

QISHLOQ XO‘JALIGI YERLARINI IJARAGA BERISH TIZIMINI TAKOMILLASHTIRISHNING ILMIY-AMALIY ASOSLARI

Maxmadiyorova Sitora Abdukaxorovna¹

¹ “O‘zdavyerloyiha” davlat ilmiy-loyihalash
instituti Mustaqil izlanuvchi

MAQOLA MALUMOTI

ANNOTATSIYA:

MAQOLA TARIXI:

Received:06.07.2025

Revised: 07.07.2025

Accepted:08.07.2025

KALIT SO‘ZLAR:

yer ijarasi, qishloq
xo‘jaligi, samaradorlik,
yer resurslari, huquqiy
asos.

*Mazkur maqolada qishloq xo‘jaligi yerlarini
ijaraga berish tizimining dolzarb muammolari,
ularni takomillashtirish yo‘llari va ilmiy-amaliy
asoslari yoritilgan. Ijara munosabatlarini tartibga
solishdagi mavjud kamchiliklar, yer resurslaridan
samarali foydalanish mexanizmlari tahlil qilinadi.*

KIRISH. Qishloq xo‘jaligida erkin iqtisodiy munosabatlar shakllanishi, yer resurslaridan oqilona foydalanish va fermer xo‘jaliklarining barqaror faoliyat yuritishini ta‘minlashda yer ijarasi tizimi muhim ahamiyat kasb etadi. Ayni paytda O‘zbekistonda ushbu sohani liberallashtirish va ijaraga asoslangan yer munosabatlarini isloh qilish bo‘yicha qator chora-tadbirlar amalga oshirilmoqda. Ammo mavjud tizimda hanuzgacha muayyan muammolar saqlanib qolgan.

Keyingi yillarda mamlakatimizda yerga oid munosabatlarda tenglik va shaffoflikni ta‘minlashga, yerga bo‘lgan huquqlarni ishonchli himoya qilishga hamda ularni bozor aktiviga aylantirishga qaratilgan islohotlar amalga oshirilmoqda.

Shu bilan birga ijaraga oluvchi tomonidan ijaraga olingan qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallangan yer uchastkalariga bo‘lgan o‘z huquqlari va majburiyatlarini boshqa shaxsga o‘tkazishning (qayta ijaraga berishning) huquqiy asoslarini belgilash hamda yer uchastkalarini berish shartlarini yanada takomillashtirish zaruriyati yuzaga kelmoqda.

O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksiga va boshqa qonunlariga ijaraga oluvchi tomonidan ijaraga olingan qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yer uchastkalariga bo'lgan o'z huquqlari va majburiyatlari yer uchastkasidan foydalanish maqsadlari o'zgartirilmagan holda boshqa shaxsga o'tkazilishi (qayta ijaraga berilishi) mumkinligini, shuningdek qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yer uchastkalarini ijaraga berishda ochiq elektron tanlov o'rniga elektron onlayn-auksionlar joriy etilishini nazarda tutuvchi o'zgartirish va qo'shimchalar kiritilmoqda.

Bundan tashqari eng yaxshi taklifni tanlab olish yo'li bilan aniqlanadigan yirik investitsiya loyihasini amalga oshiruvchi jismoniy va yuridik shaxslarga yer uchastkalarini to'g'ridan-to'g'ri ijaraga berishda ijaraga oluvchi tomonidan O'zbekiston Respublikasining Davlat budjetiga mablag'lar to'lanishi nazarda tutilmoqda.

Yer ijarasi - bu yer uchastkalarini muayyan muddatga va shartlar asosida foydalanishga berish jarayonidir. Qishloq xo'jaligi sohasida yer ijarasi munosabatlari mulk va foydalanuvchi o'rtasida iqtisodiy samaradorlikni ta'minlash vositasi sifatida ko'riladi. Yer qayta tiklanmaydigan resurs bo'lib, undan samarali foydalanish har bir davlatning oziq-ovqat xavfsizligi va ijtimoiy barqarorligiga ta'sir ko'rsatadi.

Vazirlar Mahkamasining "Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yer uchastkalarini ijaraga olish huquqini elektron onlayn-auksion orqali realizatsiya qilishga doir normativ-huquqiy hujjatlarni tasdiqlash to'g'risida"gi qarori loyihasi e'lon qilindi.

Qaror loyihasida dehqon xo'jaligi yuritish uchun yer uchastkalarini ijaraga olish huquqini elektron onlayn-auksion orqali realizatsiya qilish tartibini nazarda tutuvchi Dehqon xo'jaligini yuritish uchun yer uchastkalarini ijaraga berish hamda qishloq xo'jaligi maqsadlari uchun yer uchastkalarini ijaraga olish huquqini elektron onlayn-auksion orqali realizatsiya qilish tartibini nazarda tutuvchi Yuridik shaxslarga qishloq xo'jaligi maqsadlari uchun yer uchastkalarini ijaraga berishning ma'muriy reglamentlari tasdiqlanishi nazarda tutilmoqda. Unga ko'ra, qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan bo'sh turgan yer uchastkalariga doir ma'lumotlarni shakllantirish va kelishish E-ijara axborot tizimi orqali amalga oshiriladi.

Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yer maydonlaridan samarali foydalanish, ixtisosligini belgilagan holda bo'sh turgan yer maydonlarini qishloq xo'jaligi korxonasi yoki dehqon xo'jaligi tashkil etish uchun elektron onlayn-auksion orqali realizatsiya qilish bo'yicha loyihalar tayyorlash hamda ko'rib chiqish va tasdiqlash uchun E-ijara orqali manfaatdor vazirlik va idoralar bilan kelishiladi.

Yer tuzish loyihalari manfaatdor vazirlik va idoralar tomonidan ma'qullangandan so'ng, qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yer maydonlarini elektron onlayn-auksion orqali realizatsiya qilish uchun E-auksion elektron savdo platformasiga yuboriladi.

Takroran o'tkazilgan elektron onlayn-auksionda ham talabgor chiqmagan hamda g'olib aniqlanmagan yer uchastkalari yer tuzish loyihalarini yangidan shakllantirish, zaruratga ko'ra, yer uchastkasi maydoni, ixtisoslashuvini o'zgartirgan holda talab yuqori bo'lgan boshqa yo'nalishlar bo'yicha elektron onlayn-auksion orqali realizatsiya qilish uchun auksionga chiqariladi.

Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yer uchastkalarini elektron onlayn-auksion orqali ijaraga berishda yer uchastkalari belgilangan tartibda aniqlangan normativ qiymatiga mos tarzda har yili to'lab boriladigan boshlang'ich narxi shakllantirilgan holda auksion savdolariga chiqariladi.

Yillik ijara to'lovlari yillik inflatsiya darajasidan kelib chiqib belgilanadi, ya'ni to'lov amalga oshirilgan sanadagi normativ qiymat o'tgan yildagi yer normativ qiymatiga nisbatan o'zgarish koeffitsiyentini ko'paytirish orqali hisoblanadi.

Yillik ijara to'lovlari har bir kalendar yili uchun hisoblangan miqdori hisobot yilida 15 aprel va 15 oktyabrga qadar teng ulushlarda to'lanadi.

Yer uchastkasidan ikki yil mobaynida foydalanilmaganida yer uchastkasiga bo'lgan huquq bekor qilinmasdan, belgilangan soliq stavkasi ikki baravar oshirilgan holda hamda auksion g'olibi yer uchastkasiga ijara huquqini qo'lga kiritganidan so'ng uch yil ichida suv tejovchi texnologiyalar joriy qilinmaganda belgilangan suv solig'i stavkasi ikki baravar oshirilgan holda qo'llanadi.

Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yer uchastkalarini elektron onlayn-auksion orqali ijaraga olish huquqini qo'lga kiritish uchun auksion g'olibi tomonidan taklif etilgan to'lovning 10 foizi yer uchastkasini ijaraga olish shartnomasi imzolanishidan oldin, qolgan mablag'lar yer uchastkasi ijaraga berilgan vaqtdan amalga oshiriladi, to'lovlarning 50 foizi davlat budjetiga va 50 foizi Qishloq xo'jaligi vazirligi huzuridagi Qishloq xo'jaligini rivojlantirish va oziq-ovqat ta'minoti jamg'armasiga yo'naltiriladi hamda ularning alohida hisobi yuritiladi.

Yer uchastkalarini elektron onlayn-auksion orqali ijaraga olish huquqini realizatsiya qilish orqali tushadigan mablag'lar qat'iy ravishda investitsiya va ijtimoiy infratuzilmani rivojlantirish dasturlariga muvofiq tegishli hududda qishloq va suv xo'jaligi infratuzilmasini rivojlantirish, shu jumladan sug'orish tizimlarini yaxshilash, zamonaviy sug'orish va suv tejovchi texnologiyalarni joriy etish uchun zarur infratuzilmani yaratish, yer tuzish ishlarini

institutsional rivojlantirish, qishloq xo'jaligi sohasidagi so'nggi ilmiy yangilik va innovatsion yondashuvlarni joriy etish, kadrlar malakasini oshirish hamda yer va suv resurslaridan oqilona foydalanish tadbirlarini moliyalashtirish uchun yo'naltiriladi.



1-rasm. Qishloq xo'jaligi yerlari.

O'zbekistonda yer ijarasi tizimidagi muammolar:

- ❖ Ijaraga berish shartlarining aniq belgilab olinmaganligi.
- ❖ Yerlarning qiymat baholash tizimi yetarlicha aniqlashtirilmagan.
- ❖ Ijarachilarning investitsiya qilishga bo'lgan ishonchi past.
- ❖ Davlat nazoratining ortiqcha bo'lishi va erkinlikning yetishmasligi.
- ❖ Elektron kadastr va raqamlashtirishning sust rivojlanishi.

Iqtisodiy choralar:

- ❖ Yer bahosini bozor mexanizmlariga asoslangan holda aniqlash.
- ❖ Ijarachilarga uzoq muddatli (10–30 yil) kafolatlangan ijara shartnomalarini taklif etish.
- ❖ Samarali yer foydalanish bo'yicha differensial soliq stavkalarini joriy qilish.

Huquqiy asoslarni kuchaytirish:

- ❖ Yer ijarasiga oid qonunchilikni soddalashtirish va shaffoflikni ta'minlash.
- ❖ Shartnoma shartlarini elektron reyestrda kiritish va monitoringini kuchaytirish.

Texnologik yondashuvlar:

❖ Yerlarning holatini monitoring qilish uchun GIS va dron texnologiyalaridan foydalanish

❖ Ijaraga berish jarayonini raqamlashtirish (masalan, elektron auksionlar).

Xulosa qilib aytganda qishloq xo'jaligi yerlarini ijaraga berish tizimi – agrar islohotlarning yuragi hisoblanadi. Ushbu tizimni takomillashtirish yer resurslaridan samarali foydalanish, fermer xo'jaliklarining barqarorligiga erishish va oziq-ovqat xavfsizligini ta'minlashga xizmat qiladi. Ilmiy yondashuvlar, texnologik innovatsiyalar va huquqiy islohotlar asosida ushbu tizimning ishonchli va samarali faoliyatini yo'lga qo'yish mumkin.

Fodalanilgan adabiyotlar:

1. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2014-yil 18-avgustdagi "Qishloq xo'jaligi ekin maydonlarining normativ qiymatini aniqlash tizimini takomillashtirish to'g'risida"gi 235-son qarori.

2. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2018-yil 23-apreldagi "Ma'muriy hududlar birliklar chegarasini belgilash, yer resurslarini xatlovdan o'tkazish hamda yaylov va pichanzorlarda geobotanik tadqiqotlarni o'tkazish tartibini yanada takomillashtirish" to'g'risidagi 299-son qarori.

3. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2022-yil 14-yanvardagi "Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarda monitoring ishlarini amalga oshirish, yerlarni muhofaza qilish va yer tuzish faoliyatini tartibga soluvchi normativhuquqiy hujjatlarni tasdiqlash to'g'risida"gi 22-son qarori.

4. O'zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligining Milliy hisoboti. - Toshkent: 2021. 87-b.

5. O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksi. O'zbekiston Respublikasining yangi qonunlari 19 son, T.: Adolat, 1998.

6. O'zbekiston Respublikasining qonuni "Davlat yer kadastr tuzilishi to'g'risida" O'zbekiston Respublikasining yangi qonunlari 19 son, T.: Adolat, 1998.

7. O'zbekiston Respublikasining Konstitutsiyasi (asosiy qonuni). T. O'zbekiston, 1999.

8. Turayev R.A. Yer monitoringi / O'quv qo'llanma. - Toshkent, 2022. - 162 b.

9. Turayev R.A., Davronov O.O., Sharopov R.N. Lalmi va yaylov yerlarida monitoringni yuritish. Ilmiy-uslubiy qo'llanma. -Toshkent: "Fan ziyosi" nashriyoti, 2021. - 62 b.

10. www.gki.uz.

11. Ziyonet Internet sayti.

12. <http://www.gisa.ru>.