

YER MAYDONLARIDAN FOYDALANISHDA DAVLAT NAZORATI

*Tursunov Suhrob Ro‘zimurod o‘g‘li - ass.
“TIQXMMI” MTU Qarshi irrigatsiya va
agrotexnologiyalar instituti*

Annotatsiya: Yer xususidagi nizolar yerlarni egalik qilish va foydalanish uchun berish, qaytarib olish, chegaralarni belgilash, yerlardan foydalanish va muhofaza qilish qoidalarini buzishdan kelib chiqadi. Yerlarga egalik qilish va foydalanish jarayonida har xil holatlar yuzaga kelishi mumkin.

Kalit so‘zlar: Nizolar, mulkiy nizolar, xo‘jasizlarcha foydalanish, mulkiy javobgarlik.

Аннотация: Земельные споры возникают вследствие нарушения правил предоставления, изъятия, разграничения, использования и охраны земель в собственность и пользование. В процессе владения и пользования землей могут возникать различные ситуации.

Ключевые слова: Споры, имущественные споры, самовольное использование, имущественная ответственность.

Abstract: Land disputes arise from violation of the rules of granting, taking back, demarcating, using and protecting land for ownership and use. In the process of land ownership and use, various situations may arise.

Key words: Disputes, property disputes, unauthorized use, property liability.

Yer munosabatlari subyektlari (jumladan davlat organlarining harakatlari yoki ularning zarur bo‘lgan harakatlarni asossiz bajarmasliklari yer egalari, yerdan foydalanuvchilar hamda davlatning huquqlarini buzilishiga olib keladi. Masalan, bir subyektga berilgan yer uchastkasini ikkinchi subyektning o‘zboshimchalik bilan egallab olishi va foydalanishi; belgilangan muddatda yer uchastkasini qaytarib bermaslik va hokazo. Shu holatlar oqibatida yuzaga kelgan munozaralar yer xususidagi nizolar deb ataladi. Yer xususidagi nizolar yerdan foydalanuvchilar o‘rtasida, ular bilan davlat boshqaruv organi o‘rtasida yuzaga kelishi mumkin. Shuni hisobga olish kerakki, nizolar haqiqiy (qachonki haqiqatan ham huquqlar buzilgan) va xayoliy (qachon shaxs o‘z yanglishishi oqibatida huquqlar buzilgan deb hisoblaydi) bo‘lishi mumkin. Ikkala holatda ham nizolarni hal qilish quyidagi tartibda amalga oshiriladi: dastlab nizo qiluvchilarning nizosi mazmuni va ularni huquqlari chegarasi aniqlanadi, so‘ngra ularning bir-biriga nisbatan majburiy hisoblangan harakatlari o‘rganiladi. Agar haqiqatan ham tomonlardan birining huquqi buzilgan bo‘lsa, nizo uni tiklash orqali yechiladi, agar u xayoliy bo‘lsa nizo tomonlarga ularning huquqlarini tushuntirish orqali yechiladi. Yer xususidagi nizolarni o‘z vaqtida va obyektiv tarzda yechish

yerlardan samarali hamda oqilona foydalanish imkonini beradi, chunki bunda nafaqat yer egalari va yerdan foydalanuvchilarning qonuniy huquqlari, balki davlatning yerga egalik huquqi ham himoya qilinadi. Yer xususidagi nizolar yer to'g'risidagi qonun hujjatlariga asosan (Yer kodeksi, 89-modda) yuridik va jismoniy shaxslar o'rtasida yer xususidagi nizolar sud va davlat hokimiyati organlari tomonidan qonun hujjatlarida belgilangan tartibda hal etiladi. Bunda har bir organing nizoni hal qilish bo'yicha kafolati o'z hududi chegarasida aniq belgilangan bo'lib, bu katta amaliy ahamiyatga ega.

Birinchidan – bu nizo yuzasidan shikoyat yoki ariza berishda anglashilmovchiliklar kelib chiqishini oldini oladi.

Ikkinchidan – yuridik shaxslar va hokimiyat organlarining mas'uliyatini oshiradi.

Uchinchidan – nizolarni hal qilish muddatlari qisqaradi.

Yer xususidagi nizolarni hal qiluvchi davlat hokimiyat organlari tizimi quyidagicha:

Yer xususidagi nizolarni hal etish quyidagi bosqichlardan tashkil topadi:

nizoni qo'zg'atish;

nizoni ko'rib chiqish;

nizo bo'yicha qaror qilish;

qarorni bajarish.

Yer xususidagi nizolar tomonlardan birining arizasiga binoan qo'zg'atiladi. Arizada yerdan egalik qiluvchining huquqi buzilganligi haqida dalolat beruvchining fikrlari bayon qilingan bo'lib, unga tegishli hujjatlar ilova qilinadi. Nizoni ko'rib chiqish kerakli, hujjatlarni taxt qilishdan boshlanadi. Bu ish asosan obyekt joylashgan yerdagi yer tuzish xizmati organiga yuklatiladi. Kerak bo'lgan holatlarda maxsus komissiyalar ham tuzilishi mumkin. Komissiyaga davlat hokimiyat organlari, yer tuzish xizmati va qishloq xo'jaligi mutaxassislarining vakillari kiritiladi. Yer xususidagi nizo qo'zg'atilgandan so'ng u manfaatdor tomonlar ishtirokida ko'rib chiqiladi. Bunda tomonlar nizo ko'rib chiqiladigan vaqt va joy haqida oldindan xabardor qilib qo'yilishlari zarur. Agar tomonlardan biri kelmay qolsa yoki ariza bermagan bo'lsa, ishni ko'rib chiqish kechiktiriladi. Nizoni ko'rib chiqish muddatlari umumiy talabga nisbatan ariza berilgan kundan boshlab bir oy muddat deb qabul qilingan. Nizo bo'yicha qabul qilingan qaror dalillar va materiallarga to'liq asoslangan bo'lishi va taalluqli me'yoriy hujjatga mos kelishi kerak. Qabul qilingan qaror belgilangan muddatda bajarilishi kerak. Ko'pincha qarorni bajarish taalluqli yer tuzish xizmati organiga yuklatiladi. Qarorni bajarish bo'yicha harakatlar (yer uchastkasini qaytarish, uni foydalanish uchun yaroqli holatda keltirish va hokazo) yer xususidagi nizoning xarakteriga bog'liq bo'lib qonun tomonidan o'rnatilgan. Shu sababli u qabul qilingan qarorda ko'rsatilgan bo'lishi yoki qarorni bajarish yuklatilgan organ tomonidan aniqlanishi kerak. Yer xususidagi nizoda qatnashuvchi tomonlar nizoni hal

qilishga oid hujjatlar bilan to'liq tanishish, sud jarayonida qatnashish, tegishli hujjatlar va boshqa dalillar taqdim etish, chiqarilgan qarordan nusxa olish va unga e'tiroz bildirish huquqiga egadirlar. Yakka tartibdagi qurilishlar egalarining umumiy yer uchastkasidan foydalanish tartibi bo'yicha nizolar ma'lum bir xususiyatlarga ega. Boshqalardan farqli o'laroq ular nizo chiqqan uchastka joylashgan yerlardagi sudlar tomonidan bir yoki bir nechta yerga egalik qiluvchilarning arizasiga asosan ko'rib chiqiladi. Materiallarni ishni ko'rib chiqish jarayoniga tayyorlash bosqichida bu ishga uy-joy kommunal xo'jalik va ko'chmas mulk kadastrlari organlari ham jalb qilinadi. Ular nizoli uchastkalar chizmasi va ulardan amalda foydalanish bo'yicha ma'lumotlar, yer uchastkalarini o'zlashtirish dalolatnomalarni, nizo bo'yicha xulosa va boshqalarni taqdim qiladilar. Umumiy foydalanishdagi yer uchastkasidan foydalanish tartibi fuqarolarga qarashli bo'lgan qurilishlarning qismlarini hisobga olib aniqlanadi. Ammo yakka tartibdagi qurilishlarga birgalikda egalik qiluvchilar o'rtasida yer uchastkasida boshqacha foydalanish tartibi shakllangan bo'lib, uni o'zgartirish ularning manfaatdorligini buzgan sud tartibidan chetga chiqarishi mumkin. Sud tomonidan chiqarilgan qarordan nizo ishtirokchilari norozi bo'lsalar ular 10 kun muddat ichida yuqori tashkilotlarga murojaat qilishlari mumkin. Yer munosabatlari bilan bog'liq bo'lgan nizolar mulkiy nizolarning alohida toifasini tashkil qiladi. Ma'lumki, yerdan foydalanuvchilar xo'jalik faoliyatini amalga oshirish tartibida o'zlariga birlashtirilgan yer uchastkalarida ishlab chiqarish, madaniy-maishiy va boshqa qurilishlar va inshootlarni barpo qilishlari hamda ishlab chiqarish xarakteridagi ishlarni (tuproqlarga ishlov berish, qishloq xo'jalik ekinlarini ekish va ularni parvarish qilish, ko'chat ekish va boshqalar) bajarishlari mumkin. Bunda qilinadigan moddiy xarajatlar yer bilan chambarchas bog'liq, qishloq xo'jaligida esa yer asosiy ishlab chiqarish vositasi hisoblanadi. Shu sababli yerdan foydalanuvchilar huquqining buzilishi, ko'pgina holatlarda ularga moddiy zarar yetkazish bilan kelishi kuzatiladi.

Shunday vaziyatlarda zararni undirish bo'yicha yuzaga kelgan nizolar yer munosabatlari bilan bog'liq bo'lgan mulkiy nizolar hisoblanadi. Ularga quyidagilar kiradi:

- davlat va jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkalarini olib qo'yishda zararlarni undirish bilan bog'liq bo'lgan nizolar;
- qurilish va boshqa ishlar natijasida buzilgan yerlarni qayta tiklash uchun xarajatlar qiymati bo'yicha nizolar;
- shirkat xo'jaligi yerlarini o'zboshimchalik bilan egallab olish natijasida qurilgan zararni to'lash bo'yicha nizolar;
- yer uchastkalari davlat va jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yilganda uy-joylar buzilgani uchun yer maydoni berish bilan bog'liq nizolar;

Keltirilgan nizolar sudlarda ko'rib chiqiladi. Zararning qiymatini hokimiyat organlari tomonidan tuzilgan baholash komissiyalari aniqlaydi. Shuni qayd etish

kerakki, mulkiy nizo har doim ham yer bilan bog'liq nizo natijasida kelib chiqmaydi. Bunday hollarda obyektlar bo'yicha chegaralanishi lozim bo'lgan nizoning ikkala xili ham mavjud bo'ladi. Bunda dastlab yerdan foydalanish huquqi masalasi undan keyin esa fuqarolik huquqi masalasi ko'rib chiqiladi. Yerning huquqiy muhofazasi bu ularni huquqiy vositalar yordamida muhofazalash. Ya'ni davlat organlari yerlariga nisbatan korxonalar, tashkilotlar, muassasalar va fuqarolarning huquq va majburiyatlarini o'rnatishini ko'zda tutadi. Muhofaza yerlardan oqilona foydalangan yer egalari va yerdan foydalanuvchilarni iqtisodiy rag'batlantirish va qonunbuzarlarni jazolash yo'li bilan olib boriladi. Yer to'g'risidagi qonun hujjatlarini buzish, davlatning yerga egalik huquqini hamda yer egalari va yerdan foydalanuvchilarning huquqlarini buzish jamiyat uchun xavfli bo'lgan qonunbuzarliklardan biri hisoblanadi. Yer egalari, yerdan foydalanuvchilar va ijarachilar tomonidan amalga oshirilgan yer uchastkalari oldi-sotdisi, ularni hadya qilish, garovga qo'yish (qonunda ko'zda tutilgan umrbod egalik qilish huquqi, kim oshdi savdosi asosida olingan huquq, yer uchastkasini ijaraga olish huquqi bundan mustasno), yer uchastkalarini o'zboshimchalik bilan ayriboshlash qonunga binoan haqiqiy emas deb hisoblanadi (Yer kodeksi, 90-moddasi). Nima sababdan bitimlar qonunga zid ekanligini aniqlash uchun ularning qisqacha ta'rifini berib o'tamiz. Yer uchastkasi oldi-sotdisi deganda, qonunga xilof ravishda haq to'lash evaziga o'z foydalanish huquqini boshqa subyektga o'tkazish tushuniladi. Yerlarni hadya qilish deganda, o'zboshimchalik bilan yer uchastkasini bepul biror shaxsga yoki tashkilotga foydalanish uchun berish tushuniladi. Yerlarni garovga qo'yish deganda, o'zboshimchalik bilan o'z foydalanish huquqini kredit beruvchiga, biror bir majburiyatni bajarish uchun zarur bo'lgan ma'lum vaqtga berish ko'zda tutiladi. Yer uchastkalarini o'zboshimchalik bilan ayriboshlash qachon ikki yoki bir necha yerdan foydalanuvchilar qonun bo'yicha o'rnatilgan tartibga xilof ravishda yer uchastkalari bilan almashishlari oqibatida sodir bo'ladi. Yuqorida keltirilgan bitimlar ular tuzilgan vaqtdan boshlab qonunga zid hisoblanadi. Bu rasmiy hujjatda sud qarori yoki hukmida, kafolatli davlat hokimiyati organlarining qarorlarida aks ettiriladi. Aybdorlar qonunda belgilangan tartibda javobgar bo'ladilar.

Yer kodeksining 90-moddasiga muvofiq quyidagi holatlarda ham aybdor shaxslar javobgar hisoblanadilar.

- yerlardan belgilangan maqsadda foydalanmaganlikda;
- yer uchastkalarini o'zboshimchalik bilan egallab olganlikda;
- qishloq xo'jaligi yerlarini va boshqa yerlarni yaroqsiz holda keltirganlikda, ularni kimyoviy va radioaktiv moddalar, ishlab chiqarish chiqindilari va oqava suvlar bilan ifloslantirganlikda;
- yerlarning holatiga salbiy ta'sir ko'rsatadigan obyektlarni joylashtirganlikda, qurganlikda, loyihalashtirganlikda, foydalanishga topshirilganlikda;

– yerlardan foydalanishning tabiatni muhofaza qilishga oid talablarini bajarmaganlikda;

– yer egalari, yerdan foydalanuvchilar, ijarachilarga va mulkdorlarga qarashli yer uchastkalarining marza belgilarini yo‘q qilganlikda;

– davlat yer kadastr ma’lumotlarini buzib ko‘rsatganlikda;

– o‘zboshimchalik bilan pichan o‘rganlikda va chorva mollar boqqanlikda;

– yovvoyi o‘tlar va zararkunandalarga qarshi kurash choralarini ko‘rmaganlikda;

– yerdan xo‘jasizlarcha foydalanganlikda, yerlarning holatini yaxshilash hamda tuproqni suv va shamol eroziyasidan va tuproq holatining yomonlashuviga olib keladigan boshqa jarayonlardan saqlash majburiyatlarini bajarmaganlikda;

– yer uchastkalari berish to‘g‘risidagi arizalarni ko‘rib chiqishning belgilangan muddatlari va tartibini buzganlikda.

Yer to‘g‘risidagi qonun hujjatlarini buzganlik uchun huquqiy sanksiyalar qo‘llanmaydi. Ular o‘z navbatida mazmuniga ko‘ra:

yerga huquqiy, jinoiy, ma’muriy, tartibga chaqiruvchi va mulkiy ko‘rinishga bo‘linadi. Yerga huquqiy sanksiyalar yer uchastkasining huquqiy taqdiri bilan bog‘liq bo‘ladi. Agar uchastka oldi-sotdisi fuqarolar tomonidan ochiq ko‘rinishda amalga oshirilsa, yer uchastkasi qaytarib olinadi. Qaytarib olish to‘g‘risidagi tegishli davlat hokimiyat organi qarorida yer uchastkasi sotuvini amalga oshirgan shaxsdan (sotuvchi) qaytarib olishi kerakligi ko‘rsatiladi, amalda esa u sotib olgan shaxsdan (xaridordan) tortib olinadi. Agar oldi-sotdi tashkilotlar o‘rtasida amalga oshirilgan bo‘lsa, yer uchastkasi sotuvchiga qaytariladi. Agar tashkilot yer uchastkasini fuqarodan sotib olgan bo‘lsa u xaridorda qoldiriladi yoki u tortib olinib, boshqa foydalanuvchiga beriladi. Qonunga asosan garovga qo‘yilgan, hadya qilingan yer uchastkalari ham agar tomonlardan biri tashkilot bo‘lmasa davlat hisobiga tortib olinadi. Yer uchastkalari o‘zboshimchalik bilan egallab olinganda uni kim egallab olishidan qat’i nazar qaytarib olinadi. Jinoiy javobgarlik deganda qonun hujjatlarini buzgan shaxslarga nisbatan sud tomonidan tegishli jazoni qo‘llash tushuniladi. O‘zbekiston Respublikasi Jinoyat kodeksiga asosan (229-modda) yer uchastkalarini o‘zboshimchalik bilan egallab olish yoki ayriboshlash, oldi-sotdini amalga oshirish yoki boshqa qonunni buzuvchi harakatlar uchun ma’lum muddatga (1-3 yil) axloq tuzatish ishlari yoki jarima to‘lash (eng kam ish haqining 50-100 baravari miqdorida), 6 oygacha qamoq yoki 8 oygacha ozodlikdan mahrum qilish bilan jazolanadilar, yuridik shaxslar esa o‘z vazifalaridan chetlashtiriladilar (215-modda). Ma’muriy javobgarlik jamiyatga unchalik xavf to‘g‘dirmaydigan qonunbuzarliklar uchun qo‘llaniladi va sanksiyalar davlat hokimiyati organlari, davlat inspeksiyasi va xalq sudlari tomonidan qo‘llaniladi.

Yerdan foydalanish va yerni muhofazalash borasida sodir etilgan huquqbuzarlik javobgarlik uchun O‘zbekiston Respublikasining Ma’muriy javobgarlik to‘g‘risidagi

Kodeksining (MJTK) quyidagi moddalariga to'g'ri keladi: Yerdan xo'jasizlarcha foydalanish yoki ularni yaroqsiz holda tushirish (65-modda):

- 1) Yerdan xo'jasizlarcha foydalanish.
- 2) Obyektlar qurilishi paytida tuproqning unumdor qatlamini olmaslik.
- 3) Yer maydonlaridan boshqa maqsadlarda foydalanish.

4) Yerlarni foydalanishdan chiqishiga, hosildorlik pasayishiga, tuproqning unumdor qatlami buzilishi yoki yo'q bo'lib ketishiga olib keladigan boshqa harakatlarni sodir etish.

5) Tanazzulga yuz tutgan qishloq xo'jaligi yerlarini konservatsiyalashning boshlangan tartibini buzish.

6) Qishloq xo'jaligi va boshqa yerlarni yaroqsiz holda tushirish.

7) Yerlarni ishlab chiqarish chiqitlari va boshqa chiqindilar, kimyoviy va radiaktiv moddalar hamda oqova suvlar bilan ifloslanish. Shunday qonunbuzarlikni sodir etish 65-modda bo'yicha fuqarolarga eng kam ish haqining bir baravaridan uch baravarigacha, mansabdor shaxslarga esa uch baravaridan besh baravarigacha miqdorda jarima solishga sabab bo'ladi. Xo'jalik ichidagi yer tuzish loyihalaridan chetlanish, Davlat yer kadastr yuritish qoidalarini buzish (68-modda)

1) Tasdiqlangan yer tuzish loyiha hujjatlaridan tegishli ruxsat bo'lmay turib chetga chiqish.

2) Tegishli davlat hokimiyati organlari bilan kelishmay turib obyektlarni joylashtirish, loyihalash, qurish va ularni foydalanishga topshirish.

3) Davlat yer kadastr yuritish qoidalarini buzish.

4) Yerdan foydalanish to'g'risidagi hisobotlarni buzib ko'rsatish.

5) Yerdan foydalanish to'g'risida axborotlar berishdan bo'yin tovlash yoki noto'g'ri axborot berish. Shu kabi qonun buzarliklarni sodir etish 68-modda bo'yicha fuqarolarga eng kam ish haqining uchdan bir qismidan, bir baravarigacha, mansabdor shaxslarga esa bir baravaridan uch baravarigacha miqdorda jarima solishga sabab bo'ladi. Xuddi shunday qonunbuzarliklar agarda tegishli ma'muriy jazo chorasi qo'llanilganidan keyin bir yil davomida takroran sodir etilsa u holda fuqarolarga eng kam ish haqining bir baravaridan uch baravarigacha, mansabdor shaxslarga esa uch baravaridan yetti baravarigacha miqdorda jarima salinadi. Chegara va marza belgilarini yo'q qilish yoki shikastlantirish (69- modda): 1) Egalikdagi yoki foydalanishdagi yerlarning chegara belgilarini yo'q qilish yoki shikastlantirish. Ushbu qonunbuzarlikni sodir etish 69-modda bo'yicha fuqarolarga eng kam ish haqining bir baravaridan uch baravarigacha, mansabdor shaxslarga esa uch baravaridan besh baravarigacha miqdorda jarima solishga sabab bo'ladi.

Qonunda mulkiy javobgarlikning ikki xil ko'rinishi ko'zda tutilgan: chegaralangan va to'liq. Chegaralangan mulkiy javobgarlikda keltirilgan zararni qoplash uchun oddiy ishchilar yoki xodimlardan ish haqining ma'lum bir foizi ushlab

qolinadi, yuridik shaxslardan esa jarima oylik ish haqining bir necha baravariga teng bo'ladi. Misol uchun MUK ning 60-moddasiga asosan mansabdor shaxslarga eng kam ish haqining uch baravaridan yetti baravarigacha miqdorda jarima solinadi. To'liq mulkiy javobgarlik, asosan korxona bilan individual shartnoma tuzgan xodimlarga nisbatan qo'llaniladi. Agar keltirilgan zarar qonunbuzarning oylik ish haqining uchdan bir qismidan oshmasa ma'muriyat qaroriga ko'ra oylik ish haqidan ushlab qolish orqali qoplanadi. Agar keltirilgan zarar amalda ko'p bo'lsa ma'muriyat talabi bo'yicha ish sudda ko'rib chiqiladi.

Foydalanilgan adabiyotlar:

1. O'zbekiston Respublikasi Yer kodeksi - T.: O'zbekiston, 1998
2. Yer kadastr o'quv qo'llanma
3. Yer resurslarini boshqarish maqsadini amalga oshirish uchun ilmiy amaliy vazifalar maqola
4. Yer huquqi o'quv qo'llanma
5. lex.uz