

**QUDUQLARNI O'ZLASHTIRISH UCHUN ELEKTR KIMYOVIY
IMOYA TARMOG'I UCHUN TANLANGAN YER UCHASTKALARIGA
SERVITUT O'RNATISH TO'G'RISIDA**

Sh.Sh.Bobomurodova

*"TIQXMMI"MTUning Qarshi irrigatsiya va
agrotehnologiyalar institute assistent*

Annotatsiya: Ushbu maqolada o'zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqi (servitut)ni tashkil etishga doir masalalar yoritilgan. Uning isboti sifatida amaliy loyiha misol qilib keltirilgan.

Kalit so'zlar: servitut, foydalanish huquqi, yer uchastkasi, loyiha, ko'chmas mulk, yerdan foydalanuvchi.

Аннотация: В данной статье рассматриваются вопросы, связанные с организацией права пользования (сервитута) чужим земельным участком в ограниченном порядке. В доказательство этому в качестве примера приводится практический проект.

Ключевые слово: Сервитут, право пользования, земельный участок, проект, недвижимость, землепользователь.

Abstract: This article deals with issues related to the organization of the right to use (servitude) another's land in a limited manner. As proof of this, a practical project is given as an example.

Keywords: Easement, right of use, land plot, project, real estate, land user.

Kirish.

Yerdan foydalanishni tashkil etishda ilm-fan integratsiyasi asosida olib borish, uning muhofazasini to'g'ri ta'minlash orqali mustahakam iqtisodiy rivojlanishga erishiladi.

O'zbekiston Respublikasida amalga oshirilayotgan islohotlarning pirovard maqsadi – bu tabiiy resurslardan, shu jumladan yerdan samarali foydalanish hisoblanadi. Xususan, 2022-2026-yillarga mo'ljallangan Yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasida "... yangi va foydalanishdan chiqqan 464 ming gektar maydonni o'zlashtirish, ilm-fan va innovatsiyaga asoslangan agroxiizmatlar ko'rsatish tizimini takomillashtirish, agrosanoat korxonalarini xomashyo bilan ta'minlash va ishlab chiqarish hajmini 1,5 baravar oshirish" [3] kabi muhim strategik vazifalar sifatida belgilab berilgan.

Hozirgi bozor iqtisodiyoti sharoitida servitut zamonaviy yer huquqshunsligi nuqtai nazaridan o'ziga xos ahamiyat kasb etadigan hamda amaliy jihatdan bir qancha muammoviy masalalar yechimini talab qiladigan institutga aylangan.

Shu o'rinda servitut so'zi ma'nosiga to'xtalsak. Servitut (lotincha "servitus"; inglizcha, servitude, easement) bu qadimgi Rim davlati davrida qabul qilingan huquqiy hujjatlardan biri hisoblanib, o'zganing ko'chmas mulkidan cheklangan tarzda foydalanish huquqi deb e'tirof etilgan. Umumiy qilib aytganda, o'zganing ko'chmas mulkidan cheklangan tarzda foydalanish huquqi (servitut), yon atrofdagi qo'shni bo'lgan bir yoki bir necha yer uchastkalaridan cheklangan tarzda foydalanish huquqi tushuniladi.

Ushbu huquqiy shakl orqali ehtiyojlarni qondirishdagi barqarorlik uning ashyoviylik xususiyati bilan ta'minlanadi: ya'ni, servitut huquqining predmeti muayyan shaxslarning harakati emas, balki yer uchastkasining o'zi hisoblanadi. Shu sababli servitut huquqi sub'ekti qo'shning yer uchastkasidan cheklangan foydalanish huquqini mulkdor o'zgarishidan qat'iy nazar saqlab qolgan. Servitut yer uchastkasiga tegishli bo'lib, mulkdorlar o'zgargan taqdirda ham to'la saqlab qolingan. Yuqoridagilar asosida servitutni u yoki bu munosabat bilan boshqaning mulkidan cheklangan tarzda foydalanish sifatida tavsiflanadi. Bunda mazkur huquq yerga nisbatan xususiy mulkchilik belgilangan hamda alohida yer uchastkalari o'rtasida tabiiy qulayliklar teng taqsimlanmaganligi sababli yuzaga keladigan noqulaylik va qiyinchiliklarni bartaraf etish nuqtai nazaridan muhim ahamiyatga ega [8-14].

Demak, servitut o'zining mohiyatiga ko'ra, klassik shaklda Rim huquqi davrida vujudga kelgan huquqiy tushuncha sifatida o'zga (boshqa) shaxsga tegishli bo'lgan ashyodan foydalanish huquqi (servitut) ma'nosini anglatgan.

Mavzuning dolzarbligi. Yer mamlakatimiz umummilliy boyligining eng muhim qismi, ishlab chiqarishni yuritishning asosiy negizidir. Yerdan ilm-fan tavsiyalari asosida samarali foydalanish, uning muhofazasini to'g'ri ta'minlash, shak-shubhasiz, iqtisodiy rivojlanishning muhim mezonlari hisoblanadi. Yer resurslarining cheklanganligi doimo dolzarb muammo hisoblanib, bu borada ma'lum bir ilmiy yechimga ega bo'lgan ishlanmalarni ishlab chiqishni taqozo etadi.

Ayni vaqtda yer ulkan boylik bo'libgina qolmay, mamlakatning kelajagini belgilab beradigan omil hamdir. Bu hol O'zbekistonda ayniqsa yaqqol namoyon bo'lmoqda, chunki yerning iqtisodiy va demografik vazifasi yildan-yilga kuchayib bormoqda" [1; 2].

Rivojlangan xorijiy davlatlar tajribalari asosida ishlab chiqilgan servitut tamoyillari va uni belgilash bilan bog'liq huquqiy munosabatlar amaliyotda juda ko'p uchraydi. Shuni e'tirof etish lozimki, mamlakatimizning bugungi kundagi iqtisodiy va demografik jarayonlarida yer servituti bilan bog'liq masalalar bugungi kunning dolzarb masalalaridan biri hisoblanadi.

Tadqiqot obyekti va uslublari.

Qashqadaryo viloyat Dehqonobod tumani "Qo'ng'iro't" massivi "Qo'rg'ontosh" MFYhududida joylashgan tuman zaxira yer mayoni.

Tadqiqotlar uslubi asosini O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 12-apreldagi “Muhandislik-kommunikatsiya tarmoqlari uchun yer uchastkalarini ajratish tartibini takomillashtirish” PQ-204-son qarori [57], O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Maxkamasining 2021-yil 27-avgustdagi “Yer uchastkalarini davlat va jamoat ehtiyojlari uchun doimiy foydalanishga ajratishning ma’muriy reglamentini tasdiqlash to‘g‘risida” 543-son [6] va 2011-yil 25-maydagi “Shaharsozlik faoliyatini amalga oshirish hamda qishloq xo‘jaligiga oid bo‘lmagan boshqa ehtiyojlar uchun yer uchastkalari berish tartibini takomillashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida” 146-son qarorlari [7] bilan tasdiqlangan “Yer uchastkalari egalari, foydalanuvchilari, ijarachilari va mulkdorlariga yetkazilgan zararlar, qishloq xo‘jaligi va o‘rmon xo‘jaligi ishlab chiqarishi nobudgarchiliklariga, shuningdek, yerlarning qishloq xo‘jaligi muomalasidan chiqishiga sabab bo‘lgan hollarda yetkazilgan zarar o‘rnini qoplash tartibi to‘g‘risidagi”gi NIZOMga hamda amaldagi normativ-huquqiy hujjatlar tashkil etadi.

Tadqiqot natijalari va ularning muhokamasi. Mustaqillik yillarida ijtimoiy-iqtisodiy, siyosiy, huquqiy sohalarida amalga oshirilgan tub islohotlar, bozor iqtisodiyotiga o‘tilishi natijasida yerga nisbatan ijtimoiy munosabatlar yangicha mazmun kasb etib, bu munosabatlar sub’ektlarining huquqiy holati takomillashtirilmoqda, ularning huquqlari kengaytirilmoqda, yerdan foydalanishga nisbatan turli xil mulkchilik va xo‘jalik yuritish shakllarini joriy etish uchun imkoniyatlar yaratilmoqda. Yangi ijtimoiy-iqtisodiy va huquqiy o‘zgarishlar sababli yer, suv va boshqa tabiiy resurslar endi cheklangan tarzda fuqarolik muomalasiga kiritilib, unga nisbatan ham fuqarolik shartnomalari, ya’ni ipoteka, garov, meros, oldi-sotdi, ijara, servitut kabi shartnomalar tuziladigan bo‘ldi [10]. Bulardan, xususi servitut:

- 1) ma’lum bir shaxs foydasiga o‘rnatilishi;
- 2) vujudga kelish maqsadi yakuniy xarakter kasb etmasligi;
- 3) shartnoma asosida vujudga kelishi;
- 4) davlat ro‘yxatidan o‘tkazilishi kabi belgilarga ega bo‘ladi.

Hukumatimiz tomonidan mamlakatimizda izchillik bilan olib borilayotgan zamonaviy yer islohoti negizida yer munosabatlarini tashkil etish, oqilona va samarali foydalanish va uni boshqarish masalalari yuzasidan keng qamrovli chora-tadbirlar amalga oshirilmoqda.

Xususan, O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2021-yil 8-iyundagi “Yer munosabatlarida tenglik va shaffoflikni ta’minlash, yerga bo‘lgan huquqlarni ishonchli himoya qilish va ularni bozor aktiviga aylantirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PF-6243-son [4] Farmoni bilan boshlangan yer munosabatlari sohasidagi islohotlarni izchil davom ettirish, shuningdek, elektr uzatish tarmoqlari, aloqa liniyalari, gaz, neft, suv va kanalizatsiya quvurlari, temir yo‘l liniyalari, avtomobil yo‘llari, kanallar, kollektor-drenaj tarmoqlari va shu kabi boshqa inshootlar

uchun yer uchastkalarini ajratish jarayonlarini kompleks huquqiy tartibga solish maqsadida quyidagi yo'nalishlardagi vazifalarni o'z ichiga olgan O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 12-apreldagi "Muhandislik-kommunikatsiya tarmoqlari uchun yer uchastkalarini ajratish tartibini takomillashtirish" bo'yicha PQ-204-son qarori [5] qabul qilingan.

Mazkur qarorga muvofiq, muhandislik-kommunikatsiya tarmoqlari uchun yer uchastkalarini ajratish tartibini takomillashtirish bo'yicha "Yo'l xaritasi" tasdiqlangan bo'lib, quyidagi aniq vazifalar belgilab berilgan:

- o'zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqi (servitut) institutini yanada rivojlantirish;

- m u h a n d i s l i k - k o m m u n i k a t s i y a tarmoqlarining hisobi va davlat kadastrini yuritish tartibini takomillashtirish;

- doimiy foydalanish huquqi bilan ajratilgan yer uchastkalaridan foydalanish sohasidagi huquqiy munosabatlarni takomillashtirish;

- muhandislik-kommunikatsiya tarmoqlari uchun zarur yer uchastkalarini aniqlash va ulardan foydalanish tartibini belgilash.

Olib borilgan ilmiy va amaliy tadqiqotlar jarayonida aynan mazkur qaror ijrosi yuzasidan tadqiqot obyekti sifatida tanlangan Qashqadaryo viloyat Dehqonobod tumandagi "Qo'ng'iro't" massivi "Qo'rg'ontosh" MFY hududida joylashgan tuman zaxira yer mayonidan "Dehqonobod Kaliy zavodi" Ajga 6-Nasos stansiyasi qurilishi uchun 0,12 gektar qishloq xo'jaligida foydalanilmaydigan boshqa yer maydonini servitut to'g'risidagi kelishuvlar asosida berish bo'yicha loyihalashtirilgan yer maydonlarning chegaralari tushirilgan 1:25 000 miq'yosdagi qishloq xo'jalik xaritalar o'rganildi.

Tumandagi "Qo'ng'iro't" massivi "Qo'r g'ontosh" MFY hududida joylashgan tuman zaxira yer mayonidan "Dehqonobod Kaliy zavodi" Ajga 6-Nasos stansiyasi qurilishi uchun 0,12 gektar qishloq xo'jaligida foydalanilmaydigan boshqa yer maydoniga servitut o'rnatish uchun shartnoma tuzildi.

Demak, o'zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqi (servitut) institutini yanada rivojlantirishning mazmuni va mohiyati shuni ko'rsatadiki, shu bugungi kunga qadar yerlarni tuman hokimligi zahirasiqa qaytarish orqali buyurtmachi uchun vaqtincha yer ajratish ishlari amalga oshirlar edi. Hozirda ikkala tomonning (buyurtmachi va yerdan foydalanuvchi) hamda bajaruvchi tashkilotning o'zaro kelishuvga asosan servitut shartnomalarini tuzish asosida mazkur mexanizmni soddalashtirishga erishildi.

Bunga misol sifatida yuqorida keltirilganidek, biz tomondan amalga oshirilgan servitut shartnomasiga asoslangan amaliy loyihaniyaqqol isboti deb ko'rsatish mumkin.

Ushbu holatlar mamlakatimizda amalga oshirilayotgan yer islohoti jarayonida jahon andozalariga mos ravishda servitut shaklining takomillashib borayotganligidan dalolat beradi.

Xulosa, taklif va tavsiyalar

1. O'zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqi (servitut) institutini yanada rivojlantirishning mazmuni va mohiyatiga ko'ra yerdan foydalanuvchi va buyurtmachi o'rtasida ijara huquqi vujudga keladi.
2. Ijara huquqi asosidagi servitut shartnomasini tuzish evaziga yer ajratish ishlari soddalashtirildi.
3. Loyihada tanlangan obyekt, mayonidan "Dehqonobod Kaliy zavodi" AJga 6-Nasos stansiyasi qurilishi uchun 0,12 gektar yer uchastkasiga 10 yil muddatga servitut huquqi o'rnatishga erishildi.
4. Yer ajratish va yerdan foydalanish jarayonida ijara huquqi asosidagi servitut shartnomalaridan foydalanish tavsiya etiladi.

Foydalanilgan adabiyotlar:

1. Raxmonov Q. Yer servitutlaridan foydalanishni takomillashtirish // Journal of "Irrigation and melioration". – Tashkent, №3(9).2017. - 57 p.
2. Babajonov A.R, Raxmonov K.R., G'ofirov A. Yer kadastri / O'quv qo'llanma. - T.: "TIMI", 2008. - 105 b.
3. Bobomurodova Sh.Sh, Jabborov M., Kattabekov B.B. O'zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish (servitut) huquqi "Экономика и социум" №10(113) 2023