiylashtirish jarayoni aniq huquqiy tartibga solish, shaffof reyestr tizimi va baholashning standart metodologiyasiga asoslanadi. Masalan, Germaniyada yer boshqaruvi qat‘iy huquqiy me‘yorlar va yer reyestrining yuqori aniqlikdagi tizimi orqali amalga oshiriladi. Polsha tajribasida esa davlat yer fondini bosqichma-bosqich xususiylashtirish va agrar islohotlar asosida yer bozorini rivojlantirish mexanizmi qo‘llanilgan. Markaziy Osiyo hududida Qozog‘iston yer bozorini liberallashtirish orqali investitsion muhitni yaxshilashga erishgan bo‘lsa, Janubiy Koreyada raqamli kadastr va elektron savdo platformalari yer munosabatlarining shaffofligini ta‘minlashda muhim omil sifatida namoyon bo‘lgan.

Shu bilan birga, ilmiy tadqiqotlar shuni ko‘rsatadiki, xorijiy tajribalarni to‘g‘ridan-to‘g‘ri ko‘chirish har doim ham kutilgan natijani bermaydi. Har bir davlatning tarixiy, huquqiy va iqtisodiy sharoitlari yer munosabatlarini tartibga solish mexanizmlariga bevosita ta‘sir ko‘rsatadi. Ayrim tadqiqotlarda yer baholash tizimining nomuvofiqligi, normativ-huquqiy hujjatlar o‘rtasidagi tafovutlar hamda institutsional integratsiyaning yetarli emasligi yer bozorining samarali shakllanishiga to‘sqinlik qiluvchi omillar sifatida qayd etilgan.

YER UCHASTKALARINI XUSUSIYLASHTIRISH MEKANIZMLARINI TAKOMILLASHTIRISH MODEL



1-rasm Yer uchastkalarini xususiylashtirish mexanizmlarini takomillashtirish modeli

Milliy ilmiy adabiyotlarda ham yer munosabatlarini isloh qilish, yer bozorini shakllantirish va xususiylashtirish jarayonini takomillashtirish masalalari o'rganilgan bo'lsa-da, xorijiy tajriba asosida kompleks va tizimli adaptatsiya modelini ishlab chiqish yetarli darajada yoritilmagan. Ayniqsa, normativ-huquqiy mexanizmlar, baholash metodologiyasi va raqamli kadastr infratuzilmasini yagona konseptual model asosida integratsiyalash masalasi chuqur ilmiy asoslashni talab etadi.

Shu nuqtai nazardan, yer uchastkalarini xususiylashtirishning xorijiy tajribalarini qiyosiy tahlil qilish, mavjud muammoli vaziyatlarni aniqlash hamda ularni milliy sharoitga mos ravishda bartaraf etish yo'nalishlarini ishlab chiqish dolzarb ilmiy vazifa hisoblanadi. Mazkur tadqiqot aynan shu bo'shliqni to'ldirishga qaratilgan bo'lib, yer uchastkalarini xususiylashtirish mexanizmlarini takomillashtirishning konseptual asoslarini ishlab chiqishga xizmat qiladi.

Yer uchastkalarini xususiylashtirish mexanizmlarini takomillashtirish bo'yicha takliflar ishlab chiqishda kompleks va tizimli yondashuv qo'llanildi. Tadqiqot metodologiyasi institutsional-iqtisodiy nazariya, qiyosiy tahlil, tizimli modellashtirish hamda normativ-huquqiy hujjatlarni kontent-tahlil qilish usullariga asoslandi.

Birinchidan, rivojlangan davlatlar tajribasi qiyosiy-tahliliy usul asosida o'rganildi. Xususan, yer bozorining shakllanishi, mulk huquqini ro'yxatga olish tizimi, baholash metodologiyasi va davlat-xususiy sektor vakolatlari taqsimoti mezon sifatida olindi. Bu orqali samarali ishlayotgan mexanizmlar va ularning institutsional asoslari aniqlandi.

Ikkinchidan, normativ-huquqiy bazani tizimli tahlil qilish orqali yer uchastkalarini xususiylashtirish jarayonida mavjud huquqiy tafovutlar va kolliziyalar aniqlashtirildi. Mazkur bosqichda huquqiy normalarning o'zaro uyg'unligi, tartibga solish darajasi hamda amaliy qo'llanish samaradorligi baholandi.

Uchinchidan, iqtisodiy mexanizmlarning samaradorligini baholash uchun yer baholash tizimi, narx shakllanish mexanizmi va investitsion rag‘batlantirish omillari o‘rganildi. Bu jarayonda institutsional iqtisodiyot va bozor mexanizmlari nazariyalaridan foydalanildi.

To‘rtinchidan, xorijiy tajribalarni milliy sharoitga moslashtirish uchun adaptatsion model ishlab chiqildi. Model normativ-huquqiy, iqtisodiy va raqamli kadastr elementlarini yagona konseptual platformaga integratsiyalash tamoyiliga asoslandi.

O‘tkazilgan qiyosiy tahlillar natijasida yer uchastkalarini xususiylashtirish jarayonining samaradorligi bevosita uchta asosiy omil bilan bog‘liqligi aniqlandi: normativ-huquqiy aniqlik, iqtisodiy mexanizmlarning shaffofligi, raqamli infratuzilmaning integratsiyalashganligi.

Rivojlangan davlatlar tajribasi shuni ko‘rsatdiki, yerga bo‘lgan mulk huquqi qat’iy kafolatlangan hamda yagona reyestr tizimi orqali himoyalangan sharoitda yer bozori barqaror shakllanadi. Germaniya modelida huquqiy aniqlik va kadastr tizimining yuqori aniqligi investitsion ishonchni ta’minlagan. Polsha tajribasida bosqichma-bosqich xususiylashtirish mexanizmi agrar islohotlar bilan uyg‘un holda olib borilgan. Qozog‘istonda yer bozorini liberallashtirish investitsion muhitni yaxshilashga xizmat qilgan bo‘lsa, Janubiy Koreyada raqamli kadastr va elektron savdo platformalari yer munosabatlarining shaffofligini oshirgan.

Tahlillar shuni ko‘rsatadiki, xorijiy tajribani bevosita ko‘chirish emas, balki adaptiv integratsiya modeli samaraliroq hisoblanadi. Milliy sharoitda quyidagi muammolar aniqlanadi: normativ-huquqiy tafovutlar, baholash metodologiyasining yetarli darajada standartlashtirilmaganligi, institutsional vakolatlarining tarqoqligi va raqamli tizimlar o‘rtasidagi integratsiyaning sustligi.

Xulosa Yer uchastkalarini xususiylashtirish iqtisodiy islohotlarning muhim tarkibiy qismi bo‘lib, yer bozorining barqaror shakllanishi va investitsion muhitning yaxshilanishiga bevosita ta’sir ko‘rsatadi. Tadqiqot natijalari shuni ko‘rsatadiki, samarali xususiylashtirish mexanizmi normativ-huquqiy aniqlik, iqtisodiy shaffoflik va raqamli infratuzilmaning uyg‘un integratsiyasiga asoslanishi lozim.

Taklif etilgan konseptual model yer uchastkalarini xususiylashtirish jarayonida mavjud institutsional va iqtisodiy muammolarni tizimli ravishda bartaraf etishga xizmat qiladi hamda barqaror yer bozori infratuzilmasini shakllantirish imkonini beradi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR:

1. De Soto, H. The Mystery of Capital: Why Capitalism Triumphs in the West and Fails Everywhere Else. – New York: Basic Books, 2000.
2. North, D.C. Institutions, Institutional Change and Economic Performance. – Cambridge: Cambridge University Press, 1990.
3. Feder, G., Onchan, T. Land ownership security and farm investment in Thailand // American Journal of Agricultural Economics. – 1987. – Vol. 69(2). – P. 311–320.

4. Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J., Rajabifard, A. Land Administration for Sustainable Development. – Redlands: ESRI Press, 2010.
5. FAO. Voluntary Guidelines on the Responsible Governance of Tenure of Land, Fisheries and Forests. – Rome: FAO, 2012.
6. World Bank. Land Governance Assessment Framework Implementation Manual. – Washington DC: World Bank, 2013.
7. OECD. Agricultural Policy Monitoring and Evaluation. – Paris: OECD Publishing, 2022.
8. German Federal Ministry of Justice. Land Register Code (Grundbuchordnung). – Berlin, amaldagi tahrir.
9. Ministry of Agriculture and Rural Development of Poland. Agricultural Property Management Reform Reports. – Warsaw, 2018.
10. Government of Kazakhstan. Land Code of the Republic of Kazakhstan. – Astana, amaldagi tahrir.
11. Kim, S. Digital Cadastre and Land Information System in Korea // Land Use Policy. – 2019.
12. UNECE. Guidelines on Real Property Units and Identifiers. – Geneva, 2004.
13. Dale, P., McLaughlin, J. Land Administration. – Oxford: Oxford University Press, 1999.
14. Payne, G., Durand-Lasserve, A. Holding On: Security of Tenure – Types, Policies, Practices and Challenges // Research Paper prepared for UN-Habitat, 2012.
15. O‘zbekiston Respublikasi Yer kodeksi. – Toshkent, amaldagi tahrir.
16. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining yer munosabatlarini isloh qilishga oid farmon va qarorlari (so‘nggi yillardagi tahrirlar).
17. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining yer uchastkalarini xususiylashtirish va yer bozorini rivojlantirishga oid qarorlari.