

BABAJanOV ALLABERGAN RO‘ZIMOVICH

YER KADASTRI NAZARIYASI

(darslik)

Toshkent 2023

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI OLIY TA’LIM,
FAN VA INNOVATSIYALAR VAZIRLIGI**

**TOSHKENT IRRIGATSIYA VA QISHLOQ XO‘JALIGINI
MEXANIZATSIYALASH MUHANDISLARI INSTITUTI MILLIY
TADQIQOT UNIVERSITETI**

BABAJanov A.R.

**YER KADASTRI
NAZARIYASI**
(darslik)

Toshkent 2023

Babajanov A.R. Yer kadastrı nazariyasi (darslik). Mas'ul muxarrir prof. Altiyev A.S., Toshkent, TIQXMMI MTU, 2023, bet.

Darslikda mamlakatimizning asosiy milliy boyligi hisoblangan yer resurslaridan foydalanishni tashkil etishga yo'naltirilgan davlat tadbirlaridan biri bo'lgan yer kadastrining nazariy masalalari, jumladan, yer kadastrı to'g'risida tushunchalar, uning tarkibiy qismlari, turlari, xujjatlari, uni yuritish tamoyillari, davlat yer kadastrining uslubiy masalalari, davlat yer kadastrining tarmoq va hududiy asoslari hamda xususiyatlari, jumladan, qishloq xo'jaligida va noqishloq xo'jalik korxonalarida, shuningdek, ma'muriy tuman, shahar, viloyat, mamlakatda yer kadastrini yuritish, yer kadastrı ma'lumotlaridan foydalanishning asosiy yo'nalishlari, shuningdek, yer kadastrini yuritishga oid xorijiy tajribalar aniq misollar hamda namunalar asosida berilgan.

Kitob respublikamiz Oliy o'quv yurtlarining 60813100- "Yer kadastrı va yer tuzish" hamda 60112400- Professional ta'lim (60813100- Yer kadastrı va yer tuzish) bakalavriat ta'lim yo'nalishlarining talabalariga mo'ljallangan bo'lib ushbu nomdagi fanning fan dasturiga mos tarzda tayyorlangan. Bundan tashqari, darslikdan "Davlat kadastrlari", "Geodeziya va geoinformatika", "Masofadan zondlash" bakalavriatura ta'lim yo'nalishlarining talabalari, yer kadastrı sohasida faoliyat yuritayotgan mutaxassislar, ilmiy tadqiqotchilar, oliy o'quv yurtlarining soha bo'yicha talabalarga dars olib boruvchi professor-o'qituvchilari, umuman, yer kadastrı va yerdan foydalanish muammolari bilan qiziquvchi keng kitobxonlar foydalanishlari mumkin.

Taqrizchilar: Karimov L.T. –O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligi huzuridagi Kadastr agentligining Farg'ona viloyat borshqarmasi bo'lim boshlig'i

Muxtorov O'.-TIQXMMI MTU "Geodeziya va geoinformatika" kafedrası dotsenti, iqtisod fanlari bo'yicha falsafa doktori

S – "Toshkent irrigatsiya va qishloq xo'jaligini mexanizatsiyalash muhandislari instituti" milliy tadqiqot universiteti, 2023

KIRISH

Kishilik jamiyatining paydo bo'lishi va rivojlanishi, ko'p jihatdan, yer bilan, undan foydalanish bilan uzviy bog'liqdir, negaki aholini joylashtirish, oziq ovqat mahsulotlarini yetishtirish, turli bino va inshootlar bunyod qilish, sanoat korxonalarini vujudga keltirish, transport tizimini yo'lga qo'yish va doimiy ravishda rivojlantirish, eng birinchi navbatda, ma'lum bir yer maydonlarini talab qilgan. Bu xolat, albatta, o'z navbatida, ushbu yer maydonlarining hisobini yuritish, ulardan foydalanishni davlatda amalda bo'lgan qonunlar doirasida huquqiy jihatdan tartibga solish, yer maydonlarida tarqalgan tuproqlar sifatini baholash kabi tadbirlarni amalga oshirish zaruriyatini tug'dirgan. Bunday tadbirlar asosida to'plangan yer to'g'risidagi ma'lumotlar mamlakatni boshqarish va rivojlantirishda ham juda muhim ahamiyatga ega bo'lgan. Bularning barchasi, ushbu davrlardayoq, maxsus yer kadastr ishlarini doimiy ravishda yuritib borish juda muhimligini ko'rsatgan.

Tabiiy resurslar tarkibida, bugungi kunda ham, jamiyat uchun yer, undan foydalanish katta ahamiyatga ega ekanligi bilan alohida ajralib turadi. O'zbekiston Respublikasi iqtisodiyot va moliya vazirligi huzuridagi Kadastr agentligining ma'lumotlariga qaraganda, respublikamizning umumiy yer maydoni, 2022 yil 1 yanvar holatiga ko'ra, 44892,4 ming. gektarni tashkil etadi. Ushbu maydonning 93 foizdan ortig'i davlat tomonidan egalik qilish, foydalanish, mulk va ijara xuquqlari asosida turli qishloq hamda noqishloq xo'jalik korxona, muassasa va tashkilotlariga, shuningdek fuqarolarga biriktirilgan. Ular ushbu maydonlardan o'z faoliyatlarini to'liq amalga oshirish maqsadlarida belgilangan tartibda foydalanmoqdalar.

Yangi tahrirdagi O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi (2023y.) ning 68-moddasida e'tirof qilinadiki, yer resurslari respublikaning milliy boyligidir. Ulardan oqilona va samarali foydalanish zarur. Bu esa ko'p jihatdan yerning va unda tarqalgan tuproqlarning eng muhim xossalari va xususiyatlari qanchalik chuqur va xar tomonlama o'rganilganligiga bog'lik. Bu, eng avvalo, yerdan oqilona foydalanishga qaratilgan, ilmiy asoslangan tadbirlar majmuini ishlab chiqishga to'g'rilik hamda ilmiylik bilan yondoshish va amalda to'plangan tajribalarga

suyangan holda tashkil etilishi maqsadga muvofiq. Bunday tadbirlar majmuasida, alohida e'tirof etishimiz zarurki, yer kadastr tadbirlari alohida ajralib turadi.

Shuni alohida qayd qilish zarurki, mustaqillik yillarida, ayniqsa keyingi davrlarda respublika yer maydonlaridan foydalanishni tashkil etishga yo'naltirilgan davlat tadbirlariga, xususan, davlat yer kadastriga, uni yuritishga bo'lgan e'tibor tubdan o'zgardi. O'zbekiston Respublikasini jahon hamjamiyatiga kirishi, iqtisodiyotda bozor munosabatlarini chuqurlashuvi davlat yer kadastrini yuritish tizimini tubdan o'zgarishiga olib keldi. Respublika rahbariyati va hukumati tomonidan bu yo'nalishda qobul qilingan qator me'yoriy xujjatlar va ularni amaliyotda izchillik bilan qo'llanilishi ham bunga asosiy turtki bo'ldi. Jumladan, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 10 yanvardagi PF 5623 son "Urbanizatsiya jarayonlarini tubdan takomillashtirish chora tadbirlari to'g'risida"gi Farmoni, 2020 yil 7 sentyabrdagi PF 6061 son "Yer hisobi va davlat kadastrlarini yuritish tizimini tubdan takomillashtirish chora tadbirlari to'g'risida"gi Farmonlari, 2020 yil 7 sentyabrdagi PQ-4819 son "O'zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligi faoliyatini tashkil etish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Qarori, O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2014 yil 18 avgustdagi 235-son " Qishloq xo'jaligi ekin maydonlarining normativ qiymatini aniqlash tizimini takomillashtirish to'g'risida"gi Qarori, "Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to'g'risida"gi O'zbekiston Respublikasining 2021 yil 16 noyabrdagi Qonuni, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022 yil 28 yanvardagi PF-60 son "2022-2026 yillarga mo'ljallangan Yangi O'zbekistonning taraqqiyot strategiyasi to'g'risida"gi, 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 Farmonlari va boshqalar mamlakatda davlat yer kadastrini yuritish tizimini tubdan takomillashtirishni talab qiladi.

Yerni va unda tarqalgan tuproqlarni har tomonlama yaxshilash, uning hisobini shaffoflik asosida to'g'ri yuritish, unumdorligini va iqtisodiy samaradorligini oshirish – bu mamlakat iqtisodiyot tarmoqlarini, jumladan qishloq xo'jaligini ilmiy asosda

yuritish, noqishloq xo‘jalik tarmoqlarini tashkil etish hamda yanada rivojlantirishning maqbul, samarali tizimi asoslari va yerdan yuqori mahsuldorlik bilan foydalanishdir. Yerdan to‘g‘ri foydalanish, ma’lum vaqt va hududda har xil o‘simlik turlarining ilmiy va amaliy jihatlardan asoslangan ketma-ketligini joriy etish, tuprog‘ga ekologik "toza" ishlov berish usullarini qo‘llash, organik va mineral o‘g‘itlar bilan o‘g‘itlash, qulay agrotexnik muddatlarda ishlarni amalga oshirish, tuproq eroziyasiga qarshi samarali kurashish, noqishloq xo‘jalik korxonalarini hududlarda oqilona tashkil etish kabi muayyan elementlar aniq qonunchilik yo‘li bilan boshqarilishni talab qiladi. Bunda ham yer kadastri yer resurslaridan foydalanishni boshqarishning muhim quroli va funksiyasi sifatida namoyon bo‘ladi.

Ma’lumki, 1998 yilda qobul qilingan O‘zbekiston Respublikasi Yer kodeksining 15-moddasiga hamda ushbu yili qobul qilingan “Davlat yer kadastri to‘g‘risida”gi qonunning 3- moddasiga muvofiq, davlat yer kadastri- yerlarning tabiiy, xo‘jalik va huquqiy tartibi, ularning toifalari, sifat ko‘rsatkichlari va qiymati, yer uchastkalarining joylashgan o‘rni va o‘lchamlari to‘g‘risidagi, yer uchastkalarini mulkdorlar, yer egalari, ijarachilar va yerdan foydalanuvchilarga taqsimlash to‘g‘risidagi zarur, ishonchli ma’lumotlar va xujjatlar tizimidan iborat.

Bozor iqtisodiyotini yanada chuqurlashuvining bugungi sharoitida davlat yer kadastri yer munosabatlarini tartibga solishga, yerdan oqilona foydalanish va uni muhofaza qilishga, yer tuzish ishlarini tashkil etish va o‘tkazishga, yerdan foydalanganlik uchun to‘lanadigan soliq va ijara haqi miqdorlarini aniqlash va asoslashga, yer bozorini shakllantirish hamda uni rivojlantirishga, shuningdek qishloq xo‘jalik korxonalarining xo‘jalik faoliyatiga har tomonlama to‘g‘ri baho berishga, qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallanmagan yer maydonlarini xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarishga, O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasini, mahalliy davlat hokimiyati organlarini, manfaatdor yuridik va jismoniy shaxslarni, shuningdek, turli tuman yerdan foydalanuvchilarni yer to‘g‘risidagi huquqiy, miqdoriy, sifat va qiymat ma’lumotlari bilan ta’minlashga mo‘ljallangandir.

O‘zbekiston Respublikasida davlat yer kadastrini yuritish, bugungi kunda O‘zbekiston Respublikasi iqtisodiyot va moliya vazirligi huzuridagi Kadastr agentligi

va uning tasarrufidagi Kadastr palatasi, shuningdek ularning tuman, shahar, viloyatlar va Qoraqolpog‘iston Respublikasida faoliyat ko‘rsatayotgan maxsus xizmatlari, boshqarmalari hamda filiallari tomonidan amalga oshiriladi.

Yerlardan oqilona foydalanishni tashkil etishda, yer tuzish ishlarini ilmiy asoslangan holda o‘tkazishda, maydonlarni ekologik jihatdan muhofaza qilishda hamda yer munosabatlarini bugungi bozor iqtisodiyotiga mos tarzda shakllantirish va takomillashtirishda, shuningdek, yer bozorini shakllantirish va har tomonlama rivojlantirishda yer kadastrining ahamiyati hamda rolini hisobga olgan holda mamlakatimizning deyarli barcha hududlarida joylashgan tuman, shahar va viloyatlar Kadastr agentliklarida va Kadastr palatalarida yer kadastrini yagona uslubiyat asosida yuritish bo‘yicha katta miqdorlarda shtatlar joriy qilingan, O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021 yil 22 iyundagi 389-son Qarori bilan “Davlat yer kadastrini yuritish tartibi to‘g‘risida Nizom qobul qilingan. Bulardan tashqari, yer kadastrini bo‘yicha bilimga ega bo‘lgan mutaxassislar qator vazirliklarda, soliq idoralarida, yer tuzish bo‘yicha loyihalash tashkilotlarida, tuman hokimiyatlarida va ilmiy – tadqiqot institutlarida faoliyat ko‘rsatmoqdalar. Shu sababli ham respublikamizning qator oliy o‘quv yurtlarida yer kadastrini va yerdan foydalanish, geodeziya, kartografiya va kadastr ixtisosliklari bo‘yicha bakalavrlar va magistrlar, o‘rta maxsus kasb-hunar kollejlari esa maxsus bilimga ega bo‘lgan kadastr mutaxassislari tayyorlanmoqda. O‘zbekiston Respublikasining “Ta’lim to‘g‘risida” gi qonuni, “Kadrlar tayyorlash Milliy dasturi”, O‘zbekiston Respublikasi oliy ta’lim tizimini 2030 yilgacha rivojlantirish konsepsiyasida qayd qilingan vazifalar asosida tayyorlanayotgan mutaxassislar sifatini oshirishga qaratilgan barcha talablar yuqoridagi yo‘nalishlarda tayyorlanayotgan kadrlarga ham to‘la taalluqlidir.

Yer kadastrini ilmiy fan sifatida yerni iqtisodiyot tarmoqlarida ish-lab chiqarish vositasi, qishloq xo‘jaligida asosiy ishlab chiqarish vositasi, bozor munosabatlarining muhim elementi, ijtimoiy munosabatlarning muhim tarkibi, ekologik muhitning asosiy omili ekanligi to‘g‘risidagi ta’limotlarga, rivojlanayotgan demokratik jamiyatning yer munosabatlariga hamda dunyoni bilishning dialektik uslubiyatlariga asoslanadi. Yer kadastrini o‘rganish u bilan chambarchas bog‘langan qator ilmiy

fanlar (iqtisodiyot nazariyasi, qishloq xo‘jaligi iqtisodi, yer huquqi, geodeziya, aerofotogeodeziya, yerni masofadan zondlash, yer tuzish va yer munosabatlari, yer tuzishning nazariy asoslari, yer tuzishni loyihalash, kartografiya, yer resurslarini boshqarish, davlat kadastrlari asoslari, yer monitoringi, tuproqshunoslik, melioratsiya va boshqalar)ning har tomonlama asoslangan nazariy, uslubiy va amaliy ishlanmalariga tayanadi. Yer resurslari, ularning xuquqiy xolati, miqdori, sifati va qiymati to‘g‘risidagi ma’lumotlarni to‘plash, qayta ishlash va tahlil qilishda matematik, statistik, geodezik, fo-togrammetrik va kartografik uslublardan, shuningdek bugungi kunda tezkor rivojlanayotgan va iqtisodiyotning hamda ijtimoiy hayotning barcha jabhalariga kirib kelayotgan zamonaviy texnik vositalar hamda zamonaviy texnologiyalardan keng ko‘lamda foydalaniladi.

Darslikni tayyorlashda respublikamizda davlat yer kadastrini yuritish bo‘yicha bugungi kunga qadar to‘plangan tajribalardan, ilg‘or xorijiy davlatlar, jumladan, Rossiya, Qozog‘iston, Shvetsiya, Germaniya, Avstriya, Gollandiya, AQSH, Kanada, Xitoy, Janubiy Koreya, Yaponiya kabi mamlakatlarda yuritilayotgan yer kadastrini tajribalaridan va ushbu davlatlar olimlari tomonidan tayyorlangan adabiyotlardan foydalanildi.

Darslik 5410700 “Yer kadastrini va yer tuzish”, 5111000 “Professional ta’lim (5410700 “Yer kadastrini va yer tuzish”) bakalavriat ta’lim yo‘nalishlari bo‘yicha bakalavr-mutaxassislar tayyorlashga mo‘ljallangan bo‘lib, u ushbu yo‘nalishlarning davlat ta’lim standartlari, namunaviy va ishchi o‘quv dasturlariga mos holda yozilgan, Kitobda mamlakatimizda bugungi kunda rivojlanib borayotgan bozor munosabatlariga mos davlat yer kadastrini tashkil etish va yuritishning nazariy asoslari hamda hozirgi kundagi mavjud amaliy ishlar va tajribalar yoritiladi. Shu sababli darslikdan shunday nomdagi fan bo‘yicha talabalarga dars beruvchi professor-o‘qituvchilar, sohaning ilmiy xodimlari, tayanch doktorantlar, doktorantlar, loyihalash tashkilotlarining mutaxassislari ham foydalanishlari mumkin. Darslik kirish, uchta qism, yettita bob, xulosa, glossariy, foydalanilgan adabiyotlar ro‘yxati va ilovalardan iborat. Muallif kitobni tayyorlashda texnik va tashkiliy jihatdan ko‘rsatgan katta amaliy yordamlari uchun davlat kadastrlari palatasining Toshkent

viloyati boshqarmasi bo'lim boshlig'i R.Quryozovga va TIQXMMI MTU "Yer resurslarini boshqarish" fakulteti talabasi S.Ortiqovaga o'zining chuqur minnatdorchiligini bildiradi.

Ushbu darslik bo'yicha fikr – mulohazalaringizni va maslahatlaringizni quyidagi manzilga yuborishingizni so'raymiz:

700000. Toshkent sh. Qori Niyoziy ko'ch., 39 uy, "Toshkent irrigatsiya va qishloq xo'jaligini mexanizatsiyalash muhandislari instituti" milliy tadqiqot universiteti, Yer resurslarini boshqarish kafedrası

1 QISM. DAVLAT YER KADASTRINING UMUMNAZARIY VA UMUMUSLUBIY ASOSLARI

I BOB . DAVLAT YER KADASTRINING ILMIY ASOSLARI

1.1. Yer kadastri to‘g‘risida umumiy tushunchalar. Yer kadastri fanining predmeti, maqsadi va uslublari

Iqtisodiyot tarmoqlarining muhim tadbirlaridan biri hisoblangan hisob-kitob ishlarining bir turi sifatida yer kadastri, umuman kadastr ishlari kishilik jamiyati paydo bo‘lgan davrdan boshlab vujudga kelgan va rivojlanib kelmoqda. Shu nuqtai nazardan kadastrni paydo bo‘lish va insoniyat olamida davrlar mobaynida takomillashib, va nihoyat, bugungi kunga kelib davlatning asosiy tadbirlaridan biriga aylanganlik tarixi to‘g‘risida qisqacha to‘xtalib o‘tish maqsadga muvofiq bo‘ladi.

Insoniyat hayot faoliyatining barcha davrlarida uning tarixiga juda katta ahamiyat berilgan, negaki u jamiyatda ro‘y bergan barcha voqeiliklarni o‘zida mujassamlashtirib uzoq davrlar mobaynida keyingi avlodlarga uni namoyon qilib boradi. Hatto Geraklit (eramizga qadar 4 asrda) ham bu to‘g‘rida shunday degan: “Har qanday narsaning mohiyatini faqat uning vujudga kelishi va rivojlanishi to‘g‘risidagi bilimlarga ega bo‘lgandan keyingina bilish mumkin”[28, 32b.]. Geraklitning zamondoshi Aristotel esa, fan tarixini o‘rganish fanning o‘zini rivojlanishi uchun katta amaliy ahamiyatga ega ekanligini alohida ta’kidlagan, “negaki navbatdagi muvaffaqiyatga erishish oldingi qiyinchiliklar va muammolar bartaraf etilganidan keyingina mumkin bo‘ladi”[29,42b.]. Darhaqiqat, bugungi kunda jamiyatimiz faoliyati bilan chambarchas bog‘lanib ketayotgan kadastr tadbirlarining vujudga kelishi va rivojlanishining tarixiy ildizlari ham juda qadimgi davrlarga borib taqaladi. Xususan, Mesopotamiya, Xitoy, Qadimgi Misrda yerlarning hisobini yuritish va baholash maqsadlarida o‘tkazilgan kadastr ishlari to‘g‘risidagi boshlang‘ich ma’lumotlar eramizdan oldingi 3000 yillarga borib taqaladi[28,29].

Shunisi diqqatga sazovorki, kadastr ishlari to‘g‘risidagi birinchi ma’lumotlar ham yer-kadastr ma’lumotlarini grafik tarzda yoritish elementlarini o‘zida mujassamlashtirgan. Bunga, bizgacha yetib kelgan loydan yasalgan jadvallar mazmuni to‘la guvohlik beradi. Keyinchalik bu grafik materiallar kadastrning asosiy

tarkibini tashkil etgan. Tarixiy manbalarning guvohlik berishicha, butun dunyo bo'yicha juda keng foydalanilayotgan "kadastr" atamasi Rim hukmdori Avgust (eramizgacha 27 yil –eramizning 4 yillari) davrida paydo bo'lgan. Bu davrda yer uchun soliq to'plash birligi "capitigum" nomi bilan tasdiqlangan. Shu bilan birga bu hukmdor shu davrda aholini ro'yxatga olish, "capitum registrum" ni amalga kiritgan. Vaqt o'tishi bilan bu ikkala tushuncha bitta "capitastrum" tushunchasiga birlashgan va oxir- oqibatda "catastrum" tushunchasiga aylangan. Boshqa bir manbalarda bu termin grekcha "catastichon" so'zidan olingan bo'lib, "yozuvlar uchun daftar", "varaq", "reyestr" yoki lotincha "capitastrum"- "qo'l ostidagi predmetlarni qayd qilish" ma'nosini bildirgan, deyiladi. Boshlang'ich davrlarda kadastr soliqqa tortiladigan yerlarning ro'yxati ko'rinishidagi kitobdan iborat bo'lib, unda yerlarning maydoni, tuproqlar sifati va yer solig'ining miqdorlari ko'rsatilgan. Qadimiy tarixiy va madaniy yodgorliklar eramizgacha uzoq yillar oldin mavjud bo'lgan yerlarni taksatsiyasi (lotincha taxatio – baholash) to'g'risidagi ma'lumotlarni o'zida saqlagan. Xususan, eramizdan 3000 yillar oldin Xitoyda tuproqlar to'qqiz sinfga ajratilgan. Misr papiruslari eramizgacha yerlar o'zlarining sifatiga qarab bir necha toifalarga bo'linganligi to'g'risida guvohlik beradilar. Misr faraonlari davrida (eramizdan 4000 yillar oldin) daromadning beshdan bir qismini ajratib olish hamda yerga mulkchilik huquqini o'rnatish uchun yerlarni miqdoriy va sifat baholarini yoritadigan yer baholash ro'yxatlari mohirlik bilan yuritilgan. Yerlarni bunday hisob-baholash faraonlarning maxsus amaldorlari - taksatorlar tomonidan amalga oshirilgan. Eramizdan oldingi XII- VIII asrlarda greklar yerni fazoning elementi, tuproqni esa ishlanadigan yerning xususiyati sifatida qaraganlari holda "yer" va "tuproq" tushunchalarini bir birlaridan ajratganlar. Yerlarni qiyosiy jihatdan baholashga zaruriyat Ksenofont (eramizdan oldingi 430 - 355 yillar), Teofrast (eramizdan oldingi 372- 287 yillar) ilmiy ishlarida qayd qilinadi. Jumladan, Ksenofont to'g'ri xo'jalik yuritish, yerga qanday ekinlar ekishni aniq bilish uchun qo'shni uchastkalardagi ekinlarning xolati bilan tanishib tuproqlar sifatini aniqlash zarur, deb qayd qiladi. Teofrast suv sig'imi, suv o'tkazuvchanlik, kimyoviy tarkibi va hokozolar bo'yicha yerlar va tuproqlar farqlanishiga anchagina to'liq to'xtalgan.

Mesopotomiya, Qadimgi Misr va Rim kadastrı yer turları yoritilgan reyestr ko‘rinishida bo‘lgan. Solıq hosildorlikka va yer uchastkasining o‘lchamiga qarab belgilangan. Yer egasiga uchastkaning joylashuvi aks ettirilgan loydan yasalgan jadval berilgan. Qadimgi Rim kadastrı o‘z zamonasi uchun namuna bo‘lgan. Ba’zi bir tadqiqotchilar kadastrni izohlash birinchi marta eramizdan oldingi VI asrda Serviy Tuliy tomonidan taklif etilgan (balki, “servitut- o‘zganing yeri, mulkidan vaqtinchalik foydalanish huquqi”, shundan olingandir), degan fikrni bildirishadi. Maxsus reyestrlarga yer uchastkasining o‘lchami, yerlarga ishlov berish usullari, yerning sifati va daromadlıligi to‘g‘risidagi ma‘lumotlar tushirilgan. Shu davrlarda ta’sis etilgan bronza jadvalariga yer- mulklarining plani, ularning nomlari, chegaralari, o‘lchamlari, sifati va xo‘jalik holati to‘g‘risidagi ma‘lumotlar tushirilgan. Bunday kadastr tamoyillari Rimning koloniyalariga ham tarqalgan. Rim kadastrining eng gullab - yashnagan davri Yuliy Sezar va undan keyin Avgust hukmronliklari davriga (eramizdan oldingi 1 asrda)to‘g‘ri keladi. Xususan, Avgust yerlarning sifatini aniqlagan holda aniq o‘lchash, statistik izohlari va xaritasini tuzishni amalga kiritgan. Bularning barchasi soliqlar miqdorini pul va natura ko‘rinishlarida ikki barobarga oshirishga imkon bergan. Aynan shu tartıbda aholini ro‘yxatga olish, yerlarni uchastkalarga bo‘lish, ular chegaralarini aniq o‘lchash, yerlarning sifatini aniqlash, ushbu yer uchastkalarining hujjatlarini tuzish hamda ular chegaralarini, tartıb raqamlarini, huquqiy statusini, egasining nomini va solıq summalarini toshga tushirish bo‘yicha ishlar Rim imperiyasining birinchi yer kadastrı bo‘lgan. Uni yaratish va yuritish kadastr zaruriyatlari uchun tasvirga olish va huquqiy atamalarni qo‘llashga oid yo‘riqnomalar hamda ko‘rsatmalar bilan qat’iy belgilangan edi. Kadastrni yaratish va yuritishning bu usullaridan XVIII asrning boshlariga qadar foydalanilgan. 1718 yili Djovani Djakoma Mariona rim kadastrining namunasi bo‘yicha triangulyatsion va poligonometrik tarmoqlar usuli bilan yer uchastkalarining chegaralarini aniqlash usullariga rioya qilgan holda birinchi kadastrni ishlab chiqdi. Bu kadastr 1:2000 masshtabda menzuladan foydalanish asosida bajarilgan barcha qishloq jamoalarining situatsion xarita hujjatlarini o‘z ichiga olgan edi. Xaritada alohida jamoa yer egaliklarining yer uchastkalari (parsellalar), solıqqa tortish uchun

asos hisoblangan sof foyda ko'rsatilgan. "Milan kadastr" deb atalgan ushbu kadastr o'zining sifat aniqligi bo'yicha yuqoriligi sababli 1760 yil 1-yanvardan amaliyotga kiritilgan va XIX asrda Fransiya, Belgiya, Avstriya, Gollandiya va Shveysariya kadastrlarini yaratish uchun namuna bo'lib xizmat qilgan[29].

Rossiyada kadastr to'g'risidagi boshlang'ich ma'lumotlar X asrga to'g'ri keladi va u yer solig'ini to'plash va yerlarni baholash bilan bog'liq bo'lgan. Pskovdagi "Snegator" monastiriga yer ajratish bo'yicha chegaralari aniqlangan kadastr xaritalashga oid ishlar to'g'risidagi ilk eslatmalar esa 1843 yilga to'g'ri keladi. Yer kadastr uchun tuzilgan xaritalar dalada yer o'lchovlari natijasida olingan ma'lumotlarga asoslangan. Bunday yer o'lchov ishlarida chegara chiziqlarini o'lchash "o'lchovipi" (ip-80, 40 yoki 20 sajenli (1 sajen- 2m10 sm) dan foydalanilgan. Bular yordamida yerlar yer turlariga ajratilgan va ular "yaxshi", "o'rtacha" hamda "yomon" sifatlarga ajratilgan[28,29].

Bugungi O'zbekiston Respublikasi hududida kadastrga oid ishlar uzoq tarixiy davrlarga borib taqaladi. O'rta Osiyo quldorlik ishlab chiqarish usulini chetlab o'tgan. Bu yerda feodal tuzum qaror topguniga qadar bo'lgan ishlab chiqarish usulining asosini yerga davlat (xon) mulkchiligi, qishloq jamosining hukmronligi, urug'-qabila tuzumining saqlanganligi, ko'chmanchi qabilalar bilan hamkorlik va o'zaro munosabat hamda Buyuk ipak yo'lidagi qizg'in savdo sotiq ishlari tashkil etgan. Shu munosabat bilan davlatda olib borilgan turli tuman hisob-kitob ishlari ham takomillasha borgan. Davlat asosan olinayotgan soliqlardan kelayotgan foydani, armiyani saqlashga sarflanadigan sarf-xarajatlarni, foydalanishga berilgan yer maydonlarni va boshqalarni hisob kilib borgan. Shu davrga kelib qishloq xo'jaligida asosiy ishlab chiqarish vositasiga aylangan yer ham asta-sekinlik bilan hisob-kitob obyektiga aylangan. Ushbu davrlardayoq maxsus yerlarni hisob-kitobi, yerlardan soliq undirishning asosiy tadbiri sifatida yer kadastr vujudga kelgan va u keyinchalik, ya'ni feodalizm davrida ancha rivojlangan va takomillashgan.

Dunyodagi boshqa mamlakatlar kabi O'zbekistonda ham feodalizm davrida feodal xo'jaligini boshqarish, yerlardan va boshqa mulklardan foydalanish va nazorat qilish maqsadlarida ayniqsa ichki xo'jalik hisob-kitobi anchagina tez rivojlangan. Bu

davrda yer kadastr tizimida yerlarga xususiy mulkchilik xuquqini qonunlashtiruvchi tadbir-yerga va boshqa mulklarga bo'lgan huquqlarni ro'yxat qilish vujudga keladi.

Shunday qilib, yer resurslarini o'rganish hamda yer kadastrini o'tkazish davlatning vujudga kelishi va soliq tizimini rivojlantirilishi bilan birlamchi zaruriyatga aylandi. Jamiyat rivojining ma'lum bosqichida yer maydonlarining miqdori bilan bir qatorda sifat holati ham hisob-kitob qilina boshladi, keyinchalik esa turlicha unumdorlikka ega bo'lgan yerlardan olinayotgan foyda miqdorini ham hisob qilish zaruriyati tug'ildi. Buni yorqin namunasi sifatida buyuk sarkarda Amir Temurning mamlakatni idora qilish davridagi yerlardan soliq undirish tartibi, yangi yerlarni o'zlashtirish, yer-mulklari hisobini doimiy yuritib borish, yer-mulklar egalari va yerdan foydalanuvchilarni maxsus ro'yxatga olishga doir tadbirlar katta ahamiyatga ega bo'lgan. Xususan, xiroj solig'i dehqonchilik qilinadigan yerlarning unumdorligi va hosil miqdori bilan belgilanganligini A.Temur o'z "Tuzuklari"da quyidagicha bayon qilgan: "Yana amr qildimki, xirojni ekindan olgan hosilga va yerning unumdorligiga qarab yig'sinlar, chunonchi, doim uzluksiz ravishda qoriz, buloq va daryo suvi bilan sug'oriladigan ekin yerlarini hisobga olsinlar va unday yerlardan olingan hosildan ikki hissasini raiyatga, bir hissasini oliy sarkorlik (saltanat xazinasini) uchun olsinlar" [26,19 bet]. Lalmikor yerlarni sug'oriladiganiga nisbatan unumdorligi past bo'lganligi sababli, bu yerlardan olingan hosilning oltidan bir qismi, ba'zida esa sakkizdan bir qismi xiroj sifatida saltanat xazinasiga to'langan. A.Temur o'z "Tuzuklari"da fuqarolardan undiriladigan soliqlar miqdori, soliqlarni yig'ish tartibi, yangi yerlarni o'zlashtirilganligi sababli fuqarolarga beriladigan imtiyozlar kabi masalalarga ham alohida e'tibor qaratgan: "Amr qildimki, hosil pishib yetilmasidan burun raiyatdan molu xiroj olinmasin. Hosil yetilgach xirojni uch bo'lib olsinlar. Agar raiyat soliq to'plovchi yubormasdan soliqni o'zi keltirib bersa, u holda bu yerga soliq to'plovchi yubormasinlar"[26, 20b.]. Ushbu ma'lumotlar shu davrlardanoq yurtimizda yer kadastriga oid juda ko'p tadbirlar mamlakatni idora qilishda foydalanilganligini yana bir karra tasdiqlaydi.

XIX asrning ikkinchi yarmida Turkistonni Rossiyaga qo'shib olinishi bu hududda kadastr ishlarini ham tubdan o'zgarishiga sabab bo'ldi. Rus ma'murlari

o'zlariga bo'ysundirilgan hududlardagi, nainkiqishloq xo'jaligi yerlarini miqdoriy va sifatiy hisobini yuritish, yer egaliklarini davlat ro'yxatiga olish ishlarini, balki shu bilan bir vaqtning o'zida aholi punktlari, shaharlardagi bino va inshootlar, yer uchastkalarini ham ro'yxatga olish, ular uchun ham xaritalar yaratish, ulardan soliq undirish ishlarini yo'lga qo'yishgan. 1917 yilda yuz bergan oktyabr inqilobi O'zbekistonda ham kadastr tizimini takomillashtirishda muhim rol o'ynadi. Xususan, 1918 yilda qabul qilingan "Shahar yerlarini tasarruf qilish to'g'risidagi Nizom"ga binoan, kimning foydalanishidan qat'iy nazar shahar chegarasidagi barcha yerlar, suv havzalari, o'rmonlar yer ro'yxatiga olinadigan bo'ldi [10,13]. Ro'yxatga olish asosan shahar yerlaridan foydalanishni boshqarish, yerlarni rejalashtirish va soliqlar miqdorlarini aniqlash, foydalanuvchilar huquqlarini muhofaza qilish va mustahkamlash, shahar xo'jaligining boshqa talablarini ta'minlash maqsadlarida o'tkazilgan.

Yerlarni ro'yxatga olish o'z ichiga quyidagilarni olgan: yer uchastkalari va suv kengliklarining tabiiy-xo'jalik hamda huquqiy holatlari; huquqiy va bir tizimga keltirilgan ma'lumotlarni to'plash, saqlash, va asosiy hamda joriy ravishda ro'yxatga olish. Ro'yxatga olish jarayonida bu yerdagi qurilishlar va binolar (qavatlar soni, devorlari va jami qurilgan xudud maydoni, balandligi, holati, eskirganlik holati, foydalanuvchi va egasi) hamda inshootlar tasvirlarini yoritgan holda yer uchastkasining tavsifi berilgan; yer turlari (binolar, hovli, bog', poliz, ombor, qishloq xo'jaligi yerlari, bo'sh yerlar va boshq.) bo'yicha uchastkaning eksplikatsiyasi tuzilgan, shuningdek, noyob daraxtlar to'g'risidagi ma'lumotlar (daraxt nomi, soni, ekilgan vaqti, holati, umumiy bahosi, uchastkasining nishabligi, rel'efi va tuprog'i, suv manbalarining mavjudligi) keltirilgan [13].

O'zining mazmuni bo'yicha bu tadbir bugungi kundagi aholi punktlari yerlari kadastrining bir ko'rinishi edi. Unda bugungi kunda ham o'zining ahamiyatini yo'qotmagan, shahar kadastr muammolarini hal qilishga yo'naltirilgan puxta va uslubiy jihatdan to'g'ri yondashuvlar berilgan edi. Ammo boshqaruvning buyruqbozlik usuliga asoslangan mavjud xo'jalik siyosati shu davrda O'zbekistonda ham kadastr ishlarining rivojlanishiga imkon bermadi. Boz ustiga, yerga va boshqa

ishlab ishlab chiqarish vositalariga davlat mulkchiligining qat'iy o'rnatilishi kadastrning rivojlanish yo'lini tubdan o'zgartirib yubordi.

Tabiiy resurslarga (yer, suv, o'rmon) davlat egaligining vujudga kelishi bilan kadastr tizimi ularning holati to'g'risidagi ma'lumotlarning bir tizimga keltirilgan to'plami sifatida turli mintaqalar va mamlakatni markazlashgan boshqarishning muhim quroli bo'lishi zarur edi. Shuning uchun ham turlaridan qat'iy nazar O'zbekistonda yaratilgan barcha kadastrlar davlat mohiyatiga ega bo'lgan va yagona, ammo har bir aniq, resurs nuqtai nazaridan qat'iy idoraviy talablar asosida yuritilgan. Shu sababli ham eng muhim resurslar (yer, suv, o'rmon) yagona davlat mulkini tashkil etishiga qaramasdan ularning kadastrini yuritish idoraviy xarakterga ega bo'lganligi sababli mamlakatdagi kadastr ishlarida o'ziga xos xususiyatlarni vujudga keltirdi. Bu xususiyatlar, ayniqsa, yer kadastrini yuritishda yorqin namoyon bo'lgan. Xususan, o'tgan asrning 30-yillarida O'zbekistonda yuritilgan yer kadastrasi asosan qishloq xo'jaligi yerlaridan foydalanishni davlat ro'yxatiga olish hamda bunday yerlarni miqdoriy hisobini yuritishni o'z ichiga olgan. Qishloq xo'jaligi yerlaridan foydalanishlarni davlat ro'yxatiga olish cobiq Ittifoq Xalq Komissarlarining 1935-yil 7-iyuldagi "Qishloq xo'jaligi artellariga yerlardan muddatsiz (doimiy) foydalanish huquqini beruvchi davlat aktlarini berish to'g'risida"gi Qaroriga muvofiq beriladigan davlat aktlarini berish asosida amalga oshirish belgilangan. Aholi punktlarida (shaharlarda va shahar posyolkalarida) amalga oshirilgan kadastr ishlari asosan turar joylar va noturur joylarni ro'yxatga olish hamda ma'lum tartibda hisobini yuritishdan iborat bo'lgan. Sobiq Ittifoq Xalq Komissarlari Sovetining 1939yil 26maydagi "Kolxoz jamoa yerlarini talon-taroj qilishdan muhofaza qilish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Qaroriga muvofiq O'zbekistonning shu davrda tashkil etilgan kolxozlarida birinchi marta "Yerlarning ip o'tkazilgan daftari", qishloq tumanlarida esa "Tumanning yer kadastr kitobi" yuritila boshlandi. "Yerlarni ip o'tkazilgan daftari" kolxozlarning yer kadastr bo'yicha asosiy hisob-kitob hujjati bo'lib, u 5 ta bo'limdan iborat bo'lgan: birinchi bo'lim--doimiy va mudattli yerdan foydalanishni ro'yxatga olish ma'lumotlari, ikkinchi bo'limda – yer turlari bo'yicha yer maydonlarining miqdoriy hisobi ma'lumotlari,

uchinchi bo‘limda – yerlarning sifat holati bo‘yicha ma’lumotlar, to‘rtinchi bo‘limda – yer baholash ma’lumotlari va beshinchi bo‘limda – qishloq xonadonlari foydalanishdagi tomorqa yerlarining miqdorlari to‘g‘risidagi ma’lumotlar qayd qilingan . “Tumanning yer kadastrı kitobi” – tumanda yuritiladigan yer kadastrı bo‘yicha asosiy hujjat bo‘lib, u 4 ta bo‘limdan iborat bo‘lgan: birinchi bo‘limda - tumanda mavjud yerdan foydalanuvchılarnı ro‘yxatga olish ma’lumotlari, ikkinchi bo‘limda – ma’muriy tuman yerlarini yer turlari bo‘yicha taqsimlanishi bo‘yicha miqdoriy hisob ma’lumotlari, uchinchi bo‘limda – tuman yerlarining sifat holati to‘g‘risidagi ma’lumotlar va to‘rtinchi bo‘limda esa yerlarnı baholash ma’lumotlari qayd qilingan. Tumanda bunday yer kadastrı kitobi bilan birgalikda, 1940yildan boshlab “Tumanning navbatchi kadastr xaritasi”ni yuritish joriy etilgan. Bu xaritada asosan “Tuman yer kadastrı kitobi”ning birinchi bo‘limidagi ma’lumotlar grafik tarzda aks ettirib borilgan. Ushbu hujjatlarnı amalga kiritilishi O‘zbekistonda ham yer kadastrı ishlarini ma’lum tartibda yo‘lga qo‘yishga imkon berdi. Bulardan tashqari, sobiq Ittifoq Ministrlar Sovetining 1954yil 31dekabrdagi “Mamlakat yer fondining yagona davlat hisobini yuritish to‘g‘risida”gi Qaroriga muvofiq ishlab chiqilgan va amaliyotga kiritilgan “Yerlardan foydalanishning ro‘yxati va yerlarning davlat hisobini yuritish tartibi haqida”gi ko‘rsatmalarga binoan, 1955-yildan boshlab har yili respublika mintaqalarida, viloyatlarda va bugun mamlakat bo‘yicha yer balanslari (yer hisobotlari)ni tuzish yo‘lga qo‘yilgan. Bundan tashqari, ushbu ko‘rsatmalarda yer turlaridan foydalanishni to‘g‘riligini tasdiqlash maqsadida tuproqlarning sifati va asosiy xossalari haqidagi ma’lumotlar zarurligi ko‘rsatilgan. Bunday ma’lumotlarnı faqat yirik masshtabli tuproq xaritalaridan olish mumkin bo‘lgan. Shuning uchun 1956yili respublika qishloq xo‘jaligi vazirligi qoshidagi Yer tuzish boshqarmasida maxsus guruh tashkil etilgan. Bu guruh 1959yilga kelib 102 ta tumanning tuproq xaritalarini tayyorlagan. Bu guruh O‘zbekiston Respublikasi Ministrlar Sovetining 1959yilgi 270-son qarori bilan maxsus tuproq ekspeditsiyasiga aylantirilgan va keyinchalik, ya’ni 1969yilda “Uzgiprozem” respublika ilmiy-loyihalash instituti tarkibidagi “Yer kadastrı filiali”ga aylantirilgan. Bu filial shz faoliyati davomida katta

hajmlardagi yerlarning sifatini aniqlash, tuproq bonitirovkasi va yerlarni iqtisodiy baholash kabi yer kadastrini ishlarini bajargan [14].

Respublikada davlat yer kadastrini yuritilishini yanada takomillashtirishda sobiq Ittifoq Ministrlar Soveti tomonidan 1977 yil 10 iyunda qabul qilingan “Davlat yer kadastrini yuritish tartibi to‘g‘risida” gi Qaror muhim rol o‘ynagan [28,29]. Ushbu qarorga binoan yer kadastrini respublikada ham yerdan foydalanishlarni ro‘yxatga olish, yer hisobi va yerlar baholash ishlari butun bir majmuaviy tadbir sifatida yagona uslubiyot asosida o‘tkazila boshlandi. Lekin yer kadastrining asosiy tarkibiy qismlaridan biri bo‘lgan yerlarni miqdoriy hisobining har yilgi natijasi sifatida tuziladigan tuman yer balanslari (xisobotlari) aksariyat qishloq xo‘jaligi yerlarining miqdoriy hisobi ko‘rinishida qolavergan.

O‘zbekistonda kadastr tizimini shakllanishi va yuritilishi bo‘yicha olib borilgan tadqiqotlar shundan guvohlik beradiki, kadastr tizimi shakllanishi va rivojlanishi boshqa xorijiy davlatlar singari uzoq tarixga egadir, ammo bu tizim aksariyat hollarda asosan yer bilan, uning kadastrini shakllantirish va yuritish bilan bog‘liq bo‘lgan. Bino va inshootlar kadastrini shakllantirish hamda yuritishga ham, ayniqsa Sovet hukumati davrida alohida o‘rin berilgan, lekin bu asosan ularning bozorini ma‘lum darajada vujudga keltirish va rivojlantirish maqsadlarida amalga oshirilgan.

“Kadastr” so‘zi, fransuzchadan olingan bo‘lib, u ma‘lum bir obekt bo‘yicha davriy yoki uzluksiz kuzatuv va nazorat qilish yo‘li bilan olingan huquqiy, miqdoriy, sifat va qiymat ma‘lumotlarning mujassamlashgan yig‘indisini bildiradi.

Ma‘lumki, atrof muhitdagi mavjud tabiiy yoki moddiy resurslardan oqilona hamda samarali foydalanishni tashkil etish va nazorat qilishda, iqtisodiyotni istiqbolda yanada rivojlanishi uchun ilmiy asoslangan reja-lar tuzishda, hisob-kitob ishlarini har tomonlama to‘g‘ri yo‘lga qo‘yishda yer kadastrini muhim ahamiyatga egadir.

Ijtimoiy ishlab chiqarish jarayonlariga rahbarlik qilish va nazorat qilish maqsadida ushbu jarayonlarni miqdor va sifat jihatidan tavsiflash ma‘lum bir hisob kitoblar asosida amalga oshiriladi. Bizning mamlakatimizda ham boshqa rivojlangan

davlatlar singari iqtisodiyot tarmoqlari hisobining yagona tizimi mavjud bo'lib, u respublikamizning hozirgi bozor iqtisodiyoti sharoitida ma'lum yo'nalishda rivojlanishini taminlashda muhim amaliy ahamiyatga ega bo'lmoqda.

Iqtisodiyot sohalari hisobining obyekti - bu alohida tarmoqlar va korxonalar hisob-kitob ishlarini o'tkazish asosidagi yagona iqtisodiyot tarmoqlarining majmuasi hisoblanadi. Alohida olingan korxona, muassasa va tashkilotlardagi hisob-kitob iqtisodiyot tarmoqlari hisobi yagona tizimining ajralmas qismi bo'lib hisoblanadi hamda unga tezkor - texnik, buxgalteriya va statistik hisoblar kiradi. Xalq xo'jaligi hisobining yagona tizimida yer kadastrasi ham muhim o'rin egallaydi. Xalq xo'jaligi hisobining yagona tizimini tashkil qilish asosan yuqori davlat boshqaruvi organlari tomonidan amalga oshiriladi. Respublikamizda xalq xo'jaligi hisobining yagona tizimini yuritish O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligi huzuridagi Statistika agentligiga yuklatilgan bo'lib, o'z navbatida uning barcha viloyat hamda tumanlar hokimiyatlari qoshida boshqarmalari va bo'limlari mavjud. Markaziy va mahalliy statistik organlar yagona tamoyillar hamda uslubiyatlar asosida o'z faoliyatini amalga oshiradilar va ishlaydilar.

Tezkor-texnik hisoblar odatda alohida xo'jalik ishlarini bajarish jarayonida ularga joriy rahbarlik va nazoratni amalga oshirish maqsadlarida yuritiladi. Ular bajarilgan ishlarning turlari va hajmlari to'g'risida, mavjud xom ashyolardan foydalanganlik, inshootlar quvvati, sarflangan mehnat harajatlari, amalga oshirilgan ishlarining miqdorlari, muddatlari va sifati, olingan materiallar va boshqalar to'g'risida ma'lumot beradi. Masalan, qishloq xo'jalik korxonalarida tezkor-texnik hisob, tuprog'ga ishlov berish, ekinlarni ekish, ularni parvarish qilish, shuningdek, yangi yerlarni o'zlashtirish, meliorativ va kimyoviy ishlov berish yo'li bilan yer turlari yoki qishloq xo'jalik yerlarini yaxshilash, tuproq eroziyasiga qarshi kurash singarilar bilan bog'liq bo'lgan ishlarni o'z vaqtida va sifatli bajarilishini to'la nazoratini ta'minlaydi. Tezkor - texnik hisob-kitoblarda asosan natural birliklardan foydalaniladi, shuningdek ular statistik usullar yordamida jamlanadi.

Buxgalteriya hisobi-bu ma'lum bir vaqt ichida iqtisodiyot sohalari rejalarini bajarilishini alohida yo'nalishlarda har bir korxona faoliyatini kuzatish va nazorat

qilish usulidir. Barcha ishlab chiqarish vositalari, yalpi va tovar mahsulotlar, xom-ashyo va materiallar buxgalteriya hisobi ostida bo'ladi. Buxgalteriya hisobida natural o'lchov birliklari yordamida korxonada mehnatga haq to'lash miqdorlari, mehnat unumdorligi, mahsulotlarning tan narxлари va boshqa iqtisodiy ko'rsatkichlar aniqlanadi. Buxgalteriya hisobi aniq bir olingan korxona, muassasa va tashkilotning amalga oshiradigan faoliyatini tizimli tashkil etish, nazorat qilish va ushbu korxona, muassasa va tashkilotga oqilona rahbarlik qilishning muhim bir vositasi hisoblanadi.

Turli-tuman ijtimoiy voqeylikni o'rganish va nazorat qilish statistik hisob-kitob yordamida amalga oshiriladi. Ijtimoiy tur-mushning turli qirralarini, jumladan, ishlab chiqarishning madaniy-ma-ishiy va boshqa sohalarini tavsiflaydigan sonli ko'rsatkichlar majmuasi **statistika deb ataladi**. Statistika ijtimoiy va iqtisodiy voqeyliklarni sifat qirralari bilan chambarchas bog'liq holda ularning miqdoriy tomonlarini o'rganadi.

O'ziga xos xususiyatga ega bo'lgan yer kadastrі iqtisodiyot tarmoqlari hisobining umumiy tizimida muhim ahamiyat kasb etadi. U ham bo'lsa yer kadastrining obyekti hisoblangan yerning xususiyatlari bilan bog'liqdir. Yer uchastkalari turli o'lchamlarda, shakllarda, relefda, tuproqlarda, tabiiy o'tlar va gidrografik sharoitda uchraydi. Yer maydonlarining kenglik sharoiti qishloq xo'jaligida katta ahamiyatga ega, negaki u ishlab chiqarish jarayonlariga emas, balki butun qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishini tashkil etishga ta'sir ko'rsatadi. Yer uchastkalarining o'lchamlari, shakllari, joyning relefi va yerning boshqa xususiyatlari ishlab chiqarish vositalari hamda ishlab chiqarishni tashkil etish xarakterini belgilaydi, mehnat unumdorligiga katta ta'sir ko'rsatadi. Bularning barchasi yer maydonlarining kenglik sharoitini hisobga olish zarurligini ko'rsatadi, hamda shu bilan birga yer kadastrini turli plan-xaritalar yordamida yuritish imkonini beradi.

Yer har qanday mamlakat iqtisodiyot tarmoqlarining muhim, almashtirib bo'lmaydigan ishlab chiqarish vositasidir, usiz hech qanday ishlab chiqarishni tashkil qilish mumkin emas. Bundan shu narsa yaqqol ko'rinadiki, iqtisodiyotda ishlab chiqarish jarayoni to'g'ridan to'g'ri yer bilan bog'langan. Masalan, turli xil mashina va mexanizmlar yordamida yerni haydash, ekinlarni ekish va ularni parvarish qilish

kabi inson faoliyati natijasida yer, eng avvalo, mehnat predmeti sifatida gavdalanadi. Shu bilan bir vaqtda, madaniy ekinlarni yetishtirish jarayonida odamlar tup-roqning mexanik, kimyoviy va biologik xususiyatlaridan foydalanganlari holda uni bir vaqtning o'zida mehnat quroliga ham aylantiradilar. Shunday qilib, mehnat predmeti va mehnat quroli funksiyalarini bir vaqtda bajargani holda yer qishloq xo'jaligining eng asosiy ishlab chiqarish vositasi sifatida gavdalanadi. Noqishloq xo'jalik tarmoqlarida ham shunday xolatni kuzatish mumkin. Masalan, sanoat korxonalarini, transport tarmoqlarini yoki dam olish maskanlarini, o'rmonlarni joylashtirish, ular faoliyatini oqilona tashkil etish ham ma'lum bir yer maydonlarining turli tabiiy xususiyatlarini hisobga olishni taqozo qiladi. Bulardan tashqari, yer ijtimoiy hayotning muhim asosi, bozor munosabatlarining asosiy manbasi, shuningdek, ekologik muhitning muhim elementi hisoblanadi. Shunday ekan, ma'lum bir chegarada joylashgan yer maydonidan ma'lum bir maqsadda foydalanishni tashkil etish uning yuqoridagi o'ziga xos bo'lgan xususiyatlarni hisobga olishni taqozo qiladi. Bunda, albatta, uning kadastr ma'lumotlari birlamchi axborot sifatida qobul qilinishi zarur bo'ladi.

O'zbekiston Respublikasini mustaqilikka erishishi, uning iqtisodi-yotida bozor munosabatlarini shakllana borishi, eng birinchi galda, yer munosabatlarini tubdan qayta qurishni taqozo qildi. Bu esa, o'z navbatida, bozor iqtisodiyotiga mos keluvchi davlat yer kadastrini shakllantirish hamda yuritish zaruriyatini tug'dirdi. Bularning barchasi 1998 yilga kelib O'zbekiston Respublikasining yangi Yer kodeksini, "Davlat yer kadastrini to'g'risida" gi qonunini va yerdan foydalanish, davlat yer kadastrini yaratish va yuritish bilan bog'liq bo'lgan qator me'yoriy xujjatlarni qabul qilinishiga va amaliyotga kiritilishiga asos bo'ldi.

1998 yilda qobul qilingan O'zbekiston Respublikasi "Yer kodeksi" ning 15 moddasiga hamda ushbu yili qobul qilingan "Davlat yer kadastrini to'g'risida"gi qonunning 3 moddasiga binoan, "Davlat yer kadastrini Davlat kadastrlari yagona tizimining asosiy tarkibiy qismi hisoblanib, u yerlarning tabiiy, xo'jalik, huquqiy rejimi, toifalari, sifat xususiyatlari va qiymati, yer uchastkalarining o'ri va o'lchamlari, ularning yerdan foydalanuvchilar, ijarachilar va turli mulkdorlar

o'rtasidagi taqsimoti to'g'risidagi ma'lumotlar hamda hujjatlar tizimidan iborat. Davlat yer kadastrini yer uchastkalariga bo'lgan rang barang huquqlarning davlat ro'yxatidan o'tkazishni amalga oshirishi bilan bir qatorda yer maydonlarining miqdori va sifatini hisobga olishni, tuproq bonitirovkasi va yerlarni qiymat bahosini aniqlashni, shuningdek, yer kadastriga doir turli tuman axborotlarni bir tizimga keltirish, saqlash, yangilab turish va talabgorlarga berishni o'z ichiga oladi.

Davlat yer kadastrini yer munosabatlarini tartibga solish, yerdan oqilona foydalanish va uni muhofaza qilish, yer tuzishni tashkil etish, yer uchun to'lanadigan haq miqdorlarini asoslash, xo'jalik faoliyatiga baho berish maqsadida O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi, mahalliy davlat hokimiyati organlari, manfaatdor yuridik va jismoniy shaxslarni yer to'g'risidagi ma'lumotlar bilan ta'minlashga mo'ljallangandir.

Davlat yer kadastrining ma'lumotlari yerlardan foydalanish va ularni muhofaza qilishda, yer uchastkalarini xususiylashtirish (realizatsiya qilish)da va ularni qaytarib olishda, yer uchun to'lanadigan haq miqdorini belgilashda, yer tuzish chizma va loyihalarini ishlab chiqishda, xo'jalik faoliyatiga baho berishda hamda yerdan foydalanish va ularni muhofaza qilish yuzasidan boshqa tadbirlarni amalga oshirishda majburiy tartibda tadbiq etiladi.

Davlat yer kadastrini respublika va uning ma'muriy hududiy birliklari uchun yagona tizim hamda yagona uslubiyat asosida davlat budjeti mablag'lari hisobidan maxsus tashkil etilgan xizmatlar tomonidan yuritiladi. Shuni alohida qayd qilish zarurki, dunyodagi rivojlangan mamlakatlar kabi respublikada ham uning iqtisodiyot tarmoqlariga zamonaviy texnik vositalar va ilg'or texnologiyalarni keng joriy etilayotganligi, barcha sohalarni raqamlashtirishga katta e'tibor berilayotganligi yer kadastrida ham o'z aksini yorqin topmoqda. Natijada, bugungi kunga kelib aksariyat yer kadastrini ishlari, jumladan, yer uchastkalarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olish, yerlarni miqdoriy va sifat hisobini yuritish, yerlarni baholash ishlari to'liq raqamli texnologiyalarga o'tkazilgan. Bu xolat bajarilayotgan yer kadastrini ishlari aniqligini oshirmoqda, shaffofligini ta'minlamoqda, bu ishlar uchun sarflanadigan xarajatlar miqdorini tubdan kamaytirmoqda.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Yer kadastrini tarixiy vujudga kelishi qay tariqa yuz bergan?
2. O'zbekistonda yer kadastrini tarixiy vujudga kelishi va rivojlanishi qanday ro'y bergan?
3. "Kadastr" atamasining ma'nosi qanday, u nimani anglatadi?
4. Hisob-kitob kishilik jamiyatining vujudga kelishi va rivojlanishida qanday ahamiyat kasb etgan?
5. Iqtisodiyot tarmoqlarida mavjud bo'lgan hisob-kitoblarning qanday turlarini bilasiz?
6. O'zbekistonda hisob-kitob ishlarining turi sifatida yer kadastri qay tarzda vujudga kelgan va rivojlangan?
7. Yer kadastrini hisob-kitob turi sifatida qanday o'ziga xos xususiyatlari mavjud?
8. Ikkinchi jahon urushidan keyingi davrlarda O'zbekistonda qanday yer kadastri ishlari amalga oshirilgan?
9. Bozor munosabatlarini chuqurlashtirish sharoitida o'tkazilayotgan yer kadastri qanday o'ziga xos xususiyatlari bilan ajralib turadi?

1.2. Davlat kadastrlarining yagona tizimida yer kadastrining o'rni, vazifasi va ahamiyati

Mamlakatni mustaqillikka erishishi hamda iqtisodiyotda bozor munosabatlarining qaror topishi va jadallik bilan rivojlanishi uning chegarasida mavjud bo'lgan barcha tabiiy, iqtisodiy va boshqa resurslarni huquqiy jihatdan tartibga solishni, ularning miqdoriy va sifat hisobini doimiy ravishda yuritib borishni hamda iqtisodiy qiymatini aniqlashni taqozo qildi. Ya'ni, bozor iqtisodiyotiga o'tayotgan davlat sifatida O'zbekiston ham o'zida mavjud bo'lgan barcha tabiiy, iqtisodiy va boshqa resurslarni foydalanuvchilar kesimida ro'yxatga olish, hisobini yuritish va qiymatini aniqlash bo'yicha aniq axborotlarga ega bo'lib turishi zarur edi.

Bunday zaruriyat mamlakatda davlat kadastrlarining yagona tizimi (DKYAT) ni yaratish va doimiy ravishda yuritib turish zarurligini ko'rsatdi.

O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 1996 yil 17 iyulidagi 255-son "O'zbekiston Respublikasida davlat kadastrlari Yagona tizimini tashkil etish hamda uni yuritish tartibi to'g'risidagi Nizomni tasdiqlash haqida"gi va boshqa qarorlariga [3,4] binoan, respublikada qator rivojlangan xorijiy davlatlardagi singari davlat kadastrlarining yagona tizimi yaratilgan va yuritilmoqda. Bu tizim – barcha turdagi davlat va tarmoq kadastrlarini yagona tamoyil asosida birlashtiruvchi ko'p qirrali axborotli tizim hisoblanadi. Davlat kadastrlarining yagona tizimi – mamlakat chegarasi doirasidagi yer yuzasining har bir hisob kadastr uchastkasi hamda uning usti va ostidagi turli obyektlar, shuningdek, ko'chmas mulklar bo'yicha ularning geografik xolatini, huquqiy va xo'jalik statusini yoritgani holda yer, suv, o'rmon, qazilma boyliklar, o'simliklar va hayvonot dunyosi, ko'chmas mulk va boshqa tabiiy, shuningdek xo'jalik resurslarning huquqiy, miqdoriy, sifat va qiymat jihatlari to'g'risidagi xujjatlashtirilgan ma'lumotlarni o'z ichiga oladi [5,7]. Bunday takomillashgan tizim asosan O'zbekiston Respublikasining tabiiy - iqtisodiy salohiyatini umumdavlat nuqtai nazardan majmuali tarzda hisob-kitob qilish, baholash va bashorat qilishni ta'minlash maqsadida yaratilgan va yuritilmoqda. Yer uchastkalari va boshqa obyektlarning huquqiy holatlari to'g'risidagi ma'lumotlar, belgilangan tartibga mos holda aniqlangan tarmoq kadastrlarining ma'lumotlari davlat kadastrlari yagona tizimining asosini tashkil etadi.

Bunday yagona tizim asosan davlat boshqaruv tizimini, yuridik va jismoniy shaxslarni ularning faoliyati uchun zarur bo'ladigan ma'lumotlar bilan tezkorlikda ta'minlashga mo'ljallangan. Uning ma'lumotlari davlat boshqaruvining barcha tizimlari, yuridik va jismoniy shaxslar, shu jumladan chet el fuqarolari uchun huquqiy kuchga egadir. Kadastr xujjatlari mulkchilik hamda xo'jalik yuritish barcha shakllarining obyektlari to'g'risidagi birlamchi huquqiy, texnik va iqtisodiy ma'lumotlar sifatida qabul qilinishi zarur [5].

Davlat kadastrlari yagona tizimining ma'lumotlari asosan iqtisodiy islohotlarni, jumladan yer islohotlarini amalga oshirish, hududni majmuali tarzda

ijtimoiy- iqtisodiy rivojlantirishga zarur bo'ladigan dasturlar va bashoratlar tuzish, tabiiy resurslar va ko'chmas mulkni majmualari hisob qilish, baholash hamda davriy ravishda monitoringini o'tkazib borish, xo'jalik yuritish subyektlari tomonidan tabiiy obyektlar va hududlarga yetkaziladigan zararlarni baholash va boshqa maqsadlar uchun foydalaniladi. Davlat kadastrlarining yagona tizimiga kiruvchi kadastrlar va ularni yuritishda ishtirok etadigan davlat idoralari quyidagi, 1 chizmada keltirilgan.

Davlat kadastrlarining yagona tizimining obyektlari, asosan quyidagilardir:

- tabiat tomonidan yaratilgan va tabiiy ravishda mavjud bo'lgan resurslar (yer, suv, o'rmon, yer osti qazilma boyliklari va boshq.);
- binolar va inshootlar, transport va muhandislik kommunikatsiyalari;
- geodezik tarmoqlarning punktlari;
- davlat kadastrlari yagona tizimining vazifalarini bajarish uchun zarur bo'lgan obyektlar;

Davlat kadastrlarining yagona tizimining obyektlari to'g'risidagi ma'lumotlar mamlakat bo'yicha quyidagicha yagona texnologik asosda qaraladi va quyidagi tashkilotlar tomonidan yuritiladi:

-davlat yer kadastr bo'yicha – Iqtisodiyot va moliya vazirligi huzuridagi Kadastr agentligi, qishloq xo'jaligi vazirligi tizimi tomonidan;

-davlat suv kadastr bo'yicha – gidromelioratsiya bo'yicha Bosh boshqarma (tabiiy suv manbaalari), Tabiat resurslari vazirligi huzuridagi geologiya va mineral resurslar Davlat qo'mitasi (yer osti suvlari), suv xo'jaligi vazirligi (suv resurslaridan foydalanish va yerlarning meliorativ holati);

Er kadastr	Kadastr agentligi	Avtomobil yo'llari	“O‘zavtoyol” DAK
Konlar, foydali qazilmalar va texnogen hosilalar	Davlat geologiya qo‘mitasi	Temir yo'llar	O‘zbekiston temir yo'llari
Suv kadastr	Uzgidromet	Etkazib berish quvurlari	“Y36ekneftgaz” MXK
	Davlat geologiya qo‘mitasi	Aloqa ob'ektlari	Aloqa va axborotlashtirish vazirligi
	Suv xo'jaligi vazirligi	Energetika ob'ektlar	“O‘zbekenergo” DAK
O'simlik dunyosi	Davlat tabiatni muxofaza qilish qo‘mitasi	Chikindilarni kymish va utilizatsiya qilish joylari	Davlat tabiatni muhofaza qilish qo‘mitasi
Xayvonot dunyosi	Davlat tabiatni muxofaza qilish qo‘mitasi	Tabiiy havf yuqori bo'lgan zonalar	Sanoatgeologiya qo‘mitasi
O'rmon qo'mitasi	Davlat o'rmon qo'mitasi		Uzgidromet
Qo'riqlanadigan tabiiy hududlar	Davlat tabiatni muxofaza qilish qo'mitasi		Fanlar akademiyasi
Bino va inshootlar	Kadastr agentligi	Texnogen havfi yuqori bo'lgan xududlar	Sanoatgeologiya
Shaxarsozlik	“Давархитектқурилиш” давлат қўмитаси		Fanlar akademiyasi
			IIB
Gidrotexnik inshootlar	Davsubnazorat DI		FVV
	Suv xo'jaligi vazirligi		Sog'liqni saqlash vazirligi
	“O‘zbekenergo”DAK	Madaniy meros ob'ektlari	Madaniyat vazirligi
		Kartografiya-geodeziya	Kadastr agentligi

1-chizma. Davlat kadastrlari yagona tizimi va uni yuritishda ishtirok etuvchi davlat korxonalari

-davlat o'rmon kadastr bo'yicha – davlat o'rmon qo'mitasi (o'rmonchilik Bosh boshqarmasi);

-davlat yer osti qazilma boyliklari kadastr bo'yicha – Tabiat resurslari vazirligi huzuridagi geologiya va mineral resurslar Davlat qo'mitasi;

-alohida muhofaza qilinadigan hududlar bo'yicha – tabiatni muhofaza qilish Davlat qo'mitasi va O‘zbekiston Respublikasi Fanlar Akademiyasi;

-hayvonot dunyosi, o'simliklar dunyosi bo'yicha – O'zbekiston Respublikasi Fanlar Akademiyasi;

-ko'chmas mulk kadastr bo'yicha – joylardagi davlat hokimiyati organlari hamda Iqtisodiyot va moliya vazirligi huzuridagi Kadastr agentligi;

-davlat shaharsozlik kadastr bo'yicha – joylardagi davlat hokimiyati organlari hamda arxitektura va qurilish Davlat qo'mitasi;

Davlat kadastrlari yagona tizimining ma'lumotlari asosan quyidagi maqsadlar uchun foydalaniladi:

-iqtisodiy islohotlarni, jumladan, yer islohotini amalga oshirish;

-hududni majmualar tarzda ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirishga dasturlar va prognozlar tuzish;

-tabiiy resurslar va ko'chmas mulkni majmualar tarzda hisob qilish, baholash hamda davriy monitoringini o'tkazib borish;

-xo'jalik yuritish subyektlari tomonidan tabiiy obyektlar va hududlarga yetkazilgan zararni baholash;

-hududlar to'g'risida ma'lumotlar talab qilinadigan boshqa faoliyatlarni amalga oshirish.

Davlat kadastrlari yagona tizimini vujudga keltirish hamda ushbu tizim faoliyatini takomillashtirib borish O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligi huzuridagi Kadastr agentligi hamda uning viloyatlar va tumanlar (shaxar) dagi maxsus boshqarmalariga, xizmatlariga va filiallariga yuklatilgan. Ular o'z faoliyatlarini Vazirlar Mahkamasi, Kadastr agentligining respublika markaziy idorasi tomonidan tasdiqlangan qoidalarga muvofiq holda olib boradilar.

Davlat kadastrlarining yagona tizimi quyidagi tamoyillarga binoan yuritiladi:

- respublikaning barcha hududlarini to'la qamrab olish;
- markazlashgan rahbarlik;
- kadastr ma'lumotlarini qayta ishlash va taqdim etishning birligi;
- barcha turdagi kadastrlar tizimining yer kadastr asosida shakllanishi;
- avtomatlashtirilgan informatsion texnologiyalarni qo'llash;

- ma'lumotlarning obyektivligi, to'raligi, aniqligi hamda haqqoniyligi;
- ma'lumotlarni to'ldirilishi va yangilanishining uzluksizligi;
- ma'lum chegaralangan foydalanuvchilardagi mavjud ma'lumotlarning maxfiyligi.

Shunday qilib, respublikada shunday yagona informatsion kadastr tizimi vujudga kelmoqdaki, u so'zsiz iqtisodiyotimiz tarmoqlari uchun hozirgi bozor munosabatlari sharoitida muhim amaliy ahamiyatga ega bo'ladi.

Respublikada davlat kadastrlarining bunday yagona tizimini yaratish va to'laqonli tarzda yuritish haqiqatan ham mamlakat uchun bugungi bozor iqtisodiyotini yanada chuqurlashuvi sharoitida o'ta zarurdir. Ammo bu tizimni yaratilishiga deyarli chorak asr vaqt o'tishiga qaramasdan aksariyat kadastr turlarini yaratish va bugungi yuritilishi iqtisodiy-ijtimoiy o'sish ehtiyojlariga unchalik to'la javob beradi, deb bo'lmaydi. Mamlakatda bunday yagona tizimni yaratish va yagona uslubiyot asosida yuritilishiga, bugungi kunda, sobiq "Davergeodezkadastr" davlat qo'mitasi negizida yangidan qayta tashkil etilgan Iqtisodiyot va moliya vazirligi huzuridagi Kadastr agentligi va uning korxonalari mas'ul etib belgilangan. Ushbu agentlik har bir turdagi kadastrlarni mas'ul davlat idoralari bilan birgalikda ushbu kadastrni mamlakat bo'yicha yagona uslubiyot va tartibda yuritilishiga imkon beradigan uslubiyotlarni yaratishi lozim edi. Yagona tizimga kiritilgan 21 ta kadastrlarning har bittasini, ularning xususiyatlaridan kelib chiqqan xolda mamlakatning barcha ma'muriy-xududiy birliklarida yagona uslubiyot asosida yuritilishi ular bo'yicha yagona axborotlar bazasini yaratishga, ular bo'yicha bir xil ma'lumotlar to'plashga va ularni yuritish bo'yicha bajariladigan ishlarni to'g'ri rejalashtirishga imkon beradi. Lekin ko'pchilik kadastrlar bo'yicha bunday yagona uslubiyotlar hozirgi kunga qadar mavjud emas, ularni yaratilishiga Kadastr agentligi yetarli e'tibor bermayapti. Ma'lumki, har bir resurs kadastr- ushbu resurslarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olish, ularning miqdoriy va sifat hisobini yuritish va baholash ma'lumotlarini o'zida mujassamlashtirishi zarur, lekin aksariyat idoralarda kadastr bilan shug'ullanuvchi yuqori malakali mutaxassislarning yetarli emasligi, obyektlar kadastrlarini yuritish bo'yicha yagona, barcha uchun tushunarli

uslubiyotlarni ishlab chiqilmaganligi, eng asosiysi, kadastrni yuritishga Kadastr agentligi tomonidan malakali uslubiy rahbarlikning to‘laqonli mavjud emasligi muammoni ijobiy hal qilishga imkon bermayapti. Demak, ushbu muammolarni ijobiy hal qilish, eng avvalo, yuqori malakali mutaxassislar tayyorlashni hamda davriy ravishda ular malakasini oshirib borish ishlarini to‘g‘ri yo‘lga qo‘yishni talab qiladi

Tizim tarkibiga kiruvchi yer kadastr qolgan barcha kadastrlarning asosidir, negaki boshqa barcha obyektlar (tabiiy, ijtimoiy, iqtisodiy va boshq.) aynan ushbu yer maydonlarning ustki yoki ostki qismlarida shakllangan va joylashgan. Ushbu obyektlar bo‘yicha tarmoq kadastrlarini yuritish, birinchi galda, eng avvalo, yer to‘g‘risidagi ma’lumotlarga tayanadi. Shuning uchun ham, qanday kadastrni yuritishdan qat’iy nazar, birinchi galda, ushbu kadastr tarkibida yer kadastrini yuritish zarur bo‘ladi. Bu hol so‘zsiz, albatta, davlat yer kadastrini to‘g‘ri va har tomonlama asoslangan holda yuritishni taqozo qiladi.

Yer resurslaridan to‘g‘ri, oqilona hamda samarali foydalanish – iqtisodiyot ahamiyatiga molik bo‘lgan muhim muammodir. Bu esa, o‘z navbatida, iqtisodiyot tarmoqlaridagi mavjud yerlarni imkoni boricha tarmoqlararo optimal tarzda taqsimlashni, mumkin qadar kamroq xarajatlar sarflagan holda har gektar yer maydoni hisobiga ko‘proq miqdorda mahsulotlar yetishtirishni, ko‘proq iqtisodiy va ijtimoiy obyektlarni joylashtirishni, tuproq unumdorligini saqlash va muntazam ravishda, ilg‘or agrotexnik tadbirlar asosida, oshirib borishni bildiradi. Bu muammoni hal qilish har doim yer kadastrini to‘liq hajmlarda o‘tkazish zarurligini tug‘diradi.

Davlat yerning yagona to‘laqonli egasi sifatida yer fondini boshqarishni amalga oshiradi. Bu esa, o‘z navbatida, yer kadastriga davlat ahamiyatini beradi. Uning ma’lumotlari, birinchi navbatda, yer uchastkalariga bo‘lgan huquqlarni ro‘yxat qilish, yer resurslarini davlat tomonidan boshqarishni yanada takomillashtirish maqsadlarida foydalanibgina qolmasdan, balki yerlarga davlat egaligi, xususiy mulk huquqlarini muhofaza qilish maqsadlarida, shuningdek, boshqa mulkdorlar va foydalanuvchilar huquqlarini ham muhofaza qilishda foydalaniladi. Shu nuqtai nazardan xam yer kadastr ma’lumotlari tizimda faqatgina iqtisodiy ahamiyatga molik bo‘libgina qolmasdan, balki huquqiy ahamiyatga ham egadir.

Yer kadastri ma'lumotlari davlat yoki boshqa jamoat maqsadlari uchun maxsus tashkil etiladigan auksionlar orqali yer ajratishni asoslashda ham katta ahamiyatga egadir. Iqtisodiyot tarmoqlari manfaatlari nuqtai nazardan yuqorida qayd qilingan maqsadlar uchun birinchi navbatda qishloq xo'jalik ishlab chiqarishi uchun yaroqsiz bo'lgan yoki kam yaroqli bo'lgan, shuningdek, hech bir subyektga ajratib berilmagan yerlarni ajratish maqsadga muvofiqdir. Shu sababli bunday masalalarni hal qilishda yer fondining haqiqiy holati, taqsimoti va amaldagi foydalanishi to'g'risida, shuningdek qishloq xo'jalik yerlarining mahsuldorligi to'g'risidagi ma'lumotlarga zaruriyat tug'iladi. Bu ma'lumotlar yer ajratishning maqbul yechimlarini asoslash uchun xam zarurdir. Yuqoridagilar bilan bir qatorda bugungi kunda qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlarni xususiylashtirish, ularni davlat tasarrufidan chiqarish, yer uchastkalariga xususiy mulkchilikni vujudga keltirish va natijada yer bozorini shakllantirish va rivojlantirish masalalarini ijobiy hal qilish ham aynan yer kadastri ma'lumotlariga tayanadi, negaki xususiylashtirishga tortiladigan yer uchastkasini sotish qiymatini aniqlash uni joylashgan o'rni, qiymatini shakllantiruvchi iqtisodiy, ijtimoiy omillar, yerning turli xususiyatlari bilan bog'liqdir. Demak, yer kadastri ma'lumotlari yuqoridagilar bilan bir qatorda bozor ahamiyatiga ham egadir.

Ishlab chiqarishning yil sayin rivojlana borishi bilan unga ko'proq tabiiy resurslar miqdori, jumladan, ko'proq yer uchastkalari jalb etib boriladi. Bunda, o'z navbatida, iqtisodiy, ijtimoiy, texnologik va biologik jarayonlarning o'zaro bog'liqligi kuchayadi. Shuning uchun ishlab chiqarishning maqbul holda amalga oshirilishi ham jamiyat hamda tabiat qonunlari hamda ularni atrof muhitga ta'siri to'g'risida chuqur va har tomonlama bilimlarga asoslanadi. U faqatgina moddiy boyliklar yaratibgina qolmasdan, shu bilan bir vaqtda, atrof-muhitni muhofaza qilish, tabiatdagi mavjud ekologik barqarorlikni ushlab turishi zarur. Shu nuqtai nazardan ham tabiiy resurslarni, jumladan yer resurslarini muhofaza qilish iqtisodiyot ahamiyatiga molik bo'lgan muammo hisoblanadi. Shuning uchun unga davlat tomonidan katta ahamiyat beriladi. O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksida ham atrof-muhitni, jumladan yer resurslarini muhofaza qilish, yerlardan oqilona

foydalanish bo'yicha tadbirlarni ishlab chiqish va amalga oshirish ko'zda tutilgan. Bunday tadbirlarga hududni oqilona tashkil etish, tuproq unumdorligini oshirish, yerlarni suv va shamol eroziyasidan, sellardan, suv bosishdan, zaxlanishdan, qayta sho'rlanishdan, qaqrab qolishdan, ish-lab chiqarish chiqindilari, kimyoviy va radioaktiv moddalar bilan ifloslanishdan himoya qilish, buzilgan yerlarni tiklash va ularni qayta ekinzorlarga aylantirish kabilar kiradi. Bunday dolzarb muammolarni hal qilish mamlakat yer resurslarining sifat holati to'g'risida to'liq, ishonchli va sifatli ma'lumotlarga asoslanishi zarur. Bularning barchasi yer kadastri ma'lumotlarini yuqoridagilar bilan bir qatorda ekologik ahamiyatga molik ekanligidan dalolat beradi.

Ma'lumki, melioratsiya ishlari, jumladan qishloq xo'jaligi yerlarini irrigatsiyalash va suvdan foydalanish tizimiga asoslangan sun'iy sug'orish respublikamiz qishloq xo'jaligida ishlab chiqarishni tashkil etishning birlamchi asosi va yerlardan samarali foydalanish hamda ularning unumdorligini oshirishning eng muhim shartlaridan biridir. Qishloq xo'jaligida foydalanish va sug'orish uchun yaroqli bo'lgan va sug'orish manbalari bilan bog'langan, doimiy yoki muvaqqat sug'orish tarmog'iga ega bo'lgan maydonlar sug'oriladigan yerlar jumlasiga kiradi. Kadastr bahosiga ko'ra o'rtacha tuman bonitet ballidan 20 foyizdan yuqori bo'lgan sug'oriladigan qishloq xo'jalik yerlari alohida qimmatga ega bo'lgan unumdor sug'oriladigan yerlar jumlasiga kiradi. Bunday sug'oriladigan yerlar maxsus muhofaza qilinishi lozim va, umuman, sug'oriladigan yerlarni sug'orilmaydigan yerlar jumlasiga o'tkazilishiga yo'l qo'yilmasligi kerak. Yuqoridagilardan yaqqol ko'rinib turibdiki, bunday hollarda xam yer kadastri materiallari, jumladan yer hisobi va yerlarni baholash ma'lumotlari katta ahamiyat kasb qiladi.

Yer kadastri ma'lumotlari hozirgi sharoitda, ayniqsa, yer tuzish ishlarini, jumladan xo'jaliklararo va ichki xo'jalik yer tuzish loyihalarini iqtisodiy jihatdan asoslashda o'ta zarurdir. Qayd qilish zarurki, keyingi yillarda respublikamizda yerdan foydalanuvchilar va yer uchastkalari mulkdorlarining turli-tuman shakllari vujudga kelmoqda. Bu esa ularga yer ajratish, maydonlarini tashkil etish, yanga shakldagi almashlab ekishlarni joriy qilishni taqazo qiladi. Bular ham, o'z navbatida, yer kadastri materiallariga asoslanadi.

Yer kadastri qishloq xo‘jalik korxonalarining ishlab chiqarish faoliyatini, eng avvalo, yerlardan foydalanish samaradorligini tahlil qilish uchun ham katta ahamiyatga ega. Shu nuqtai nazardan qishloq xo‘jalik ishlarining o‘lchamlari va holatini hisob-kitob qilibgina qolmasdan, balki ular mahsuldorligini qiyosiy baholash, birinchi navbatta, alohida qishloq xo‘jalik ekinlarini yetishtirish samaradorligi nuqtai nazardan baholash zaruriyati tug‘iladi. Bu masalani ham ijobiy hal qilinishi aynan yer kadastri ma’lumotlari bilan chambarchas bog‘liqdir.

Demak, yuqorida qayd qilinganlar asosida qisqacha xulosa qilish mumkinki, mamlakatda yaratilgan va bugungi kunda yuritilayotgan davlat kadastrlarining yagona tizimi iqtisodiyotni bozor munosabatlari sharoitida yanada rivojlantirish, respublika xududidagi turli resurslarni oqilona va samarali boshqarish, ulardan mumkin qadar to‘laroq foydalanishni tashkil etish uchun nihoyatda zarur tizim hisoblanadi. Bunda, albatta, yer kadastrining o‘rni va ahamiyati beqiyosdir, negaki aynan ushbu yer kadastri boshqa davlat kadastrlarining umumiy va birlamchi asosi hisoblanadi.

Mustaqil o‘rganish uchun savollar

1. Davlat kadastrlari yagona tizimi (DKYAT) nima?
2. DKYAT ning obyektlariga nimalar kiradi?
3. DKYAT ni yuritish qanday tamoyillarga tayanadi?
3. DKYAT ni vujudga keltirish va rivojlantirish qaysi tashkilotga yuklatilgan?
4. DKYAT da yer kadastrining o‘rni qanday?
5. Davlat yer kadastrlarining asosiy vazifalari nimalardan iborat?
6. Davlat yer kadastrining iqtisodiyot tarmoqlaridagi ahamiyati to‘g‘risida nimalarni bilasiz?

1.3. Davlat yer kadastrining tarkibiy qismlari, ularning mazmuni va xususiyatlari.

Davlat yer kadastrini yuritish topografiya-geodeziya, kartografiya, tuproq, agrokimyo, geobotanika va boshqa yo‘nalishlarda tekshirish va qidiruvlar olib borish,

yerlarni hisobga olish va ularga baho berish, yerdan foydalanuvchilar va ijarachilarning hamda mulkdorlarning yer uchastkalriga bo'lgan huquqlarini ro'yxatga olish hamda ushbu axborotlarni belgilangan tartibda davlat tomonidan qobul qilingan ma'lum yer kadastr xujjatlarida yoritib borish bilan ta'minlanadi.

Yuqorida qayd qilinganlardan kelib chiqqan holda davlat yer kadastr quyidagi tarkibiy qismlardan iborat:

- **yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olish;**
- **yer maydonlarini miqdor hamda sifat jihatdan hisob qilish;**
- **tuproq bonitirovkasi ;**
- **yerlarni iqtisodiy (normativ) baholash.**

Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olish- bu yer kadastrining birinchi, huquqiy tarkibiy qismi bo'lib, u yer maydonlari-ni huquqiy jihatdan xo'jalik holatini ta'minlaydigan tadbirlar tizimini o'z ichiga oladi. Bu tadbir yer - mulklarni, yerdan foydalanuvchilar va ijarachilarning chegaralari bo'yicha yerlarni ma'lum subektlarga qonuniy biriktirib qo'yish, foydalanish huquqlarini beruvchi davlat xujjatlarini topshirish, subyektlarni tuman (shahar) Davlat yer kadastr kitobiga yoki qobul qilingan boshqa yer kadastr xujjatlarida qayd qilishni o'z ichiga oladi. Davlat yer kadastrining ushbu tarkibiy qismi uning huquqiy qirrasini yoritadi va asosan huquqiy masalalarni hal qiladi. Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olish ishlari bugungi kunda to'la zamonaviy texnik vositalar va texnologiyalar asosida amalga oshirilmoqda. Bu xolat uning aniqligini va shaffofligini va tuman (shahar) , viloyat va respublika yer resurslarini samarali boshqarishni ta'minlaydi.

Yer maydonlarini miqdor va sifat jihatlardan hisob qilish- ma'lum bir xududda joylashgan yer maydonlarining miqdori va sifati bo'yicha to'liq ma'lumotlarni olish, qayta ishlash, ma'lum bir tizimga va tartibga keltirish hamda saqlash, shuningdek, davriy ravishda yangilab borish bo'yicha majmualiy tadbir hisoblanadi. Yer kadastrining bu tarkibiy qismi uning, asosan, texnik qirrasini yoritgani xolda turli zamonaviy texnik (asosan, geodezik) o'lchov vositalari yordamida yer maydonlarini miqdor va sifat jihatidan hisob qilish va natijalarini ma'lum yer kadastr xujjatlarida

yoritib borishdan iboratdir. Yerlarni miqdor jihatidan hisob-kitob qilish ularni ma'lum ma'muriy hududiy birliklarga, yer toifalariga, yerdan foydalanuvchilarga va yer turlariga taqsimlanishi, shuningdek, yerdan foydalanuvchilar chegarasida tarqalgan rang barang tuproqlarning sifat xususiyatlari haqidagi ma'lumotlarni o'z ichiga oladi. Yer kadastrining bu ishlari ham bugungi kunda to'liq zamonaviy texnologiyalar va texnik vositalarga yuklatilgan. Bu xolat yerlarning miqdoriy va sifat hisoblarining umumiy yig'indisi sifatida tuziladigan tuman (shahar) yer balanslari sifatini keskin oshishiga imkon bermoqda.

Yerlarni sifat jihatidan hisobini yuritishning asosiy vazifasi- turli xududlarda tarqalgan tuproqlar qatlamiga, ularning unumdorligiga hamda yerdan foydalanuvchilar nuqtai nazaridan yer turlarining tabiiy, meliorativ va xo'jalik holatiga har tomonlama sifat jihatidan tavsif berishdan iboratdir. Tuproqlarning sifat hisobini yuritish natijasida ma'lum bir xududda tarqalgan tuproqlarning aniq eksplikatsiyasi tuziladi. Unda ushbu joyda tarqalgan tuproqlarning sug'orilish davri, madaniylashganlik darajasi, sho'rlanish darajasi, mexanik tarkibi, yer osti sizot suvlarining chuqurligi, tuproq osti qatlamining suv o'tkazuvchanligi (ya'ni suv o'tkazuvchanlik qobiliyati) kabi ko'rsatkichlar aks ettiriladi. Bu ko'rsatkichlar davlat yer kadastrining keyingi tarkibiy qismi bo'lgan tuproq bonitirovkasi ishlarini amalga oshirish uchun birlamchi va juda muhim manba bo'lib xizmat qiladi.

Tuproq bonitirovkasining asosiy maqsadi- ma'lum bir hududda tarqalgan tuproqlarni tabiiy, ya'ni, tabiatdan oldgan barqaror xususiyatlari hamda xo'jalik sharoitida va foydalanish jarayonida oladigan sifatlari bo'yicha qiyosiy jihatdan baholashdan iborat. Tuproq bonitirovkasini natijalari yer maydonlarini iqtisodiy (normativ) jihatdan baholashda birlamchi, muhim asos bo'lib xizmat qiladi. Bugungi kunda respublika bo'yicha sug'oriladigan tuproqlar bonitirovkasini o'tkazish va lalmi (sug'orilmaydigan) tuproqlar bonitirovkasini o'tkazish bo'yicha alohida alohida uslubiyatlar yaratilgan, tegishli tartibda takomillashtirilgan va ular ushbu tuproqlar tabiiy unumdorligini baholashda muvaffaqiyatli qo'llanilmoqda.

Yerlarni iqtisodiy (normativ) baholash - bu maxsus iqtisodiy ko'rsatkichlar, normativlar asosida yer maydonlarini iqtisodiy jihatdan samaradorlik xususiyatini,

ularning iqtisodiy unumdorligini qiymat jihatdan baholashdir. Yer maydonlarini iqtisodiy jihatdan baholashda yerdan foydalanishning tabiiy (tuproq boniteti ballari orqali), iqlimiy (samarali harorat yig'indisi, yog'ingarchilik miqdori va boshqalar), xo'jalik (ishlab chiqarishning jadallashganlik darajasi) va texnologik (konturlilik, maydonlar shakli, ishchi qiyaliklar va boshqalar) sharoitlari, shuningdek, butun bir majmua tarzda hisobga olinadi. Yerlarni iqtisodiy baholash, o'z navbatida ikki turga bo'linadi: qishloq xo'jaligi yerlarini iqtisodiy (normativ) baholash va noqishloq xo'jaligi yerlarini iqtisodiy baholash. Qishloq xo'jaligi yerlarini iqtisodiy baholash ham, o'z navbatida, ikki turga bo'inadi: sug'oriladigan qishloq xo'jaligi yerlarini iqtisodiy (normativ) baholash va sug'orilmaydigan (lalmi) qishloq xo'jalik yerlarini iqtisodiy (normativ) baholash.

Shuni qayd qilish joizki, davlat yer kadastrining yuqorida sanab o'tilgan barcha tarkibiy qismlari bir birlari bilan uzviy bog'liq, ular bir birlarini mantiqiy to'ldirib turadilar. Masalan, aynan yangi tashkil etilgan yerdan foydalanish eng avvalo yerdan foydalanish huquqi bilan davlat ro'yxatiga olinadi, keyin u yer maydonlarining hisobiga tortiladi, keyin yerlari baholanadi va to'liq faoliyatga tortiladi. Shu nuqtai nazardan ham bugungi kunda davlat yer kadastrining ushbu ma'lumotlari, ya'ni har bir yer uchastkasi bo'yicha huquqiy, miqdoriy, sifat va qiymat ma'lumotlari yagona ravishda yer kadastri axborotlarini tashkil etadi. Mamlakatning milliy boyligi bo'lgan yer resurslarini samarali boshqarish, iqtisodiyotda bozor munosabatlarini to'la shakllantirish va chuqurlashtirish, birinchi galda, aynan ushbu yer kadastri axborotlariga tayanadi. Shunday ekan, davlat yer kadastrining ushbu tarkibiy qismlarini samarali yuritish va shu asosda eng aniq, shaffof va to'g'ri axborotlarni olish juda muhimdir. Aynan ushbu maqsadlarda bugungi kunda respublikamizda ham boshqa rivojlangan davlatlar kabi yer uchastkalarining avtomatlashgan yagona axborotlar bazasi (geoportal) shakllantirilmoqda va yuritilmoqda. Bu baza mamlakat chegarasidagi har bir yer uchastkasining huquqiy xolati, egasi (mulkdori), miqdori, sifat xususiyatlari, qiymati va boshqalar to'g'risidagi axborotlarni va shunga mos grafik materiallarni o'zida jamlaydi. Uni to'la shakllantirish va doimiy yuritilishini to'g'ri yo'lga qo'yish mamlakat yer maydonlaridan foydalanishni to'g'ri yo'lga

qo'yishda, umuman iqtisodiyot tarmoqlarini jadallik bilan rivojlantirishda juda muhim ishldab chiqarish ahamiyatiga ega bo'ladi.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Davlat yer kadastrining tarkibiy qismlariga nimalar kiradi?
2. Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olishning umumiy mazmuni nima?
3. Yer hisobi nima va uning umumiy mazmuni to'g'risida nimalarni bilasiz?
4. Tuproq bonitirovkasi nima va uning mazmuni qanday?
5. Yerlarni iqtisodiy (normativ) baholashning umumiy tushunchasi qanday?
6. Davlat yer kadastri tarkibiy qismlarining o'zaro bog'liqligi nimalarda namoyon bo'ladi?
7. Davlat yer kadastrining tarkibiy qismlari uning qanday qirralarini yoritadi?

1.4. Davlat yer kadastrining turlari, asosiy tamoyillari va hujjatlari

Yuritilish mazmuni, mohiyati va tartibiga qarab davlat yer kadastrini asosan ikki turga bo'lish maqsadga muvofiq: asosiy (birlamchi) va joriy (kundalik).

Asosiy yer kadastrining vazifasi- turli hududiy birliklar, yerdan foydalanuvchilar yer maydonlarining tabiiy, xo'jalik hamda huquqiy holatlari, shuningdek, sifati va qiymati to'g'risidagi ma'lu-motlarni birlamchi tarzda olish va ularni maxsus umumqobul qilingan yer kadastri hujjatlarida aks ettirishdan iborat. Asosiy yer kadastri davriy ravishda yer maydonlarini qayta tasvirga olishdan, yerlar holatini kuzatishdan, yer baholash ishlarini bajargandan so'ng, yangi yerdan foydalanuvchilar yoki yer mulkdorlari tashkil etilganda, shuningdek, qaytadan tasdiqlangan yer kadastri hujjatlarini zaruriy ma'lumotlar bilan navbatdagi to'ldirish chog'ida o'tkaziladi.

Asosiy yer kadastrida yerdan foydalanuvchilarning umumiy maydonlari, yer turlarining tarkibi, yerlarning sifat holati, tuproqlarning bonitet ballari va yerlarning iqtisodiy (normativ) baholari to'g'risidagi ma'lumotlarning o'zidan boshlang'ich

materiallar va hujjatlar to'planadi, bir tizimga keltiriladi va tahlil qilinadi. To'plangan materiallar chuqur o'rganiladi, ularning to'liqligi, haqqoniyligi va to'g'riligi aniqlanadi, obyektivligi tekshiriladi. Zarur hollarda mavjud boshqa materiallar tahlil qilinadi yoki mavjud bo'lmagan ma'lumotlarni olish uchun qo'shimcha ishlar bajariladi. Asosiy yer kadastri yer maydonlarining holati to'g'risida aniq ma'lumotlarni birlamchi tarzda olishga imkon beradi. Yer maydonlari to'g'risida bunday aniq ma'lumotlarning mavjud bo'lishi kelgusida undan oqilona va samarali foydalanish bo'yicha tadbirlar ishlab chiqishga zaruriy sharoit yaratadi va imkon beradi.

E'tirof etish joizki, yer kadastri ma'lumotlari, jumladan, yerdan foydalanishlar chegaralaridagi yer turlari, ularning tarkibi, maydonlarining miqdori doimo o'zgarib turadi, negaki jamiyat doimiy ravishda rivojlanish jarayonida, o'zgarish jarayonida bo'lar ekan, bunday rivojlanishning asosini har doim ularga ma'lum yer maydonlarini ajratish tashkil etadi. Ya'ni, yerlarni tarmoqlararo taqsimlash va qayta taqsimlash jarayoni doimo davom etadi. Demak, yer kadastri ma'lumotlarini doimiy ravishda talab darajasida bo'linishini, zaruriy aniqligini ta'minlash uchun ushbu o'zgarishlarni o'z vaqtida aniqlab borish hamda yer kadastr hujjatlarida yoritib borish talab etiladi. Bu esa o'z navbatida joriy yoki, boshqacha aytganda, kundalik yer kadastrini yuritib borish zaruriyatini tug'diradi.

Joriy davlat yer kadastrining vazifasi asosiy yer kadastri o'tkazilgandan so'ng yer maydonlaridan foydalanishda ro'y beradigan o'zga-rishlarni aniqlash va ularni yer kadastri hujjatlariga tushirishdan iborat. Bundan tashqari, boshlang'ich yozuvlardagi xatolarni tuzatish va zamon talablariga mos qo'shimcha ma'lumotlarni ham kiritish joriy yer kadastrining vazifasiga kiradi. Boshqacha qilib aytganda, joriy yer kadastri mavjud yer kadastri ma'lumotlarini bugungi kun talabi darajasida bo'lishini ta'minlaydi va buning uchun bu bosqichda ham tegishli ishlar amalga oshiriladi.

Asosiy va joriy kadastr o'zaro bir-biriga bog'liq bo'lgan yer kadastrining bosqichlaridir. Asosiy kadastr joriy kadastrni yuritishga zamin yaratadi. Joriy kadastr, asosiy kadastr ma'lumotlarini yangilagangani va to'ldirilgani holda yer maydonlari

to'g'risidagi ma'lumotlarni tizimli tarzda shu kunning talabi darajasida ushlab turadi. Shu sababli ham joriy yer kadastri bo'yicha ishlar asosiy yer kadastri ishlari tugagandan so'ng birdaniga tashkil etilishi zarur va u doimiy ravishda, tanaffuzsiz tarzda yuritilishi kerak bo'ladi.

Yer kadastri ma'lumotlarining aniqligi yer tuzish, o'rmon tuzish, tasvirga olish va kuzatuv materiallarining sifatiga bog'liq. Shu sababli ham bu ma'lumotlar hamda materiallarni o'z vaqtida olishga juda katta ahamiyat beriladi. Joriy yer kadastri ishlarida, yuqorida e'tirof etilganidek, asosiy yer kadastri materiallaridan foydalaniladi.

Shuni qayd qilish joizki, asosiy va joriy yer kadastri ishlarini yuritishda bugungi kunda zamonaviy texnik vositalardan, xususan, yerlarni suratga olishning elektron o'lchov asboblardan, uchuvchisiz uchish apparat (dron)laridan, kompyuterlardan, shuningdek elektron dasturlar va texnologiyalardan foydalanish keng yo'lga qo'yilayotganligi o'tkaziladigan asosiy va joriy yer kadastri ishlarini qisqa muddatlarda va aniq amalga oshirishga imkon beradi.

Har qanday tadbir kabi davlat yer kadastrini belgilangan tartib va uslubiyat asosida yuritishda bir qator asosiy tamoyillarga amal qilish zarur. Davlat yer kadastrining bunday asosiy tamoyillariga quyidagilar kiritish maqsadga muvofiq: mamlakatning butun hududini to'la qamrab olish, fazoviy koordinatalarning yagona tizimini qo'llash, yer kadastriga doir axborotlar ishlab chiqish uslubiyatining birligi, yer kadastriga doir axborotlarning to'g'ri bo'lishi, qonuniylik, uzluksizlik, ko'rgazmalilik, markazlashgan rahbarlik va boshqalar.

Ma'lumki, yer kadastri ishlari respublikaning barcha hududlarida yagona uslubiyat va tartib asosida bajarilishi zarur. Jumladan, yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olish, yerlarni miqdor va sifat hisobi, sug'oriladigan va sug'orilmaydigan (lalmi) tuproqlar bonitirovkasi va yerlarni iqtisodiy (normativ) baholash ishlarining barchasi mamlakatning barcha xududlarida bir xil tarzda, yagona qobu qilingan uslubiyatlar va yo'riqnomalar asosida bajarilishi maqsadga muvofiqdir. Demak, mamlakatning barcha hududlarini to'la qamrab olgan holda yagona uslubiyat va tartib bilan o'tkazilgan yer kadastri ishlarining natijalari respublikaning mavjud

yer maydonlari to'g'risida, ularning huquqiy xolati, miqdori, sifati va qiymati to'g'risida aniq fikr-mulohazalar yuritish va shu asosda belgilangan tadbirlarni amalga oshirishga imkon beradi.

Yer kadastrini maqsadlari uchun tuziladigan va foydalaniladigan plan-kartografik materiallarni tayyorlashda bugungi kunda fazoviy koordinatalarning yagona tizimini qo'llash katta ahamiyatga ega bo'ladi. Buning uchun mamlakatda barcha texnik va texnologik, shuningdek, iqtisodiy imkoniyatlar yaratilgan va turli kartografik materiallarni tayyorlashda bunday imkoniyatlardan keng foydalanish yo'lga qo'yilgan. Yer kadastrini maqsadlari uchun yaratiladigan, yuqori aniqlikdagi bunday plan-kartografik materiallar, masalan, yer hisobi planlari, tuproq kartalari, yerlarni baholash kartalari va xakozolar yaxshi sifatga ega bo'ladilar, ulardan foydalanish davlat yer kadastrini doimo yuqori aniqlikda o'tkazish imkonini beradi.

Yer kadastrini yuritishda qonuniylik tamoyiliga alohida e'tibor beriladi. Bu tamoyilning bajarilishi asosan davlatimizni yer, undan foydalanish, yer kadastrini va uni yuritish bo'yicha qabul qilgan qonunlar hamda boshqa qator me'yoriy hujjatlar bilan ta'minlanadi. Huquqiy demokratik jamiyatning asosiy tashkiliy tadbirlaridan biri hisoblangan yer kadastrini mustahkam huquqiy bazaga ega bo'lishi zarur. Bularga O'zbekiston Respublikasining "Yer kodeksi", "Davlat yer kadastrini to'g'risida" gi, "Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlarni xususiylashtirish to'g'risida"gi qonunlar, yer kadastrini yuritish va uni doimiy takomillashtirib borishga oid O'zbekiston Respublikasi Prezidentining Farmonlari, Qarorlari, hukumat qarorlari, idoraviy yo'riqnomalar, yerlardan foydalanishni davlat nazoratini o'rnatish, yer tuzish va yerlarni hamda atrof muhitni muhofaza qilish bo'yicha boshqa me'yoriy xujjatlar kiradi.

Yer kadastrini turli obyektlarda yuritish doimiy, ya'ni uzluksiz holda amalga oshirilishi zarur. Jumladan, yer kadastrini yerdan foydalanishda ro'y beradigan o'zgarishlarni doimiy ravishda hisobga olib yer fondi holatining aniq tavsifini berishi zarur. Bundan ko'rinadiki, yer kadastrini ma'lumotlari yerlarning tabiiy, xo'jalik va huquqiy holatlarida yuz beradigan joriy o'zgarishlarni tizimli tarzda aniqlab borishi zarur. Yana bir marta e'tirof etish zarurki, har bir qishloq xo'jalik yoki noqishloq

xo'jalik korxonasi, muassasasi yoki tashkilotining yer maydonlarida har yili juda ko'p sonli turli tuman o'zgarishlar kuzatiladi. Bu tabiiy holdir, albatta. Ma'muriy tuman (shahar), viloyat va nihoyat yagona mamlakat bo'yicha esa bunday o'zgarishlar juda katta miqdorlarni va hajmlarni tashkil etishi mumkin. Bu o'zgarishlarni doimiy ravishda aniqlab borish va tegishli yer kadastru xujjatlarida yoritib borish, birinchidan, davlat yer kadastrini talab darajasida yuritish, ikkinchidan esa yagona yer fondidan foydalanishni maqsadga muvofiq boshqarish imkonini beradi. Shuning uchun ham yer kadastrini uzluksiz ravishda o'tkazish zarur bo'ladi. Yer kadastru ishlarini ma'muriy tumanda yoki shaharda yoxud viloyatda uzluksiz ravishda o'tkazilishini ushbu xududlarda har yili tuziladigan va rasmiy ravishda tasdiqlanadigan yer balans (hisobot) lari tasdiqlaydi.

Qayd qilinganlar bilan bir qatorda, yer kadastriga doir axborotlarni to'g'ri yoki haqqoniy bo'lishi ham muhim ahamiyatga egadir. Uning barcha ko'rsatkichlari qat'iy aniq, haqiqatga to'la mos kelishi zarur. Bu xolat, ayniqsa, yerlarni miqdoriy hisobini yuritishda aniq namoyon bo'ladi. Turli tuman yerdan foydalanishning huquqiy, tabiiy va xo'jalik holatlariga to'la mos bo'ladigan faqatgina obyektiv ma'lumotlar mamlakat yer fondidan to'g'ri foydalanish va oqilona boshqarish bo'yicha davlat vazifalarini bajarish uchun muvaffaqiyatli qo'llanilishi mumkin. Shuning uchun ham yer kadastru hujjatlariga birlamchi yoki joriy o'zgarishlarni kiritish bunday o'zgarishlarni tasdiqlovchi aniq huquqiy hujjatlarga asoslanadi va tayanadi. Yer kadastrida zamonaviy texnik vositalarni, texnologik jarayonlarni qo'llanilishi buning uchun olingan ma'lumotlarning obyektivligini oshiradi.

Axborotlar to'g'ri va haqqoniy bo'lishi nuqtai nazaridan yerdan foydalanuvchilarning o'zlari ham, albatta, yer kadastrini to'g'ri yuritishlari katta amaliy ahamiyatga egadir. Shuning uchun har bir yerdan foydalanuvchi yer kadastrini yuritish bo'yicha o'zidagi zarur hujjatlarda yer tarkibida, uning maydonlarida ro'y bergan barcha o'zgarishlarni aniq hisobga olgan holda tumanda yer kadastrini yuritishga mas'ul xizmatlarga o'z vaqtida yerdan foydalanishning haqiqiy holati to'g'risida hisobot taqdim etib borishlari zarur bo'ladi.

Korxona, muassasa va tashkilotlar, ma'muriy tuman (shahar) larning kundalik ishlab chiqarish va boshqa faoliyatlarida yer kadastr ma'lumotlaridan to'g'ri hamda keng foydalanish uchun ular mumkin qadar ko'rgazmali bo'lishi zarur. Ya'ni, yer kadastr ma'lumotlari oddiy, tushunarli tarzda turli plan-karta materiallarida ham aks ettirilishi maqsadga muvofiqdir. Shu sababli ham har qanday yer kadastr ishlarini olib borish natijalari doimo belgilangan masshtablarda tayyorlanadigan plan –kartalar bilan, masalan, tuproq kartasi, yer baholash kartasi, tuman (shahar) ning navbatchi kadastr kartasida yoritib boriladi. Demak, yer kadastr uchun yaratiladigan turli kartalar, planlar, chizmalar, grafiklar uning ko'rgazmaliligini ta'minlaydi.

Yer kadastrini mamlakat hududlarida to'g'ri yuritish hamda undan keng miq'yosda foydalanish markazlashgan rahbarlik tamoyili asosida davlat tomonidan ma'muriy tuman (shahar) da, viloyatda va respublikada tashkil etilgan kadastr organlari tomonidan nazorat qilish bilan ta'minlanadi. Xususan, O'zbekiston Respublikasida bugungi kunda yer kadastr ishlariga yagona mamlakat darajasida Iqtisodiyot va moliya vazirligi huzuridagi Kadastr agentligi markazlashgan rahbarlikni amalga oshiradi. Aynan ushbu Kadastr agentligi va uning tasarrufidagi davlat kadastrlari palatasi respublika bo'yicha yer kadastrini yagona uslubiyat asosida yuritilishini ta'minlashi zarur. Viloyatda yer kadastr ishlariga umumiy rahbarlik viloyat Kadastr agentligi va uning tasarrufidagi davlat kadastrlari palatasining viloyat boshqarmasi tomonidan, tuman (shahar)da esa tuman (shahar) Kadastr agentligi hamda uning tasarrufidagi davlat kadastrlari palatasining tuman (shahar) filiali tomonidan amalga oshiriladi.

Har qanday tadbir singari, yer kadastr ishlarining natijalari belgilangan tartibda qabul qilingan ma'lum bir yer kadastr xujjatlarida aks ettiriladi. Asosiy (birlamchi) va joriy (kundalik) yer kadastr, ularda bajariladigan ishlarning mazmuni va mohiyatiga mos holda tegishli yer kadastr hujjatlarida yoritiladi. O'zlarining mohiyatiga qarab yer kadastr hujjatlari matn-yozuv va grafik-chizma turlariga bo'linadi. Matn – yozuv hujjatlari kitob, qaydnoma, tushuntirish xatlari ko'rinishida bo'lib, yer kadastr ma'lumotlari ularda ma'lum bir natural ko'rsatkichlarda yoritiladi. Matn xujjatlariga asosan, tuman yer kadastr kitobi, yer uchastkalariga

bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olish ishlarini aks ettiruvchi kadastr kitobi, yerlarni miqdoriy va sifat hisoblari natijalarini yorituvchi xujjatlar va boshqalar kiradi. Grafik-chizma hujjatlari – bu yer kadastr ishlarini o'tkazilayotgan hududni ma'lum miqyoslarda qog'ozda aks ettirilishi asosida yaratiladigan turli plan-xaritalar, chizmalardir. Bunday grafik materiallarga asosan yer xisobi plani, tuproq kartasi, yer baholash kartasi, yerlarni inventarizatsiyalash natijalarini aks ettiruvchi karta va boshqalar kirishi mumkin.

Matn (yozuv) va grafik - chizma hujjatlar o'rtasida doimiy ravishda o'zaro uzviy bog'liqlik mavjud. Matn xujjatlarda aks ettiriladigan ma'lumotlar odatda grafik hujjatlardagi ma'lumotlar asosida to'ldiriladi va aksincha, ya'ni chizma materiallarni tayyorlash uchun aksariyat hollarda matndagi ma'lumotlardan foydalaniladi.

Yer kadastr hujjatlari mazmuni va mohiyati bo'yicha asosiy, yordamchi, birlamchi hujjatlarga bo'linadi. Asosiy yer kadastr hujjatlari o'z navbatida hisob-kitob va hisobot turlariga bo'linadi. Ma'muriy tuman (shahar) bo'yicha yer kadastrining asosiy hisob-kitob hujjati – bu tuman (shahar) davlat yer kadastr kitobidir. Ushbu kitobda odatda tuman (shahar) bo'yicha barcha yerdan foydalanuvchilar yer mulkdorlarining ro'yxati, yerlarning miqdor va sifat hisobi, tuproq bonitirovkasi hamda yerlarni iqtisodiy (normativ) baholash ma'lumotlari qayd qilinadi. O'z mohiyati bo'yicha ikkinchi muhim hisob-kitob hujjati – bu tumanning navbatchi kadastr kartasidir. U tumanda mavjud bo'lgan barcha yerdan foydalanuvchilar, yer mulkdorlari va boshqa birliklarni ma'lum masshtabdagi kartada hududiy joylashuvi bo'yicha aniq tasavvur beradi. Davlat yer kadastrining asosiy hisobot hujjatlari – bu ma'muriy tuman (shahar), viloyat, respublika yer balans (hisobot) lari, shuningdek, yer resurslarini holati bo'yicha milliy hisobot hisoblanadi.

Yerdan foydalanuvchilar (yer egaliklari) ning asosiy kadastr hujjatlari – bu barcha yerlardan foydalanishni hisobga olib boradigan hamda ularda yuz beradigan o'zgarishlarni davriy ravishda tizimli tarzda yoritadigan hujjatlardir. Bunga asosan yerlardan foydalanish huquqlarini beruvchi davlat dalolatnomalari, yerga mulk huquqini tasdiqlovchi guvohnoma, ijara shartnomalari, korxona, muassasa va

tashkilotlarning yer kadastrı daftarı va yerdan foydalanuvchılarning turli mazmundagi plan-kartalari kiradi.

Yordamchi yer kadastrı hujjatlariga asosan turli ishchi daftarlar, yer mulkdorlari, yerdan foydalanuvchılar ro'yxati, hisobotlar va ularga ilovalar, tushuntirish xatlari, ocherklar, kartogrammalar, diogrammalar kiradi. Ular asosiy yer kadastrı hujjatlarida keltiriladigan ma'lumotlarni to'ldiradilar va yaxlitligini ta'minlaydilar.

Asosiy yer kadastrı hujjatlari bo'yicha yer kadastrini yuritish uchun birlamchi hujjat ma'lumotlaridan foydalaniladi. Boshlang'ich tarzda yer kadastrini yuritish hamda joriy o'zgarishlarni kiritishda ham birlamchi xujjatlar asos bo'ladi. Bunday xujjatlarga asosan yer tuzish, o'rmon tuzish, maydonlarni tasvirga olish, yerlarni yo'qlama qilish, yer va ekin turlarini maxsus asboblار yordamida nazoratli o'lchov, tuproq, agrokimyo, geobotanik va meliorativ kuzatuv materiallari, yerdan foydalanishda ro'y bergan o'zgarishlarning o'lchov natijalari bo'yicha materiallar, tuproq bonitirovkasi va yerlarni iqtisodiy(normativ) baholash, maydonlar yuzalarini hisoblash qaydnomalari kabilar kiradi.

Asosiy yer kadastrı hujjatlarida yuqoridagilar bilan birgalikda yer kadastrı ma'lumotlarini qonuniy ravishda tasdiqlovchi, unga huquqiy asos bo'ladigan hujjatlar ham zarur. Bularga asosan "Yer kodeksi", "Davlat yer kadastrı to'g'risida" gi, "Davlat kadastrlari to'g'risida" gi, shuningdek, "Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yerlarni xususiylashtirish to'g'risida"gi qonunlar, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining, Vazirlar Mahkamasining, viloyat va tuman hokimyatlarining yer munosabatlarini tartibga solish va yerdan foydalanish sohalaridagi Farmonlari va qarorlari kiradi.

Shuni alohida qayd qilish zarurki, keyingi yillari yer kadastrini yuritish tizimiga ham zamonaviy texnik vositalar va texnologiyalarni shiddat bilan kirib kelishi yer kadastrida yuritiladigan asosiy xujjatlarni raqamli ko'rinishga o'tkazishga imkon berdi. Bu holat, o'z navbatida, davlat yer kadastrı ma'lumotlarini tezkor ravishda o'zgartirib turishga, kadastr xujjatlarini vo'lda tuzishda sarflanadigan xarajatlar miqdorlarini keskin kamaytirishga, yer kadastrı ma'lumotlarini esa

aniqligini tubdan oshirishga, demak, yer kadastrini yuritish tizimi samaradorligini tubdan oshirishga imkon bermoqda.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Davlat yer kadastri o'z mazmuniga qarab qanday turlarga bo'linadi?
2. Asosiy yer kadastri qaysi vaqtda o'tkaziladi?
3. Joriy yer kadastri nima sababdan o'tkaziladi?
4. Yer kadastri qanday tamoyillar asosida yuritiladi?
5. Yer kadastri xujjatlari qanday turlarga bo'linadi?
6. Asosiy yer kadastri xujjatlariga nimalar kiradi?
7. Yer kadastrining tekst xujjatlariga nimalar kiradi?
8. Yer kadastrining grafik xujjatlariga qanday xujjatlar kiradi?

1.5. O'zbekiston Respublikasining yagona yer fondi – yer kadastrining obykti sifatida

Respublika umumiy yer fondi, ya'ni mamlakat chegarasidagi barcha yer maydonlari davlat yer kadastri bilan uzviy bog'liqdir, chunki aynan yer kadastri mamlakatimiz barcha yer maydonlarida yagona uslubiyat asosida va yagona tartibda doimiy ravishda yuritib boriladi.

O'zbekiston Respublikasida, ya'ni mamlakatda, uning chegarasidagi barcha yer -davlat mulki, umummilliy boylikdir, undan oqilona va samarali foydalanish zarur. Yer davlat tomonidan muhofaza qilinadi. Davlat yerning asosiy, yagona egasi sifatida yer fondiga egalik qilish va undan har tomonlama to'g'ri foydalanishni ham tashkil etishi zarur. Buning uchun davlat tomonidan maxsus tashkiliy tadbirlar tizimi amalga oshiriladi. Shunday tashkiliy tadbirlardan biri, albatta, davlat yer kadastridir. Demak bundan ko'rinadiki, mamlakatning yagona yer fondi- davlat yer kadastrining obykti hisoblanadi. O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligi huzuridagi Kadastr agentligining bergan ma'lumotlariga qaraganda, 2022 yil 1 yanvar xolatiga mamlakatning umumiy yer maydoni 44892,4 ming gektarni tashkil etadi. Ushbu yer maydonlarining 93,0 foizdan ortig'i rang barang huquqlar asosida turli korxona, muassasa va tashkilotlarga, shuningdek, fuqarolarga, ya'ni jismoniy

shaxslarga foydalanishga berilgan. Mamlakat yagona yer fondi undan foydalanishning asosiy maqsadlariga qarab quyidagi 8ta toifaga bo'linadi:

1) qishloq xo'jaligi yerlari - qishloq xo'jaligi ehtiyojlari uchun yoki shu maqsadlarga mo'ljallangan yerlar;

2) aholi punktlarining yerlari (shaharlar, posyolkalar va qishloq aholi punktlari yerlari) – shahar, shahar tipidagi poselka va qishloq aholi punktlari chegaralari doiralaridagi yerlar;

3) sanoat, transport, aloqa, mudofaa va boshqa maqsadlarga mo'ljallangan yerlar- ya'ni yuqoridagi maqsadlarida foydalanish uchun mo'ljallangan yerlar;

4) tabiatni muhofaza qilish, sog'lomlashtirish va rekreatsiya maqsadlarida foydalanish uchun mo'ljallangan yerlar- ya'ni yuqoridagi maqsadlar uchun ajratilgan yoki ushbu maqsadlarga mo'ljallangan yerlar;

5) tarixiy-madaniy maqsadlarda foydalanish uchun mo'ljallangan yerlar;

6) o'rmon fondi yerlari;

7) suv fondi yerlari;

8) zahira yerlar.

Qishloq xo'jaligi ehtiyojlari uchun, ya'ni qishloq xo'jaligi mahsulotlarini yetishtirish uchun ajratib berilgan yerlar qishloq xo'jaligi maqsadlariga mo'ljallangan yerlar deb e'tirof etiladi. Bu yerlar qishloq xo'jaligi maqsadlarida faoliyat ko'rsatish uchun zarur bo'lgan ekinzorlar, daraxtzorlar, ichki xo'jalik yo'llari, kommunikatsiyalar, o'rmonlar, berk suv xavzalari, binolar va inshootlar, qishloq aholi yashash joylari bilan band bo'lgan yerlarga ajratiladi. Haydaladigan yerlar, ko'p yillik daraxtzorlar (bog'zor, tokzor, tutzorlar, rezavor mevazorlar), yaylovlar, pichanzorlar va bo'z yerlar qishloq xo'jaligi yerlari jumlasiga kiradi. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar doimiy yoki vaqtinchalik foydalanish maqsadlarida qishloq xo'jaligi ishlab chiqarish klasterlariga (turli ixtisosliklardagi agroklastarlarga), boshqa qishloq xo'jalik korxonalari, muassasalari va tashkilotlariga, fermer xo'jaliklarini tashkil etish va yuritish, dehqon xo'jaligini, xususiy bog'dorchilik, jamoa bog'dorchiligi va uzumchiligini tashkil etish uchun respublika fuqarolariga, yordamchi qishloq xo'jaligini tashkil etish va yuritish uchun

qishloq xo'jaligi bilan shug'ullanmaydigan korxona, muassasa va tashkilotlarga beriladi.

Qishloq xo'jaligi yerlarini irrigatsiyalash, melioratsiyalash va sug'orish suvidan foydalanish tizimiga asoslangan yerdan foydalanish ushbu mintaqada qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishini tashkil etishning asosi va yerlardan foydalanish jarayonida tuproq unumdorligini oshirishning muhim shartidir. Qishloq xo'jaligida foydalaniladigan va sun'iy sug'orishni ta'minlay oladigan, sug'orish manbaasi bilan bog'langan va doimiy yoki muvaqqat sug'orish tarmog'iga ega bo'lgan yerlar sug'oriladigan yerlar jumlasiga kiradi. Sug'oriladigan yerlar davlat organlari tomonidan maxsus muhofaza qilinadi, ularni sug'orilmaydigan yerlar sarasiga o'tkazish alohida hollarda, tuproq – meliorativ va iqtisodiy sharoitlarni hamda yerlarning suv bilan ta'minlanganligini, ulardagi mavjud suv resurslarini va ularga belgilangan me'yorlarni e'tiborga olib viloyat hokimliklari tomonidan O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi bilan kelishilgan holda amalga oshiriladi. Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarga sug'oriladigan yerlar bilan bir qatorda sug'orilmaydigan (lalmi) yerlar ham kiradi. Sun'iy sug'orish manbalariga ega bo'lmagan, asosan tabiiy namlanish (yomg'ir va qor suvlari) hisobiga qishloq xo'jalik mahsulotlari yetishtirishga mo'ljallangan yerlar sug'orilmaydigan (lalmi) yerlar sirasiga kiradi.

Shahar va posyolka chegarasidagi barcha yerlar shaharlar va shahar tipidagi posyolkalar yerlariga, ya'ni aholi punktlari yerlariga kiradi. Shahar va posyolkalar yerlari tarkibiga shahar qurilishi yerlari, umumiy foydalanishdagi yerlar, qishloq xo'jaligida foydalaniladigan yerlar, yashil daraxtzorlar egallagan yerlar, sanoat, transport, aloqa, mudofaa yerlari va boshqa maqsadlarga mo'ljallangan yerlar, tabiatni muhofaza qilish, sog'lomlashtirish, rekreatsion va tarixiy – madaniy maqsadlarga mo'ljallangan yerlar, suv fondi yerlari va zahira yerlar kiradi.

Qishloq aholi punktlarining yerlariga belgilab qo'yilgan chegaralari doirasidagi hamma yerlar kiradi. Qishloq va ovul, o'zini-o'zi boshqarish organlari tassarrufidagi qishloq aholi punktlarining qishloq xo'jaligi hamda o'rmon xo'jaligi korxonalari muassasalari va tashkilotlari foydalanadigan yerlar kiradi.

Sanoat yerlari jumlasiga sanoat korxonalariga, shu jumladan undirma sanoat va energetika korxonalariga ishlab chiqarish va yordamchi binolar hamda inshootlar qurilishiga doimiy foydalanish uchun berib qo'yilgan yerlar kiradi. Transport yerlari jumlasiga avtomobil va temir yo'llar, ichki suv transporti korxonalari, muassasalari va tashkilotlariga transport inshootlari, qurilmalari va boshqa obyektlarni ishlatish, saqlab turish, qurish, qayta qurish, ta'mirlash, takomillashtirish va rivojlantirish sohasida ular zimmasiga yuklatilgan vazifalarni amalga oshirish uchun doimiy foydalanishga berib qo'yilgan yerlar kiradi. Aloqa yerlariga aloqa tizimi obyektlarini hamda ularga tegishli inshootlarni joylashtirish, aloqa, radioeshittirish, televideniye va axborot korxonalari muassasalari va tashkilotlariga doimiy foydalanish uchun berib qo'yilgan yerlar kiradi. Qurolli kuchlar, chegara, ichki va temir yo'l qo'shinlarining harbiy qismlari, harbiy o'quv yurtlari, korxonalari, muassasalari va tashkilotlarining joylashishi hamda doimiy faoliyati uchun berib qo'yilgan yerlar mudofaa ehtiyojlari uchun mo'ljallangan yerlar deb e'tirof etiladi. Boshqa maqsadlar uchun mo'ljallangan yerlar jumlasiga korxonalar, muassasalar va tashkilotlar foydalanadigan, qishloq xo'jaligi yerlari, aholi punktlari, sanoat, transport, aloqa, mudofaa, tabiatni muhofaza qilish, sog'lomlashtirish, rekreatsion va tarixiy-madaniy maqsadlarga mo'ljallangan yerlar tarkibiga, shuningdek o'rmon va suv fondlari tarkibiga kirmagan yerlar kiradi.

Tabiatni muhofaza qilishga mo'ljallangan yerlar tarkibiga korxonalar, muassasalar va tashkilotlarga maxsus maqsadlar uchun berilgan davlat qo'riqxonalar, milliy va dendrologiya bog'lari, botanika bog'lari, buyurtma bog'lar (ovchilikka mo'ljallangan yerlar bundan mustasno), tabiat yodgorliklari bilan band yerlar kiradi.

Kasallikning oldini olish va davolashni tashkil etish uchun qulay, tabiiy shifobaxsh omillarga ega bo'lgan, tegishli muassasalar va tashkilotlarga doimiy foydalanish uchun belgilangan tartibda berib qo'yilgan yer uchastkalari sog'lomlashtirish ishlari uchun mo'ljallangan yerlar jumlasiga kiradi.

Aholining ommaviy dam olishi va turizmni tashkil etish uchun tegishli muassasalar va tashkilotlarga berilgan yerlar - rekreatsiya uchun mo'ljallangan yerlardir.

Tegishli muassasalar va tashkilotlarga doimiy foydalanish uchun berib qo'yilgan tarixiy – madaniy qo'riqxonalar, me'morial bog'lar, maqbaralar, arxeologiya yodgorliklari, tarixiy va madaniy yodgorliklar joylashgan yerlar tarixiy-madaniy ahamiyatga molik yerlar qatoriga kiradi.

O'rmon xo'jaligi ehtiyojlari uchun berib qo'yilgan yerlar o'rmon fondi yerlari deb e'tirof etiladi. O'rmonzorlar barpo etish, jarliklarning kengayishini to'xtatish, shaharlar va sanoat markazlari tevaragida ixota o'rmonzorlari va ko'kalamzor maydonlar barpo etish uchun foydalaniladigan boshqa maqsadlarga mo'ljallangan yerlar o'rmon fondi yerlari tarkibiga belgilangan tartibda o'tkazilishi mumkin.

Suv xo'jaligi ehtiyojlari uchun korxonalar, muassasalar va tashkilotlarga belgilangan tartibda berib qo'yilgan suv xavzalari (daryolar, ko'llar, suv omborlari va h.), gidrotexnika va boshqa suv xo'jaligi inshootlari egallab turgan yerlar, shuningdek suv havzalarining qirg'oqlari va boshqa suv obyektlari bo'ylab ajratib qo'yilgan mintaqadagi yerlar suv fondi yerlari jumlasiga kiradi.

Fuqarolar, korxonalar, muassasalar va tashkilotlarga foydalanish uchun berilmagan barcha yerlar zahira yerlardir. Bunday yerlar jumlasiga doimiy egalik qilish va doimiy foydalanish huquqi tugatilgan yerlar ham kiradi. Zahira yerlar tuman va shaharlarning davlat hokimiyati organlari tasarrufida bo'ladi va qishloq xo'jaligi maqsadlari uchun egalik qilish, foydalanishga va ijaraga berishga mo'ljallanadi. Bugungi kunda bunday yerlar maxsus auksionlar orqali mulk yoki ijara huquqlari asosida turli korxona, muassasa va tashkilotlarga, shuningdek fuqarolarga berilishi mumkin. Quyidagi, 1 – jadvalda O'zbekiston Respublikasi yagona davlat yer fondini asosiy yer toifalari bo'yicha taqsimlanishi to'g'risidagi ma'lumotlar keltirilgan.

1 jadvalda keltirilgan ma'lumotlardan ko'rinadiki, respublika umumiy yer maydonining 60,48%ni qishloq xo'jalik yerlari, ya'ni qishloq xo'jaligi bilan shug'ullanadigan, qishloq xo'jaligi mahsulotlarini yetishtiradigan korxona, muassasa va tashkilotlar yerlarini tashkil qiladi.

Olib borilayotgan yer hisobi shuni ko'rsatadiki (1-jadval), O'zbekistonda 2022 yil 1 yanvarga sug'oriladigan yer maydoni 4220,5 ming gektar bo'lib, bu umumiy maydonning 9,4 foizini tashkil etadi. Ushbu maydonlardan olinayotgan qishloq xo'jalik mahsulotlari umumiy qishloq xo'jalik mahsulotlarining 95,0 foizini tashkil etadi. Shu sababli ham ishlab chiqarish manba'larini jadal rivojlantirishda sug'oriladigan yerlardan to'g'ri va oqilona foydalanishni yo'lga qo'yish katta ahamiyat kasb etadi. Yagona yer fondi nafaqat foydalanish maqsadlari bo'yicha, balki har bir yerdan foydalanuvchilar bo'yicha ham ajratiladi.

1 - jadval

Respublika yer fondini asosiy yer toifalari bo'yicha taqsimlanishi
(2022 yil 01.01 ga bo'lgan holati)

T.p.	Yer toifalari	Jami maydon		sh.j. sug'oriladigan	
		ming ga	%	ming ga	%
1	Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar	27148,5	60,48	4220,5	9,4
2	Aholi punktlari yerlari	224,1	0,50	50,5	0,11
3	Sanoat transport, aloqa, mudofaa va boshqa maqsadlarga mo'ljallangan yerlar	879,6	1,96	12,7	0,04
4	Tabiatni muhofaza qilish, sog'lomlashtirish, rekreatsiya maqsadlariga mo'ljallangan yerlar	731,6	1,63	0,8	0,002
5	Tarixiy–madaniy ahamiyatga molik yerlar	14,6	0,03	-	-
6	O'rmon fondi yerlari	12057,3	26,86	45,4	0,10
7	Suv fondi yerlari	827,1	1,84	4,6	0,01
8	Zaxira yerlar	3009,6	6,70	2,1	0,005
	Jami yerlar	44892,4	100	4336,6	9,7

Respublikamizda hozirgi kunda asosiy yerdan foydalanuvchilar – agroklastlar, agrofimlar, fermer xo‘jaliklari va boshqa qishloq xo‘jalik korxonalari, muassasalari va tashkilotlari, sanoat, transport va boshqa noqishloq xo‘jalik korxonalari, muassasalari, qo‘shma korxonalar hamda alohida fuqarolar hisoblanadi. Shunday ekan, yer kadastri yordamida yer fondining yerdan foydalanuvchilarning guruhlariga bo‘yicha ham ularni taqsimlanishi to‘g‘risida ma‘lumotlar berilishi kerak. Yerdan foydalanuvchilar guruhlariga bo‘yicha tavsiflar olish uchun yer kadastri har bir yerdan foydalanuvchi uchun alohida yuritilishi lozim. Shu sababli asosiy yer kadastri birligi – bu yerdan foydalanuvchi subyektdir. Yerdan foydalanish – bu yagona davlat yer fondining tarkibiy qismini tashkil etgan, ma‘lum bir yerdan foydalanuvchiga qat’iy belgilangan maqsadlarda davlat tomonidan ma‘lum bir huquqlar asosida berilgan hududdir. Yerdan foydalanuvchi subyekt ma‘lum maydonga, joydagi o‘rniga, shakliga va doimiy chegarasiga ega bo‘ladi.

Yerdan foydalanuvchi subyektga yer berish yer ajratish asosida amalga oshiriladi. Yer uchastkalarini foydalanish uchun ajratish yer qonunlari xujjatlarida belgilangan tartibda Vazirlar Mahkamasining qarori, viloyat, tuman va shahar hokimiyatlarining qarorlariga asosan, shuningdek, maxsus tashkil etiladigan auksionlarda amalga oshiriladi. Yerdan foydalanuvchilar yer uchastkasidan me‘yoriy xujjatlarda belgilangan asosiy maqsadlari bo‘yicha foydalanishlari zarur. Berilish muddatlariga qarab yerdan foydalanish ikki turga bo‘linadi: doimiy va vaqtinchalik. Oldindan muddati ko‘rsatilmasdan berilgan yerlar muddatsiz yoki doimiy foydalanishdagi yerlar deb e‘tirof etiladi. Yerdan muddatli foydalanish qisqa muddatli uch yilgacha va uzoq muddatli – uch yildan o‘n yilgacha bo‘lishi mumkin. Ishlab chiqarish ehtiyojlari talab qilgan hollarda bu muddatlar tegishli qisqa muddatli yoki uzoq muddatli davrga uzaytirilishi mumkin. Yaylov chorvachiligi uchun yer uchastkalari qishloq xo‘jaligi korxonalariga 25 yilgacha muddatga berilishi mumkin.

Muddatsiz yerdan foydalanish yerdan doimiy foydalanish huquqlarini beruvchi davlat dalolatnomasi bilan tasdiqlanadi. Yer maydonlaridan vaqtinchalik foydalanish davlat hokimiyati organlarining qarorlari bilan rasmiylashtiriladi.

Yerdan foydalanish yer kadastrining asosiy birligi sifatida o'z mazmuniga qarab turlicha bo'lib, foydalanish tavsifi bo'yicha farqlanuvchi turli tabiiy – tarixiy xususiyatlarga ega bo'lgan yer uchastkalarining yig'indisidan iborat. Bular yer turlarini tashkil etadi. Yer kadastri har bir yerdan foydalanuvchi chegarasida ma'lum yer turlari bo'yicha yuritiladi. Shu sababli yer turi- yer kadastrining asosiy elementi xisoblanadi. Turlicha tabiiy xususiyatlarga ega bo'lgan, aniq bir ishlab chiqarish maqsadlarida foydalaniladigan yer uchastkalari yer turlari deb e'tirof etiladi.

Har bir yer toifasidagi yerlar o'zlarining foydalanish xususiyatlaridan kelib chiqqan xolda turlicha yer turlariga ajratiladi. Yer turlarini tasniflashda ayniqsa qishloq xo'jalik yer turlarini ajratish muhimdir. Qishloq xo'jalik mahsulotlarini yetishtirishda bevosita foydalaniladigan yer turlariga qishloq xo'jalik yer turlari deb e'tirof etiladi. Bularga haydalma yerlar, ko'p yillik mevali daraxtzorlar, yaylovlar, pichanzorlar, bo'z yerlar kiradi.

Qishloq xo'jaligida bevosita foydalanilmaydigan yer turlari bo'yicha ham alohida hisob yuritib boriladi. Bular o'rmonlar, botqoqliklar, ko'llar, yo'l va yo'laklar, qurilishlar, hovlilar, ko'chalar, maydonchalar bilan band yerlar, qumliklar va qishloq xo'jaligida foydalanilmaydigan boshqa yerlardir.

Aholi punktlarining yerlari ham xuddi shunday alohida yer turlariga ajratiladi. Bunday yer turlariga qurilishlar tagidagi yerlar, umumiy foydalanishdagi yerlar, qishloq xo'jaligi yerlari, yashil daraxtzorlar egallagan yerlar, sanoat, transport, aloqa yerlari, suv xavzalari bilan band yerlar, maxsus ahamiyatga molik yerlar, zaxira yerlar kiradi.

Xuddi shunday mamlakat yagona yer fondining boshqa toifalari ham o'zlarining asosiy foydalanish xususiyatlariga va belgilariga qarab turli yer turlariga bo'linishi zarur. Shunday yer turlariga bo'lingan xolda ularni miqdoriy xisobini yer kadastri tizimida doimiy yuritib borish aniq, ochiq va shaffof ma'lumotlar olish imkonini beradi.

Yuqorida qayd qilib o'tilgan qishloq xo'jalik yer turlariga alohida tavsif berish maqsadga muvofiq. Xususan, qishloq xo'jalik ekinlarini ekish maqsadida tizimli

tarzda muntazam foydalanadigan yer turi haydalma yerlardir. Bunga ekilgan ko‘p yillik o‘tlar va dam berish uchun qoldirilgan shudgor yerlar ham kiradi. Pichanzor va yaylovlarni yaxshilash maqsadida haydalib, chorva uchun ekilgan o‘tlar va daraxtlar orasiga ekilgan maydonlar ekin yerlariga kirmaydi. Sun’iy ravishda yaratilgan mevali ko‘p yillik daraxtzorlar, butazorlar yoki o‘tsimon ko‘p yillik o‘simliklar, mahsulot beradigan dorivor va texnik daraxtzorlar ko‘p yillik daraxtzorlar deb yuritiladi. Ularga bog‘lar, tokzorlar, tutzorlar, rezavor mevazorlar va mevali daraxtlarning ko‘chatzorlari kiradi. Meva hosilini olish uchun ekilgan ko‘p yillik daraxtzorlar bog‘larni tashkil etadi. Tokzorlar – uzum olish maqsadida ekilgan ishkamlardir; tutzorlar – ipak qurtini boqish uchun ekiladigan tut plantatsiyalari; rezavor mevazorlar- qulubnay, malina, qora smarodina, qizil smarodina kabi rezavor mevalarni yetishtish uchun tashkil etilgan butazorlardir; mevali ko‘chatzorlar – ko‘p yillik madaniy mevali daraxt ko‘chatlarini yetishtirish uchun foydalaniladigan yerlar tarkibiga kiradi.

Muntazam ekin ekib kelingan, ammo bir yil (kuzdan-kuzgacha) va undan ortiq davrda haydalmagan va foydalanilmay qolgan yerlar bo‘z yerlardir. Chorva mollari uchun dag‘al xashak sifatida uzluksiz pichan o‘rib turiladigan qishloq xo‘jalik yerlari pichanzorlar deb ataladi. Ko‘proq pichan o‘rib olish maqsadida holati yaxshilangan pichanzorlar ham mavjud. Qishloq xo‘jaligida chorva mollarini uzluksiz boqish uchun foydalaniladigan yerlar yaylovlardir. Yaylovlar asosan tubdan yaxshilangan, madaniy, tog‘, tog‘oldi, cho‘l yaylovlariga, suv bilan ta‘minlangan, suv bilan ta‘minlanmagan turlarga ajratiladi. Tubdan yaxshilangan yaylovlar – chorva mollari iste‘mol qiladigan tabiiy o‘simliklarni boyitish maqsadida maxsus o‘t urug‘lari sepilgan hamda saksovul va butazorlar tashkil qilingan yer maydonlariga ega bo‘lgan yaylovlar; madaniylashgan yaylovlar – zaruriy tartibda ishlov berilgan, doimo o‘g‘itlatib, chorva mollari uchun o‘t o‘sishi yaxshilangan, vaqti – vaqti bilan chorva mollari o‘tlatiladigan yaylovlar; tog‘ yaylovlari – tog‘lik yerlarda joylashgan yaylov yerlar; tog‘oldi yaylovlari- mamlakatning to‘oldi xududlaridagi qir- adirlarda tarqalgan yaylovlar; cho‘l yaylovlari- cho‘l mintaqalarida tarqalgan, cho‘l o‘simliklari bilan qoplangan yaylovlar; chorva mollari o‘tlatiladigan yaylovlar –

xo‘jalik markazidan uzoq muddatga (butun mavsum davomida) chorva mollarini o‘tlashi uchun ajratilgan yaylovlar; suv bilan ta‘minlangan yaylovlar - mavjud chorva mollarini suv iste‘moli bilan ta‘minlay oladigan, suv manbasiga ega bo‘lgan yaylovdir. Daryolar, ko‘llar va kanallar atrofida joylashgan yaylovlar ham suv bilan ta‘minlangan hisoblanadi.

O‘rmon fondi yerlari – o‘rmon daraxtlari bilan qoplangan, shuningdek, o‘rmonga qo‘shilmagan yakka daraxtlar, jarliklar atrofiga ekilgan daraxtlar, qiyalik, balandlik, daryo qirg‘oqlariga, suv havzalari atroflariga, qumliklar yonlariga, o‘rmon – bog‘ yerlariga ekilgan o‘rmonlar bilan band yerlar, o‘rmon ko‘chatzorlari egallagan yerlar, shuningdek, daraxtlari kesib olingan o‘rmon yerlari, ochiq qolgan yerlar, siyraklashib qolgan o‘rmonlar, yog‘och kesish uchun ajratilgan yerlar va yong‘indan nobud bo‘lgan (yong‘inga uchragan) o‘rmon ko‘chatzorlari yerlaridir. O‘rmonzorlar uchun ko‘chat yetishtirishga ajratilgan yer maydonlari o‘rmon ko‘chatxonasidir. O‘rmon uchun ko‘chatzorlar: urug‘likdan olinadigan ko‘chatzor, ko‘chat ekish uchun yer bo‘laklari, birlamchi (boshlang‘ich) ko‘chat ekish yerlari, ko‘kargan qalamchalar va qalamcha qilib ekiladigan ko‘chatzor bo‘laklariga bo‘linadi.

Ixota daraxtzorlari – almashlab ekish maydonlarini shamoldan to‘shish, sug‘orish va qurilish inshoatlari ta‘sirida tuproq eroziyasidan saqlash, qurg‘oqchilikdan va boshqa tabiiy noqulayliklardan asrash maqsadida ekiladigan o‘rmon daraxtzorlaridir. Botqoqlik–yer osti suvlarining ko‘tarilishi hamda yog‘ingarchilik natijasida tuproqning ustki qatlami sernam bo‘lib ketgan yerlardir. Jarliklar – yer qatlamining eroziya ta‘sirida yomon joylashganligi yoki tuproq quyi qatlamlarining genetik holati va qiya kesikligi bir metrdan ortiq bo‘lgan yerlardir. Quyidagi 2-jadvalda respublika viloyatlari bo‘yicha, 2022 yilning 1 yanvar xolatiga asosiy yer turlari maydonlarining taqsimlanish ma‘lumotlari keltirilgan

2-jadvaldagi ma‘lumotlardan ko‘rinadiki respublikamiz bo‘yicha asosiy qishloq xo‘jalik yeri hisoblangan haydalma yerlar 4016,1 ming gani, sug‘oriladigan ekin yerlari esa 3247,9 ming gani, yaylov va pichanzorlar 21253,1 ming gani, ko‘p yillik daraxtzorlar maydoni 421,4 ming gani, sug‘oriladigani esa 390,0 ming gani tashkil etadi. E’tirof etish joizki, keyingi yillarda mamlakat yer fondida bo‘z

yerlarning maydoni asossiz ravishda oshib ketmoqda. Olingan ma'lumotlarga qaraganda, agarda 1993 yilda bo'z yerlar maydoni respublikamiz bo'yicha 53,6 ming gani tashkil etgan bo'lsa, 2006 yilga kelib 83,6 ming gani, 2022 yilga kelib esa 86,6 ming gani tashkil etdi. Tomorqa yerlari bilan 738,9 ming ga , o'rmonzorlar bilan 3435,7 ming ga, boshqa yerlar bilan 14779,8 ming ga maydon bilan banddir.

2 jadval

**Asosiy yer turlari bo'yicha respublika yer maydonlarini taqsimlanishi
(2022 yil 01 yanvar xolatiga)**

T.r.	Asosiy yer turlari	Umumiy maydoni, ming ga		Foizlarda	
		jami	sh.j. sug'oriladigan	jami	sh.j. sug'oriladigan
1	Jami yer maydoni	44892,4	4336,6	100	100
2	Ekin yerlari	4016,1	3247,9	9,0	74,9
3	Ko'p yillik daraxtzorlar	421,4	390,0	0,9	9,0
4	Bo'z yerlar	86,6	51,6	0,2	1,2
5	Pichanzor va yaylovlar	21253,1	42,0	47,3	0,9
6	Jami qishloq xo'jalik yerlari	25777,2	3735,1	57,4	86,1
7	Tomorqa yerlar	738,9	545,8	1,6	12,6
8	O'rmonzorlar	3435,7	53,1	7,7	1,3
9	Bog'dorchilik, uzumchilik va sabzavotchilik uyushmalarining yerlari	7,2	6,2	-	0,1
10	Butazorlar	153,6	-	0,3	-
11	Boshqa yerlar	14779,8	-	32,9	-

Ma'lumki, har bir yer turi alohida konturlardan iborat. Kontur deb odatda bir xil yer turiga hamda yopiq tashqi chegaraga ega bo'lgan maydon tushuniladi. U ma'lum bir maydon va aniq bir xo'jalik ahamiyatiga egaligi bilan tavsiflanadi.

Konturlarning maydonlari qancha katta bo'lsa texnikadan samarali foydalanish shuncha qulay bo'ladi. Yer kadastrida yer maydonlarining miqdoriy xisobini asosan konturlar bo'yicha amalga oshirish yaxshi samara beradi. Yer maydonlarining miqdoriy xisobini yuritishga mo'ljallangan yerlarni inventarizatsiyalash ishlarining natijasi sifatida ham bugungi kunda ma'lum bir xududiy birlik doirasida konturlar bo'yicha yuza hisoblash qaydnomalari tuziladi.

Mamlakat yer fondini davlat yer kadastrining obykti sifatida o'rganar ekanmiz, bunda uni respublika viloyatlari bo'yicha asosiy yer turlari kesimida taqsimlanishi to'g'risidagi ma'lumotlar bilan tanishish ham masalani har tomonlama o'rganishda muhim amaliy ahamiyat kasb etadi. Buni quyidagi jadval sifatida keltirish, bizningcha yaxshi samara beradi (3 jadval)

3 jadval

Qoraqolpog'iston Respublikasi va viloyatlar kesimida mamlakat yer fondini asosiy yer turlari bo'yicha taqsimlanishi (2022 yil 01.01 ga), ming ga

T.r.	Viloyatlar	Umumiy maydoni	Shu jumladan			
			Ekin yerlari	Jami q.x.erlari	Tomorqa yerlari	Boshqa yerlar
1	2	3	4	5	6	7
1	Qoraqolpog'iston Respublikasi	16656,1	418,9	5707,1	52,4	10896,6
2	Andijon	430,3	200,4	255,2	58,2	116,9
3	Buxoro	4183,1	200,1	2785,9	59,4	1337,8
4	Jizzax	2117,9	483,7	1261,9	34,4	821,6
5	Qashqadaryo	2856,8	675,5	2142,9	80,2	633,7
6	Navoiy	10948,1	122,9	9034,0	25,7	1888,4
7	Namangan	743,3	186,0	401,7	59,1	282,5
8	Samarqand	1677,3	427,9	1298,8	86,5	292,0
9	Surxondaryo	2009,9	277,9	1137,6	63,2	809,1

10	Sirdaryo	427,6	249,0	286,9	20,4	120,3
12	Toshkent	1515,0	322,9	824,3	63,4	627,3
13	Farg‘ona	675,3	243,2	306,5	72,0	296,8
14	Xorazm	608,2	205,3	331,5	53,9	222,8
15	Toshkent sh.	43,5	2,4	2,9	10,1	32,3
	Respublika bo‘yicha	44892,4	4016,1	25777,2	738,9	17976,3

3-jadvaldagi ma’lumotlardan ko‘rinadiki, respublika yer maydonlarining eng katta qismi Qoraqolpog‘iston Respublikasiga, undan keyin Navoiy viloyatiga tegishli bo‘lib, ularning yer maydonlari tegishli ravoshda respublika umumiy yer maydonini va foizlarini tashkil etadi. Ekin maydonlarining katta qismi Qashqadaryo viloyatida, undan kamroq maydonlar Jizzax va Samarqand viloyatlari chegaralarida mavjud bo‘lib qolmoqda. Umuman, 3-jadvaldagi ma’lumotlardan ko‘rinadiki, respublika viloyatlari bo‘yicha yer maydonlari turlicha miqdorlarda taqsimlangan. Ularning har yilgi xisob-kitoblari aynan davlat yer kadastrining asosiy ish turlaridan biri sifatida mavjud bo‘lib qoladi. Bunday xisob-kitoblar mamlakat yer fondining alohida yer toifalari bo‘yicha, viloyatlar, ma’muriy tumanlar (shaharlar) bo‘yicha, shuningdek, har bir toifa ichidaga o‘ziga xos alohida yer turlari bo‘yicha ham amalga oshirilib boriladi. Masalan, respublika bo‘yicha qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallangan yerlarni asosiy yer turlari bo‘yicha taqsimlanishi to‘g‘risidagi ma’lumotlar ham ushbu toifa yerlarida davlat yer kadastri ishlarini byuvelgilangan tartibda yuritish natijasi sifatida qaralishi zarur (4 jadval).

4-jadvaldagi ma’lumotlardan ko‘rinadiki, qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallangan yerlarni asosiy yer turlari bo‘yicha qilingan hisob natijalari shundan guvohlik beradiki, 2022 yilga kelib umumiy qishloq xo‘jaligi yerlarining 14,4 %ini ekin yerlari, sug‘oriladigan jami qishloq xo‘jalik yerlarining 76,5%ini sug‘oriladigan ekin yerlari tashkil etadi.

4 jadval

Respublika bo'icha qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarni asosiy yer turlari bo'yicha taqsimlanishi (2022 yil 01 yanvar xolatiga)

T.r.	Asosiy yer turlari	Umumiy maydoni, ming ga		Foizlarda	
		jami	sh.j. sug'oriladigan	jami	sh.j. sug'oriladigan
1	Jami yer maydoni	27148,5	4220,5	100	100
2	Ekin yerlari	3981,3	3227,0	14,4	76,5
3	Ko'p yillik daraxtzorlar	406,3	380,1	1,5	9,0
4	Bo'z yerlar	81,6	48,3	0,3	1,1
5	Pichanzor va yaylovlar	17646,9	39,5	65,0	0,9
6	Jami qishloq xo'jalik yerlari	22116,1	3694,9	81,5	87,5
7	Tomorqa yerlar	657,8	497,1	2,4	11,8
8	O'rmonzorlar	154,6	28,5	0,6	0,7
9	Meliorativ tayyorgarlik xolatidagi yerlar	66,6	-	0,2	-
10	Butazorlar	48,9	-	0,2	-
11	Boshqa yerlar	4104,5	-	15,1	-

Yer xisobi ma'lumotlaridan ko'rinadiki, jami qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yer maydonlarining 65,%ini yaylov va pichanzorlar, 81,5%ini esa jami qishloq xo'jaligi yer turlari tashkil etadi. Asosiy yer maydonlarini, bu toifada, asosiy qishloq xo'jaligi yer turlari tashkil etganligi haqiqatan ham bu yerlar qishloq xo'jaligiga mo'ljallanganligini yana bir karra tasdiqlaydi.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Davlat yer kadastrining obyekti nima va u qanday xususiyatlarga ega?
2. O'zbekiston Respublikasining yagona yer fondi qanday yer toifalariga bo'lingan?
3. Qishloq xo'jalik yerlari deb qanday yer maydonlari tushuniladi?
4. Aholi punktlari yerlariga qanday yerlar kiradi?
5. Yerdan foydalanish deb nimaga aytiladi?

6. Muddat bo'yicha yerdan foydalanish qanday turlarga bo'lingan?
7. Yer turi deb nimaga aytiladi? Qanday yer turlari qishloq xo'jalik yer turlariga kiradi?
8. Sug'oriladigan yerlar deb qanday yerlarga aytiladi va ular tarkibiga qanday yerlar kiradi?
9. Qanday yerlar sug'orilmaydigan (lalmi) yerlarga kiradi va ular qanday maqsadlarda foydalaniladi?
10. Kontur deb nimaga aytiladi?
11. Yer kadastrida kontur qanday ahamiyatga ega bo'ladi?

2 BOB. DAVLAT YER KADASTRINING USLUBIY ASOSLARI

2.1 Davlat yer kadastrini uchun ma'lumotlar olish yo'llari va manbalari

Davlat yer kadastrini har tomonlama to'g'ri va samarali yuritish yer maydonlarining huquqiy, xo'jalik hamda tabiiy holatlari to'g'risidagi aniq va asoslangan axborotlarni talab qiladi. Bu esa, o'z navbatida, yer kadastrining har bir alohida tarkibiy qismi uchun ularga mos keladigan ko'rsatkichlar tizimini aniqlash, zaruriy axborotlarni yig'ish va ularni bir tizimga va tartibga keltirish zaruriyatini tug'diradi. Yer kadastrining umumiy tavsifidan ko'rinadiki, uni zamon talablariga mos tarzda yuritish uchun, yer maydonlari qaysi yuridik yoki jismoniy shaxsning mulkligida, egaligida yoki foydalanishida, ular qanday muddatlarga berilgan, har bir yer egaligi, yerdan foydalanuvchi yoki yer mulkdori yerlarining maydonlari qanday miqdorlarni tashkil etishi, yer turlarining tarkibi va maydonlari, yerlarning sifati, umumiy holati hamda qiymat baholari qandayligi to'g'risidagi juda ko'p sonli ma'lumotlarni bilish talab qilinadi. Davlat yer kadastrining har bir tarkibiy qismi bo'yicha bunday ko'rsatkichlarning nisbatlari turlicha bo'lishi mumkin. Xususan, yer uchastkalariga bo'lgan turli xuquqlarni ro'yxatga olish, yerlarni miqdoriy jihatdan hisobini yuritish ishlari yer uchastkasiga huquq turi, birlashtirilgan maydonning miqdori, foydalanish muddatlari, yer turlari bo'yicha hududni bo'linishi va yerlarning meliorativ holatlari to'g'risidagi ma'lumotlar bilan chegaralanadi.

Yerlarni sifat jihatidan hisob qilishda yer turlarining maydonlari to'g'risidagi ma'lumotlar bilan bir qatorda yerlarning sifatini tavsiflaydigan, ularda tarqalgan tuproqlarning tabiiy xususiyatlari to'g'risida ham ma'lumotlar zarur. Bunday ma'lumotlarga, asosan, tuproq tiplari, tuproqning mexanik tarkibi, sho'rlanishi, yuvilish darajasi, tuproqlarni ozuqa moddalari bilan ta'minlanganligi, gumus qatlamining miqdori va boshqalar kiradi. Ular asosan tuproqning u yoki bu tabiiy belgilarini vujudga kelish darajalari bo'yicha bir-birlaridan farq qiladilar. Masalan, tuproqlar o'zlarining mexanik tarkibi bo'yicha yengil, o'rta va og'ir tarkiblarga; ozuqa moddalari bilan ta'minlanishi bo'yicha azot, fosfor va kaliy bilan past, o'rtacha va yuqori ta'minlangan; sho'rlanish darajasi bo'yicha sho'rlanmagan, kam, o'rtacha, yuqori darajada sho'rlangan; eroziyaga uchraganligi bo'yicha eroziyaga uchramaydigan, kam, o'rtacha va kuchli uchraydigan tiplarga ajratiladi.

Tuproq bonitirovkasi – yer maydonlari va bonitet ballari, yerlarni iqtisodiy (normativ) baholash ishlari esa tuproq boniteti, turli iqtisodiy va moliyaviy, shuningdek, yer uchastkalarining xududiy joylashish ko'rsatkichlari bilan tavsiflanadi.

Umuman yuqoridagilardan ko'rinadiki, yer kadastrini ilmiy asosda yuritish turli manbalardan juda ko'p sonli turli - tuman ma'lumotlarni olish, yig'ish, materiallarni to'plash va o'rganish, ularni bir tizimga keltirish, qayta ishlash, tartibga solib turish, tahlil qilish hamda zaruriy xollarda uzoq muddatlar saqlashni talab qiladi.

Yer kadastrini yuritish uchun zarur bo'ladigan ma'lumotlarni olish uni samarali tashkil etishning eng muhim bosqichidir, negaki to'plangan yoki biror manbadan olingan ma'lumotlar qanchalik to'g'ri, obyektiv va sifatli bo'lsa yer kadastrini yuritish natijalari ham shunchalik haqqoniy bo'ladi. Shu sababli ham, ma'lumotlar olish uchun turli usullardan foydalaniladi. Ular yer kadastri ko'rsatkichlarining mohiyatiga bog'liqdir. Masalan, yer maydonlarini hisoblash uchun joyni tasvirga olish, yerlarni inventarizatsiyalash (xatlovdan o'tkazish) ishlari o'tkaziladi, tuproqlarning tabiiy xususiyatlarining ko'rsatkichlarini aniqlash uchun – tuproq qidiruvlari va kuzatuvlari, yerlarni iqtisodiy jihatdan (normativ) baholash uchun esa

tuproqlar bonitirovkasi ma'lumotlarini, yerlarni xo'jalik jihatdan foydalanish to'g'risidagi statistik ma'lumotlarni to'plash, qayta ishlash va tahlil qilish ishlari bajariladi.

Davlat yer kadastrı ishlari - bu bir vaqtning o'zidagina o'tkaziladigan tadbir bo'lmasdan, balki yerlarning holati haqidagi ma'lumotlarni olish va yangilab turish bo'yicha doimiy amalga oshirib boriladigan jarayondir. Yer kadastrı ma'lumotlarini bir tizimga keltirish yer egalari, yerdan foydalanuvchilar yer mulkdorlari tomonidan ishlab chiqarish faoliyatlarida undan maqsadli foydalanishlari uchun, shuningdek yer fondini davlat tomonidan samarali boshqarish uchun zarurdir. Shuning uchun ham, eng avvalo, yer kadastrı ma'lumotlarini olish yo'llari to'g'risida aniq bir tasavvurga ega bo'lish muhimdir. Bularga asosan joyni tasvirga olish va kuzatuv ishlari kiradi.

Yer kadastrı ma'lumotlarining aniqligi, odatda, yerning xuquqiy, tabiiy va xo'jalik holatini aniqlash uchun zarur bo'ladigan ma'lumotlarni olish usullariga chambarchas bog'liq. Bunday ma'lumotlar ma'lum bir masshtablarda tayyorlanadigan turli tuman plan-kartografik materiallarda hamda mavjud holatlarni aniq aks ettiruvchi matn-test xujjatlarida yoritiladi.

Plan-kartografik materiallar – bu, yer maydonlarining kenglik joylashishi, holati hamda foydalanishini qog'ozda ma'lum bir masshtabda aks ettirilgan materiallardir. Yerning kenglik joylashishi, shakli, tomonlarining nisbatlari yonma-yon joylashgan yerlar bo'yicha chegaralarni belgilanishi bilan tavsiflanadi. Bu materiallar yer kadastrı ma'lumotlarini ko'rgazmaliligini ta'minlaydi, maydonlarni tushirilib qoldirilishidan yoki qaytarilishidan ogohlantiradi, zarur bo'lgan ma'lumotlarni doimiy ravishda va obyektiv tarzda olishga imkon beradi. Plan-kartografik materiallarsiz yer kadastrining hech bir tarkibiy qismi bo'yicha ma'lumotlar olish amaliy jihatdan mumkin emas. Shu sababli ham yer kadastrı ma'lumotlarini olishda ularni sifatli tayyorlanishi muhim ahamiyatga ega bo'ladi.

Plan – kartografik materiallar, odatda, yer ustida turib tasvirga olish, samolyotlar yoki uchuvchisiz uchish apparatlari (dronlar) yordamida aerofototasvirga olish hamda fazodan, ya'ni yerning sun'iy yo'ldoshlari yordamida tasvirga olish ishlari natijasida olinadi. Plan-kartografik materiallar yer kadastrining asosiy talabini

-yer kadastrı ma'lumotlarining zaruriy aniqligini ta'minlashi kerak. Bu esa, o'z navbatida kartaning masshtabiga bog'liqdir. Masshtabni tanlash konturlarning o'lchamlariga, yerdan foydalanish xarakteriga hamda xo'jalik yuritishning jadallashganlik darajasiga qarab amalga oshiriladi. Mayda konturlilik sharotida, xususan, respublikamizning sug'oriladigan mintaqalarida 1:10000 masshtabda tayyorlangan plan-kartografik materiallar yer kadastrı uchun maqsadga muvofiq bo'ladi. Cho'l hududlarida, ya'ni yer massivlari yirik konturlardan iborat bo'lgan joylar uchun 1:25000 masshtabli plan-kartografik materiallardan foydalanish mumkin. Sug'oriladigan mintaqalarda hamda yer turlari tarkibida ko'p yillik daraxtzorlarning miqdori ko'p bo'lgan xo'jaliklar uchun 1:10000 yoki 1:5000 masshtabli plan-kartografik materiallardan foydalanish maqsadga muvofiqdir. Shaharlarda, shahar tipidagi posyolkalarda va qishloq aholi punktlarida davlat yer kadastrini yuritish uchun odatda 1:2000 masshtabda tayyorlangan plan-kartografik materiallar zarur bo'ladi.

Aerofototasvirlar tayyorlash ishlari yordamida olingan materiallar yer kadastrı ma'lumotlarining ayniqsa yuqori aniqligini ta'minlaydi. Aerofototasvirlarning afzallik tomonlari shundan iboratki, ular yer egaligi yoki yerdan foydalanishni miqdoriy hamda sifat tavsifini tuzish imkonini beradi. Aerofototasvirlar yordamida tuzilgan planlar joyning shunday harakterli holatlarini, ko'rinishlarini aks ettirish imkoniyatiga egaki, bunga yer ustidan tasvirga olish asosida erishib bo'lmaydi. Fotoplanlar yordamida nainki alohida yer turlari chegaralarining aniq tasvirlarini, balki ularning sifat holatlari to'g'risidagi ma'lumotlarni ham olish mumkin. Aerofototasvirlar yordamida yer maydonlarining o'lchamlarini, shu bilan birga, ularda tarqalgan tuproq xillarini bir - birlariga almashish chegaralarini, turli xil meliorativ, geobotanik, agrotexnik, madaniy-texnik tadbirlar talab qilinadigan yer uchastkalari, shuningdek turli o'tlar va daraxtlar tarqalgan yer uchastkalari chegaralarini ham ajratish mumkin.

Shuni alohida e'tirof qilish zarurki, keyingi yillari plan- kartografik materiallar tayyorlash sifatini tubdan oshirishga, muddatlarini keskin kamaytirishga imkon beradigan zamonaviy texnik vositalar va texnologiyalarni, xususan, elektron

taxeometrlar, GPS qurilmalar, uchuvchisiz uchish apparatlari (dronlar), GAT tizimi texnologiyalaridan, maxsus kompyuter dasturlaridan keng foydalanilmoqda. Umuman, keyingi 10 yillardan beri davlat yer kadastrı maqsadlari uchun yaratilayotgan barcha kartografik materiallar asosan elektron raqamli ko‘rinishda tayyorlanmoqda. Bunda GAT texnologiyalari, Arg.GIS, PANORAMA dasturlari juda qo‘l kelmoqda. Bundan tashqari, respublikamiz bo‘yicha yaratilayotgan “geoportal”, ya‘ni yer uchastkalari to‘g‘risidagi yagona elektron ma‘lumotlar bazasi ham davlat yer kadastrı ishlarini yuqori sifatda yuritilishini ta‘minlaydi.

Yerning sun‘iy yo‘ldoshlari, kosmik kemalarning uchirilishini rivojlanishi, kosmik laboratoriyalarni vujudga kelishi munosabati bilan yer yuzasini aerokosmik usullar yordamida o‘rganishga imkoniyat paydo bo‘ldi. Bu usul yerni distansion (masofadan) zondlash deb yuritiladi. Bunday usul yordamida, ya‘ni bir joyda (kameral sharoitda) turib yer uchastkalarining xolatini o‘rganishga oid yuqori sifatli ma‘lumotlar olish amalga oshiriladi. Kosmik apparatlar yordamida yer resurslari to‘g‘risida ma‘lumotlar olishning anchagina keng tarqalgan usullari – bu optik va infraqizil diapazonlarda ko‘p spektrli tasvirga olish va radiolokatsion tasvirga olishdir. Birinchi usul yordamida yer maydonlarida tarqalgan tuproqlar va o‘simliklarning harakteri to‘g‘risida, yer uchastkalarini sho‘rlanish va namlanganlik darajasi, suv manbalarining ifloslanish darajalari to‘g‘risidagi ma‘lumotlarni olish mumkin. Ikkinchi usul bilan nainki yer maydonlarining ustki qismini, balki yer osti qatlamlarini o‘rganish, jumladan, yerning ostki qatlamlariga baho berish, topografik har xil masalalarni hal qilish, yer osti suvlari chuqurligini aniqlash va boshqa masalalarni hal qilish mumkin.

Yerning ustki qismi bo‘yicha olingan kosmik tasvirlar katta ilmiy va amaliy ahamiyatga egadir. Odatda, tabiiy resurslarni o‘rganish uchun foydalaniladigan an‘anaviy usullar turli vaqtlarda va bo‘lak-bo‘lak holda o‘tkazilgan xususiy kuzatuvlarni birlashtirish va to‘plashga asoslanadi. Kosmik tasvirlar esa yer ustini keng qamrovli tarzda yoritgani holda qisqa muddatlarda ma‘lumotlar olish, qiyin va borib bo‘lmas joylar to‘g‘risida ham tezkor ma‘lumotlar olish imkonini beradi. Kosmosdan tasvirga olish materiallari tabiiy resurslar to‘g‘risida keng qamrovli

ma'lumotlar beradi va shu sababli ham iqtisodiyotning turli tarmoqlarida foydalaniladi. Hududni geograflar, neftchilar, kartograflar, yer tuzuvchilar, melioratorlar, tuproqshunoslar, qishloq va o'rmon xo'jaligi mutaxassislari tomonidan, zamonaviy texnik vositalar va kompyuter dasturlari asosida kompleks tarzda o'rganish kattagina texnik - iqtisodiy samara beradi.

Yer ustini aerokosmik usulda tasvirga olish yerlardan oqilona foydalanishni tashkil etish maqsadida yerni va u bilan chambarchas bog'liq bo'lgan boshqa resurslarni o'rganish bo'yicha quyidagi masalalarni hal qilish imkonini beradi: qishloq xo'jalik yerlari maydonlarini kengaytirish uchun yer va suv resurslarini aniqlash bo'yicha tadbirlar ishlab chiqish, yerlarni sifat holatini har tomonlama yaxshilash, tuproqni suv va shamol eroziyalaridan muhofaza qilish, sho'rlanish va botqoqlanishga qarshi kurash; mahsuldor yerlarni ifloslanganlik darajasini aniqlash va ushbu ifloslanishni yo'qotish, iqtisodiyotning turli tarmoqlarida yerdan foydalanishning maqbul nazoratini amalga oshirish; atrof-muhitga qishloq xo'jaligining salbiy ta'sirini baholash; qishloq xo'jalik ekinlarini yetishtirish va yig'ishtirib olish muddatlarini aniqlash va boshqalar.

Yaqin kelajakda aerokosmik tasvirga olish, uchuvchisiz uchish apparatlaridan (dronlardan) keng foydalanish yer kadastrida ma'lumotlar olishning asosiy manbasi bo'ladi. Qayd qilish zarurki, aerokosmik tasvirga olish materialari katta masshtablarda, ya'ni katta hududlarda yer kadastri ma'lumotlarini olish uchun qo'llaniladi. Alohida yer egaliklari, yerdan foydalanuvchilar to'g'risidagi yer kadastri ma'lumotlarini olish uchun odatdagi aerofototasvirlardan foydalanish mumkin. Bu yerda shuni ham qayd qilish zarurki, keyingi yillari ko'p miqdordagi yer kadastri ishlarini bajarishda uchuvchisiz uchish apparatlaridan (dronlardan) keng foydalanilmoqda. Bu apparatning yaxshi tomoni shundan iboratki, uncha katta bo'lmagan yer maydonlarini yuqori sifatli planini tayyorlashda, ayniqsa qishloq xo'jaligi yerlaridan foydalanish xolatini o'rganishda, yer monitoringini olib borishda u juda katta samara berishi aniqlangan. Umuman dronlardan bugungi kunda qishloq xo'jaligi va boshqa tarmoqlarning qator masalalarini katta aniqlik bilan ijobiy hal

qilishda (dalalarni sug'orishda, mineral o'g'itlar sepishda, yaylovlarga tabiiy o'tlarni ekishda va boshqalarda) keng foydalanilmoqda.

Yer kadastr ma'lumotlarini olish bilan bir qatorda ularni davriy ravishda yangilab turish ham zarur. Demak, ma'lumotlarni yangilab turish uchun mavjud plan-kartografik materiallarni korrektirovka qilish (to'g'rilash) yo'li bilan joriy o'zgarishlarni grafik hisobi o'tkaziladi. Korrektirovka - bu joyni tasvirga olish yoki oxirgi marta plan-karta materiallariga zaruriy o'zgarishlar kiritilganidan, ya'ni tuzatish ishi o'tkazilganidan keyingi davrda yer egaligida, yer turlarida ro'y bergan o'zgarishlarni joyda aniqlash va plan - kartografik materiallarga tushirishdir. Plan-kartografik materiallarni korrektirovka qilish uni joydagi holat bilan, ya'ni yer maydonlarining haqiqiy holati bilan taqqoslash va aniqlangan o'zgarishlarni yer egaligi planida grafik jihatdan yoritishdir. Korrektirovka ishlari turli usullar bilan, xususan, po'lat lenta, teodolit, menzula, elektron taxeometr va boshqa geodezik asboblardan yordamida o'tkaziladi. Keyingi yillari chet mamlakatlarda ishlab chiqarilayotgan elektron taxeometrlar, GPS-500 majmuasidan ham foydalanish korrektirovka ishlarini yuqori sifatda, tez suratlarda bajarish imkonini bermoqda. Agarda yer egaligi hududidagi konturlarning 30 foizi va undan ortig'ida o'zgarishlar mavjud bo'lsa joyni qaytadan tavirga olish ishlari bajarilishi va shu asosda yangidan plan-karta materiallari tayyorlanishi zarur.

Yer kadastr uchun zaruriy ma'lumotlar va materiallar, shuningdek, olib boriladigan yerlarni turli kuzatuv ishlarining materiallari asosida ta'minlanadi. Bunday kuzatuvlarning asosiy vazifasi-yer turlarining haqiqiy holatini aniqlash hamda kelgusida ulardan foydalanishni jadallashtirish imkoniyatlarini aniqlashdan iborat. Olib boriladigan bunday kuzatuvlar asosan ikki turga bo'linadi: agroxo'jalik va maxsus.

Agroxo'jalik kuzatuvlari tashqi belgilari va xo'jalik nuqtai nazaridan foydalanish materiallari bo'yicha yerlarning sifat holati to'g'risidagi zaruriy ma'lumotlarni olishni ta'minlaydi. Kuzatuv natijalari tegishli plan-kartografik materiallarda yoritiladi va maxsus agroxo'jalik kuzatuvlar qaydnomasiga tushiriladi. Bunday kuzatuvlar natijasida korxona to'g'risidagi ma'lumotlar, u

joylashgan xududning tabiiy, ijtimoiy iqtisodiy shart sharoitlari, uning xududida bor bo'lgan turli chiziqli, maydonli inshootlarning umumiy xolati, xo'jalikning iqtisodiy sharoiti kabi ma'lumotlar olinadi. Albatta, bunday ma'lumotlar ushbu xududda yer kadastrini yuritish uchun juda zarurdir

Ammo agroxo'jalik kuzatuvlari yer egaligining to'la tavsifini bermaydi. Shuning uchun ham agroxo'jalik kuzatuvlaridan tashqari yerlarni maxsus kuzatuv ishlari o'tkaziladi. Ularga tuproq, agrokimyoviy, meliorativ va geobotanik kuzatuvlar kiradi.

Tuproq kuzatuvlari keyinchalik tuproq banitirovkasini o'tkazishda foydalaniladigan tuproqlarning asosiy tabiiy xususiyatlari (mexanik tarkibi, sho'rlanish darajasi, yuvilish darajasi, tuproq osti qatlamining suv o'tkazuvchanlik qobiliyati va xak.) bo'yicha miqdoriy ko'rsatkichlarni olish maqsadida o'tkaziladi. Tuproq kuzatuvlarining asosiy ko'rsatkichlari dala ishlarini va laboratoriya tahlillarini bajarish natijasida olinadi.

Agrokimyoviy kuzatuvlar tuproqlarni tabiiy ozuqa moddalari bilan ta'minlanishi bo'yicha zaruriy ma'lumotlar olishga imkon beradi.

Yer osti suvlarining chuqurligi va ularni namlanishi bo'yicha yerlarga tavsif berish uchun meliorativ kuzatuvlar o'tkaziladi. Respublikaning sug'oriladigan mintaqalarida bunday kuzatuvlarni o'tkazish juda muhim, negaki aynan ushbu xududlardagi yer osti suvlarining minerallashganlik darajasi sug'orish natijalari bilan uzviy bog'liqdir.

Geobotanik kuzatuvlar tabiiy yem-xashak yer turlarini (asosan, yaylov va pichanzorlarni) ularda o'sayotgan tabiiy o'tlarning tarkibi va sifati bo'yicha tavsifini ta'minlaydi. Bunday kuzatuvlar ham respublikada katta maydonlarga ega bo'lgan yaylov yerlarida davriy ravishda o'tkazilib turiladi. Bugungi kunda bu ish bilan "O'zdaveroi" respublika ilmiy loyihalash institutida yangidan tashkil etilgan "Yaylov bo'limi" mutaxassislari, ya'ni maxsus bilimlarga va ko'nikmalarga ega bo'lgan geobotaniklar shug'ullanishadi. Ular tomonidan olingan ma'lumotlar yaylov yerlarida yer kadastri ishlarini doimiy ravishda yuritishga to'la imkon beradi.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Yer kadastri ma'lumotlariga qanday ma'lumotlar kiradi?
2. Yer kadastri ma'lumotlari qanday usullar yordamida olinadi?
3. Yer kadastri maqsadlari uchun plan-kartografik materiallarini tayyorlashning qanday usullarini bilasiz?
4. Plan-kartografik materiallarni tayyorlashning qanday zamonaviy usullarini bilasiz va bu usullarning qanday afzalliklari mavjud?
5. Plan-kartografik materiallar qanday tadbirlar yordamida yanglanib turiladi?
6. Kuzatuv ishlari nima va ularning qanday turlari yer kadastrida foydalaniladi?
7. Maxsus kuzatuvlarga qanday kuzatuvlar kiradi?
8. Agroxo'jalik kuzatuvi nima va uning mohiyati nimadan iborat?
9. Tuproq kuzatuvlarining natijasida nima olinadi?

2.2 Davlat yer kadastri uchun ma'lumotlarni olish va qayta ishlashning statistik usullari

Davlat yer kadastri mamlakat iqtisodiyot tarmoqlari hisobiniig muhim tarkibiy qismi bo'lgani holda turli yerdan foydalanuvchilarga taqsimlangan yer maydonlarining xuquqiy, tabiiy hamda xo'jalik holatlari to'g'risidagi ma'lumotlarni olish, qayta ishlash va tahlil qilishning qator usullariga asoslanadi. Shular ichida yer kadastri ma'lumotlarini olish va qayta ishlashning statistik usullari alohida ajralib turadi. Darhaqiqat, bunday statistik usullar bilan yaqindan tanishish, ularni yaxshi bilish yer kadastri ishlarini yuqori saviyada bajarishda muhim rol o'ynaydi. Bular ichida, ayniqsa, statistik kuzatuvlar alohida ajralib turadi. Jumladan, ma'lum bir tadqiqot obyektni, ya'ni yer maydonini o'rganish uchun birlamchi ma'lumotlar olishga statistik kuzatuv deyiladi. Statistik kuzatuvning asosiy mohiyati ijtimoiy xayotdagi voqeiliklar va jarayonlar to'g'risidagi turli-tuman ma'lumotlarni rejali tarzda ilmiy tashkil etilgan holda qo'llashdan iborat. Masalan, yerlarni iqtisodiy jihatdan (normativ) baholash uchun yerlardan foydalanish harakterini tahlil qilishda yerlarni yerdan foydalanuvchilar o'rtasidagi taqsimoti, yer turlarini tarkibi, tuproq bonitirovkasi materiallari, ekin maydonlari, hosildorlik, sof daromad, yalpi mahsulot

miqdorlari, sarflangan moddiy va mehnat resurslari to'g'risidagi ma'lumotlar to'planadi, qayta ishlanadi va shu asosda baholash ishi o'tkaziladi.

Statistik kuzatuvlar tadqiqotning asosiy, bosh zvenosi hisoblanadi. Ular u yoki bu voqeilik uchun birlamchi ma'lumotlarni olishga imkon beradi. Shu sababli, tabiiyki, statistik ma'lumotlarni tahlil qilish natijasida qilinadigan xulosalarning asosiligi kuzatuv natijasida olinadigan ma'lumotlarning to'laligiga va sifatiga bog'liqdir. Haqiqatan ham, aniq va qat'iy ishonchli holda zaruriy ma'lumotlarni to'plash statistik kuzatuvlarning asosiy sharti bo'ladi.

Statistik kuzatuvlar ma'lum bir reja asosida o'tkaziladi. Bu rejada kuzatuvlarning shakllari, turlari va usullari, shuningdek kuzatuvlarni amalga oshirish bo'yicha tashkiliy tadbirlar qayd qilinadi.

Statistik kuzatuvlarning asosiy shakllari – bu hisobot va ro'yxatga olishdir (perepis). Hisobot - bu shunday kuzatuv shakliki, bunda statistik organlar, ma'lum muddatlar bo'yicha korxona, muassasa va tashkilotlardan qonuniy belgilangan hujjat ko'rinishidagi zaruriy materiallarni oladi. Hisobot shakllari va ularni tekshirish muddatlari respublika markaziy statistika boshqarmasi (MSB) tomonidan belgilanadi. Olinadigan ma'lumotlarning ahamiyati va zarurligiga qarab hisobotlar turli muddatli bo'ladi: oylik, kvartal, yarim yillik va yillik. Yer kadastrida asosan yillik hisobotlar keng tarqalgan. Korxona, muassasa va tashkilotlar rahbarlari o'z egaligi yoki foydalanishidagi yerlar tarkibida ro'y bergan o'zgarishlarni hisobga olganlari holda har yili yer maydonlarining holati to'g'risida hisobot (balans) topshiradilar. Davlat yer kadastrida organlari har yili qishloq va noqishloq xo'jalik yerlari, sug'oriladigan va sug'orilmaydigan yerlar, yer turlari, va yerdan foydalanuvchilar bo'yicha yer maydonlarini taqsimlanishi to'g'risida, hamda besh yilda bir marta - yerlarni yer toifalari, yer turlari, yer egaliklari, yerdan foydalanuvchilar, yer mulkdorlari, yerlarning sifat holati va bahosi to'g'risidagi ma'lumotlarni o'zida jamlagan holda umumlashgan hisobotlar topshiradilar. Bu hisobotlarda yerlarning meliorativ holati va yerdan foydalanish to'g'risidagi ma'lumotlar ham beriladi.

Ammo hisobotlar turli xilda bo'lishlariga qaramasdan ular bir qator masalalar bo'yicha zaruriy ma'lumotlar bermaydi. Bir qancha ko'rsatkichlar bo'yicha

hisobotlar umuman tuzilmaydi. Shuning uchun ham maxsus statistik kuzatuvlar o'tkazish zaruriyati tug'iladi. Bu - ro'yxatga olishdir. Ro'yxatga olish deb, shunday kuzatuv tushuniladiki, bunda statistik organlar aniq muddatga maxsus tashkil etilgan kuzatuv yo'li bilan materiallar to'playdilar. Respublikamizda davriy ravishda ko'p yillik mevali daraxtzorlarni, meliorativ inshootlarni ro'yxatga olish, yo'qlama qilish (inventarizatsiya) ko'rinishida sug'oriladigan yerlarni, aholi punktlari yerlarini ro'yxatga olish ishlari bajariladi. Ro'yxatga olish hisobotda bo'lmagan ma'lumotlarni to'ldiradi, hisobot ma'lumotlarini kengaytiradi, shuningdek ularning ishonchliligini tekshiradi.

Statistik kuzatuvlar o'tkazilish muddatlari bo'yicha ikki turga bo'linadi: tanaffuzsiz, yoki joriy va tanaffusli, yoki davriy. Joriy kuzatuvda obyektning holatidagi o'zgarishlar tizimli tarzda qayd qilib boriladi. Shuning uchun ham unga tanaffussiz deyiladi. Yer kadastrida joriy kuzatuvlarga yer uchastkalariga bo'lgan xuquqlarni ro'yxatga olib borish, qishloq xonadonlarining dehqon xo'jaliklari yerlarini kuzatish kabilar kiradi. Yer uchastkalariga bo'lgan xuquqlarda, dehqon xo'jaligi yerlarida yuz berib turadigan o'zgarishlar doimiy ravishda matn va plan-kartografik xujjatlarda qayd qilib boriladi.

Davriy kuzatuvlar odatda ma'lum bir vaqt oralig'idagi va bir vaqtning o'zidagi kuzatuvlarga bo'linadi. Davriy kuzatuvlar aniq, qat'iy belgilangan muddatlarda amalga oshiriladi. Bunga, masalan, yer baholash ishlarini kiritish mumkin, negaki qishloq xo'jaligi yerlarida tuproq bonitirovkasini o'tkazish har 5 yilda amalga oshiriladi va shu asosida yerlarni iqtisodiy (normativ) baholash ishlari bajariladi.

Bir vaqtning o'zidagi kuzatuvlar belgilangan vaqtga yoki maxsus topshiriq bo'yicha voqeylikni o'rganish maqsadida o'tkaziladi. Bu kuzatuvlar doimiy bo'lmasada, zaruriyatga qarab amalga oshiriladi. Bunga masalan, sug'oriladigan yerlarni, ko'p yillik daraxtzorlarni, aholi punktlari yerlarini yo'qlama (inventarizatsiya) qilish, tuproq, meliorativ va geobotanik kuzatuvlar, eskirib qolgan plan-kartografik materiallarni yangilash maqsadida tasvirga olish ishlarini o'tkazish va hakoza kiradi.

Ma'lumki, statistik kuzatuvlar yordamida olingan yer kadastri ma'lumotlari katta miqdordagi turli-tuman ma'lumotlarni o'z ichiga oladi. Ushbu ma'lumotlar yordamida asosli xulosalar qilish uchun bunday alohida – alohida olingan ma'lumotlarni ma'lum bir qonuniyat asosida tartibga solish zarur.

Statistik ma'lumotlar to'plash (svodka) – bu statistik kuzatuv natijasida olingan, o'rganilayotgan holat to'g'risidagi ma'lumotlarni belgilangan tartibdagi birlashuvidir. Statistik ma'lumotlarning oddiy to'plami - bu tadqiq qilinayotgan belgining oddiy jamlanmasidir. Masalan, tuman bo'yicha qishloq xo'jalik yerlarining umumiy maydonini olish uchun ushbu ma'lumotlarni barcha yer egaliklari va yerdan foydalanuvchilar bo'yicha bitta jadvalga to'plash va jamini hisoblash zarur.

Ammo statistik ma'lumotlarni anchagina chuqur tahlil qilish talab qilinadi. Buning uchun guruhlash amalga oshiriladi. Guruhlash deganda o'rganilayotgan majmuani ma'lum bir belgilari bo'yicha guruhlariga yoki sifat jihatidan bir turdagi qismlarga ajratish hamda shu bilan bir vaqtda ushbu qismlar va guruhlarini umumlashtiruvchi ko'rsatkichlar yordamida birlashtirish tushuniladi.

Oldiga quyilgan vazifalariga qarab guruhlash tipologik, analitik va tarkibli guruhlash turlarga bo'linadi. Tipologik guruhlash ijtimoiy - iqtisodiy tiplarga tavsif berish uchun foydalaniladi, analitik - o'zaro bog'liqlikni aniqlash uchun, tarkibli esa vaqeylikni tarkibini aniqlash uchun foydalaniladi. Tipologik guruhlashga, masalan, yer fondini toifalari buyicha guruhlash, analitik guruhlashga tuproqlarni agroishlab chiqarish guruhlariga bo'lish, tarkibli guruhlashga – yer fondini yer turlarining tarkibi bo'yicha guruhlashni kiritish mumkin.

Har qanday guruhlashning asosiy masalasi - bu guruhlash belgilarini tanlashdir. Guruhlarga ajratish asosiga qo'yiladigan belgilarga guruhlash belgilari deyiladi. Sonlardan iborat bo'lgan guruhlash belgilari miqdoriy, so'zlar yordamida yoritiladigan belgilar-atributiv deb yuritiladi. Miqdoriy belgilarga, masalan, yer egaligining o'lchami, yer turlarining maydoni, tuproq bonitetining balli va boshqalar kiradi, atributivga esa-yerlarning toifalari, yer egaliklarining guruhlari, tuproqlar guruhlari va boshqalar kiradi.

Yer kadastrining statistik ma'lumotlarini to'plash va guruhlash ma'lum bir statistik jadvallar ko'rinishida rasmiylashtiriladi. Ma'lumotlarni va axborotlarni yoritish harakteri bo'yicha statistik jadvallar oddiy, guruhlangan va qo'shma turlarga bo'linadi.

Odatda, yer kadastri ma'lumotlari absolyut, nisbiy va o'rtacha qiymatlarda yoritiladi. Absolyut ko'rsatkichlar o'rganilayotgan voqeylikning o'lchamlarini ko'rsatadilar va natural, shartli, mehnat hamda qiymat o'lchovlari (gektarlar, sentnerlar, yem - xashak birliklari, so'mlar, ballar va boshqalar) yordamida yoritiladi.

Absolyut ko'rsatkichlar tadqiqot obyekti to'g'risidagi boshlang'ich ma'lumotlarni beradi. Ammo o'rganilayotgan majmuani yoki uning alohida bir qismini chuqur tahlil qilish uchun absolyut miqdorlar yetarli bo'lmaydi. Ko'pincha bitta absolyut qiymatni boshqasi bilan taqqoslash, bitta ko'rsatkichni boshqasiga nisbatini ko'rsatishga zaruriyat tug'iladi. Bunday taqqoslash maqsadida nisbiy ko'rsatkichlardan foydalaniladi. Nisbiy ko'rsatkichlar bitta absolyut ko'rsatkichni boshqasidan necha marta katta yoki kichikligini ko'rsatgani holda koeffitsiyentlar orqali, yoki bitta ko'rsatkichni ikkinchisiga bo'lib 100 ga ko'paytirish bilan foizlar orqali ko'rsatiladi.

Yer kadastri amaliyotida nisbiy ko'rsatkichlardan tashqari o'rtacha qiymatlardan ham foydalaniladi. Ular odatda bir xil belgilarga ega bo'lgan tipik miqdorlarni umumlashtirishning miqdoriy tavsifini beradilar. Masalan, konturlarning o'rtacha o'lchami, yerdan foydalanuvchilarning o'rtacha maydonlari, xo'jalikdagi ekinlarning o'rtacha hosildorliklari, qishloq xo'jaligining o'rtacha yalpi mahsulot miqdori, tuproqlarning o'rtacha bonitet ballari va hakovolar. Bunday o'rtacha ko'rsatkichlar yer kadastrida juda ko'p ishlatiladi. Ularni aniqlash uchun matematik ifodalarga murojaat qilinadi.

Hisoblash usullari bo'yicha odatda quyidagi o'rtacha qiymatlar ajratiladi: o'rtacha arifmetik, o'rtacha garmonik, o'rtacha geometrik, o'rtacha kvadratik, moda va mediana. O'rtacha arifmetik ancha keng tarqalgan o'rtacha qiymat hisoblanadi. U oddiy va keltirilgan qiymatlarga bo'linadi. O'rtacha arifmetik, qoidaga binoan,

belgining alohida qiymatlari bir xil martadan uchraydigan hollarda qo'llaniladi. U asosan quyidagi formula yordamida aniqlanadi:

$$\overline{X} = \frac{X_1 + X_2 + \dots + X_n}{n} = \frac{\sum X}{n}, \quad (1)$$

bu yerda: - belgining o'rtacha arifmetik qiymati;

$X_1, X_2, \dots, X_n$ – belgilarning alohida miqdorlari;

n - belgilar alohida qiymatlarining soni.

Agarda belgilarning alohida qiymatlari turli miqdorlarda takrorlansa, bunda keltirilgan o'rtacha arifmetik qiymat aniqlanadi. U quyidagicha formula bilan aniqlanadi:

$$\overline{X} = \frac{X_1 f_1 + X_2 f_2 + \dots + X_n f_n}{f_1 + f_2 + \dots + f_n} = \frac{\sum Xf}{\sum f}, \quad (2)$$

bu yerda: $f_1, f_2, \dots, f_n$ - belgilar alohida qiymatlarining solishtirma miqdorlari.

Yer kadastri ma'lumotlarini qayta ishlash chog'ida keltirilgan o'rtacha arifmetik qiymatlar ko'pincha tuproq bonitirovkasi va yerlarni iqtisodiy (normativ) baholash ishlarini o'tkazishda foydalaniladi.

Yer kadastri ma'lumotlarini qayta ishlashda ba'zan o'rtacha arifmetik qiymat formulasidan foydalanib bo'lmaydi. Qisman, qishloq xo'jalik ekinlarining faqatgina yalpi maydoni va hosildorligi to'g'risidagi ma'lumotlariga asoslangan holda bu ekinlarning o'rtacha hosildorliklarini aniqlab bo'lmaydi, negaki ekin maydonlari to'g'risidagi ma'lumot mavjud emas. Bunday hollarda oddiy o'rtacha garmonik qo'llaniladi:

$$\overline{X}_{\text{gap}} = \frac{n}{\sum \frac{1}{x}}, \quad (3)$$

Keltirilgan o'rtacha garmonik esa quyidagicha aniqlanadi

$$\overline{X}_{\text{gap}} = \frac{\sum f}{\sum \frac{1}{x} f}, \quad (4)$$

Belgilarning o'zgaruvchanligini tavsiflash bajariladigan hisob ishlarining aniqligini ta'minlaydi. Buning uchun, odatda, quyidagi ko'rsatkichlardan

foydalaniladi: variatsiya qulochi, o'rtacha kvadratik farq, variatsiya koeffitsiyenti va boshq.

Variatsiya qulochi belgining eng yuqori va pastki qiymatlari o'rtasidagi farq sifatida aniqlanadi. U variatsiyaning eng chekka chegarasi to'g'risida tushuncha beradi, ammo belgining o'zgaruvchanlik darajasini tahlil qilishni ta'minlamaydi.

Belgining o'zgaruvchanligini anchagina to'laroq tavsiflash uchun o'rtacha kvadratik farqdan foydalaniladi. U quydagicha aniqlanadi:

$$\text{Oddiy o'rtacha arifmetik uchun } \sigma = \sqrt{\frac{\sum(x - \bar{x})^2}{n}}; \quad (5)$$

$$\text{Keltirilgan o'rtacha arifmetik uchun } \sigma = \sqrt{\frac{\sum(x - \bar{x})^2 f}{f}}; \quad (6)$$

Agarda kuzatuvchilar soni 20 dan oshmasa o'rtacha kvadratik farq quyidagi formula yordamida aniqlanadi:

$$\sigma = \sqrt{\frac{\sum(x - \bar{x})^2 f}{x - 1}}; \quad (7)$$

Belgining o'zgaruvchanligini taqqoslash uchun variatsiya koeffitsiyenti deb nomlanadigan nisbiy ko'rsatkich qo'llaniladi. U quyidagicha aniqlanadi:

$$\nu = (\delta \cdot 100) : \bar{x} \quad , \quad (8)$$

Variatsiya koeffitsiyenti ma'lum darajada o'rtacha qiymatning ishonchli mezoni hisoblanadi. Belgining haqiqiy miqdorlari o'rtacha qiymatdan qanchalik kam farq qilsa, variatsiya koeffitsiyenti shunchalik kichik bo'ladi, chunonchi, o'rtacha qiymat shunchalik to'g'ri aniqlangan bo'ladi.

Yuqoridagi matematik izohnomalardan va formulalardan yaqqol ko'rinadiki, yer kadastri uchun olingan ma'lumotlarni turli usullar yordamida qayta ishlash va bir tizimga keltirish juda muhim va bu ish, albatta, qandaydir matematik xisob- kitoblar asosida bajarilsa, bunday ma'lumot shunchalik aniq bo'ladi.

Umuman olganda yer kadastrini yuritish uchun, yuqorida qayd qilinganidek, katta miqdorlardagi statistik ma'lumotlar talab qilinadi. Ularni bir tizimga keltirish qilinadigan xulosalarni asosli ekanligini ko'rsatadi. Shuning uchun ham yer kadastri tizimida ko'zda tutilgan ishlarni olib borishda, albatta miqdoriy ma'lumotlarni qayta

ishlashning bunday matematik usullari to'g'risida yuqori bilim va ko'nikmalarga ega bo'lish juda muhimdir.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Statistika kuzatuvlari deb nimaga aytiladi? Ularning mohiyati va ahamiyati nimalardan iborat?
2. Statistika kuzatuvlari qanday shakllarda amalga oshiriladi va ular natijasida qanday axborotlar olinadi?
3. Ro'yxatga olish (perepis) qanday tadbir? U qanday sharoitda o'tkaziladi?
4. Statistika kuzatuvlari o'tkazilish muddatlari bo'yicha qanday turlarga bo'linadi?
5. Guruhlash nima va u qanday turlarga bo'linadi?
6. Absolyut, nisbiy va o'rtacha ko'rsatkichlar to'g'risida nimalarni bilasiz?
7. O'rtacha arifmetik miqdor qanday aniqlanadi?
8. Yer kadastri ma'lumotlarining o'zgaruvchanligini tavsiflash uchun qanday ko'rsatkichlardan foydalaniladi?

2.3. Yer kadastri ma'lumotlarini tahlil qilishning statistik usullari

Davlat yer kadastri maqsadlari uchun statistik ma'lumotlarni tahlil qilish statistik tadqiqotning eng murakkab va ma'suliyatli, shu bilan birga, yakuniy bosqichi hisoblanadi. Agarda statistik kuzatuvning asosiy vazifasi ma'lumotlar yig'ish, svodkaning vazifasi olingan ma'lumotlarni birlamchi qayta ishlash bo'lsa, tahlilning vazifasi - ijtimoiy voqeylikning miqdorlarida va nisbatlaridagi o'zgarishlarda aks etadigan qonuniyatlarni aniqlash hamda tushuntirish, va shu asosda to'g'ri nazariy va amaliy xulosalar chiqarishdan iborat. Tahlilning mazmuniga uni vazifasini aniqlash, jalb qilinadigan materiallarni tanqidiy baholash, faktlarni e'tirof etish va taqqoslash asosida ularni baholash, belgilar o'rtasidagi o'zaro bog'liqlikni aniqlash, tadqiq qilinayotgan jarayonlar dinamikasini aniqlash, tahlil natijalarini tushuntirish, xulosalar va amaliy takliflarni berish kiradi.

Turli kuzatuvlar natijasida to'plangan va svodka yordamida qisman qayta ishlangan ma'lumotlar o'rganilayotgan obekt to'g'risida hali to'la - to'kis

tushuncha bermaydi. Shuning uchun to'plangan ma'lumotlarni birlamchi qayta ishlash jarayonida ma'lumotlarni guruhlash, o'rtacha va nisbiy qiymatlarini aniqlash, dinamik qatorlarni tuzish va tahlil qilish ishlari bajariladi. Ammo statistik ma'lumotlarni boshlang'ich tahlil qilishning bu uslublari faqat voqeylikning o'zgarishidagi umumiy holatni aniqlash, o'zgarishining qonuniyatlarini miqdoriy yoritishga imkon beradi, ammo tadqiq qilinayotgan obektni o'zgarishiga alohida omillarning ta'sir darajalarini aniqlay olmaydi. Statistik ma'lumotlarni tahlil qilish ijtimoiy jarayonlarning rivojlanish qonunlari va shakllariga asoslanishi hamda o'zaro bog'liklikda olingan ma'lumotlarning butun bir jamlamasiga tayanishi zarur. Belgilar o'rtasidagi bog'liqliklar turli usullar yordamida aniqlanadi. Guruhlash, nisbiy va o'rtacha ko'rsatkichlar, dinamik qatorlar bilan birga belgilar o'rtasidagi bog'liqliklarni aniqlash uchun yer kadastrida parallel qatorlar uslubi, balanslash uslubi, analitik guruhlash uslubi, korrelyatsion-regression tahlil uslubidan foydalaniladi.

Parallel qatorlar uslubi, yoki taqqoslash - bu juda oddiy, lekin shu bilan bir vaqtda, turli belgilar o'rtasidagi aloqalarni aniqlashning eng yaxshi usulidir. Bu usulning asosiy mohiyati shundan iboratki, bunda parallel statistik qatorlar ko'rinishida, jadval shaklida joylashgan ma'lumotlar bir-birlari bilan taqqoslanadi, buning natijasida esa taqqoslashning eng maqbul ko'rgazmaligiga va ko'rinishiga erishiladi.

Balanslash uslubi- asosan voqeiliklar o'rtasidagi aloqalar va o'zaro bog'liqliklarni belgilash va tavsiflash uchun qo'llaniladi. Bunga asosan o'zaro bog'liq ko'rsatkichlarni jadvalda joylashtirish yo'li bilan erishiladi. Bunda uning alohida qismlarining jamlamalari o'zaro teng bo'lishi zarur. Yer kadastrida ishlarini bajarishda hisobot yiliga yer fondidagi o'zgarishlarning balans jadvali, yerlarni transformatsiya qilish jadvali va boshqalar aynan ushbu usuldan foydalanilgavni holda tuziladi. Ma'muriy tuman (shahar), viloyat va yagona respublika bo'yicha har yili tuziladigan yer hisoboti (balansi) aynan balanslash usuli asosida yaratiladi.

Analitik guruhlash uslubi turli belgilar o'rtasidagi o'zaro aloqalarni tahlil qilishda keng qo'llaniladi. Bu uslubda o'rganilayotgan voqeilikni bitta belgisi bo'yicha ma'lumotlar guruhlanadi va har guruh uchun boshqa belgining o'rtacha yoki nisbiy qiymatlari hisoblanadi. Shunday holda olingan ma'lumotlar guruhlash asosiga qo'yiladi va bu boshqa belgilar bilan bog'liq bo'lgan belgilar o'rtasidagi bog'liqlikni tavsiflash imkonini beradi. Agarda ikkita, uchta va undan ortiq belgilarning birlikdagi ta'siridan qandaydir bitta belgining bog'liqligi o'rganilsa, birgalikda olingan ushbu belgilar bo'yicha kombinatsion guruhlashni amalga oshirish zarur. Bunda bitta belgi bo'yicha tuzilgan guruhlar boshqacha tarzda kichik guruhlariga ajratiladi. Har bir guruh va kichik guruhlar uchun o'rtacha yoki nisbiy qiymatlar aniqlanadi. Guruhlash asosiga qo'yilgan belgilarning o'zgarishi sababli olingan ko'rsatkichlar taqqoslanadi,

hamda ma'lum xulosalar qilinadi. Analitik guruhlash aloqaning mavjudligi va yo'nalishini aniqlash, shuningdek, bu aloqaning kuchliligini tavsiflash, bitta omil o'zgarishini ikkinchisiga ta'sir o'lchovini miqdoriy aniqlash imkonini beradi.

Murakkab ijtimoiy voqeilikni ko'p omilli tahlil qilishning ancha takomillashgan uslublaridan biri bo'lib korrelyatsion – regression tahlil uslubi xizmat qiladi. Odatda bitta voqeilikni boshqasi bilan bog'liqlik darajasi bo'yicha aloqalar ikki turga ajratiladi: funksional va korrelyatsion. Funksional deb shunday aloqa tushuniladiki, bunda qandaydir bitta belgining miqdori bitta yoki bir necha boshqa belgilar yordamida aniqlanadi. Bunda faktorial belgining ma'lum bir qiymatiga barcha hollarda natijaviy belgining bir yoki bir necha qat'iy aniqlangan qiymatlari to'g'ri keladi. Masalan, kvadrat shakldagi yer uchastkasining maydoni to'la kvadrat tomonlarining o'lchamlariga bog'liq, to'g'ri burchakli shakllar esa - uchastkaning uzunligi va eniga bog'liq. Korrelyatsion bog'liqlikda esa bunday qat'iy moslik mavjud bo'lmaydi. Bu yerda bittagina faktorial belgining qiymatiga odatda natijaviy belgining qator qiymatlari mos keladi. Masalan, yalpi daromad va yer egaligining o'lchamlari o'rtasidagi bog'liqlik, hosildorlik va solingan o'g'itlar miqdori o'rtasidagi bog'liqlik, paxtaning yalpi hosili bilan ekin maydoni va hosildorligi o'rtasidagi bog'liqlik shunday bog'liqliklardir. Yalpi daromad, hosildorlik, yalpi hosil miqdorlari nainki yer egaligining o'lchamlariga, balki solingan o'g'itlar miqdoriga, paxta ekin maydonlari va hosildorligiga bog'liq, shu bilan birga qator boshqa omillar - xo'jalikning ixtisosligiga, mehnat va moddiy resurslar bilan ta'minlanganligiga, yerning sifatiga, tabiiy - iqlimiy sharoitga, sug'orish suvi bilan ta'minlanish darajasiga va boshqalarga ham bog'liqdir.

Korrelyatsion bog'liqlikda natijaviy belgi faktorial belgi ta'siri bilan to'laligicha aniqlanmaydi. Bu miqdor faqatgina o'rtacha miqdordagina namoyon bo'ladi, ba'zi hollarda esa belgilangan aloqaga teskari keladigan aloqalar vujudga keladi.

Yo'nalishi bo'yicha korrelyatsion bog'liqlik to'g'ri va teskari bog'liqlik shakllariga bo'linadi. Faktorial belgi qiymatining o'sishi bilan natijaviy belgi qiymatining o'sishi kuzatiladigan bog'liqlik to'g'ri bog'liqlik deyiladi. Bunday bog'liqlikka, masalan, xo'jalikning yalpi daromad miqdori bilan yer egaligining o'lchamlari o'rtasidagi aloqa, yerning unumdorligi bilan hosildorlik o'rtasidagi aloqa va.h.k. kirishi mumkin.

Teskari bog'liqlik deb shunday bog'liqlik tushuniladiki, bunda bitta belgi miqdorining oshishi unga bog'liq bo'lgan ikkinchi belgi miqdorini kamayishiga olib keladi. Masalan, mehnat unumdorligi bilan mahsulotning tannarxi, ya'ni mehnat unumdorligi qancha oshsa mahsulotning tannarxi shunchalik pasayishi kuzatiladi. Ikkita belgi o'rtasidagi statistik bog'liqlikni funksional shaklda, ya'ni matematik funksiya yordamida yoritish mumkin.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Yer kadastri ma'lumotlarini tahlil qilishda qanday uslublardan foydalaniladi?
2. Balanslash uslubi nima va u qanday yer kadastri ma'lumotlarini tahlil qilishda qo'llaniladi?
3. Qanday yer kadastri masalalarini hal qilishda analitik guruhlash uslubidan foydalanish mumkin?
4. Funksional bog'liqlik nima va u qanday mazmunga ega?
5. Korrelyatsion tahlil uslubining umumiy mohiyati nimadan iborat?
6. Funksional bog'liqlik bilan korrelyatsion bog'liqlik o'rtasida qanday farq mavjud?
7. Regressiya tenglamasi qanday vujudga keltiriladi va u qanday turlarga bo'linadi?
8. Yer kadastrining qanday masalalarini hal qilishda korrelyatsion -regression bog'liqlikdan foydalaniladi?

2.4. Yer kadastrini yuritishda zamonaviy texnik vositalar va axborot texnologiyalaridan foydalanish

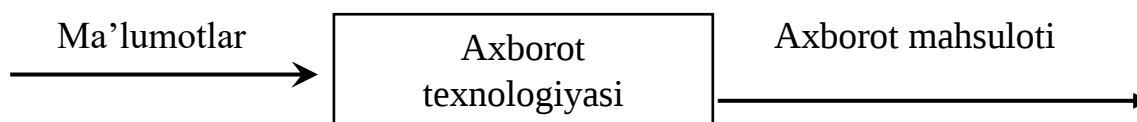
Davlat yer kadastrini davr talablari darajasida va yuqori aniqlik bilan yuritish uchun zaruriy ma'lumotlarni olish, qayta ishlash, ularni yer kadastri xujjatlariga tushirish yerlarning xuquqiy, tabiiy va xo'jalik holatlarini o'zgarishi to'g'risidagi ma'lumotlarni aniqlash, to'plash hamda qayta ishlash, bu o'zgarishlarni yer kadastrining hisob va hisobot xujjatlarida doimiy ravishda yoritib borish kabi o'ta murakkab jarayondir. Shuning uchun bunday jarayonni osonlashtirish, yer to'g'risidagi, undan foydalanish va umuman yer kadastrini yuritish bo'yicha ma'lumotlarni zamon talabi darajasida ushlab turish, tezkor ravishda zaruriy ma'lumotlarni olish maqsadida bugungi kunda yer kadastrida ham zamonaviy axborot texnologiyalaridan foydalanishni yo'lga qo'yish masalani ijobiy hal qilishda yaxshi samara beradi.

Texnologiya - so'zi yunoncha (techne) can'at, mahorat, o'quv ma'nolarini anglatadi, bu esa jarayonlar demakdir.

Jarayon deganda, oldiga qo'yilgan maqsadga erishishga yo'naltirilgan harakatlarning muayyan yig'indisining jamlamasi tushuniladi. Jarayon inson tomonidan tanlangan strategiyaga qarab belgilanishi, turli vosita va uslublar jamlamasi yordamida amalga oshirilishi kerak. Bunda zamonaviy axborot texnologiyalari alohida o'rin tutadi.

Axborot texnologiyasi- obekt, jarayon yoki hodisa (axborot mahsuloti) ning holati haqidagi yangi sifat axborotini olish uchun ma'lumotlarni to'plash, qayta

ishlash va uzatishning turli vosita va uslublari jamlanmasidan foydalanuvchi jarayondir. Bu quyidagi sxematik ko‘rinishda izohlanadi (2- chizma).



2- chizma. Axborot texnologiyalarining ishlash tartibi

Axborot texnologiyalari jamiyatning axborot zahiralaridan foydalanishning eng muhim jarayonlaridan biridir. Hozirgi paytga kelib u bir necha evolyutsion bosqichlarni bosib o‘tgan. Ulardan har birining almashinuvi, asosan, fan va texnika taraqqiyotining rivojlanishi, axborotni qayta ishlashning yangi texnik vositalarining paydo bo‘lishi bilan belgilanadi. Bugungi kunga kelib axborotni qayta ishlash texnologiyalarning asosiy texnik vositasi bo‘lib shaxsiy kompyuterlar xizmat qilayapti, ular texnologik jarayonlarning zamonaviy konsepsiyasini qurish va undan foydalanishga ham, sernatija axborot tizimiga ham muhim ta’sir ko‘rsatadi. Shaxsiy kompyuterlar va ular uchun yaratilgan turli elektron dasturlarni axborot sohasiga tadbiq qilishi, shuningdek, bu sohada ham aloqaning telekommunikatsiya vositalarini qo‘llanilishi axborot texnologiyalarini rivojlanishida yangi zamonaviy bosqichni boshlab berdi.

Zamonaviy axborot texnologiyalari shaxsiy kompyuterlar, telekommunikatsiya vositalaridan foydalangan holda foydalanuvchi ishining do‘stona interfeysli axborot texnologiyasidir.

Axborot texnologiyalari o‘ziga asosiy muhit bo‘lgan axborot tizimlari bilan chambarchas bog‘liq. Shu bilan bir qatorda e’tirof etamizki, ushbu darslikka kiritilgan axborot texnologiyalari, tizimlari va tushunchalari bir - biriga o‘xshash tuyulishi mumkin. Ammo amalda umuman bunday emas.

Axborot texnologiyalari - kompyuterda elektron tarzda saqlanuvchi ma’lumotlar ustidan tushuruvchi turli murakkablik darajasidagi operatsiyalar, amallar, bosqichlarni bajarishning aniq reglamentli qoidalaridan tashkil topadi. Axborot texnologiyasining asosiy maqsadi - axborotni saqlash, yangilab turish va uzatishni tashkil etishdan iboratdir. Axborot texnologiyasi axborotni qayta ishlashning axborot - kompyuter tizimini o‘zida ifodalaydi.

Shunday qilib, zamonaviy axborot texnologiyalari jamiyatda axborotni o‘zgartirish jarayonlari haqidagi zamonaviy tasavvurlarni aks ettiruvchi ancha keng tushunchadir. Axborot tizimlari ishining muvaffaqiyat garovi - bu boshqaruv va kompyuter axborot texnologiyalaridan oqilona uyg‘unlikda foydalanishdir.

Hozirgi paytda elektron texnikaning bir qator sohalaridagi erishilgan yutuqlar kompyuterlardan foydalanish sohasini juda kengaytirdi. Masalan, bir yarim o‘tkazuvchi chipning xotira xajmi 70 - yillar boshlaridagi 4,0 Kbaytdan 1980 yilda

64,0 Kbaytgacha o'sdi. IBM firmasi 1,0 Mbayt, ya'ni 1mln. bayt sonli chipni barpo etdi, yaqin kelajakda uni sig'imini 4 Mbaytga yetkazish ko'zda tutilgan.

Bu yutuqlar kompyuter mahsulotlarini ixchamlashuviga va tannarxining pasayishiga, samaradorlikni o'sishiga olib keladi. Har yili yaratilayotgan yuqori sig'imli mikroprotsesszorlar yangi asbob va tizimlarda qo'llaniladi va natijada stol kompyuteri yildan-yilga ancha sermahsul va tobora arzonlashib bormoqda. Endilikda kompyuterdan murakkab va ko'p rangli ishlab chiqarish diagrammalarini yaratish, elektron pochta uchun murakkab injenerlik, yer kadastr, me'morchilik chizmalarini tayyorlash va boshqalarda keng foydalanish mumkin.

Yuqoridagilardan ko'rinib turibdiki, iqtisodiyotning turli tarmoqlari qatori yer kadastrini tezkor yuritish, yer kadastr uchun ko'p rangli, yuqori sifatli plan-kartografik materiallar tayyorlash, yer resurslarining taqsimlanishi va doimiy qayta taqsimlanishi, yerdan foydalanish bo'yicha hisobotlar tuzish va boshqa qator yer kadastr masalalarini zamonaviy talablar asosida yuritishda zamonaviy axborot texnologiyalaridan keng foydalanilmoqda. Hozirgi kunda respublikamizda yaratilgan va yuritilayotgan yer uchastkalarining yagona elektron axborotlar bazasi (geoportal) ham, shuningdek, yer kadastr tarkibida bajarilayotgan tuman yer balansi(hisoboti), tuproq bonitirovkasi va shu asosdagi qishloq xo'jaligi yerlarini iqtisodiy (normativ) baholash ishlari ham maxsus yaratilgan elektron dasturlardan foydalanilgan holda kompyuterlarda bajarilmoqda.

Davlat yer kadastrini yuritishning asosiy bo'g'inlaridan biri bu- yer maydonlari, ularning sifati, joylashuvi, holati, qiymati va boshqalar bo'yicha to'plangan ma'lumotlarni qayta ishlashdir. Ma'lumotlarni qayta ishlashning axborot texnologiyalari yaxshi tizimlashgan vazifalarni hal qilishga mo'ljallangan. Bu texnologiya boshqaruv, mehnatning ayrim mayda, doimo takrorlanuvchi operatsiyalarini avtomatlashtirish maqsadlarida qo'llaniladi. Shu bois axborot texnologiyalari tizimlarini bu darajada qo'llash xodimlar mehnati samaradorligini ancha oshiradi.

Ma'lumotlarni qayta ishlashning zamonaviy axborot texnologiyasi asosan ularni qayta ishlash uchun standart protsedura va algoritmlari ma'lum, kirish ma'lumotlariga ega bo'lgan masalalarni hal qilishga mo'ljallangandir. Bu texnologiya doimiy ravishda, tez – tez takrorlanadigan katta miqdordagi ma'lumotlar va mehnatni avtomatlashtirish maqsadida uncha yuqori malakaga ega bo'lmagan xodimlarning ish faoliyati darajasida qo'llaniladi. Masalan, tumanda yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olish va davlat registrini yuritish, yerlarni miqdoriy va sifat hisobini yuritib borish, tuman yer balansi (hisoboti)ni tuzish, tumandagi yer va ko'chmas mulklar to'g'risidagi ma'lumotlarni bir tizimga keltirish, saqlash, yangilab turish va boshq. Shu sababli ham axborot texnologiyalari va tizimlarini qo'llash

xodimlar mehnat unumdorligini tubdan oshiradi, ko'p miqdordagi bir xil ishlarni bajarishdan ozod qiladi, hattoki xizmatchilar sonini qisqartirishga ham olib keladi.

Umuman olganda, respublikaning har bir tumanida davlat yer kadastriga oid quyidagi masalalar hal qilinadi:

- ko'p miqdordagi hisob – kitob ma'lumotlari to'planadi va qayta ishlanadi;
- yer resurslarining holati va taqsimlanishi to'g'risida, ulardan foydalanishning davriy nazorati to'g'risida davriy va yillik hisobotlar yaratiladi;
- manfaatdor yuridik va jismoniy shaxslar tomonidan joriy ravishda kelib tushadigan turli – tuman so'rovnomalarga javoblar olinadi hamda qog'oz ko'rinishida ular rasmiylashtiriladi yoki hisobotlar tuziladi.

Bugungi kunda qo'llanilayotgan axborot texnologiyasini boshqalaridan farqlovchi, ma'lumotlarni qayta ishlash bilan bog'liq qator xususiyatlari mavjud. Jumladan:

- Kadastr agentligining tuman (shahar) bo'limi va Davlat kadastrlari palatasining tuman(shahar) filiali uchun ma'lumotlarni qayta ishlash bo'yicha vazifalarni bajarish. Har bir tumandagi yuqorida qayd qilingan idoralar yerlardan foydalanish, ularni tashkil etish, ko'chmas mulklar va yer uchastkalarining hisobini doimiy yuritib borish, qiymatini aniqlash bo'yicha katta miqdordagi ma'lumotlarga ega bo'ladi. Shuning uchun ham ushbu ma'lumotlarni qayta ishlash va shunga mos axborot texnologiyasini ishlab chiqish uchun tumanda albatta axborot tizimi bo'lishi zarur;

- algoritmnini ishlab chiqish uchun faqatgina yaxshi tarkiblashtirilgan masalalarni yechish;

- mumkin qadar kamroq xodimlar ishtirokida avtomatik rejimda ishning asosiy hajmini bajarish;

Yer kadastr ma'lumotlarini qayta ishlashga doir axborot texnologiyasining asosiy komponentlari quyidagi, 2- chizmada aks ettirilgan.

Ma'lumotlarni to'plash. Kadastr agentligining tuman xizmati va davlat kadastrlari palatasining tuman filiali tomonidan bajariladigan barcha ishlar bo'yicha ma'lumotlar to'planadi. Bu ma'lumotlar yer uchastkalarining miqdori, sifati, yer maydonlariga bo'lgan huquq turlari, ularni yerdan foydalanuvchilar bo'yicha taqsimlanishi va boshqalardan iborat bo'ladi.

Ma'lumotlarni qayta ishlash. Kadastr agentligining tuman xizmati va davlat kadastrlari palatasining tuman filiali uchun axborotlar majmuini tashkil etish maqsadida ma'lumotlarni qayta ishlashda quyidagi namunaviy operatsiyalar bajariladi:

- ma'lumotlarni guruhlash;

- yozuvlarni tartibga keltirish uchun ma'lumotlarni tartibga keltirish, ya'ni turli xillarga ajratish;

- hisob - kitoblarni bajarish. Buning natijasida yangi ma'lumotlar olinadi;

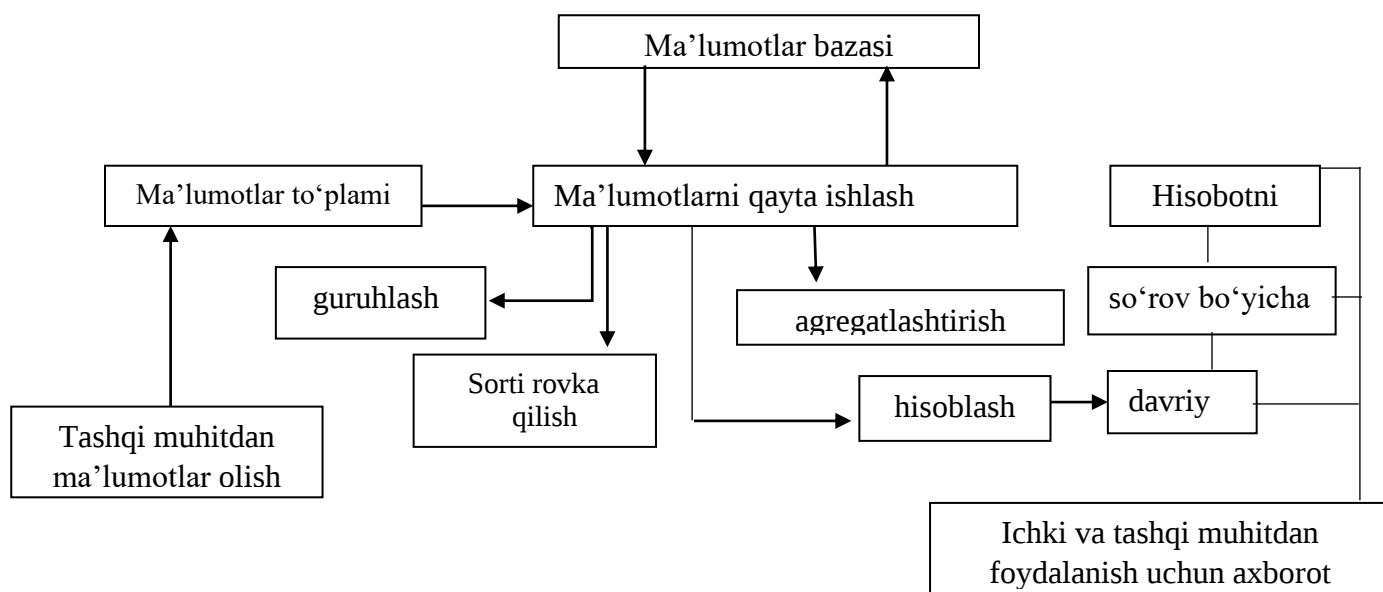
- ma'lumotlarni yiriklashtirish, umumlashtirish yoki agregatlashtirish.

Ma'lumotlarni saqlash. Keyingi davrlarda foydalanish maqsadida aksariyat ma'lumotlarni saqlash. Ularni ma'lum tizimda saqlash uchun, odatda, yagona ma'lumotlar bazasi yaratiladi.

Hisobotlarni yaratish. Ma'lumotlarni qayta ishlash bo'yicha axborotlar texnologiyasidan foydalangan holda talabgorlar va boshqa manfaatdor idoralar uchun zarur xujjatlar yaratiladi. Bu xujjatlar ko'pincha yillik yoki davriy hisobotlar ko'rinishida bo'lishi mumkin.

Jadallik bilan rivojlanayotgan ilmiy - texnikaviy jarayon XX asrning 90 yillari, ayniqsa, XXI asrning boshlariga kelib kommunikatsiyalarning yangi vositalarini - rakamli axborotlar, jumladan, kadastr axborotlarining oqimini katta tezliklarda harakatlantiruvchi global kompyuter tarmoqlarini paydo bo'lishiga olib keldi.

Eng yuqori tarmoqlangan hamda kuchli planetar kompyuter tarmog'i – "Internet" qisqa muddat ichida axborotlarni qog'ozsiz uzatishning samarali vositasiga aylandi. Uni ishlab chiqilishining boshlanishi XX asrning 50 yillariga to'g'ri keladi. Bu paytda AQSHda bo'lishi mumkin bo'ladigan yadroviy xujumdan xabar beradigan – Internetga o'xshash maxsus tarmoq yaratildi. Tez kunlar ichida bu tarmoq ilmiy jamiyatlar va tijorat firmalarining xizmatiga qo'yildi. 90 -yillarning boshlariga kelib esa Internet o'ziga 5 mingga yaqin tarmoqni hamda 40 mamlakatdagi 700 mingdan ortiq kompyuterlarni birlashtirgan xolda "axborotli supermagistral"ga aylandi. Bugungi kunga kelib esa dunyoning barcha mamlakatlaridagi barcha sohalarda bu tizim muvaffaqiyat bilan faoliyat yuritmoqda. Dunyoni ushbu internet tizimsiz bugungi kunda tasavvur qilish mumkin emas.



3-chizma. Yer kadastr ma'lumotlarini qayta ishlash axborot texnologiyalarining asosiy komponentlari.

Bugungi kunda Internet tarmog'i - halqaro muloqotning asosiy kanali, tijorat, ilmiy va o'quv axborotlarini uzatishning universal vositasidir. Bu tarmoqning muhim xususiyati shundan iboratki, u bir tomondan, yuqori tezlikli va samarali transport muxiti bo'lsa, ikkinchi tomondan, tarqatilgan axborotli resurslarning jamlanmasidir. Uning yordamida elektron pochta xizmatlari, olib tashlangan ma'lumotlar bazasiga kirish, turli -tuman ilmiy xujjatlariga, shu jumladan kartalar va rasmlarga, elektron kataloglar va kutubxonalarga kirish amalga oshiriladi.

Yer va jamiyat haqidagi fanlar sohalaridagi mutaxassislar, xaritashunoslar va kadastrchilarmi, alohida tadqiqotchilarmi yoki tashkilotlarmi, barchasi Internetdan foydalanarlari holda "uchta xoxishni" amalga oshirish imkoniyatlariga egadirlar:

- xabarlar va tasvirlarni tezkor ravishda uzatishni yo'lga qo'yish;
- global geoaxborotli resurslarga kirish imkoniyatini olish;
- o'zlarining shaxsiy ma'lumotlar massivlarini, ular bilan potensial sheriklar va mijozlarni qiziqtirgan xolda xalqaro oborotga kiritish.

Geografik axborotlar, xaritalar, kadastr ma'lumotlarini, jumladan yer, bino va inshootlar kadastrlari ma'lumotlarini tezkorlik bilan tarqatish vositalariga bo'lgan jamoatchilik talabi juda yuqoridir. Telekommunikatsion tarmoqlarda kompyuterlardan foydalanishni ba'zida "beshinchi axborotli revolyutsiya" deb nomlashadi, negaki bunda birinchi to'rttasi- chop etish stanogini kashf etilishi, telefonni, radioaloqani va shaxsiy kompyuterlarni yaratilishi bilan bog'liqligi ko'zda tutiladi. Kommunikatsiya masofaga bog'liq bo'lmay qoldi, kenglik axborotlari tarmoqlarda amaliy jihatdan real vaqt rejimiga aylanadi. Bu xolat umumiy boshqaruv tizimini, shaklini, ilmiy va ishlab chiqarish, shuningdek, kadastr faoliyatning xarakterini tubdan o'zgartirdi.

Global kompyuterli tarmoq to'xtovsiz kengaymoqda. Ba'zi bir baholashlarga qaraganda, ming yillikning oxiriga kelib Internetga ulangan kompyuterlarning soni 300 mln.ga yetgan. O'sish stixiyali va chegaralanmagan tarzda ketmoqda, va bu tarmoqda to'g'ri yo'nalish olishda, unda zaruriy ma'lumotlarni to'g'ri saqlash va jamlashda ma'lum qiyinchiliklar tug'diradi. Shuning uchun ham axborotli massivlarni tashkil etishning yangi usullarini ishlab chiqish hamda navigatorlarni – ya'ni, talab qilinadigan axborotlarni qidirishda logik jihatdan bir -birlari bilan bog'langan yo'llar bo'ylab elektron tarmoqda zaruriy yo'nalish olishga va to'g'ri xarakatlanishga imkon beradigan dasturli vositalarni yaratish bugungi kunda muhim muammo bo'lib qoldi.

World Wide Web (WWW , 3W yoki Web) – ingliz so'z birikmalarining aniq tarjimasi bo'lgan “Butunjahon to'ri” – bu tizimning nomi bo'lib, u kompyuter tarmoqlarida axborotlarni qidirish hamda almashishini ta'minlaydi. U ilmiy ma'lumotlar bilan kompyuterli almashinishni soddalashtirish uchun 1989 y. yaratilgan va tez orada Internetda keng tarqaldi. 1993 yildan boshlab Veb tarmoqli kompyuterni, shu jumladan tasvirlarni qidirish va uzatishning asosiy vositasiga aylandi.

Internet tarmog'ida aylanib yurgan barcha xaritalar, atlaslar, aero va kosmik rasmlar to'rtta katta guruhga bo'linadilar:

- * statik tasvirlar, ya'ni raqamlash va skanerlash yo'li bilan olingan yoki raqamlangan formatda kelib tushadigan xartitalar, atlaslar, rasmlar;

- * foydalanuvchilar talablari bo'yicha tuziladigan va yangilanadigan interfaol tasvirlar;

- * kartografik animatsiyalar, filmlar, multimediyali mahsulotlar, virtual modellar;

- * geografik axborot tizimlaridagi rasmlar, xaritalar, atlaslar.

Elektron tarmoqlarda milliy atlaslar va kadastr xaritalarini nashr qilish alohida ahamiyat kasb qiladi. Bu yangi axborotlarni kelib tushishiga qarab (masalan davlat statistik yoki yer kadastr xizmatidan) xaritalarni tezkor ravishda hamda, asosiysi, iqtisodli tarzda yangilanishini ta'minlaydi. Aynan shu asosda yer kadastrining xaritalari bo'yicha doimiy “navbatchilik” yoki o'ziga xos monitoring amalga oshiriladi. Amalda idoralar va xususiy shaxslar, fermerlar va boshqa qishloq xo'jalik korxonalari foydalanishlari mumkin bo'lgan kadastrning xaritali axborotli tizimi shakllanadi. Shunday tizimlar dunyoning ko'pgina mamlakatlarida yaratilgan va bugunda ishlab turibdi.

Kartografik manbalarni, kadastr axborotlarini Internetda qidirish turli yo'llar bilan amalga oshiriladi. Jumladan:

- grafik yoki, aniqrog‘i “kartografik” yo‘l, bunda ekranga dunyo xaritasi chiqariladi va foydalanuvchi birin -ketinlik bilan o‘zini qiziqtirgan kontinent, keyin mamlakat, region, shahar va hokozolarni ko‘radi;

- “mavzuli” variant. Qaysiki bunda axborotli resurslar turlari va mavzulari bo‘yicha guruhlangan bo‘lib, masalan, rasmlar, animatsiyalarni , yoki bo‘lmasa tarixiy, shaharsozlik, qishloq xo‘jaligi, yerlarni baholash xaritalarini chiqarish mumkin;

- “matnli” yo‘l. Bunda foydalanuvchi matnning menyusi yordamida uni qiziqtirgan soha bo‘yicha tezlikda navigatsiyani amalga oshiradi;

- “gazetir”, qaysiki bu foydalanuvchiga har bir kontinent yoki region bo‘yicha xujjatlarning to‘la ro‘yxatini beradi.

Yuqoridagilardan yaqqol ko‘rinadiki, yer kadastrini yaratish va bir maromda muvaffaqiyatli yuritishda zamonaviy axborot texnologiyalaridan, jumladan shaxsiy kompyuter va bugungi kunda anchagina rivojlanayotgan Internet tizimidan foydalanish so‘zsiz ijobiy samaralarni beradi.

Mustaqil o‘rganish uchun savollar

1. Axborot texnologiyalari nima, ular jamiyat xayotida qanday o‘rin tutadilar?
2. Zamonaviy axborot texnologiyalari (ZAT) deganda nimani tushunasiz?
3. Yer kadastrining qanday masalalarini hal qilishda ZAT dan foydalanish mumkin?
4. Ma’lumotlarni to‘plash va qayta ishlashda axborot texnologiyalaridan qanday foydalaniladi?
5. “Texnologiya” so‘zi umuman nimani anglatadi?
6. Yer kadastrini ma’lumotlarini saqlash va yangilab turishda qanday axborot texnologiyalardan foydalaniladi?
7. Internet tarmog‘i nima, bugungi kunda uning ahamiyati qanday?
8. Veb nima, uning amaliy ahamiyati nimadan iborat?
9. Internet tarmog‘ida aylanib yurgan atlas va xaritalar qanday guruhlarga bo‘linadilar?
10. Kartografik manbalarni Internetda qidirish qanday yo‘llar bilan amalga oshiriladi?

**II QISM. DAVLAT YER KADASTRINING TARMOQ VA HUDUDIIY
ASOSLARI HAMDA HUSUSIYATLARI**

**3 BOB. QISHLOQ XO‘JALIK KORXONALARIDA YURITILADIGAN
YER KADASTRINING MAZMUNI VA TARKIBIY QISMLARI**

**3.1. Qishloq xo‘jalik korxonalarida yuritiladigan yer kadastrining
mazmuni va amaliy ahamiyati**

O‘zbekiston Respublikasi iqtisodiyot tarmoqlarida tashkil etilgan va o‘z faoliyatini amalga oshirayotgan barcha korxona, muassasa va tashkilotlar, qoidaga binoan, ikki guruhga ajratiladi: qishloq xo‘jalik korxonalarini va noqishloq xo‘jalik korxonalaridir. Qishloq xo‘jalik korxonalarini asosan, turli qishloq xo‘jalik mahsulotlarini yetishtirish mavsadlarida ma’lum bir yer maydonlarida tashkil etiladi. Bunday korxonalariga, bugungi kunda, masalan, fermer xo‘jaliklari, dehqon xo‘jaliklari, yordamchi xo‘jaliklar (yirik sanoat korxonalarining qishloq xo‘jaligida tashkil etilgan xo‘jaliklari), agroklasterlar, agrofimlar, tajriba xo‘jaliklari kabilar kiradi. Bular ichida, ayniqsa, yer maydonlarini uzoq muddatli ijara asosida foydalanganlari holda xo‘jalik yurituvchi fermer xo‘jaliklari katta ahamiyatga ega bo‘lmoqda. Xususan, rasmiy ma’lumotlarga qaraganda, 2022 yilning 1 yanvar xolati bo‘yicha respublikada turli qishloq xo‘jaligi ixtisosliklaridagi jami 91829 ta fermer xo‘jaliklari faoliyat yuritgan. Shulardan 27997 tasi paxta g‘allachilikka, 8594 tasi g‘allachilikka, 9537 tasi chorvachilikka, 24466 tasi bog‘dorchilikka, 5231 tasi uzumchilikka, 6241 tasi sabzavotchilik polizchilikka, 524 tasi tutchilikka va 10924 tasi boshqa turli boshqa yo‘nalishlarga ixtisoslashgan xo‘jaliklar bo‘lgan. Umuman, bugungi kunda fermer xo‘jaliklari respublikaning asosiy qishloq xo‘jalik korxonalariga aylangan. Shunday qishloq xo‘jalik korxonalarida olib boriladigan yer kadastrini mamlakat bo‘yicha yuritiladigan yagona yer kadastrining asosiy, birlamchi tarkibiy qismi hisoblanadi. Yer kadastrini ma’lumotlari - yerdan foydalanuvchilar, yer uchastkalari ijarachilari va mulkdorlariga ishlab chiqarish faoliyatlari uchun, tuman tashkilotlariga va boshqaruv organlariga esa-yerlardan to‘g‘ri foydalanishni nazorat qilish hamda davlat yer kadastrini yuritishga rahbarlik qilish uchun juda zarurdir.

Yer kadastrini, ayniqsa, qishloq va o‘rmon xo‘jaligi korxonalarini, muassasalari va tashkilotlari uchun katta ahamiyatga egadir. Chunki bu sohalarda yer asosiy ishlab chiqarish vositasi, ekologik muhitning muhim tarkibi sifatida faoliyat ko‘rsatadi.

E’tirof etish zarurki, davlat yer kadastrini har qanday qishloq xo‘jalik korxonasining asosiy xisob turlaridan biri sifatida namoyon bo‘ladi. Shu sababli ham u alohida olingan holda emas, balki iqtisodiyotdagi mavjud operativ - texnik va buxgalteriya hisob - kitoblari bilan birga majmuali tarzda qaralishi zarur. Yer kadastrini mamlakat iqtisodiyoti tarmoqlarida yuritilayotgangan boshqa hisob turlarini yerdan foydalanuvchilar chegaralaridagi mavjud yer turlarining tarkibi, ularning sifat holati,

yer maydonlarining qiymat bahosi to'g'risidagi ma'lumotlar bilan ta'minlaydi. Ushbu maqsadlar uchun yer kadastrining plan -xarita va yozma - matn xujjatlaridan ham keng ko'damda foydalaniladi. Bu esa, o'z navbatida, mavjud operativ - texnik va buxgalteriya hisoblari qishloq xo'jalik korxonalarida yerlardan foydalanishni har tomonlama tavsiflaydigan iqtisodiy, agrotexnik va boshqa ko'rsatgichlarga ega ekanligidan dalolat berishini ko'rsatadi.

Qishloq xo'jalik korxonalarida yuritiladigan yer kadastrini nafaqat xo'jalikning o'zini, balki tumandagi barcha korxona, muassasa va tashkilotlarda ham davlat yer kadastrini yuritish uchun zarur bo'lgan ma'lumotlar bilan ta'minlashi zarur. Shunday ekan, qishloq xo'jalik korxonalarida yuritiladigan yer kadastrini ishlarining asosiy yo'nalishlari hamda metodologiyasi bilan tanishish, ularni yaxshi o'rganish soha uchun yaxshi mutaxassis bo'lib yetishishning muhim omillaridan biri bo'ladi.

Qishloq xo'jalik korxonasi, muassasa va tashkilotlarida yuritiladigan yer kadastrini o'zining mazmun va mohiyati bo'yicha asosiy (birlamchi) va joriy(kundalik) turlarga bo'linadi. Asosiy(birlamchi) yer kadastrini yuritish natijasida qishloq yoki noqishloq xo'jaligi yerdan foydalanuvchilarining, yer uchastkasi ijarachilari va mulkdorlarining huquqiy, tabiiy hamda xo'jalik xolatlari to'g'risidagi to'la ma'lumotlar ilk marta to'planishi va qabul qilingan yer kadastrini hujjatlarida boshlang'ich tarzda yoritilishi zarur. Joriy yer kadastrida yerdan foydalanishdagi barcha o'zgarishlar aniqlanadi, shuningdek, xujjatlarda qat'iy yoritiladigan boshlang'ich ma'lumotlardagi xato - kamchiliklar tuzatiladi. Qishloq yoki noqishloq xo'jaligi korxonasi, muassasa va tashkilotlarida yer kadastrini o'tkazishda uning uzluksizligi, obyektivligi, yer kadastrini ma'lumotlarining ko'rgazmaliligini ta'minlash zarur.

Yer kadastrini ma'lumotlari qishloq xo'jaligi korxonalarini tashkil etish va mavjud shunday korxonalar chegaralarida uchraydigan ba'zi xato va kamchiliklarni bartaraf etish bilan bog'liq xo'jaliklararo yer tuzish loyihalarini ishlab chiqishda juda zarur, negaki, ayniqsa bozor munosabatlari sharoitida yer maydonlariga mulk, ijara huquqlarining paydo bo'layotganligi, tanlovlar va kim oshdi savdolari asosida turli tiplardagi va ko'rinishlardagi korxona va tashkilotlarning vujudga kelayotganligi, ular chegaralarini tartibga solinayotganligi, eng birinchi galda, xududdagi mavjud yer maydonlarining miqdori va sifat xolati haqidagi ma'lumotlarni bilishni taqozo qiladi.

Yer kadastrini ma'lumotlari qishloq xo'jaligi korxonasida ichki xo'jalik yer tuzish loyixalarini ishlab chiqishda ham keng ko'lamda qo'llaniladi. Yer turlarining samarali tarkibi va ekinlarni oqilona almashlab ekish joyining mavjud relefiga, tuproq sharoitiga hamda yerlarning meliorativ xolatiga turlicha talab qo'yadi. Shu sababli, yerdan foydalanuvchi subyektning xududida yer turlari va almashlab ekishlarni ilmiy asosda to'g'ri joylashtirish uchun yer turlarining tarkibini bilish, turli qishloq xo'jalik

ekinlarini o'stirishga yerlarning yaroqlilik darajasi to'g'risidagi ma'lumotlarga ega bo'lish zarur. Bunday ma'lumotlarga ega bo'lish esa ko'p yillik daraxtzorlar (bog'lar, tokzorlar, tutzorlar)ni barpo qilish, sabzavot, dala hamda maxsus almashlab ekishlarni joylashtirish uchun yer uchastkalarini har tamonlama asoslangan holda tanlash imkonini beradi.

Hozirgi kunda yer kadastri materiallari, ayniqsa yerdan foydalanganlik uchun to'lanadigan haqlar (yer solig'i, ijara haqi, qishloq xo'jaligi ko'radigan zararni o'rnini qoplash) miqdorlarini ilmiy asoslangan tarzda aniqlash va belgilashda muhim amaliy ahamiyat kasb etadi. Doimiy yerdan foydalanuvchilarga, ular uchun ajratiladigan yer maydonlari bilan bog'liq yuqori sifatli plan-kartografik materiallar, tuproq, iqlim, geobotanik, agrokimyoviy, meliorativ va boshqa ma'lumotlar tayyor bo'lishi zarur. Yer to'g'risidagi sifatli ma'lumotlarni, odatda quyidagi 2 guruhga ajratish mumkin: 1) davlat ehtiyojlari uchun (soliq, umumiy rejalar tuzish); 2) yerdan foydalanuvchilar, yer uchastkasi ijarachilari uchun xo'jalik yuritish maqsadlarida barcha yer maydonlari haqidagi holisona va har tomonlama aniq ma'lumotlar. Shu sababli ham foydalanishga berilgan yer maydonlarining xolati hamda qiymati to'g'risidagi ma'lumotlarning to'g'ri taqsimlanishi ulardan amaliyotda oqilona va samarali foydalanish imkonini ta'minlaydi.

Umuman olganda, qishloq xo'jaligi korxonalarida yuritiladigan yer kadastri ishlari umumiy yer kadastri ishlari singari qishloq xo'jaligi korxonalarini yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarini davlat ro'yxatiga olish, qishloq xo'jaligi korxonalarini chegaralaridagi yerlarni miqdoriy va sifat hisobini yuritish, tuproq bonitirovkasini o'tkazish va qishloq xo'jaligi yerlarini iqtisodiy (normativ) baholash ishlarini amalga oshirishni o'z ichiga oladi. Har bir ish turi yoki, boshqacha qilib aytganda, davlat yer kadastrining har bir tarkibiy qismlari, bu yerda ham o'ziga xos xususiyatlarga ega bo'lganligi sababli ularni alohida-alohida ko'rib chiqish maqsadga muvofiq bo'ladi.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Qishloq xo'jalik korxonalarida yuritiladigan yer kadastrining umumiy mazmuni nimalardan iborat?
2. Qishloq xo'jalik korxonalarida yuritiladigan yer kadastri ianday xususiyatlarga ega bshladi?
3. Qishloq xo'jaligi korxonalarida yuritiladigan yer kadastri ma'lumotlari qanday masalalarni hal qilishda qo'llaniladi?
4. Qishloq xo'jaligi korxonalarida yuritiladigan yer kadastriga qanday yondoshuv zarur?

3.2. Qishloq xo‘jalik korxonalarini yer uchastkalariga bo‘lgan huquqlarini davlat ro‘yxatiga olish

Xo‘jalik yoki korxona, muassasa va tashkilotlarni, xususan, qishloq xo‘jalik korxonalarini yer uchastkalariga bo‘lgan huquqlarini ro‘yxat qilish davlat yer kadastrining asosiy, muhim tarkibiy qismlaridan biri hisoblanadi. Ro‘yxatlash ma‘lum bir yer uchaskasiga mulkdorlik, foydalanish yoki ijara huquqini rasmiylashtirish hamda davlat miq‘yosida qabul qilingan yagona shakldagi yer kadastri xujjatlarida aks ettirish va yerdan foydalanuvchiga qobul qilingan namunadagi xujjatni berish bo‘yicha amalga oshiriladigan huquqiy tadbir.

Yer uchastkasiga bo‘lgan huquqlarni davlat ro‘yxatiga olish ma‘lumotlari huquqiy kuchga ega. Albatta, qishloq xo‘jaligi yerlarini ro‘yxat qilish amaliy tadbir sifatida birdaniga shakllanmagan. U XX asrning 20 - 30 yillarida o‘tkazila boshlangan hamda boshlang‘ich davrlarda yerdan foydalanish huquqini rasmiylashtirish va yerga davlat mulkchiligini ta‘minlashga yo‘naltirilgan. Shu bilan bir qatorda, uning vazifasiga qishloq xo‘jalik yer maydonlarining huquqiy va xo‘jalik holatlari to‘g‘risidagi ma‘lumotlarni to‘plash, qayta ishlash, tizimli tarzda saqlash va yangilab turish ishlari ham kirgan.

Yer uchastkasiga bo‘lgan huquqlarni ro‘yxatga olish yer hisobi ishlari bilan uzviy bog‘langan holda olib boriladi.

Yer uchastkasiga bo‘lgan huquqlarni ro‘yxatga olish ma‘lum bir yer uchastkasidan foydalanish, mulk qilib olish yoki ijaraga olish huquqlarini rasmiylashtirish va yer uchastkalariga bo‘lgan huquqlar to‘g‘risidagi ma‘lumotlarni qabul qilingan xujjatlarda qayd qilish bilan bog‘liq masalalarni o‘z ichiga oladi. Bunda dastlabki xujjatlar yer uchastkalarining huquqiy Holati to‘g‘risidagi ma‘lumotlardan iborat bo‘ladi. Ammo, yerdan foydalanish ma‘lum bir maqsadga yo‘naltirilganligi hamda ma‘lum hudud va aniq subyekt bilan bog‘liq bo‘lganligi sababli, u o‘z ichiga yer uchastkalarining xo‘jalik holati, joylashgan o‘rni va yerdan foydalanishning o‘lchamlari to‘g‘risidagi ma‘lumotlarni ham oladi.

Yer uchastkasini yerdan foydalanuvchiga berish to‘g‘risidagi vakolatli davlat organlarining qarori, o‘tkaziladigan tanlov natijalarining xulosasi, kim oshdi savdosi (auksion) natijalari hamda yer tuzish loyihasini joyga ko‘chirish va yer uchastkasi chegaralarini joyda belgilash to‘g‘risidagi dalolatnoma yerdan foydalanuvchi yoki yer mulkdorini yer uchastkasiga bo‘lgan huquqini ro‘yxat qilish uchun asos bo‘lib xizmat qiladi. Davlat ro‘yxatida rasmiylashtirilgandan so‘ng yerdan foydalanuvchiga yerdan foydalanish huquqlarini beruvchi hujjatlar topshiriladi.

Yer uchastkalirini ijaraga olish, doimiy (muddatli) foydalanish yoki mulk tariqasida berish maxsus yer ajratish tariqasida amalga oshiriladi. Yer uchastkalarini ajratib berish O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi, viloyatlar, Toshkent

shahar hokimlari tomonidan qonun xujjatlarida belgilab qo'yilgan tartibda, shuningdek davlat xizmatlari markazi tomonidan tashkil etiladigan tanlovlar yoki elektron onlayn auksionlar orqali amalga oshiriladi. Foydalanishdagi yer uchastkasining boshqa shaxslarga berish shu yer uchastkasi belgilangan tartibda qaytarib olingandan keyingina amalga oshiriladi.

Yerni ijaraga olish huquqi yer uchastkasini ijaraga olish shartnomasi asosida ro'yxatdan o'tkaziladi.

Servitutlar va mulk huquqidagi boshqa cheklashlar yer uchastkalaridan foydalanish shartnomalari yoki sud qarorlari asosida ro'yxatdan o'tkaziladi.

Yer uchastkasidan o'zgalarning ham qisman foydalanishi mumkinligi to'g'risidagi huquq davlat hokimiyati organlarining qarorlari yohud qonun xujjatlarida nazarda tutilgan boshqa xujjatlar asosida ro'yxatdan o'tkaziladi.

Qishloq xo'jaligi xududlarida ham binoga, inshootga va imoratga bo'lgan mulk xuhuqi boshqa shaxsga o'tishi natijasida yuzaga kelgan yer uchastkasidan foydalanish huquqi ana shu mulklarning oldi-sotdisi, almashtirilganligi, hadya etilganligi yoki vasiyat qilinganligi to'g'risidagi tegishli shartnomalar va bitimlar asosida ro'yxatga olinadi. Mulkdorlarning yoki ular tomonidan vakil qilingan organlar va yuridik shaxslarning qarorlari, shuningdek binoga, imoratga, inshootga mulk huquqi undan boshqaga o'tayotgan shaxsning yer uchastkasiga tegishli xujjatlari tegishli hokimiyat organlarining qarori bilan rasmiylashtirilganidan keyin ro'yxatdan o'tkaziladi.

Yerdan foydalanuvchiga foydalanish uchun bitta yoki alohida-alohida joylashgan bir necha yer uchastkalari berilishi mumkin. Bunda birinchi holatda ham ikkinchi holatda ham yerdan samarali foydalanishni tashkil etish uchun asos yaratiladi, negaki yerdan foydalanish subyekt tomonidan amalga oshiriladi. U o'ziga biriktirilgan barcha hududdan foydalanish bo'yicha ma'lum huquq va majburiyatlarga egadir. Yerdan foydalanish ro'yxat qilinadi va u yer uchastkasi huquqini ro'yxatdan o'tkazishning ro'yxat birligi asosini tashkil etadi. Ro'yxatlash ishlari yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarning obyekt va xo'jalik yuritish subyekt sifatida yoki yerdan foydalanuvchining o'zga faoliyati sifatida gavdalanadi hamda yer uchastkasining ma'lum aniqlikdagi joylashgan o'rni va o'lchamlari bilan tavsiflanadi.

Yer uchastkalariga bo'lgan huquq subyektlari, ya'ni yerdan foydalanuvchilar davlat tomonidan ushbu huquklarni tasdiqlaydigan xujjatga ega bo'lishlari zarur. Yerdan foydalanish turlariga qarab huquqiy rasmiylashtirish xujjatlari hamda yerdan foydalanuvchilarni yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarini davlat ro'yxatiga olish tartibi turlicha bo'lishi mumkin.

Yerdan foydalanish ma'lum bir maqsadga yo'naltirilganligi, ma'lum hudud va aniq subyekt bilan bog'liq bo'lganligi sababli u yer uchastkalarining xo'jalik holati,

joylashgan o'zni va yerdan foydalanishning o'lchamlari to'g'risidagi ma'lumotlarni ham o'z ichiga oladi. Shu boisdan, yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni ro'yxatga olish katta hajmlardagi axborotlarni qayta ishlash, saqlash va tizimlashni, ya'ni avtomatlashgan axborotlar tizimini yaratishni talab qiladi. U yer kadastrini yuritishni avtomatlashtirishga hamda yer va mulk munosabatlarini iqtisodiy-huquqiy muvofiqlashtirish jarayonlarini axborotli ta'minlashga mo'ljallangan bo'lishi zarur. Yerdan foydalanishga oid hukumat, mahalliy hokimiyatlar, tanlov va kim oshdi savdolari tashkilotchilari tomonidan qarorlar qabul qilish va ularni bajarilishini nazorat qilishni axborotli ta'minlash jarayonini avtomatlashtirish asosida yerdan foydalanishning samaradorligini oshirish ushbu tizimni yaratishning maqsadi hisoblanadi.

Servitut shartnomalari asosida yerdan foydalanishni chegaralash ishlari ham ro'yxatlash tarkibida bo'lib, davlat tadbirlari tizimiga kiradi. Shuning uchun ham loyiha tarkibida ro'yxatlashning huquqiy-iqtisodiy masalalarini hal etishda servitut shartnomalarini tuzish, ular to'g'risida ma'lumotlar bankini yaratish uslublarini takomillashtirishga ham katta e'tibor qaratilgan.

Yer uchastkasidan doimiy foydalanish, yer uchastkalarini ijaraga olish huquqini, shuningdek, yer uchastkalariga bo'lgan mulk huquqini, shu jumladan, servitutlar to'g'risidagi bitimlar va bu huquqlarga doir boshqa barcha cheklashlarni davlat ro'yxatiga olish elektron ko'rinishdagi tuman (shahar) yer kadastrini kitobiga tegishli ma'lumotlarni kiritish orqali yer uchastkasi joylashgan hududda amalga oshiriladi. Yer uchastkalaridan doimiy foydalanish, ijara huquqi, shuningdek, yuridik va jismoniy shaxslarning mulk qilib olgan yer uchastkalariga bo'lgan o'z huquqlari belgilangan tartibda davlat ro'yxatidan o'tkazilishi shart.

Qishloq xo'jalik yer uchastkasiga bo'lgan huquqni ro'yxatdan o'tkazishda quyidagi tartibga rioya etish zarur. Huquqni vujudga kelish qonuni - yuridik va jismoniy shaxslarning ma'lum yer uchastkasiga bo'lgan huquqiga belgilanadigan holat:

- mulk huquqi;
- ijara huquqi;
- doimiy foydalanish huquqi;
- muddatli foydalanish huquqi.

Davlat ro'yxatiga olishda, ba'zi hollarda, huquqlar maqomi o'zgartirilishi mumkin. Yer uchastkalari chegaralarining faqat yer turi (toifa) yoki foydalanish bo'yicha huquqlar xarakterlarini o'zgartirishdagi holatlari quyidagilardir:

- foydalanish maqsadi;
- umumiy maydoni;
- ekinlar tartibi;
- baholash ko'rsatkichi;

- huquq turlari va egalik qilish nisbatlari.

Yer uchastkasiga bo'lgan huquqni bir yuridik yoki jismoniy shaxsdan boshqa yuridik yoki jismoniy shaxsga o'tkazish holati quyidagi hollarda yuz berishi mumkin:

- yer uchastkasini oldi-sotdi, almashish, meros qilib qoldirish, renta;
- umrbod qoldirish sharti bilan oldi-sotdi, xadya qilish, meros qoldirish, qurilgan imorat va inshootlar rentasi, yashab turgan uy-joyini ajratish.

O'zbekiston Respublikasi «Yer kodeksi»ning 29- moddasiga binoan saqlash va cheklash huquqi o'z ichiga quyidagilarni oladi:

- yer uchastkasini sotish yoki o'zgacha tarzda boshqalarga o'tkazishni taqiqlash;

- yer uchastkasini ikkilamchi ijaraga va yordamchi pudratga, ushbu kodeks 51- moddasining 3- bandida nazarda tutilgan holatda esa, ijaraga berishni taqiqlash;

- yer uchastkasidan asosiy foydalanish maqsadini o'zgartirishni taqiqlash;

- faoliyatning ayrim turlarini taqiqlash;

- belgilangan tartibda kelishuvsiz kuchmas mulkning tashqi ko'rinishiga o'zgartirish, imorat, bino, inshootni rekonstruksiya qilish;

- yer unumdorligini saqlash va oshirish, irrigatsiya va meloratsiya tizimlarini sof holatda saqlash chora-tadbirlarini amalga oshirish;

- yer uchastkasida qurilish kilishni yoki uni o'zlashtirishni belgilangan muddatlar mobaynida boshlash va tugallash;

- tabiatni muhofaza qilish haqidagi qonun va talablarga rioya qilish yoki muayyan ishlarni bajarish, shu jumladan, yer uchastkasidagi tuproq qatlamini, noyob o'simliklarni, tabiat, tarix va madaniyatga taallukli davlat yodgorliklarini asrashni;

- qonun hujjatlarida belgilangan boshqa majburiyatlar, cheklashlar yoki shartlar.

Yer uchastkasidan foydalanishda huquqlarni, shuningdek, yuridik yoki jismoniy shaxslarni yer uchastkasiga bo'lgan huquqlari, ba'zi xollarda bekor qilinishi mumkin. Bu quyidagi holatlarda kuzatiladi:

- yer uchastkasidan ixtiyoriy voz kechilganda;

- yer uchastkasiga berilgan foydalanish yoki ijaraga olish muddatlari tugaganda;

- yuridik yoki jismoniy shaxsning faoliyati tugatilganda;

- ijaraga olish shartnomasi bekor qilinganda, yoki bekor bo'lganda;

- yer uchastkasi yer qonunlarida nazarda tutilgan tartibda olib qo'yilganda;

- davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun yer uchastkasi olib qo'yilganda (sotib olinganda).

Yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarning yuzaga kelishi, o'zgaga o'tishi, cheklanishi va bekor qilinishi davlat ro'yxatiga olinishi lozim. Yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni ro'yxatga olganlik uchun O'zbekiston Respublikasi Vazirlar

Mahkamasi tomonidan belgilangan tartibda ro'yxatga olish yig'imi undiriladi. Yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olish belgilangan tartibda, ya'ni yuridik yoki jismoniy shaxsning yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarini ro'yxatga olish ishlarini amalga oshiruvchi organga bergan arizasiga muvofiq amalga oshiriladi.

Davlat ro'yxatiga olish ariza berilgan kundan e'tiboran o'n kun muddatda amalga oshiriladi. Yer uchastkasiga bo'lgan huquq davlat ro'yxatiga olinganligi to'g'risida ro'yxatga olingan sana va ro'yxatga olinganlikning tartib raqami ko'rsatilgan holda davlat ro'yxatiga olinganlik to'g'risidagi reyestrda ko'chirma beriladi.

Yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni belgilovchi, o'zgartiruvchi yoki bekor qiluvchi xujjatlar ana shu huquqlarni davlat ro'yxatiga olish uchun asos bo'lib xizmat qiladi. Yer uchastkalaridan foydalanish huquqlari tuman, shahar, viloyat hokimining, Qoraqalpog'iston Respublikasi Juqorg'i Kengesining hamda O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining yer berish to'g'risidagi qarorlari asosida ro'yxatga olinadi. Yerni ijaraga olish huquqi yer uchastkasini ijaraga olish shartnomasi asosida ro'yxatga olinadi. Yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni ro'yxatga olish quyidagi tartibda olib boriladi.

Ro'yxatga olish tartibi :

- ro'yxatga olishni so'rab yozilgan arizani qabul qilish;
- yer uchastkasi va uning egasi to'g'risida arizaga ilova qilingan xujjatlar va materiallarni tekshirish;
- qabul qilingan arizani arizalar qabul qilish reyestrda ro'yxatga olish;
- yer uchastkasiga bo'lgan huquqni maxsus reyestrda ro'yxatga olish;
- yer uchastkasiga bo'lgan huquq ro'yxatga olinganligi haqida reyestrda ko'chirmani tayyorlash va subyektga berish.

Yer uchastkalariga bo'lgan mulk huquqi bunday huquqqa oid davlat orderi, oldi-sotdi shartnomalari va yer uchastkalariga bo'lgan mulk huquqi yuzaga kelishiga asos bo'ladigan, qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa hujjatlarga asosan ro'yxatga olinadi. Bino, imorat va inshootga bo'lgan mulk huquqi boshqa shaxsga o'tishi natijasida yuzaga kelgan yer uchastkasidan foydalanish huquqi ana shu mulklarning oldi-sotdisi, almashtirilganligi, hadya etilganligi, vasiyat qilinganligi to'g'risidagi tegishli shartnomalar va yer uchastkasiga oid tegishli hujjatlar asosida ro'yxatga olinadi.

Servitutlar to'g'risidagi bitimlar hamda yer uchastkalaridan foydalanish, ularni ijaraga olish, mulk huquqlariga doir boshqa cheklashlar tegishli shartnomalar, sudning qarorlari asosida ro'yxatga olinadi. Foydalanishga, ijaraga berilgan yoki boshqa asoslarga binoan olingan yer uchastkasining vazifasi qonun hujjatlariga muvofiq majburiyatlar bilan ta'minlanishi kerak. Yer uchastkasining vazifasi qonun hujjatlarida belgilangan boshqa majburiyatlar, cheklashlar yoki shartlar bilan ham

ta'minlanishi mumkin. Yer uchastkasining vazifa shartlari uning huquqiy maqomiga kiritilib, davlat ro'yxatiga olinishi lozim va u yer uchastkasi boshqa shaxsga o'tganida saqlab qolinadi. Yuridik va jismoniy shaxslarning yer uchastkasiga bo'lgan huquqi joyning o'zida chegaralar belgilanganidan, yer uchastkalarining planlari (chizmalari) va tavsiflari tuzilib, yer uchastkasiga bo'lgan huquqni tasdiqlovchi hujjatlar davlat ro'yxatiga olinganidan keyin vujudga keladi.

Yer uchastkasi qayd etilgan chegaraga, huquqiy rejimga va boshqa tavsiflarga ega bo'lgan, davlat yer kadastr hujjatlarida aks ettirilgan yer maydonining muayyan qismidir. Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxat (reyestr)i huquqi yer uchastkasiga bo'lgan huquqning davlat ro'yxatiga olish hujjatlar tizimi bo'lib, bunga ko'chmas mulkka tegishli bo'lgan huquq hamda yer uchastkalarining ta'riflari va boshqa yuridik ma'lumotlar ham kiradi. Tuman (shaxar) yer kadastr daftarinig asosiy qismini yer uchastkalariga bo'lgan huquqning davlat ro'yxati tashkil etadi.

Shuni qayd qilish zarurki, keyingi yillari qishloq xo'jaligi yer uchastkalarini ijara asosida berishni asosan ochiq tanlovlar yoki auksion savdolar orqali amalga oshirish keng yo'lga qo'yilmoqda. Agar bu elektron onlayn auksion tarzida amalga oshirilsa, "Elektron onlayn auksionlar tashkil etish markazi" davlat unitar korxonasi tomonidan rasmiylashtiriladigan maxsus bayonnoma bilan tasdiqlanadi. Uning namunasi quyidagi, 5 -jadval ko'rinishida keltiriladi.

5-jadval

- "ELEKTRON-ONLAYN AUKSIONLARNI TASHKIL ETISH MARKAZI"

DAVLAT UNITAR KORXONASI

ELEKTRON-ONLAYN AUKSION NATIJALARI TO'G'RISIDAGI

BAYONNOMA

№ YU 190 - 587217

Elektron tanlov o'tkazilgan sana:	04.11.2022 yil.	
Bayonnoma rasmiylashtirilgan sana:	04.11.2022 yil	№ 3447349. Dehqon xo'jaligini yuritish uchun.
Lot raqami va mol-mulk turi:		
- Yer uchastkasini tavsiflovchi ma'lumotlar:		
	Unikal raqami: Y1733230-565072/001.	
	Yer maydoni: 0.3000 (ga).	
	Joylashgan joyi: Xorazm viloyati, Shovot tumani, Uzunko'l mahallasi.	
Belgilangan maqsadi:	dehqon xo'jaligi yuritish.	
Ijara muddati:	30 yil.	
Yerning toifasi:	Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar.	
Yer turi:	Ekin yerlar, sug'oriladigan.	
Tanlov g'olibi	(yuridik shaxsning nomi,	

STIR raqami, jismoniy shaxsning FIO,
pasport ma'lumotlari seriya va raqami,
qachon va kim tomonidan berilganligi,
JSHSHIR, telefon raqami):

BABAJONOV SHOVKAT RUZIMOVICH
AA9718210. XORAZM VILOYATI SHOVOT TUMANI IIB
tomonidan 15.05.2015 yilda berilgan.

JSHSHIR: 31311673140017
Telefon: 995561105.

Tanlov g'olibi to'plagan ball: 49.5.
Ishtirokchilar: GD81.

- **Tanlov g'olibi tomonidan berilgan takliflar:**
Ijara huquqini yutib olish uchun to'lanadigan to'lov (so'm): **2000000.**
Yaratiladigan ish o'rni (bir gektar maydon hisobidan): **-.**
Talabgorning kredit tarixi: **O'rtacha ko'rsatkich.**
Talabgorning agrar soha bo'yicha mutaxassisligi va aniq rejalarning mavjudligi: **Oliy va o'rta maxsus ma'lumot.**
Talabgorning o'z tomorqasidan samarali foydalanayotganligi: **A'lo.**
Ishsiz oila a'zolari soni: **4 kishi va undan ko'p kishi.**
Talabgorning yer uchastkasiga nisbatan joylashgan joyi: **Yer uchastkasi joylashgan tuman(shahar)da yashovchi talabgor.**
"Temir daftar", "Ayollar daftari" va "Yoshlar daftari"ga kiritilgan talabgor: **Yo'q.**

Tanlov g'olibining majburiyatlari: Yerdan belgilangan maqsadga muvofiq oqilona foydalanish, tuproq unumdorligini oshirish, ishlab chiqarishning tabiatni muhofaza qiluvchi texnologiyalarini qo'llash, o'z xo'jalik faoliyati natijasidahududda ekologik vaziyatning yomonlashuviga yo'l qo'ymaslik; Ishlab turgan irrigatsiya va melioratsiya tarmoqlari, muhandislik kommunikatsiyalarini soz holatda saqlab turish; Yerlarni muhofaza qilish tadbirlarni amalga oshirish; Yer solig'ini o'z vaqtida to'lash; Boshqa yer egalari, yerdan foydalanuvchilar, yer uchastkalari ijarachilari va mulkdorlarining huquqlarini buzmaslik.

Tanlov g'olibiga qo'yiladigan talablar: Yer uchastkasidadan foydalanish maqsadi o'zgartirmaslik; Yerlarni sug'orish va ularning zaxini qochirish, agrotexnika va boshqa melioratsiya ishlari o'tkazish; O'zboshimchalik bilan egallab olinishiga, yakka tartibda uy-joy hamda boshqa bino va inshootlar qurilishga yo'l qo'ymaslik; Suv resruslaridan qishloq xo'jaligi ekinlarining suvga bo'lgan talabiga muvofiq tejamkor foydalanish.

Alohida shartlar: Tanlov g'olibi bayonnoma yuborilgan kundan boshlab, besh ish kuni davomida "E-auksion" savdo platformasida tuman (shahar) hokimligi

bilan ijara shartnomasini imzolamasa yoki shartnoma imzolashni rad etsa tanlov natijasi bo'yicha rasmiylashtirilgan bayonnoma o'z kuchini yo'qotadi (bekor qilinadi).

- Albatta, bunday elektron onlayn auksionni o'tkazish uchun maxsus elektron buyurtma beriladi. Uning namunasi quyidagicha bo'ladi (6 - jadval)

6- jadval

**Qishloq xo'jaligi maqsadlari uchun yer uchastkalarini ochiq elektron tanlov orqali ijaraga berish uchun
ELEKTRON BUYURTMA**

20.10.2022 yilda Shovot tumani (shahar) hokimligi tomonidan tasdiqlangan loyiha bo'yicha quyidagi yer uchastkasini ochiq elektron tanlov orqali ijaraga berish uchun ushbu buyurtmani taqdim etadi

Yer uchastkasining o'ziga xos raqami: Y1733230-565072/001

Yer uchastkasining maydoni: 0.3 Ga

Yer uchastkasi joylashgan manzil: Xorazm viloyati, Shovot tumani

Belgilangan maqsadi: dexqon xo'jaligi yuritish

Yer toifasi: Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar

Yer turi: Ekin yerlar - 0.3000 Ga

Ijara muddati: 30 yil

Tanlov g'olibining majburiyatlari: Yerdan belgilangan maqsadga muvofiq oqilona foydalanish, tuproqnumdorligini oshirish, ishlab chiqarishning tabiatni muhofaza qiluvchi texnologiyalarini qo'llash, o'z xo'jalik faoliyati natijasida hududda ekologik vaziyatning yomonlashuviga yo'l qo'ymaslik; Ishlab turgan irrigatsiya va melioratsiya tarmoqlari, muhandislik kommunikatsiyalarini soz holatda saqlab turish; Yerni muhofaza qilish tadbirlari amalga oshirish; Yer solig'ini o'z vaqtida to'lash; Boshqa yer egalari, yerdan foydalanuvchilar, yer uchastkalari ijarachilari va mulkdorlarining huquqlarini buzmaslik.

Tanlov g'olibiga qo'yiladigan talablar: Yer uchastkasidan foydalanish maqsadi o'zgartirmaslik; Yerni sug'orish va ularning zaxini qochirish, agrotexnika va boshqa melioratsiya ishlari o'tkazish; O'zboshimchalik bilan egallab olinishiga, yakka tartibda uy-joy hamda boshqa bino va inshootlar qurilishga yo'l qo'ymaslik; Suv resurslaridan qishloq xo'jaligi ekinlarining suvgabo'lgan talabiga muvofiq tejamkor foydalanish.

Yer uchastkasidan foydalanish shartlari va tartibiga taalluqli boshqa talablar: O'zbekiston Respublikasining Ma'muriy javobgarlik to'g'risidagi kodeksida, ekologiya, atrof-muhitni muhofaza qilish va tabiatdan foydalanish sohasidagi huquqbuzarliklar uchun ma'muriy javobgarlik va Jinoyat kodeksida, ekologiya sohasidagi qonunbuzilishlar uchun jinoiy javobgarlik belgilanganligi to'g'risida

ogohlantiriladi. Shuningdek, qo'shimcha shart va talablar tanlov natijalari bo'yicha aniqlanadi.

BOG'LANISH UCHUN MA'LUMOTLAR Mas'ul tashkilot:
«O'zdavero'yha» DILI ning hududiy bo'linmasi

Yuridik manzil: "XORVILYERLOYIHA BO'LINMASI" DAVLAT MUASSASASI

Telefon: 976033535

Buyurtma taqdim etilgan sana: 20.10.2022 yil

Mas'ul shaxs: ALLAKULIYEV SHUXRAT ALIMOVICH

Yuqoridagi tanlov asosida yer uchastkasini ijaraga berish amalga oshiriladigan bo'lsa ijara shartnomasi tuziladi. Uning namunasi quyidagi, 7 - jadval ko'rinishida keltiriladi.

7- jadval

**Dehqon xo'jaliklariga yer uchastkasini ijaraga berish bo'yicha
422720/123-2-SON
SHARTNOMA
10.11.2022 y.**

Xorazm viloyati Shovot tumani hokimligi (keyingi o'rinlarda – "Ijaraga beruvchi") birtomondan va RO'ZIMOV JAMOL SHAVKAT O'G'LI, (keyingi o'rinlarda – "Ijaraga oluvchi") ikkinchi tomondan, birgalikda "Tomonlar", alohida esa "Tomon" deb ataluvchilar 04.11.2022- yildagi 3447339-son ochiq elektron tanlov yakuni bo'yicha rasmiylashtirilgan bayonnoma asosida ushbu Shartnomani quyidagilar to'g'risida tuzishdi:

I. Shartnomaning mavzusi

1. Ijaraga beruvchi №3447339 (Y1733230-565072/003 - e-ijara dagi lot raqami) lot bo'yicha aniqlangan ochiq elektron tanlov g'olibiga yer uchastkasini ijaraga topshiradi, Ijaraga oluvchi esa yer uchastkasini qabul qilib oladi va shartnoma hamda qonunchilik hujjatlarida belgilangan tartibda ijara haqini to'laydi.
2. Ijaraga beruvchi 10.11.2022-yildan 30 yil muddatga Xorazm viloyatining Shovot tumanidagi Uzunko'l mahallasi manzilida joylashgan 0.3000 gektar yer uchastkasini ijaraga topshiradi.
3. Yer uchastkasining ixtisoslashuvi, maydoni, toifasi, holati, suv bilan ta'minlanganlik darajasi, irrigatsiya obyektlarining holati, o'rtacha ball boniteti, sho'rlanish darajasi, servitutlar ko'rsatilgan yer tuzish hujjatlari ilova qilinadi (1-ilova).

II. Ijara haqi

1. Yer uchun ijara haqi yer solig'i tarzida, qonunchilik hujjatlarida belgilangan miqdorlar bo'yicha va muddatlarda to'lanadi.
2. Yer solig'ini o'z vaqtida to'lamaganlik uchun qonunchilik hujjatlarida belgilangan tartibda penya undiriladi.

III. Yer uchastkasini berish va undan foydalanish shartlari

3. Yer uchastkasidan ushbu Shartnomaning 1-ilovasida ko'rsatilgan maqsadda oqilona va samarali foydalanilishi lozim.
4. Yerlarni o'zlashtirish yoki foydalanishdan chiqib ketgan yerlarni foydalanishga kiritishda yer uchastkalari Ijaraga oluvchining kuchi bilan va uning mablag'lari hisobiga amalga oshiriladi.
5. Yer uchastkasi berish va undan foydalanishning boshqa shartlari elektron-onlayn auksion natijalari to'g'risidagi 04.11.2022-yildagi YU 190 - 586819-son bayonnomada keltirilgan (2-ilova).

IV. Ijaraga beruvchining huquq va majburiyatlari

6. Ijaraga beruvchi quyidagi huquqlarga ega: Ijaraga oluvchi tomonidan Shartnoma shartlari buzilganda yoxud yer uchastkasini yoki uning bir qismini davlat va jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yish zarur bo'lganda ushbu Shartnomani o'zgartirishni yoki bekor qilishni Ijaraga oluvchidan talab qilish; Ijaraga beruvchi qonunchilik hujjatlarida belgilangan boshqa huquqlarga ham ega bo'lishi mumkin.
7. Ijaraga beruvchi quyidagilarga majbur: ijaraga olingan yer uchastkasining belgilangan muddatga Shartnoma shartlariga muvofiq ijaraga berilishini ta'minlash; yerlar davlat va jamoat ehtiyojlari uchun olib qo'yilgan taqdirda Ijaraga oluvchining ko'rgan zararlarini, shu jumladan boy berilgan foydasini bozor narxlarida to'lash;
Shovot tumani qishloq xo'jaligi ekinlari va daraxtlarni sug'orish uchun ajratilgan limitlarga muvofiq qonunchilik hujjatlarida belgilangan tartibda suv berilishini ta'minlash;
Ijaraga oluvchining qonunchilik hujjatlarida belgilangan huquqlariga rioya qilish.
Ijaraga beruvchi qonunchilik hujjatlarida belgilangan boshqa majburiyatlarga ham ega bo'ladi.

V. Ijaraga oluvchining huquq va majburiyatlari

8. Ijaraga oluvchi quyidagi huquqlarga ega: yer uchastkasidan belgilangan maqsadlarda foydalanish hamda mustaqil ravishda ish yuritish; qishloq xo'jaligi ekinlari va daraxt ko'chatlariga, yetishtirilgan qishloq xo'jaligi mahsulotlariga va uni sotishdan olingan daromadlarga egalik qilish; Ijaraga ajratilgan yer uchastkasini O'zbekiston Respublikasi Yer kodeksining 243-moddasiga muvofiq vaqtincha foydalanishga berish; yer uchastkasida mavjud bo'lgan keng tarqalgan foydali qazilmalar, o'rmonzorlar, suv ob'ektlaridan xo'jalik ehtiyojlari uchun belgilangan tartibda foydalanish, shuningdek yerning boshqa foydali xossalarini ishga solish; sug'orish, yerlarning zaxini qochirish, texnik va boshqa meliorativ ishlarni belgilangan tartibda amalga oshirish; qishloq xo'jaligi ekinlarini, daraxtlarni sug'orish va boshqa maqsadlar uchun sug'orish manbalaridan limitlarga muvofiq suv olish; yerlar olib qo'yilgan taqdirda o'ziga yetkazilgan zararlarini, shu jumladan boy berilgan foydani Ijaraga beruvchidan belgilangan tartibda talab qilish. Ijaraga oluvchi qonunchilik hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa huquqlarga ham egadir.

9. Ijaraga oluvchi quyidagilarga majbur: yer uchastkasining ixtisoslashuvini mazkur Shartnomaning 1-ilovasida ko'rsatilan yo'nalishga muvofiq saqlash, shuningdek, yer uchastkalari 10 yil muddatga ijaraga berilgan hollarda ko'p yillik daraxtzorlar barpo etmaslik; yerdan uning belgilangan maqsadiga muvofiq oqilona va samarali foydalanish, tuproq unumdorligini oshirish, ishlab chiqarishning tabiatni muhofaza qiluvchi va tejamkor texnologiyalarini qo'llash, o'z xo'jalik faoliyati natijasida hududdagi ekologik vaziyatning yomonlashuviga yo'l qo'ymaslik; ikkilamchi ijaraga bermaslik; ishlayotgan irrigatsiya va meliorativ tarmoqlarni, muhandislik kommunikatsiyalarini soz holatda saqlash; yerlarni muhofaza qilish bo'yicha qonunchilik hujjatlarida nazarda tutilgan kompleks tadbirlarni amalga oshirish; yer solig'ini o'z vaqtida to'lash; boshqa yer egalari, yerdan foydalanuvchilar, yerni ijaraga oluvchilar va yer uchastkalari mulkdorlarining huquqlarini buzmaslik; belgilangan shakllardagi hisobotlarni vakolatli organlarga o'z vaqtida taqdim etish; boshqa yer egalarga, yerdan foydalanuvchilarga, yerni ijaraga oluvchilarga va yer uchastkalari mulkdorlariga yetkazilgan zararni belgilangan tartibda to'lash; qishloq xo'jaligi ekinlari hosildorligini (uch yil ichidagi o'rtacha yillik hisobda) yerlarning normativdagi kadastr bahosidan past bo'lmagan darajada bo'lishini ta'minlash; o'zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquq (servitut)laridan foydalanishini ta'minlash; ochiq elektron tanlovda **yer uchastkalarini ijaraga olish bo'yicha** o'z zimmasiga olgan majburiyatlar va kelgusidagi rejalarni o'z muddatlarida bajarish; Ijaraga berilgan yerlardan boshqa maqsadlarda foydalanilishi amaldagi qonunchilik hujjatlarida nazarda tutilgan barcha kelib chiqadigan oqibatlari bilan birgalikda ijara shartnomasining qo'pol ravishda buzilishi hisoblanadi. Ijaraga oluvchi qonunchilik hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa majburiyatlarga ham egadir.

VI. Yer uchastkasini ijaraga berish shartnomasini o'zgartirish va bekor qilish

10. Mazkur ijara shartnomasi shartlarining o'zgartirilishiga, uning bekor qilinishiga va to'xtatilishiga tomonlarning kelishuvi bilan yo'l qo'yiladi.

11. Ushbu Shartnoma tomonlarning kelishuviga ko'ra, tomonlarning kelishuviga erishilmagan taqdirda esa – sud qaroriga ko'ra o'zgartirilishi yoki bekor qilinishi mumkin.

12. Mazkur Shartnoma O'zbekiston Respublikasi Yer kodeksi va amaldagi qonunchilik hujjatlarida nazarda tutilgan hollarda bekor qilinishi mumkin.

VII. Tomonlarning javobgarligi

13. Ushbu shartnomada nazarda tutilgan majburiyatlar bajarilmagan yoki lozim darajada bajarilmagan taqdirda, tomonlar O'zbekiston Respublikasining amaldagi qonunchiligiga muvofiq javobgar bo'ladilar.

14. Tomonlardan biri ushbu Shartnomaning shartlarini bajarmaganda yoki qonunchilik hujjatlarini muntazam ravishda buzganda ikkinchi tomon ushbu Shartnomaning belgilangan tartibda bekor qilinishini talab qilishga haqlidir.

15. Bartaraf etilishi mumkin bo'lgan har qanday qonunchilik buzilishi Shartnomaning bekor qilinishiga sabab bo'lmaydi.

16. Tomonlardan biri Shartnomani bekor qilish mo'ljali to'g'risida ikkinchi tomonni Shartnoma bekor qilinishi sabablarini asoslagan holda mo'ljallanayotgan bekor qilish sanasidan olti oy oldin yozma ravishda xabardor qiladi.

VIII. Nizolarni hal etish

17. Shartnoma shartlari bo'yicha tomonlar o'rtasida kelishmovchiliklar va nizoli masalalar kelib chiqqan taqdirda, tomonlar mustaqil ravishda o'zlari yoki boshqa vakillar ishtirokida hal etish choralari ko'radilar. Tomonlar o'zaro kelishuvga erishmagan taqdirda Mediatsiya tartibida nizolarni hal qilishga haqli. Agarda tomonlar muzokaralar o'tkazish yo'li bilan kelishuvga erishmasalar, u holda nizoli holatlar va kelishmovchiliklar O'zbekiston Respublikasining amaldagi qonunchiligiga asosan tegishli sudda ko'rib chiqiladi.

IX. Yakuniy qoidalar

18. Shartnoma tomonlar imzolagan kundan e'tiboran qonuniy kuchga kiradi va 30 yil (10.11.2052) amalda bo'ladi.

19. Ushbu Shartnomaning bir nusxasi Ijaraga beruvchida, ikkinchi nusxasi Ijaraga oluvchida saqlanadi.

20. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "«Qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yer uchastkalarini ijaraga berish tartibiga doir normativ-huquqiy hujjatlarni tasdiqlash to'g'risida» 2021 yil 24 noyabrdagi 709-son qaroriga o'zgartirish va qo'shimchalar kiritish haqida" qaroriga muvofiq mazkur shartnoma Ijaraga beruvchi tomonidan belgilangan muddat ichida tasdiqlanmagan taqdirda tasdiqlangan hisoblanadi va davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun asos bo'ladi.

21. Mazkur shartnomada nazarda tutilmagan boshqa holatlar amaldagi qonunchilik va normativ-huquqiy hujjatlar asosida tartibga solinadi.

Tomonlarning yuridik manzillari:

Ijaraga beruvchi:

Shovot tumani hokimligi

Ijaraga oluvchi:

RO'ZIMOV JAMOL SHAVKAT
O'G'LI

Pasport ma'lumotlar: AA9872998. XORAZM VILOYATI SHO'VOT TUMANI IIB tomonidan 28.05.2015-yilda berilgan.

STIR/JSISHIR: 32604997170022

Manzil: Xorazm viloyati, Shovot tumani, XURRIYAT QFY, XITOY MFY, OBOD ZAMIN KO'CHASI, uy:27

Telefon: 990811660 Shartnoma tuman (shahar) hokimligi tomonidan 1 ish kunida imzolanmaganligi sababli, Nizom (709, 24.11.2021) ning 41-bandiga muvofiq avtomatik ravishda tasdiqlangan va Operator QR-kodi tushirilgan.

Yuqoridagilar asosida tashkil etilgan dehqon xo'jaligiga ajratilgan yer uchastkasiga bo'lgan ijara huquqi yer kadastr tizimida davlat ro'yxatiga olinadi. Bunda, albatta, ushbu yer uchastkasiga maxsus kadastr raqamlari shakllantiriladi.

O'zbekiston Respublikasi xududlarini kadastr bo'yicha bo'lish va ko'chmas mulklarga kadastr raqamlarini shakllantirish. Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni ro'yxatga olishning muhim tashkiliy tadbirlaridan biri – bu hududni kadastr bo'yicha bo'lish, ya'ni ushbu yer uchastkalari, bino va inshootlar yoki ularning bir qismiga maxsus kadastr raqamlarini shakllantirish hisoblanadi.

O'zbekiston Respublikasi hududlarini kadastr bo'yicha bo'lish ko'chmas mulkni hisobga olishning yagona tizimini yaratish hamda yer uchastkalari, binolar va inshootlarga kadastr raqamlarini berish maqsadida amalga oshiriladi. Kadastr raqamlarini shakllantirish ishlari bugungi kunda ham O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2001 yil 31 dekabrda 492 son "O'zbekiston Respublikasi hududlarini kadastr bo'yicha bo'lish hamda yer uchastkalari, binolar va inshootlarning kadastr raqamlarini shakllantirish tartibi to'g'risidagi Nizomni tasdiqlash haqida"gi Qaroriga muvofiq bajariladi.

Kadastr bo'yicha bo'lish- bu O'zbekiston Respublikasi xududini yagona tarzda qbul qilingan tartibda tegishli kartografik materiallarda (xaritalarda, planlarda, sxemalarda) kadastr birliklariga (zonalar, massivlar, mavzelarga) bo'lishdir. Bunda Qoraqolpog'iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahriga (keyingi o'rinlarda "xududlar" deb ataladi) xamda tumanlarga, Qoraqolpog'iston Respublikasi hamda viloyatlarga bo'sinuvchi shaharlarga (keyingi o'rinlarda - "tumanlar (shaharlar)" deb ataladi) kodlar beriladi va tuman (shahar) larning xududlari zonalar, massivlar va mavzelarga bo'linadi. Mamlakat xududlarini kadastr bo'yicha bo'lish yer uchastkalari, binolar va inshootlarni xisobga olishning yagona tizimini yaratish hamda yer uchastkalari, binolar va inshootlarga kadastr raqamlari berish maqsadida amalga oshiriladi.

Kadastr bo'yicha bo'lish va yer uchastkalari, binolar va inshootlarga kadastr raqami berish tizimi ularni xisobga olishning yagona tizimiga har qanday yer uchastkalarini, binolar va inshootlarni bir xolda indifikatsiyalashni taminlash maqsadida amalga oshiriladi.

Kadastr bo'yicha bo'lish ishlari Respublikaning har bir tumanida (shaxrida) alohida alohida tashkil yetiladi. Qoraqolpog'iston Respublikasi, viloyatlar, Toshkent shahri, tumanlar (shaharlar), kadastr zonolari (bir nechta kadastr massivlarining birlashmasi), kadastr massivlari (bir nechta kadastr mavzalarining birlashmasi),

kadastr mavzelari (bir nechta yer uchastkalarining birlashmasi), yer uchastkalari O'zbekiston Respublikasi xududlarini kadastr bo'yicha bo'lish birliklari xisoblanadi.

Ayrim hollarda tuman va shahar xududining xususiyatlariga, yer uchastkalarining soniga, katta-kichikligiga qarab, ayrim zonalar bitta massivdan (massivga 01 kod beriladi), ayrim massivlar bitta mavzedan (mavzega 01 kod beriladi) va ayrim mavzelar bitta yer uchastkasidan (yer uchastkasiga 0001 kodi beriladi) tashkil topgan bo'lishi mumkin.

Ma'muriy tuman (shahar) hududi kadastr zonalariga bo'linadi. Zonalar tuman (shahar) hududini kadastr bo'yicha bo'lish birligi bo'lib, ma'muriy tuman (shahar) ni bo'lishda kadastr zonalar sifatida qishloqlar, ovullar va tumanga bo'ysinuvchi shaharlar (shaharchalar) hududlari qabul qilinadi. Qoraqolpog'iston Respublikasi hamda viloyatlarga bo'ysunuvchi shaharlar hududini bo'lishda kadastr zonalar sifatida shahar tumanlari (mavjud bo'lsa) yoki turli (tabiiy, shaharsozlik hududi zonalar va boshqa hususiyatlari) belgilari bo'yicha ajratib turadigan shaharlar qismlari, masalan: sanoat zonasi, turar joy massivlari, istirohat bog'lari, dam olish zonalar va shu kabilar, qabul qilinadi. Kadastr zonalarining chegaralari tabiiy va sun'iy obyektlar (daryolar, temir yo'llar, magistrak kanallar, kollektorlar, boshqa muntazam obyektlar) bo'ylab o'tishi kerak.

Kadastr zonasi o'z navbatida kadastr massivlariga bo'linadi. Ular kadastr zonasining shartli ravishta bo'lingan kadastr bo'yicha bo'lish birligi bo'lib, qishloq xo'jaligida kadastr massivi sifatida qishloq aholi punktlari, tabiiy va sug'orish sharoitlari bilan ajratib turadigan qishloq xo'jaligi va boshqa maqsadlardagi yerlar qabul qilinadi. Tumanga bo'ysinuvchi shahar (shaharcha) larda kadastr massivlari sifatida mahalla hududi yoki shahar va shaharchalarning ayrim qismlari qabul qilinadi. Bunda kadastr massivlarining chegarasi ko'chalar boshqa inshootlar bo'ylab qabul qilinadi va kadastr zonalarining tashqi chegaralari bo'ylab o'tishi va aholi punktlarining ko'chalari yoki tashqi chegaralari bilan mos kelishi kerak.

Kadastr massivi kadastr mavzelariga bo'linadi. Kadastr mavzelari shartli ravishta bo'lingan kadastr bo'yicha bo'lish birligi bo'lib, qishloq xo'jaligida kadastr mavzesi sifatida har xil sug'orish shahobchalaridan sug'oriladigan qishloq xo'jalik va boshqa maqsadlardagi yerlar, bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlari hududi qabul qilinadi. Ularning chegaralari kanallar, kollektorlar, yo'llar bo'yicha o'tkaziladi.

Shahar va shaharchalarda kadastr mavzesi sifatida shahar va shaharchalarning bosh rejalari, mavjud uzuzn obyektlar (ko'chalar, yo'llar, daryolarm kanallar va boshqalar), boshqa tabiiy obyektlar chegarasi hisobga olingan holda har xil belgilar (tabiiy, imoratning qurilish hususiyati, foydalanish maqsadi va hokazolar) bo'yicha ajralib turadigan yer uchastkalarining jami qabul qilinadi.

Kadastr mavzalarining hududini shunday shakllantirish kerakki, ularda yer uchastkalarining soni to‘rt razryadli o‘nli sondan (ya‘ni 9999 dan) ortmasligi zarur. Amalda shunday holat yuz bersa, ushbu kadastr mavzesi ikkiga bo‘linishi kerak.

Xududlarni kadastr bo‘yicha bo‘lish quyidagi sxemaga muvofiq amalga oshiriladi (chizma).

Kadastr bo‘yicha bo‘lishning birlamchi birligi bo‘lib, belgilangan tartibda shakllantirilgan yer uchastkasi xisoblanadi.

Axoli punktlarining muayyan yuridik va jismoniy shaxslarga biriktirilmagan umumiy foydalanishdagi yerlariga (ko‘chalar, maydonlar, ko‘kalamzorlar va shu kabilar), tuman chegarasidagi zaxira yerlarga xam kadastr raqami beriladi.

Xududlarni kadastr bo‘yicha bo‘lish davlat kadastrlari palatasining Qoraqolpog‘iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahar boshqarmalari tomonidan amalga oshiriladi va qat‘iy ravishda ta‘minlanadi. Mavjud yer uchastkalarini O‘zbekiston Respublikasida identifikatsiyalash tizimi yagona tamoyil bo‘yicha yaratiladi, unga yer uchastkasining belgilangan tartibda berilgan kadastr raqami asos qilib olinadi.

Kadastr raqami – bu har bir yer uchastkasi, bino va inshootga tegishli O‘zbekiston Respublikasi xududida ikkinchi marta takrorlanmaydigan raqamdir. U yer uchastkasi, bino va inshoot yagona, alohida obekt sifatida mavjud bo‘lguniga qadar saqlanib qoladi.

Kadastr bo‘yicha raqamlash tizimi yer uchastkasi, bino va inshootlarni kadastr raqamlarni identifikatsiyalash va xisobga olishning yagona tizimiga birlashtiriladi va yaxlit tizimda yoritiladi. Quyidagilar yer uchastkalari, binolar va inshootlar kadastr raqamining majburiy elementlarini tashkil etadi:

- hududlarning (viloyatlarning) kodi;
- xududlar tarkibidagi mamuriy tumanlarning (shaxarlarning) kodi;
- kadastr zonasining kodi;
- kadastr massivining kodi;
- kadastr mavzesining kodi;
- yer uchastkasining kodi;

Yer uchastkalari, bino va inshootlarning kadastr raqami quyidagicha umumiy tuzilmaga ega:

AA:VV:SS:DD:EE:FFFF

bunda:

AA – xududlarning kodini bildiruvchi ikki razryadli o‘nli son;

VV – xududlar tarkibidagi mamuriy tumanlarning (shaxarlarning) kodini bildiruvchi ikki razryadli o‘nli son;

SS – kadastr zonolari kodini bildiruvchi ikki razryadli o‘nli son;

DD - kadastr massivi kodini bildiruvchi ikki razryadli o‘nli son;

EE - kadastr mavzesi kodini bildiruvchi ikki razryadli oʻnli son;

FFFF - yer uchastkasining kodini bildiruvchi toʻrt razryadli oʻnli son.

Ushbu tartibdan kelib chiqib, yer uchastkalarining kadastr raqami 14 razryadli oʻnli sondan iborat boʻlishi shart.

Xududlar (viloyatlar), tuman (shaxar) larning kodlari mamlakat boʻyicha yagona qobul qilingan tartibda beriladi (darslikning 1 ilovasi)

Tumanlar (shaxarlar) doirasidagi kadastr zonalarini, kadastr zonolari doirasidagi massivlarni xamda massivlar doirasidagi mavzelarni raqamlash (kodlash), tumanlar (shaxarlar) xududini zonalarga, massivlarga va mavzelarga boʻlish jarayonida amalga oshiriladi. Kadastr zonolari, massivlari va mavzelari barcha xujjatlarda ularning kodi bilan belgilanadi, ularga, odatda, nom berilmaydi.

Kadastr zonolari, massivlari va mavzalarining chegaralari, odatda, shaxarlarning, shaxar tumanlarining, qishloqlarning (ovullarning) mamuriy chegaralar boʻyicha qabul qilinadi. Keyinchalik, mamuriy chegaralar oʻzgarganda kadastr boʻyicha boʻlinish tizimiga tegishli oʻzgartirishlar kiritiladi. Yer uchastkalariga kadastr raqamini shakllantirish quyidagi misolda keltirilgan.

1. Yer uchaskasi Toshkent viloyati Chirchiq shaxrida joylashgan:

Toshkent viloyatining kodi -11

Chirchiq shaxrining kodi -20

Yer uchastkasi joylashgan kadastr zonasi kodi -01

Yer uchastkasi joylashgan kadastr massivi kodi -02

Yer uchastkasi joylashgan kadastr mavzesi kodi -04

Kadastr mavzesida joylashgan yer uchastkasining kodi -0157

Yer uchastkasining kadastr raqami quyidagicha buladi:

11:20:01:02:04:0157

Yer uchastkasining kadastr raqamini berish har bir alohida yer uchastkasi koʻchmas mulk obekti sifatida toʻliq shakllantirilgandan keyin tuman (shaxar) yer kadastri daftarini toʻldirish jarayonida amalga oshiriladi. Yer uchastkasiga berilgan kadastr raqami ularni roʻyxatga olish va xisobini yuritish reyestrda aks ettiriladi.

Mustaqil oʻrganish uchun savollar

1. Yer uchastkalariga boʻlgan huquqlarni davlat roʻyxatiga olishning mazmuni nimadan iborat?

2. Bugungi kunda qishloq xoʻjaligi yer uchastkalariga qanday huquqlar mavjud?

3. Qishloq xoʻjaligidagi yer uchastkalariga boʻlgan huquqlarni davlat roʻyxatiga olish tartibi qanday?

4. Roʻyxatga olishda yer uchastkalariga shakllantiriladigan kadastr raqamlari qanday tartibda amalga oshiriladi?

5. Roʻyxatga olish chogʻida qanday yigʻimlar undiriladi?

6. Yer uchastkasiga bo'lgan huquqni ro'yxatga olish natijasida yerdan foydalanuvchiga qanday xujjat beriladi?

3.3. Qishloq xo'jalik korxonalarida yer hisobi, uning mazmuni, turlari va yuritish tartibi

O'zbekiston Respublikasining muhim milliy boyligi, har qanday ishlab chiqarishning asosi hisoblangan yer resurslari qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishining asosiy vositasi va iqtisodiyotning barcha tarmoq-larini rivojlantirishni makoniy bazisi bo'lib hisoblanadi. Yer shunday xususiyatga egaki, undan to'g'ri, to'la va oqilona foydalanilsa, u boshqa ishlab chiqarish vositalariga o'xshab "eskirmaydi", aksincha, mahsuldorligi oshib boradi. Shu nuqtai nazardan ham yer maydonlarining hisobini doimiy ravishda yuritib borish, mavjud yer maydonlari kimga tegishliligi, undan qay tarzda foydalanilayotganligi to'g'risida haqqoniy ma'lumotlar yig'ish muhim amaliy ahamiyat kasb etadi.

Yer hisobi ishlarining natijalari iqtisodiyotni har tomonlama rivojlantirish rejasini tuzishda, birinchi navbatda qishloq xo'jaligida ishlab chiqarish va unga bo'lgan extiyojni aniqlashda katta ahamiyatga egadir.

Qishloq xo'jalik yerlarini hosildorligini oshirish, maydon birligiga nisbatan kamroq xarajat talab qilish asosida yetishtiriladigan maxsulotni ko'paytirish, iqtisodiy jihatdan natijali foyda keltiradigan, ilmiy asoslangan dehqonchilik va chorvachilikni rivojlantirishda ekin maydonlarini eng maqbul tizimi belgilanadi. Qishloq xo'jaligi mahsulotlarini yetishtirish mumkin bo'lgan hamma yerlar qishloq xo'jaligida foydalanishga topshirilishi kerak. Ammo har bir yer uchastkasi maydonining miqdorini va sifatini bilmasdan turib agrotexnika va meliorativ holatini yaxshilash tadbirlarini belgilab bo'lmaydi.

Yer hisobi qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishini ixtisoslashti-rishda juda katta ahamiyatga ega. Birinchi navbatda yer hisobi yuqori aniqlikda bo'lishi zarur. Buning uchun qishloq xo'jaligida yer hisobini yer toifalariga, fermer va dehqon xo'jaliklariga, jumladan, haydalma yerlar, ko'p yillik daraxtzorlar, pichanzorlar, yaylovlar va boshqa yer turlariga bo'lingan holda olib borish talab qilinadi.

Ma'lumki, respublikamiz viloyatlarining tabiiy va iqtisodiy sharoitlarini xilma-xilligi hisobga olinib, qishloq xo'jalik mahsu-lotlarini davlat tomonidan xarid qilishda qishloq xo'jaligi korxonalarida yuritiladigan yer hisobiga quyidagi talablar qo'yiladi:

- xo'jalikning yirik shahar, sanoat markazi va qayta ishlash korxonalariga nisbatan joylashishi;
- qishloq xo'jaligida foydalaniladigan yer maydonlarining miqdori, sifati va tabiiy sharoiti;

- chorvachilikda iqtisodiy foyda keltiradigan u yoki bu ekin turlarini tanlash;
- qishloq xo'jaligini ixtisoslashtirish.

Bulardan tashqari har qaysi tuman va viloyatda asosiy qishloq xo'jalik mahsulotlarining yalpi xajmi hisoblanib, iste'mol mollarining miqdori aniqlanadi. Xo'jaliklararo va ichki xo'jalik yer tuzish ishlarini o'tkazishda, xususan, xo'jalik markazlari va ishlab chiqarish bo'linmalarini belgilashda, fermer xo'jaliklaridagi turli ishlab chiqarish bo'linmalarini aniqlashda yer hisobi zimmasiga ma'lum darajada ma'suliyat yuklatiladi.

Qishloq xo'jalik yerlarini davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun olib berilishida xo'jalik yerlarining miqdori, sifati, yer turlari va ulardan foydalanish darajasi, o'zlashtiriladigan yangi yer maydonlarining hisob-kitoblari yer hisobiga asoslanadi. Bulardan tashqari, yerning hisobi hamda qiymati haqidagi ma'lumotlar undan foydalanganlik uchun to'lanadigan soliq stavkalari va ijara haqlarini belgilashga asos bo'ladi.

Yer hisobi davlat yer kadastrining tarkibiy qismi bo'lgani holda xo'jalik hisobining bir turi hisoblanadi. Uni qishloq xo'jaligi yerlarida olib borishning o'ziga xos xususiyatlari mavjud. Bu xususiyatlar yer maydonlarining ishlab chiqarish vositasi sifatidagi xususiyatlari bilan bog'liqdir. Iqtisodiyot tarmoqlarida yer belgilangan ma'lum maqsadlarda foydalaniladi. Shunday ekan, yer hisobini doimiy ravishda yuritib borish amalga oshirib boriladi. Yer uy - joy binolari, sanoat, transport, qishloq xo'jaligi, o'rmon xo'jaligi korxonalari, madaniyat muassasalari, sog'liqni saqlash maskanlari va boshqalarni joylashish o'рни sifatida ham hisobga olinadi.

Ishlab chiqarishning turli tarmoqlari bo'yicha yerlarni hisob qilishda, bir tomondan umumiylik, ikkinchi tomondan esa o'ziga xos xususiyatlar ham mavjuddir. Bu hol ishlab chiqarishning turli tarmoqlarida va inson faoliyatining boshqa jabhalarida yerning tutgan o'рни bilan bog'liqdir. Hamma joyda yer maydon yoki hududning asosi sifatida hisob-kitob qilinadi. Shu sababli ham u, eng avvalo, o'zining o'lchamlari va hududdagi joylashuvi bilan izohlanadi. U yoki bu qishloq xo'jalik korxonasini hududiy joylashtirish va tashkil etish uchun ushbu maqsadga berilgan yoki ajratilgan yer maydoni to'g'risida aniq ma'lumotga ega bo'lish zarur. Ammo zarur o'lchamdagi maydon bitta yoki bir nechta alohida joylashgan uchastkalardan tashkil topgan bo'lishi mumkin. Shu sababli ham qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishini to'g'ri tashkil etish uchun bunday korxonaga ajratilgan yerning makon holati to'g'risidagi ma'lumotga ega bo'lish zarur.

Ishlab chiqarishning ba'zi tarmoqlarida (qishloq xo'jaligi, o'rmon xo'jaligi) yerlarni makon asosi sifatida hisob qilishdan tashqari, unga asosiy ishlab chiqarish vositasi sifatida ham qarash zarur bo'ladi. Bu esa o'z navbatida yerlardan foydalanish va ularning sifat holati to'g'risidagi maxsus ma'lumotlar olish zaruriyatini tug'diradi.

Bunga, birinchi navbatda, qishloq xo'jalik yerlarining tarkibi va sifat holati to'g'risidagi ma'lumotlar kiradi.

Qishloq xo'jaligi yerlarining hisobini yuritishda ularning miqdor jihatidan hisobini yuritish hamda sifat tavsifini berish maqsadida odatda natural o'lchovlar qo'llaniladi. Yer hisobi qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishini rejalashtirish, qishloq xo'jaligi yer fondidan oqilona va samarali foydalanish hamda ularni muhofaza qilish uchun zarur bo'lgan yer maydonlarining miqdori, sifati va xo'jalik jihatdan foydalanish to'g'risidagi ma'lumotlarni olish, qayta ishlash, tahlil qilish hamda bir tizimga keltirgan holda saqlashga yo'naltirilgan. U muhim xo'jalik ahamiyatiga ega. Undagi mavjud ma'lumotlarning mazmuni eng avvalo qishloq xo'jaligi zaruriyati bo'yicha aniqlanadi, negaki yer iqtisodiyot tarmoqlarining alohida tarmoklarida, turli - tuman maqsadlarda foydalanilar ekan, shu sababli ham qishloq xo'jaligida yuritiladigan yer hisobiga o'ziga hos katta aniqlik va muhim talablar qo'yiladi.

Qo'yilgan aniq vazifalariga va asosiy maqsadlariga qarab qishloq xo'jaligi korxonalarida yuritiladigan yer hisobi turlicha ahamiyatga ega bo'lishi mumkin. Ba'zan u davlat miq'yosdagi yoki, asosan, qishloq xo'jaligi bo'yicha tadbir sifatida gavdalanadi. Umumdavlat vazifalarini bajarishda (iqtisodiyot tarmoqlarini rejalashtirish, mamlakat yagona yer fondidan foydalanish va uni muhofaza qilish va h.k.) qishloq xo'jalik yer hisobi davlat tadbiri sifatida namoyon bo'ladi. Bunday sharoitda uning vazifasi, mazmuni hamda yuritish tartibi davlat tomonidan belgilanadi: yer hisobi ma'lumotlari va ularni olish usullari; hisob-kitob va hisobot xujjatlarining shakllari va mazmuni; uni amalga oshiruvchi organlar va mutaxassislar; yerlarni hisob qilish ishlarini doimiy yuritib borish vazifalari davlat tomonidan belgilangan tartibda bajariladi.

Qishloq xo'jaligi yerlarida hisob - kitob va hisobot ishlarini yuritishning belgilab berilgan tartibi mamlakatning barcha hududlari uchun yagona va majburiydir. Davlat yer hisobining obyekti bo'lib yagona mamlakat yer fondi, qishloq xo'jaligida yuritiladigan yer hisobining obyekti bo'lib esa qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar xizmat kiladi.

Iqtisodiyot sohalarining u yoki bu tarmog'i masalalarini muvaffa-qiyatli hal qilish maqsadida ushbu tarmoq ustidan rahbarlik qilayotgan idoraga shu tarmoq korxonalari foydalanayotgan yerlari to'g'risida ma'lumotlar zarur bo'ladi. Xususan, qishloq xo'jaligi korxonalari tomonidan qishloq xo'jaligini oqilona va samarali yuritish uchun ular ixtiyoridagi foydalanilayotgan yerlarning holati va mavjud foydalanilishi to'g'risida aniq ma'lumotlar zarur. Demak, qishloq xo'jaligi yerlarini hisobini yuritish bilan bir qatorda umumiy yer hisobini ham shunga bog'lagan holda yuritish zarur bo'ladi. Shu maqsadlar uchun xam yerlarning davlat hisobi bilan bir qatorda tarmoq hisobining obyekti bo'lib, ma'lum bir vazirlik (idora) ixtiyoridagi

yerlar xizmat qiladi. Ushbu hisob turlari o'rtasida ma'lum bir o'zaro uzviy aloqa bo'lishi zarur.

Tarmoq bo'yicha yer hisobi davlat yer hisobining mazmuni va talablarini hisobga olgan holda tuziladi. U o'z tarkibiga tarmoq ishlab chiqarishi bo'yicha davlat yer hisobi uchun zarur bo'lgan barcha ma'lumotlarni, shuningdek aniq bir tarmoq masalalarini hal qilish uchun zarur bo'lgan o'ziga xos ma'lumotlarni oladi. Shuning uchun ham yerlarning tarmoq hisobini yuritish tartibini o'rnatishda ushbu masalalar yerlarni davlat hisobini amalga oshirish vazifasi yuklangan organlar bilan kelishilgan bo'ladi.

Yerlarning mavjud holati va foydalanish bo'yicha hisob - kitob ishlari yuqori sifatli plan - xarita materiallari asosida olib bo-riladi. Barcha yer fondi ma'muriy - hududiy birliklar bo'yicha hisob qilinadi. Yerning sifati tuproq qatlamining sho'rlanishi, tuproqlarning ozuqa moddalar bilan ta'minlanganlik darajasi, joyning rel'yefi, tabiiy o'tlarning holati, yer maydonlarining meliorativ holati va boshqalar bo'yicha aniqlanadi.

Yerlarni hisob qilish mamlakat bo'yicha yagona uslubiyat asosida o'tkaziladi. Bu esa o'z navbatida hisobga olinadigan yer toifalari va respublikaning alohida mintaqalari bo'yicha ma'lumotlarni bir - birlari bilan taqqoslashni ta'minlaydi. Shu maqsadlarda yer turlarini yagona uslubda tasniflashda, yer hisobining ma'lumotlarini olish, qayta ishlash va tez guruhlashning yagona tizimi qo'llaniladi.

Yer hisobining obyekti yagona davlat yer fondi bo'lganligi sababli kimning ixtiyorida bo'lishidan, ushbu yer maydonlari ma'lum maqsadlarda foydalanilayaptimi yoki yo'qmi, bulardan qat'iy nazar, yer fondiga kiruvchi barcha yer uchastkalari hisob qilinadi. Boshqacha qilib aytganda, yagona davlat yer fondining barcha maydonlarining hisobi hamma yer uchastkalarini qamrab olishi kerak. Bu esa o'z navbatida, umumiy maydonni, uni yer toifalari va yer turlari bo'yicha taqsimlanishini to'g'ri aniqlash va belgilash imkonini beradi.

Yer hisobini to'g'ri va oqilona tashkil etishning muhim sharti - o'z vaqtida va uzluksiz yuritishdir. Bu esa yer hisobi ma'lumotlarini davr talabi darajasida tutib turishga imkon beradi. Bu tamoyil yer maydonlarining holati va foydalanishida ro'y beradigan miqdoriy va sifat o'zgarishlarni tizimli tarzda hisob qilib borishga zaruriyat tug'diradi. Yer maydonlarini hisob qilishda barcha o'zgarishlar joyida qayd qilinganidan so'nggina yer hisobi xujjatlarida qayd qilinishi zarur. Miqdoriy ma'lumotlarni turli grafiklar, diagrammalar tarzida ko'rsatish maqsadga muvofiq bo'ladi. Yer xisobi va yer hisoboti xujjatlari o'rtasida mantiqiy jihatdan doimiy ravishda bog'liqlik bo'lishi kerak, negaki yer hisobi natijalari yer hisoboti(balansi) ni tuzishga birlamchi asos bo'ladi.

Yer hisobini o'tkazishda kam xarajat talab qiladigan ma'lumotlarni olish va qayta ishlash usullari hamda texnik vositalardan foydalanish zarur. Zamonaviy

kompyuterlarni va zamonaviy tasvirga olish hamda kuzatuvning takomillashgan usullarini qo'llash mamlakat yagona yer fondi hisobini to'g'ri, to'la va o'z vaqtida yuqori sifatda amalga oshirishga imkon beradi. Bu esa, o'z navbatida, davlat yer kadastrini muvaffaqiyatli va shaffof tarzda yuritishga zamin tayyorlaydi.

Yer hisobining turlari. Qishloq xo'jaligi yerlari hisobi o'z vazifasiga, mazmuniga va o'tkazish xususiyatiga qarab davlat yer kadastri kabi asosiy (birlamchi) va joriy (kundalik) turlarga bo'linadi. Bu hisob turlari o'zaro bog'liqdir hamda yagona qishloq xo'jaligi yerlarini hisobini yuritish jarayonining ma'lum bosqichlarini o'zlarida namoyon qiladi.

Asosiy yer hisobining vazifalariga quyidagilar kiradi:

- hisob qilinadigan hudud uchun barcha mavjud plan-xarita materiallarini olish, bir tizimga keltirish va tahlil qilish;
- zarur bo'lgan birlamchi ma'lumotlar va plan-xarita materiallarini olish maqsadida tasvirga olish hamda kuzatuv bo'yicha dala qidiruv ishlarini o'tkazish;
- hisob qilinadigan barcha qishloq xo'jaligi yerlari o'lchamlarini, sifat holatini, taqsimlanish va foydalanish xolatini aniqlash;
- maxsus yer hisobi xaritalarini tayyorlash va matn xujjatlariga birlamchi yozuvlarni kiritish;
- qishloq xo'jaligi yerlarini yerdan foydalanuvchilar, ijarachilar va yer turlari bo'yicha aniqlash, qishloq xo'jalik yerlarini ma'muriy birliklar (tuman, shahar, viloyat, respublika) bo'yicha sifat jihatidan tavsiflash.

Asosiy yer hisobini o'tkazish bilan bog'liq bo'lgan ishlar miq'yosini umumiy holatda baholash uchun misol tariqasida quyidagi ma'lumotlarga murojaat qilamiz: Respublikamiz yagona yer fondi (44892,4 ming ga) Qorakalpog'iston Respublikasi, 12 viloyat, 170 ma'muriy tuman, 120 dan ortiq respublika va viloyat ahamiyatidagi sha-harlar bo'yicha hisobga olinadi va tavsiflanadi. Yerdan foydalanuvchilar soni hozirgi kunga kelib 7 mlndan, jumladan, qishloq xo'jalik korxonalari 100 mingdan oshadi. Qishloq xo'jalik yerlari hisobida, tuproqlarning mexanik tarkibi bo'yicha to'liq tavsif beriladi, barcha qishloq xo'jalik yerlarini baholash ishlari amalga oshiriladi.

Qishloq xo'jaligi yerlarining asosiy yer hisobi - maydonlarini tasvirga olish va kuzatuv, plan -xaritalar tuzish, maydonlarning yuzalarini hisoblash bilan uzviy bog'liq. Hisob qilinayotgan yerlarning miqdori va sifati to'g'risida to'liq ma'lumotlar olish yuqori malakali mutaxassislar tomonidan o'tkaziladi. U quyidagi ish bosqichlarini o'z ichiga oladi: tayyorgarlik, dala qidiruv, hisob natijalarini rasmiylashtirish.

Tayyorgarlik ishlari jarayonida hisob qilinadigan qishloq xo'jaligi hududidagi barcha yerlarning miqdori va sifati to'g'risidagi ma'lumotlarni o'z ichiga oladigan barcha mavjud materiallar va xujjatlar to'planadi. To'plangan materiallar o'z

mohiyatiga qarab guruhlanadi, yer hisobi uchun yaroqliligi nuqtai nazardan tahlil qilinadi va baholanadi. Plan-xarita materiallari va ichki xo‘jalik yer tuzish loyihalarining ma’lumotlari, yer uchastkalariga bo‘lgan xuquqlar-ni ro‘yxatga olish xujjatlari to‘planadi va o‘rganiladi. Shundan so‘ng olingan materiallar va ma’lumotlarning sifati va aniqligiga qarab hisob uchun ulardan foydalanish imkoniyatlari to‘g‘risidagi masala hal qilinadi. Agarda to‘plangan materiallar eskirgan bo‘lsa, ular joydagi mavjud holatni to‘la yoritilmasa, bunday holatda plan-xaritalarni tahrir qilish yoki yangidan tasvirga olish va kuzatuv bo‘yicha ishlar belgilanadi, ya’ni, yangi bosqich ishlariga dastur tuziladi.

Dala - qidiruv ishlari asosan joydagi zaruriy yer hisobi ma’lumotlarini belgilash bo‘yicha maxsus ishlarni o‘z ichiga oladi. Bularga asosan: tasvirga olish, kuzatuv, mavjud plan - xarita materiallarini tahrir qilish kiradi.

Dala ishlari o‘z nihoyasiga yetkazilgandan so‘ng maxsus tadbirlar, xususan, tuproq tahlili ishlari, yer hisobi ma’lumotlarini rasmiylashtirish, maydonlarni o‘lchash va yer uchastkalarini geodezik tarmoqlarga bog‘lash, maxsus hisob -reja xujjatlarini tuzish ishlari amalga oshiriladi. Shunday tarzda olingan ma’lumotlar belgilangan tartibda ko‘rib chiqiladi va tasdiqlanadi. Shundan so‘nggina ular birlamchi ma’lumotlar sifatida qabul qilinadi va matn xujjatlarida to‘liq yoziladi.

Qishloq xo‘jalik yerlarini asosiy (birlamchi) hisobini o‘tkazish paytida aniqlangan va qayd qilingan ma’lumotlar vaqt o‘tishi bilan haqiqiy holatga mos kelmay qolishi mumkin. Bu tabiiy hol, albatta, negaki vaqt o‘tishi bilan qishloq xo‘jaligi yer turlarining maydonlari, ijtimoiy hayotdagi rivojlanishga qarab o‘zgaradi. Masalan, so‘nggi o‘n yillikda davlat va jamoat maqsadlari uchun o‘n minglab gektar yer qishloq xo‘jalik maydonlaridan ajratilgan. Yer maydonlarida turli xil agrotexnik va meliorativ tadbirlarning muvaffaqiyatli olib borilishi natijasida yer turlarining sifat holati o‘zgaradi. Hatto tomorqa yer uchastkalarida ham katta aniqlikda hisob ishlarni o‘tkazilishi talab qilinadi. Demak, yer kadastr xujjatlariga tushirilgan boshlang‘ich ma’lumotlar vaqt o‘tgan sayin eskiradi, shuning uchun ularni tizimli tarzda yangilab turish zarur bo‘ladi. Bu ishlar joriy yer hisobi sifatida amalga oshiriladi.

Qishloq xo‘jaligi yerlari **joriy hisobining vazifasiga quyidagilar kiradi:** birinchidan, yerlarning miqdori, sifati va taqsimlanishida yuz beradigan o‘zgarishlar to‘g‘risidagi ma’lumotlarni aniqlash va yer hisobi xujjatlarida qayd qilish; ikkinchidan, birlamchi hisobda yo‘l qo‘yilgan xato va kamchiliklarni aniqlash hamda yer hisobi xujjatlariga aniqliklar kiritishdir.

Xujjatlarda faqatgina qonuniy o‘zgarishlar qayd qilinadi. Shuning uchun hisobda faqatgina haqiqiy yuz bergan o‘zgarishlarni aniqlash bilan cheklanib qolmasdan, shu bilan birga, ushbu o‘zga-rishlarning qonuniyligini ham aniqlash zarur. Joriy hisob ishlari mazmunining farqi shundan iboratki, uni o‘tkazishda asosiy hisob ma-teriallaridan foydalaniladi va bunda faqatgina yerning holati hamda

foydalanishdagi o'zgarishlargina qayd qilinadi. Bunda joyni qaytadan tasvirga olish ishlari bajarilmaydi va plan-xarita materiallari tayyorlanmaydi. Shunday qilib, qishloq xo'jalik yerlarining joriy hisobi asosiy hisobdan ish hajmi va mazmuni bo'yicha farq qiladi. O'z xarakteri bo'yicha yuz beradigan o'zgarishlar quyidagi turlarda bo'lishi mumkin: yer turlarining, jumladan qishloq xo'jalik yer turlarining transformatsiyasi (bir turdan ikkinchisiga o'tishi) natijasida yer turlarining maydonlarida; tuproqlarning sifat xolatlarida; yer uchastkasini ajratib olish va berish natijasida yerdan foydalanuvchilarning alohida toifalarining yer maydonlarida; asosiy yer toifalari maydonlarida; ma'muriy birliklar xududining maydonlarida.

Asosiy va joriy yer hisoblari o'rtasida uzviy bog'liqlik mavjud. Birinchisi ikkinchisini o'tkazishga zamin yaratadi, uning ta'sir doirasini aniqlaydi; ikkinchisi esa birinchisining ma'lumotlarini talab darajasida ushlab turadi. Asosiy va joriy yer hisobida miqdor ko'rsatkichlar bilan bir qatorda sifat ko'rsatkichlari ham yoritiladi.

Qishloq xo'jalik yerlarini hisobini to'g'ri yo'lga qo'yishda joyni turli injenerlik asboblari yordamida tasvirga olish katta ahamiyat kasb etadi. Faqatgina tasvirga olish va shu asosda olingan xaritalardan foydalanish qishloq xo'jaligi yer maydonlarini mumkin qadar to'g'ri hisob qilishga imkon beradi. Tasvirga olish materiallari yerdan foydalanuvchilar maydonlari, yer turlarining tarkibi va maydonlari to'g'risidagi aniq va ishonchli ma'lumotlarni olish imkonini beradi. Bu olingan ma'lumotlar yerlarning sifatini hisob qilish uchun ham zarurdir.

Tasvirga olish asosan turli injenerlik asboblari yordamida yer ustida turib tasvirga olish, samolyotlar va uchuvchisiz uchish apparatlari (dronlar) yordamida aerofototasvirga olish hamda kosmik apparalar yordamida fazodan tasvirga olish turlariga bo'linadi. Hozirga paytda samolyotlar va uchuvchisiz uchish apparatlari (dronlar) yordamida aerofototasvirga olish yerlarni davlat hisobida tasvirga olishning asosiy turi bo'lib qolmokda. U mamlakat yagona yer fondini, qishloq xo'jalik yerlarini, jumladan har bir yerdan foydalanuvchilar yer maydonlarining holati va foydalanish darajasi, o'lchamlari, reliefi to'g'risida tez va nisbatan kam xarajat sarflash evaziga zaruriy ma'lumotlar olishga imkon beradi. Uning ma'lumotlari hamda yerdan foydalanishni hisobga olish uchun zarur bo'lgan joyning elementlari yer ustida tasvirga olishga nisbatan ko'proq va aniqroq yoritiladi. Masalan, aerofototasvir materiallarida yer turlarining faqatgina konturlarigina emas, balki ekin maydonlarining chegaralari, suv va shamol eroziyalarining rivojlanish darajalari va boshqalar ham qayd qilinadi. Aerofototasvir yordamida tayyorlangan xaritalar uncha katta bo'lmagan yer uchastkalariga ega bo'lgan tomorqa yerlarini hisob qilishda ham juda qimmatlidir. Ushbu materiallar asosida yer hisobini bugungi davr talabi darajasida ushlab turish mumkin.

Keyingi yillarda yer hisobiga kosmik kemalar yoki yerning sun'iy yo'ldoshlari yordamida fazodan tasvirga olish materiallari ham tezlik bilan kirib kelmoqdaki, bu

yakin istiqbolda muhim xo'jalik ahamiyatiga ega bo'lgan tadbirlardan biriga aylanishi shak - shubhasizdir. Negaki, fazodan yer maydonlarining ustki qisminigina tasvirga olibgina qolmasdan, balki shu bilan birga, ostki qatlamlari to'g'risida ham ishonchli ma'lumotlar olish mumkin. Bugungi kunda fazodan olingan tasvirlar yordamida yaratilayotgan qishloq xo'jaligi yerlarining elektron raqamli xaritalari bu tarmoqda yuritilayotgan yer hisobi ishlarini yuqori sifatini ta'minlamoqda.

Yuqoridagilar bilan bir qatorda, keyingi yillari qishloq xo'jaligi yerlari hisobini yuqori aniqlikda tezkor yuritishda uchuvchisiz uchish apparatlari (dronlar) dan foydalanish ham keng yo'lga qo'yilgan. Bu apparatlar yordamida olingan tasvirlar asosida yaratilgan xaritalar o'zlarining katta aniqliklarga ega ekanligi, ularni yaratishda xarajatlarning kamligi bilan ajralib turadi. Shuni qayd qilish zarurki, bunday apparatlar yordamida nainki qishloq xo'jaligi yerlari hisobini yuritish, shu bilan bir qatorda, qishloq xo'jaligi yerlarining monitoringini olib borish, dalalarga mineral o'g'itlar sepish, yaylovlarni tiklash bo'yicha sun'iy yaylovlar yaratish uchun o'simliklar urug'larini sepish va boshqa qator muammolarni ham osongina hal qilish mumkinligi namoyon bo'lmoqda.

Hisob ma'lumotlarini olishning juda muhim usullaridan biri-bu kuzatuvdir. Davlat yer hisobida o'tkaziladigan kuzatuv ishlarining vazifasiga asosan yer turlarining haqiqiy holatini va foydalanishini aniqlash, shuningdek, ularni qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishida mumkin qadar tezkor foydalanish imkoniyatlarini aniqlash kiradi. Yer kadastrı maqsadlari, jumladan, qishloq xo'jaligi yerlarining hisobini yuritish uchun o'tkaziladigan kuzatuvlar asosan ikki turga bo'linadi: maxsus va agroxo'jalik. Maxsus kuzatuvlarga tuprok, geobotanik va meliorativ kuzatuvlar kiradi. Agroxo'jalik kuzatuvlarida asosan har bir kontur va yer turining joydagi tashqi belgilari va holati bo'yicha uning sifati hamda qishloq xo'jaligi yerlaridan istiqboldagi oqılona foydalanish yo'llari aniqlanadi.

Qishloq xo'jaligi yer maydonlarining tezkor hisobi, jumladan sug'oriladigan yerlarni inventarizatsiya (xatlovdan o'tkazish) qilish yer hisobining tarkibiy qismi sifatida bugungi kunda yer kadastrı amaliyotida qabul qilingan.

Yerlarni xatlovdan o'tkazish bir vaqtning ichida o'tkaziladigan tadbir bo'lib, unda har qaysi xo'jalik bo'yicha quyidagilar amalga oshiriladi:

- qishloq xo'jalik yer turlarining maydoni to'g'risida aniq ma'lumotlar olish va ularni plan-xarita asosida ko'rsatish;
- tuproq kuzatuv xujjatlari asosida qishloq xo'jalik yer turlarining sifatiga tavsif berish;
- yer ustini tekislash, kollektor - zovur va sug'orish tarmoqlarini qurish hamda rekonstruksiya qilish uchun zarur bo'lgan maydonlarni aniqlash.

Yuqoridagilar asosida qisqacha xulosa qilish mumkinki, yer hisobi davlat yer kadastrı ishlarining muhim amaliy ahamiyatga ega bo'lgan ishlaridan biri,

uni har tomonlama shaffof, to'g'ri va samarali yuritish mamlakatda olib borilayotgan barcha xo'jalik masalalarini to'g'ri hal qilishda juda muhim tadbirlardan biri bo'lib qolaveradi.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Qishloq xo'jalik korxonalarida xududida yuritiladigan yer xisobining umumiy mazmuni va mohiyati nimalardan iborat?
2. Yer hisobi nima uchun zarur, u nimalarni ko'zlaydi?
3. Qishloq xo'jaligi korxonalarida yuritiladigan yer hisobi qanday turlarga bo'linadi?
4. Asosiy yer hisobining mohiyati va vazifalari nimalardan iborat?
5. Joriy yer hisobi nima maqsadda yuritiladi va uning vazifalari nimalardan iborat?
6. Qishloq xo'jaligi korxonalarida yuritiladigan yer hisobi tarkibida yerlarni miqdoriy va sifat hisoblari orasida qanday farqlar mavjud?
7. Qishloq xo'jalik korxonalaridagi yer hisobi natijalari iqtisodiyotning qanday muammolarini hal qilishda qo'llaniladi?

3.4. Qishloq xo'jalik yerlarini baholash, bozor munosabatlarini tartibga solishda uning ahamiyati

Qishloq xo'jaligi yerlarini baholash respublikada yuritilayotgan davlat yer kadastrining tarkibiy qismi bo'lgani holda, iqtisodiyot tarmoqlarida foydalaniladigan tabiiy resurslarni umumiy tarzda baholashning muhim bir qismi hisoblanadi. Yerlarni baholash o'tkazilish mazmuni, mohiyati va uning natijasida hal qilinadigan muammolar mazmuniga qarab ikki turga bo'linadi: qishloq xo'jaligi yerlarini baholash va qishloq xo'jaligiga oid bo'lmagan yerlarni baholash. Ushbu tizimda ayniqsa, qishloq xo'jaligining asosiy ishlab chiqarish vositasi sifatidagi yerlarni baholash alohida va o'ziga xos ahamiyat kasb etadi. U joyning mintaqaviy farqini hisobga olish va taqqoslash bo'yicha muhim muammolardan biri sifatida qaydalanadi. Iqtisodiyotning aksariyat masalalarini, xususan, qishloq xo'jalik korxonalarining ishlab chiqarish masalalarini, davlatning yerdan foydalanganlik uchun to'lovlar siyosatini, yer tuzish va yerdan foydalanishni tashkil etish muammolarini yerning sifat holatini bilmasdan turib va uni qiyosiy baholamasdan turib muvaffaqiyatli hal qilib bo'lmaydi.

Qishloq xo'jaligi yerlarini baholash muammosini muvaffaqiyatli hal qilish, eng avvalo, uni obyekt va subyektini to'g'ri belgilashga bog'liqdir. Tuproqshunoslik bo'yicha olib borilayotgan ko'p yillik tadqiqotlar hamda yerlarni baholashga oid maxsus adabiyotlarni o'rganish va tahlil qilish shuni ko'rsatadiki, qishloq xo'jaligi

yerlarini baholashda uning asosiy ishlab chiqarish vositasi bo'lgan yer uchastkalarini baholashning asosiy obyekti bo'lib xizmat qilishiga e'tibor berishimiz kerak.

Yerning qishloq xo'jaligida asosiy ishlab chiqarish vositasi sifatidagi asosiy xususiyati – uning unumdorligidir. Demak, qishloq xo'jaligi yerlarini baholash muammosi bilan shug'ullanishdan oldin tuproq unumdorligi tushunchasiga aniqlik kiritib olish zarur. Yer maydonining, aniqrog'i, tuproqning o'simliklarni unga zarur bo'lgan ozuqa moddalari va zaruriy namlik bilan ta'minlay olish qobiliyatiga tuproq unumdorligi deyiladi. Aynan ushbu unumdorlik qishloq xo'jalik yerlaridan foydalanishning asosiy xususiyatini o'zida yorqin namoyon qiladi.

Inson tuproq unumdorligini oshirish uchun yerga turlicha ta'sir o'tkazadi: yerni haydaydi, yumshatadi, sug'oradi, tuprog'ga turli o'g'itlar soladi va hokazo. Natijada u tuproqdagi ozuqa moddalar miqdorini oshiradi hamda ularni o'simliklar tomonidan oson o'zlashtirishiga imkoniyat yaratadi. Shu bilan birga, tuproq unumdorligini oshirish imkoniyatini beradigan boshqa qator tadbirlar ham mavjud. Ammo, foydalanadigan yer maydonlari sifatining barcha ijobiy o'zgarishlari qo'shimcha mablag' va mehnat sarfi bilan bog'liq.

Iqtisodiyot fani asosan quyidagi tuproq unumdorliklarini ajratadi: tabiiy, sun'iy, potensial, haqiqiy hamda iqtisodiy.

Tabiiy unumdorlik tabiatning o'zi orqali hosil bo'ladi. U uzoq davom etadigan tuproq paydo bo'lish va rivojlanish jarayonida iqlim, o'simliklar, joyning reliefi, ona jinslarining ta'siri ostida paydo bo'ladi hamda uning xossasi yuqoridagilar ta'sirida o'zgarib turadi. Tabiiy unumdorlik tuproqlarning fizik, kimyoviy va biologik xossalari bilan tavsiflanadi. Ammo tabiiy unumdorlikka asoslanib yerning haqiqiy sifatiga baho berib bo'lmaydi, negaki, ko'pincha bu unumdorlik o'simliklar tomonidan oson o'zlashtiriladigan shaklda bo'lmaydi.

Tuproqda juda ko'p miqdorda ozuqa moddalari bo'lishi mumkin, ammo ular turli sabablarga ko'ra (namlik, yorug'lik va boshq.) o'simliklar o'zlashtira olmaydigan yoki kam o'zlashtiradigan shaklda bo'lishi mumkin. Bundan tashqari, bitta yer uchastkasida ozuqa moddalari o'simliklar oson o'zlashtiradigan, ikkinchi uchastkada esa, aksincha, qiyin o'zlashtiradigan holatda bo'lishi mumkin.

Sun'iy unumdorlik tabiiy unumdorlikka ega bo'lgan yer uchastkalarida tuproq xususiyatiga inson mehnati orqali ta'sir etish va ularning birlashishi natijasida hosil bo'ladi. Boshqacha qilib aytganda, tabiiy unumdorlikka ega bo'lgan yer uchastkalari insonning ongli faoliyati uchun mehnat predmeti bo'lib xizmat qiladi. Haqiqatdan ham tabiiy va sun'iy unumdorliklar o'rtasidagi chegara ko'p jihatdan shartli, abstrakt hisoblanadi. Chunki tabiiy va sun'iy unumdorliklar tabiatda sof holda alohida namoyon bo'lmaydi. Turlicha tabiiy unumdorliklarga ega bo'lgan maydonlardagi maxsus qishloq xo'jalik ekinlarining rivojlanish davrida ekinlar faqatgina tabiat in'om etgan ozuqa moddalarni o'zlashtiribgina qolmasdan, balki ular o'simliklarning

o'sishi va hosildorlik uchun sarflanadigan qo'shimcha xarajatlarni tuproqning yuqori darajada chirindi bilan boyishi evaziga qoplaydi. Ushbu omillarning oqilona qo'llanilishi natijasida tuproq unumdorligi pasayib ketmaydi, aksincha, bunda uning ijobiy xususiyati namoyon bo'ladi, ya'ni unumdorligi oshadi. Shunday qilib, yerdan foydalanish to'g'ri tashkil etilganda u ishdan chiqmaydi, aksincha, ekinlarga ishlov berish jarayonida qo'shimcha unumdorlik yaratiladi.

Potensial va haqiqiy unumdorlik deb, tabiiy - iqlimiy va boshqa omillarni hisobga olgan holda tuproqning qishloq xo'jalik ekinlarini ozuqa moddalariga bo'lgan talabini qondirish qobiliyatiga aytiladi. Insonning asosiy vazifasi ushbu jarayonni boshqarish, tuproqni ishdan chiqishiga yo'l qo'ymaslik, undagi ozuqa moddalarni o'simliklar oson o'zlashtirishlariga imkon yaratishdan iborat.

Yer maydonlarini chegaralanganligi, tuproqlarning xilma - xilligi, qishloq xo'jalik mahsulotlariga bo'lgan talabning doimo o'sib borishi, sifat jihatidan afzal yerlar bilan bir qatorda afzal bo'lmagan yerlardan ham foydalanishni talab qiladi. Bu, o'z navbatida, yerga sarflanayotgan kapital mablag'lar hajmini oshirish va shuning asosida ma'lum bir potensial unumdorlikka ega bo'lish evaziga erishiladi. Natijada tuproqning iqtisodiy unumdorligi vujudga keladi.

Iqtisodiy unumdorlik tuproq unumdorligining haqiqiy ifodasi sifatida gavdalanadi hamda u dehqonchilik madaniyatining unumdorlik darajasi sifatida tavsiflanadi. Tuproqning iqtisodiy unumdorligi sarflangan kapital mablag'lar miqdoriga, ishlab chiqaruvchi kuchlar va ishlab chiqarish munosabatlarining rivojlanish darajasiga, mahsulotlarni qayta ishlash, sotish va boshqa omillarga bog'liqdir. Iqtisodiy unumdorlik odatda absolyut va nisbiy unumdorliklarga bo'linadi. Absolyut unumdorlik - bu ma'lum bir sharoitda yetishtirilgan mahsulotlar miqdori bilan ifodalanadi va ma'lum birlikdagi yer maydonining hosildorlik ko'rsatkichi yordamida tavsiflanadi. Nisbiy unumdorlik esa turlicha yer maydonlarining qayd qilingan unumdorligi bilan ifodalanadi hamda ma'lum miqdorlarda sarflangan xarajatlar evaziga olinadigan mahsulot miqdori bilan tavsiflanadi. Ushbu, yuqorida keltirilgan unumdorliklar darajalarini belgilash, yerlarning qiymatini aniqlash maqsadida tuproq bonitirovkasi hamda yerlarni iqtisodiy jihatdan baholash kabi maxsus yer baholash ishlarini o'tkazish zarurati tug'iladi.

E'tirof etish joizki, iqtisodiyot muammolar ichida O'zbekiston Respublikasi uchun qishloq xo'jaligida mavjud foydalanilayotgan yerlar samaradorligini oshirish, yerlarni muhofaza qilish, tuproqlar unumdorliklarini tiklash va oshirib borish kabilar muhim ahamiyatga ega bo'lmoqda. Ushbu masalalarni har tomonlama to'g'ri hal qilish, iqtisodiyot tarmoqlarida yerdan foydalanish bilan bog'liq bo'lgan qator muammolarni oqilona yechishda yer baholash ma'lumotlaridan foydalanish, so'zsiz, ijobiy samara beradi. Jumladan, yer baholash materiallari quyidagi qator qishloq

xo'jaligi masalalarini ijobiy hal qilishda foydalaniladi: qishloq xo'jaligi tarmoqlarini to'g'ri joylashtirish; qishloq xo'jalik ekinlari hosildorliklarini rejalashtirish; qishloq xo'jalik korxonalari ishlab chiqarish faoliyatlarini tahlil qilish asosida yerdan va boshqa ishlab chiqarish vositalaridan foydalanish darajalarini aniqlash; yer solig'i stavkalarini belgilash; ijara haqi miqdorlarini aniqlash; qishloq xo'jalik yerlarini noqishloq xo'jalik maqsadlari uchun ajratishda qishloq xo'jaligi ko'radigan zararni o'rnini qoplash miqdorlarini hisoblash; qishloq xo'jaligi mahsulotlarini sotish baholarini belgilash; xo'jaliklararo va xo'jalikda ichki yer tuzish loyihalarini asoslash va boshqalar.

Yuqorida qayd qilinganidek, qishloq xo'jaligi yerlarini baholash ikki turdan, ya'ni tuproq bonitirovkasi va yerlarni iqtisodiy (normativ) baholashdan iboratdir. Ammo har bir baholash turi mintaqalarga qarab ikki turdan iborat. Xususan, tuproq bonitirovkasi sug'oriladigan tuproqlar bonitirovkasi va sug'orilmaydigan (lalmi) tuproqlar bonitirovkasiga, yerlarni iqtisodiy (normativ) baholash ham xuddi shunday sug'oriladigan yerlarni iqtisodiy (normativ) baholash va sug'orilmaydigan (lalmi) yerlarni iqtisodiy (normativ) baholash ishlariga bo'linadi. Bugungi kunda yuqorida e'tirof etilgan tuproqlar bonitirovkalarini aniqlash va yerlarni iqtisodiy (normativ) baholash bo'yicha maxsus uslubiyatlar yaratilgan, bugungi kunda qishloq xo'jaligi yerlarini baholash ishlari ushbu uslubiyatlar asosida amalga oshirilmoqda. Biz ham quyida qishloq xo'jaligi yerlarini baholashning ushbu uslubiyatlari to'g'risida alohida- alohida to'xtalib o'tamiz.

3.4.1. Tuproq bonitirovkasi, uning mazmuni, ahamiyati va o'tkazish uslubiyotlari

Respublika yer maydonlaridan oqilona va samarali foydalanish, shuningdek, qishloq xo'jalik ekinlari hosildorligini ilmiy asoslangan holda rejalashtirish, yerdan foydalanganlik uchun to'lovlar (yer solig'i stavkalari, ijara haqi va boshq.) miqdorlarini asoslash kabi qator masalalarni ijobiy hal qilish yer maydonlarini har tomonlama o'rganish va ularning sifatini baholashni taqozo qiladi.

Tuproq unumdorligini belgilovchi xususiyatlariga karab yerni sifat jihatdan aniq baholash usullaridan biri-uning tabiiy unumdorligini baholash (bonitirovka qilish), ya'ni yerga uning eng muhim agronomik xususiyatlariga ko'ra ball bilan qiyoslama baho qo'yish hisoblanadi. Bu tadbir davlat yer kadastr tadbirlari ichida muhim o'rin tutadi. Shunday ekan, tuproq bonitirovkasini o'tkazish uslubiyatlari bilan tanishish va bu to'g'rida ma'lum nazariy va amaliy bilimlarga ega bo'lish davlat yer kadastrini yuritishda muhim amaliy ahamiyat kasb etadi.

Shuni alohida qayd qilish zarurki, O'zbekistonning qishloq xo'jaligi yer maydonlarida tarqalgan tuproqlar ikkita mintaqaga bo'lingani holda rivojlangan:

sugʻoriladigan tuproqlar va sugʻorilmaydigan (lalmi) tuproqlardir. Agarda sugʻoriladigan tuproqlar asosan sunʼiy sugʻorish natijasida rivojlangan boʻlsa, sugʻorilmaydigan (lalmi) tuproqlar asosan tabiiy namlanish natijasida rivojlangan. Shu sababli ham bunday tuproqlar bonitirovkasini oʻtkazish bir birlaridan farq qiluvchi alohida alohida uslubiyatlarga egadir. Har bir mintaqa tuproqlarini bonitirovka qilish alohida uslubiyat boʻyicha amalga oshiriladi.

Sugʻoriladigan tuproqlar bonitirovkasi. Oʻzbekiston qishloq xoʻjalik korxonalari hududidagi sugʻoriladigan yerlarni tabiiy unumdorligi boʻyicha bonitirovka qilish birinchi marta XX asrning 70 - yillarida "Oʻzdaveroiyo" institutining Yer kadastr boʻlimi mutaxassislari tomonidan amalga oshirilgan.

Odatda tuproq bonitirovkasi deb, dehqonchilik samaradorligi va agrotexnikasining tenglashtirilgan darajasidagi tuproq unumdorligi boʻyicha uning sifatini qiyosiy, yaʼni taqqoslangan bahosiga aytiladi. U tuproqlarning rivojlanishida muhim ahamiyatga ega boʻlgan obyektiv belgilari hamda xususiyatlari asosida aniqlanadi.

Bonitirovka qilishning asosiy maqsadi-tuproqlarning tabiiy unumdorligini nisbiy hamda barqaror xususiyatlariga qarab bir tuproq xilining ikkinchisidan necha marta yaxshi yoki yomonligini koʻrsatishdan iborat. Bonitirovkaning obyekti boʻyicha aniqlangan, qatʼiy taksonomik birliklarda ifodalangan tuproq xillari bonitirovkani aniqlashda asosiy birlik boʻlib xizmat qiladi.

Tuproq bonitirovkasining mezonini qilib, ishlab chiqarish natijalariga taʼsir etuvchi tuproqlarning tabiiy diagnostik belgilari va madaniylashish jarayoni olinadi.

Tuproq bonitirovkasi mintaqaviy xarakterga ega boʻlganligi sababli u maʼlum bir tabiiy mintaqalarga va ularda yetishtiriladigan qishloq xoʻjalik ekinlariga bogʻlanishi zarur. Buning uchun ilmiy asoslangan tabiiy qishloq xoʻjalik mintaqalashtirishni oʻtkazish, maʼmuriy chegaralarda qatʼiy qoʻllanish maqsadida yirik mintaqalar uchun oʻzlarining tuproq bonitirovkasini oʻtkazish uslubiyatini ishlab chiqish zarur.

Tuproq sifatini belgilaydigan, unumdorlikning asosiy omili boʻlgan ozuqa elementlarining miqdori, ularni madaniy ekinlar uchun samaradorlik qiymati, tuproqlarning suv hamda issiqlik rejimi sugʻoriladigan mintaqalarda tuproq bonitirovkasi ballarini aniqlashga asos qilib olingan. Tuproq sifatini baholashda tuproq paydo boʻlish jarayonidagi biogen elementlar-uglerod, azot, fosfor va kaliyning oʻsimliklarni ildizi oziqlanadigan mintaqada toʻplanishiga ham katta ahamiyat beriladi. Bu omillarning miqdor qiymati bir metr qalinlikdagi tuproqda yalpi chirindi, azot, fosfor va kaliyning harakatlanuvchi birikmalarining zahirasini koʻrsatadi.

Oʻzbekistonning sugʻoriladigan mintaqalarida tuproqlarning chirindi va ozuqa elementlarining miqdori shu tuproqlarni genetik mansubligi va mexanik tarkibi,

tuproq paydo bo'lish jinslari, tuproq qatlami, mayda donador qatlamining qalinligi, tuzilishi va boshqa diagnostik belgilari bilan o'zaro uzviy bog'liqdir. Sug'oriladigan tuproqlarda ozuqa moddalarining miqdori asosan sug'orish davri va madaniylashganlik darajasiga qarab aniqlanadi.

Respublikamizning dehqonchilik tumanlaridagi tuproqlarning sifati u yoki bu qishloq xo'jalik ekinlarini o'stirish imkoniyatini aniqlovchi agroiqlim bilan uzviy bog'liq qilib belgilangan. Shunday qilib, O'zbekistonning sug'oriladigan tuproqlari bonitirovkasini aniqlash uslubiyati tuproqlarning ekologik sharoitlarini ham hisobga olgan holda tuziladi.

Unumdorlik bo'yicha baholash ishlari muayyan yerdagi qishloq xo'jaligi ekinlariga bo'lgan talablarni hisobga olingan holda o'tkaziladi. O'zbekistonning sug'oriladigan yerlari sharoitida g'o'zaning talablari hisobga olingani e'tiborda tutiladi. G'o'zaning talablari hisobga olingan holda aniqlangan unumdorlik ko'rsatkichlari paxtachilik majmuiga kiruvchi boshqa hamma ekinlar (sholi, kanop va ko'p yillik mevali daraxtlardan tashqari) ekiladigan sug'oriladigan yerlarni baholash uchun xam to'g'ri keladi.

Yerlarni baholashda tuproqning asosiy xususiyatlari va tabiiy sharoitlari: genetik alomatlari, sug'orila boshlangan davr muddati, mexanik tarkibi, tuproq hosil qiladigan jinslar genezisi, tuproq qatlamining sizot suvlarini o'tkazuvchanligi, sho'rlanish darajasi, eroziyaga uchraganligi, toshloqlik va gipslashganlik darajasi va hokazolar hisobga olinadi.

Baholash 100 balli yopiq shkala bo'yicha o'tkaziladi. Eng yaxshi xususiyatlarga ega bo'lgan va eng yuqori unum beradigan tuproqlarga 100 ball belgilab qo'yiladi.

Sug'oriladigan tuproqlarning bonitirovkalash shkalasidagi sifat bahosi ularning genetik mansubligi, sug'orish davri va madaniylashganlik darajalariga nisbatan bonitet ballarida aks ettirilgan. Shkalada bundan tashqari tuproqning gumus zahirasi va o'simlik ozuqa elementlari bilan ta'minlanganligi, singdirish sig'imi, fizik hususiyatlari va biologik aktivligi integral tarzda hisobga olingan.

O'zlashtirish davriga qarab sug'oriladigan tuproqlarning hususiyatlari ham tubdan o'zgaradi. Masalan, eng qadimdan sug'orilib kelinayotgan tuproqlar bazis tuproqlar bo'lib, barcha xususiyatlari bo'yicha respublikada eng unumdor hisoblanadi.

O'zbekistonda sug'oriladigan tuproqlarning bonitirovka shkalasi madaniylashish bo'yicha past, o'rtacha va yuqori turlarga bo'lingan. Chirindi zahirasi va fosforning harakatlanuvchi birikmalarining ozligi, biologik jarayonning sustligi, tuproqning past darajada madaniylashganligidan dalolat beradi. Yuqori darajada madaniylashgan tuproqlar asosan yuqori agrotexnik, tizimli tarzda yuqori darajada mineral va organik o'g'itlardan foydalanish hamda shunga mos holda azot va

fosforning harakatlanuvchi birikmalari bilan yuqori darajada ta'minlanganligi, shu tariqa chirindiga boyitilishi sharoitida shakllangan. Quyidagi, 8-jadvalda sug'oriladigan maydonlarning amaldagi bonitirovka shkalasi keltirilgan.

8 - jadval

O'zbekistonning sug'oriladigan tuproqlarini tabiiy unumdorligi bo'yicha baholash shkalasi

Tuproqlar	Tuproqlar bonitetining ballari		
	Yuqori maddaniylashgan	O'rtacha maddaniylashgan	Kam maddaniylashgan.
1	2	3	4

Qadimdan sug'orilib kelinayotgan tuproqlar.

Bo'z	100	90	70
O'tloqi – bo'z	100	80	60
Bo'z tuproqlar mintaqasidagi o'tloq	100	80	60
Taqir	90	70	60
O'tloqi – taqir	100	80	60
Dasht mintaqasidagi o'tloq			

Yangidan sug'orilayotgan yerlardagi tuproqlar

Och tusli bo'z	100	80	60
Tipik bo'z	100	80	60
O'tloqi bo'z	90	70	50
Bo'z – o'tloqi	90	70	50
Bo'z tuproqlar mintaqasidagi o'tloq	90	70	50
Bo'z tuproqlar mintaqasidagi botqoq	-	70	50
O'tloq	60	50	40
Sur tusli qo'ng'ir	-	65	50
Sur tusli qo'ng'ir-o'tloq	80	60	50
Taqir	90	70	50
Taqir – o'tloqi	80	60	40
O'tloqi – taqir			

Dasht mintaqasidagi taqir Dasht mintaqasidagi botqoq – o'tloq			
Yangi o'zlashtirilgan yerlardagi tuproqlar			
Och tusli – bo'z	-	-	50
Tipik bo'z	-	-	50
O'tloqi bo'z	-	-	50
Bo'z o'tloqi	-	-	50
Bo'z tuproqlar mintaqasidagi o'tloq	-	-	50
Bo'z tuproqlar mintaqasidagi botqoq	-	-	40
– o'tloqi	-	-	30
Sur tusli qo'ng'ir	-	-	40
Sur tusli qo'ng'ir o'tloqi	-	-	50
Taqir	-	-	50
O'tloqi – taqir	-	-	50
Taqir o'tloqi	-	-	40
Dasht mintaqasidagi o'tloq			
Dasht mintaqasidagi botqoq – o'tloqi			
10- jadvalning davomi			
	-	-	40
Dasht qumlar	-	-	50
Qumli o'tloq	-	-	50

Ushbu jadval qulay sharoitda yetilgan, ya'ni sho'rlanmagan va eroziyaga uchramagan, mexanik tarkibi va yer osti qatlamining sizot suvlarining o'tkazuvchanligi yaxshi bo'lgan tuproqlarning sifati to'g'risida tasavvurga ega bo'lish imkonini beradi. Lekin, amaliy sharoitda uchraydigan tuproqlarning xususiyatlari turlichadir. Unumdorlikni pasaytiruvchi turli-tuman xususiyatlarga ega bo'lgan turli tuproqlarni baholashda kitobning 9-16 jadvallarida keltirilgan te-gishli pasaytirish koeffitsiyentlarini qo'llash tavsiya qilinadi.

Tuproqlar unumdorligini aniqlovchi omillar orasida iqlim alo-hida o'rin tutadi. Issiqsevar o'simlik hisoblangan g'o'za uchun eng ahamiyatli agroiqlim ko'rsatgichlaridan biri – uning foydali harorat resurslari bilan ta'minlanganligi yoki foydali harorat yig'indisining 100 S dan yuqori bo'lishidir. Darhaqiqat, tuproq boniteti joyning kenglik mintaqalari va balandlik pog'onalari bo'yicha g'o'zaning

termik resurslar bilan ta'minlanganligiga qarab tabaqalanadi. Iqlim koeffitsiyenti yoki bioiqlim koeffitsiyentini xisoblash quyidagi formula yordamida amalaga oshiriladi:

$$B_{\kappa y} = \frac{\sum \vartheta_{t\cdot\phi}}{\sum \vartheta_{t\cdot\delta}} \times 100$$

bu yerda $\sum \vartheta_{t\cdot\phi}$ - 100 S dan yuqori bo'lgan haqiqiy samarali harorat yig'indisi;

$\sum \vartheta_{t\cdot\delta}$ - bazaviy samarali harorat yig'indisi.

Xususan, joyning iqlimi bo'yicha bonitet ballarini tabaqalashtirish 9- jadvalda keltirilgan.

9-jadval

Qishloq xo'jaligi mintaqalarida kenglik va balandlik mintaqalari bo'yicha iqlim omiliga ko'ra koeffitsiyentlar

.r№	Tabiiy qishloq xo'jalik mintaqalari	Cho'l zonasi			
			4	5	6
	Quyi Amudaryo, Qo'ng'irot Chimboy, Beruniy-Turtko'l, Xorazm	018 275	Tez pishar O'rta pishar O'rta pishar	82 93 91	0,80 0,95 0,90
	Janubiy Qizilqum, Navoiy-Malikcho'l, Buxoro, Qorako'l, Muborak	350 454 685 064	O'rta pishar Ingichka tolali tez pishar Ingichka tolali Kech pishar	96 100 110 125	0,95 1,00 1,10 1,25
	Janubiy Surxon-daryo, Sherobod Surxon	-			

	Markaziy Farg'ona, Bo'z – Yozyovon, Qo'qon	375 463	Ingichka tolali o'rta pishar <i>Ingichka tolali</i> <i>kech pishar</i>	112 105	1,10 1,05
Tipik bo'z tuproqlar					
	<i>Chirchiq</i> – <i>Ohongaron</i> Yangiyo'l, Ko'korol - Pskent, <i>Chirchiq</i> – <i>Ohongaron</i>	193 193 055	tez va o'rta pishar tez va o'rta pishar tez pishar	89 89 84	0,90 0,90 0,87
	Arovon, Andijon- Shahrixon	053 261	Tez pishar ingichka tolali	84 109	0,85 1,10
Och tusli bo'z tuproqlar					
	Jizzax- Mirzacho'l, Sirdaryo, Guliston, Janubiy Mirzacho'l, Markaziy Mirzacho'l	325 345 418 164	o'rta pishar o'rta pishar o'rta pishar tez pishar	95 95 98 88	0,95 0,95 1,00 0,90
	<i>Zarafshon</i> - <i>Samarqand, Oktosh,</i> <i>Jomboy, Ishtixon</i>	272 252	tez pishar tez pishar	93 92	0,95 0,90
	Izboskan- Uchqo'rg'on, Sux, Farg'ona-Quva	400 735 422	tez pishar ingichka tolali tez pishar o'rta pishar	98 112 99	1,00 1,10 1,00

0	Qarshi-G'uzor, Chiroqchi-Shaxrisabz	801	Ingichka tolali o'rta pishar	114	1,15 1,15
1	Surxondaryo, Yuqori Surxon, O'rta Surxon	037	Ingichka tolali kech pishar	124	1,25

Sug'oriladigan dehqonchilikning turli mintaqalarida iqlimni baholash - uchun pishib yetilish muddatlariga ko'ra g'o'za navlarining qaysi guruhga mos kelishini, shuningdek don yoki silos uchun mo'ljallanadigan oraliq yoki takroriy ekinlarning mumkin bo'lgan biologik mahsuldorligini aniqlash imkoniyatini beradi.

Tuproq unumdorligini belgilaydigan majmuaning xususiyatlari orasida uning mexanik tarkibi ham muhim o'rin egallaydi. Yengil va o'rta qumoqli tuproqlar unumdor tuproqlar qatoriga kiradi. Ular ishlov berishga qulay, yaxshi suv - fizik xususiyatlarga ega. Mayda va yirik tosh aralashmalari sug'oriladigan tuproqlarning sifatini yomonlashtiradi. Shu bilan birga texnik mexanizmlar bilan ishlashni qiyinlashtiradi va tuproqning suv singdirish xususiyatlarini yomonlashtiradi. Shuning uchun ham tuproq boyishini aniqlash jarayonida xilma-xil tuproqlarning mexanik tarkibi bo'yicha pasaytirish koeffitsiyentlari qo'llaniladi (10-jadval).

10 - jadval

Tuproqning mexanik tarkibi va toshloqligi bo'yicha pasaytiruvchi koeffitsiyentlar

Mexanik tarkibi	Bo'z tuproqlar mintaqasi								
	less	prolyu viall	allyu vial	prolyuviall			Elyuviy	Asosiy tog' jinslari	
				1	2	3	1	2	3
Soz	0,8	0,9	0,85	0,80	0,75	0,70	0,80	0,75	0,70
Og'ir qumoq	0,9	0,9	0,85	0,85	0,80	0,75	0,85	0,80	0,75
O'rta qumoq		1,0	0,95	0,95	0,90	0,85	0,95	0,90	0,80.
Engil kumok	0,95	0,95	1,00	0,80	0,85	0,75	0,90	0,85	0,75
Qumoqi	0,85	0,85	0,85	0,5	0,80	0,75	0,85	0,80	0,65
Qumli	--	-	-	--	-	-	-	-	0,90

Mexanik tarkibi	Cho'l mintaqasi								
	less	prolyu viall	allyu vial	prolyuviall			Elyuviy	Asosiy tog' jinslari	

				1	2	3		2	3
Soz	-	-	0,85	0,95	0,80	0.70	0.80	0.75	0,70
Og‘ir qumoq	-	-	0,90	0,85	0,85	0.80	0.90	0.85	0,75
O‘rta qumoq	-	-	0.95	0,95	0,95	0,80	0.95	0,85	10,75
Engil kumok	-	-	1.00	1.00	6.95	0.85	0.90	0.85	0,75
Qumoqi	-	-	0,95	0,90	0.80	0.70	0.85	0.80	0.70
Qumli	-	-	--	--	-	-	0.70	0.60	0,50

Sug'oriladigan dehqonchilik sharoitida tuproqlarni baholashda uning sho'rlanish darajasini va meliorativ holatini hisobga olish muhim ahamiyatga ega. Yerning sizot suvlarini o'tkazuvchanligi va uning qanday darajada sho'rlanganiga qarab, boyitishni tabaqalashtirish koeffitsientlari quyidagi, 11 - jadvalda keltirilgan. Ushbu jadvalda turlicha baholanishi kerak bo'lgan tuproqlar quyidagi guruhlariga ajratiladi:

1. Sho'rlanmagan va ikkilamchi qayta sho'rlanishga uchramagan yerlar. Bu guruhga sizot suvlari chuchuk bo'lgan yoki chuqur joylashgan yerlar kiradi;

2. Sho'ri batamom yo'q bo'lib ketmaydigan yerlar. Bunga sizot suvlari chuqur joylashgan, sho'r bo'lgan yerlar kiradi;

3. Tez eruvchan tuzlar bilan sho'rlangan yerlar. Bu guruhga kiruvchi yerlar sho'r yerlarning asosiy qismini tashkil etadi. Agar shu sizot suvlari yuza joylashgan bo'lsa va sekin harakat qiluvchi bo'lsa, bunday yerlar sho'rlanishda davom etaveradi;

4. Karbonat - magniy tuzlari bilan sho'rlangan, zich gips va karbonatli qatlami bo'lgan yerlar. Bu guruhga kiruvchi tuproqlar chuchuk gidrokarbonatli sizot suvlar yuza joylashgan tartibda rivojlanib boradi.

11-jadval

**Sho'rlanish darajasi hamda suv o'tkazuvchanlik darajasiga nisbatan
tuproq bonitetining tabaqalanishi**

T.r	Tuproqlarning sho'rlanish darajasi	Bo'z, taqir sur tusli qo'ng'ir tuproqlar, yer osti suvlari (5 m)	Bo'z o'tlo-qi va o'tloqi taqir tuproqlar , yer osti suvlari (3-5 m)	Bo'z minta- qasidagi va cho'l zonasi-dagi o'tloqi bo'z, o'tloqi tuproqlar,	Bo'z minta- qasidagi va cho'l zo- nasidagi botqoq o't-loqi va botqoq
-----	---------------------------------------	--	---	--	--

				yer osti suvlari (1,5-3 m)	tuproqlar, yer osti suvlari (0,5-1,5 m)
1	2	3	4	5	6
1	Sho‘rlanmagan va qayta sho‘r-lanmagan (bo‘z tuproqlar mintaqasi) a)suv o‘tkazmaydigan va kam suv o‘tkazuvchan, soz va og‘ir qumoq qatlami qumli tuproqlar b) suv o‘tkazuvchan tuproqlar	0,95 1,00	0,90 1,00	0,90 1,00	0,90 1,00
2	Kam sho‘rlangan a) yer osti suvlarining harakati ta’minlangan suv o‘tkazuvchan				

13-jadvalning davomi

2	Tuproqlar b) yer osti suvlarining harakati ta’minlangan suv o‘tkazuvchanligi past bo‘lgan hamda suv o‘tkazmaydigan tuproqlar	0,95 0,90	0,90 0,85	- -	- -
3	Tez eriydigan tuzlar bilan sho‘rlangan: yuvilgan kam yuvilgan	- -	1,00 0,95	0,95 0,90	- 0,85

o'rtacha sho'rlangan	-	0,90	0,85	0,80
kuchli sho'rlangan	-	0,85	0,80	0,70

Sizot suvlarining oqib chiqib ketish imkoni katta bo'lgan yerlar uchun tuzatma koeffitsientlari 12-jadvalda keltirilgan.

12- jadval

Kuchli suv o'tkazuvchan tuproq osti jinslari bo'yicha tuproq bonitetini taqqoslash

Suv o'tkazuvchanlik darajasi	Bonitet koeffitsienti
Qumoq hamda qumli	0,90
50 sm chuqurlikdagi mayda toshli qumoq	0,80
30 sm chuqurlikdagi mayda toshli qumoq	0,70

Tuproq unumdorligini pasaytiruvchi omillar qatoriga tuproqni suv hamda shamol ta'siridan yemirilishi (eroziya) ham kiradi. U notekis relefli, yangi sug'orilayotgan maydonlarda, yuqori qiyaliklarda yorqin namoyon bo'ladi. Bu mintaqalarda tuproq jinslari asosan lyoss, prolyuval va allyuvial yotqiziqlardan iborat bo'ladi.

Yuviladigan tuproqlarning sifati nisbatan lyosslarda kamroq pasayadi, chunki maydonlarning tuproqni chuqur qatlamlarida ham potensial unumdorligi yuqori bo'ladi. Yuviladigan tuproqlarning prolyuvial va allyuvial-prolyuvial yotqiziklardagi maydonlarining sifati ko'proq darajada pasayishi kuzatiladi. Ushbu omil bo'yicha tuproqlar bonitetini taqqoslash ma'lumotlari quyidagi jadvalda keltiriladi (13-jadval).

13-jadval

Eroziyaga uchraganlik darajasiga nisbatan tuproq bonitetini taqqoslash

Yuvilish darajasi	Tuproq hosil qiluvchi tog' jinslari	
	Soz (lyoss)	Prolyuvial –allyuvial
Yuvilmaydigan	1,00	1,00
Kam yuviladigan	0,95	0,90
O'rtacha yuviladigan	0,80	0,75
Tez yuviladigan	0,70	0,60

Ma'lumki, keyingi yillarda sug'orish maqsadlari uchun xilma-xil darajali gipslangan katta maydonlar o'zlashtirilgan va qishloq xo'jaligi maqsadlarida foydalanish uchun qabul qilingan. Gips esa yerning meliorativ holatini yomonlashtiradi hamda tuproq unumdorligini pasaytiradi. Bonitet ballarini aniqlashda boshqa omillar qatori alohida tuproq xillarida gips gorizontining joylashishi va gips miqdoriga nisbatan ham pasaytiruvchi koeffitsiyentlar qo'llaniladi (14-jadval).

14-jadval

Tuproqning gipslilik darajasiga qarab bonitetni pasaytiruvchi koeffitsiyentlar

Gipslilik darajasi	Gips miqdori	Gips qatlamining boshlanish chuqurligi, sm			
		Yuza qismidagi haydalma qatlam, 0-30	30-50	50-100	100-200
gipssiz	10 gacha	1,0	1,0	1,0	1,0
kam gipsli	11-20	0,8	0,95	1,0	1,0
o'rtacha gipsli	21-40	0,7	0,8	0,9	1,0
qalin gipsli	40<	0,5	0,7	0,8	0,9

Aniq bir tuproqning bonitet ballini hisoblash asosiy hususiyati bo'yicha tuproq xiliga berilgan ballga xilma-xil tuzatma koeffitsientlarni ko'paytirish yo'li bilan aniqlanadi, ya'ni:

$$B_k = B_1 \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot \dots \cdot K_n$$

bu yerda B_1 - asosiy shkala bo'yicha tuproqning bonitet balli;

$K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot \dots \cdot K_n$ - tuzatma koeffitsiyentlar.

Alohida olingan tuproq xilining bonitet ballari hisoblagandan keyin shu ma'lumotlarga asosan xo'jalik bo'yicha umumiy sug'oriladigan yerlarning bonitet ballarini hisoblash mumkin. Buning uchun qishloq xo'jalik yer turlari bo'yicha tuproq xillari maydonlarini hisoblash ma'lumotlari zarurdir. Hududda tarqalgan tuproq xillari bo'yicha bonitirovka ishlarini o'tkazish uchun quyidagi ko'rinishdagi bonitirovkalash qaydnomasi tuziladi (15- jadval)

Qishloq xo'jaligi korxonasi xududida tarqalgan sug'oriladigan tuproqlar
bonitirovkasini hisoblash qaydnomasi

Tuproq lar	Bonitet ning yuqori ball.	sho'rlan. daraj.	Tuzatma koeffitsientlar				hisob l. bon. ball. B	maydon, ga R	B.R
			mex. tark.	yuvil. daraj. bo'y.	term.res. bilan ta'm.	ero ziya. uchrag.			

Xo'jalikning o'rtacha bonitet balli

Xo'jalik bo'yicha sug'oriladigan ekin maydonlarining o'rtacha bonitet balli tuproq qatlamini tashkil etuvchi turli tuproq xillarining bonitet ballarini o'rtacha keltirilgan qiymati tariqasida aniqlanadi, ya'ni:

$$B_{x.k.} = \frac{B_1 P_1 + B_2 P_2 + \dots + B_n P_n}{P_1 + P_2 + \dots + P_n} = \sum_{i=1}^n \frac{B_i P_i}{P_i}$$

bu yerda $B_1, B_2, \dots, B_n$ -tuproq xillarining bonitet balli;

$P_1, P_2, \dots, P_n$ - shu tuproqlarning egallagan maydonlari, ga.

Quyida, paxtachilik xo'jaligidagi ishlab - chiqarish brigadasi oila pudrati yerlarining o'rtacha bonitet ballarini aniqlashga misol keltirilgan. Masalan, maydoni 90,0 gektarga teng bo'lgan brigada hududining 50,0 gektari 72 ball, 30,0 gektari 62 ball, 10,0 gektari 46 ballda baholangan. Bunda brigada oila pudrati bo'yicha o'rtacha bonitet 66 ballga teng bo'ladi, ya'ni:

$$B_{x.k.} = \frac{B_1 P_1 + B_2 P_2 + B_3 P_3}{P_1 + P_2 + P_3} = \frac{(50,0 \cdot 72) + (30,0 \cdot 62) + (10,0 \cdot 46)}{50,0 + 30,0 + 10,0} = 65,8 \approx 66$$

ball.

Umuman, sug'oriladigan ekin maydonlarida tarqalgan tuproqlar bonitet ballarini hisoblash asosan yuqorida keltirilgan uslubiyat asosida amalga oshiriladi. Uning natijalari, birinchi galda, bunday sug'oriladigan ekin yerlarining normativ qiymatini aniqlashda birlamchi manba bo'lib xizmat qiladi.

Lalmi (sug'orilmaydigan) tuproqlar bonitirovkasi. O'zbekiston Respublikasida lalmi (sug'orilmaydigan) tuproqlarni sifat bahosini aniqlash uslubi "Tuproqshunoslik va agrokimyo" ilmiy-tadqiqot institutining olimlari tomonidan birinchi marta 1975 yil ishlab chiqilgan va keyingi yillari zaruriy to'ldirishlar hamda tuzatmalar kiritilgan.

Ancha takomillashgan bu uslub 2002 yilda ushbu institut olimlari tomonidan yaratilgan va sobiq O‘zbekiston Respublikasi Yer resurslari davlat qo‘mitasi tomonidan tasdiqlangan.

Ushbu uslubga ko‘ra lalmi tuproq sifatining bahosi, uni ishlab chiqarish xususiyatini aniqlovchi asosiy xossalarini va hududning agroiqlim sharoitini hisobga olgan holda o‘tkaziladi. Respublikada lalmi tuproqlarni joylashish mintaqasi asosida bonitirovkalash uchun maxsus bazoviy shkala tuzilgan va bu hozirda ham amalda bunday tuproqlarni bonitirovkasini aniqlashda foydalanilmoqda. Ushbu shkalani tuzishda lalmi tuproqlarning nisbiy iqlim, tuproq va texnologik sharoitlari hisobga olingan. Bu shkala quyidagi 16- jadvalda keltirilgan.

16 – jadval

Lalmi tuproqlar sifatini baholashning bazoviy shkalasi

№	Tuproq tiplari	Bonitet balli
1	Tog‘ jigarrang tuproqlar	100
2	To‘q tusli bo‘z tuproqlar	85
3	Tipik bo‘z tuproqlar	70
4	Och tusli bo‘z tuproqlar	50

Lalmi tuproqlarni ishlab chiqarish imkoniyatlarini chegaralovchi asosiy omillardan biri – bu iqlimdir. Kuzgi bug‘doyni vegetatsiyasi davrida yoqqan yog‘in miqdori hosildorlikka kuchli ta‘sir ko‘rsatadi. Lalmikor mintaqaning tuproq – iqlim rayonlarida to‘plangan ma‘lumotlarga ko‘ra tabiiy qishloq xo‘jalik okruglari ajratilgan va ular tuproq mintaqasida yog‘adigan yog‘in miqdori va tavsifi bo‘yicha farqlanadi. Respublikaning ma‘muriy viloyatlari bo‘yicha tabiiy namlanishga ko‘ra pasaytiruvchi koeffitsiyentlar quyidagi 17 - jadvalda keltirilgan.

17 - jadval

Tabiiy namlanish ehtimoliga ko‘ra pasaytiruvchi koeffitsiyentlar

Viloyatlar	Koeffitsientlar
Jizzax	0,7
Qashqadaryo	0,6
Samarqand	0,7
Navoiy	0,4
Surxondaryo	0,5
Toshkent	0,8

Lalmi yerlarni ishlab chiqarish imkoniyati hududning nishabligi va ekspozitsiyasi (relefni ko‘rinishi) ga ham bog‘liqdir. Murakkab relefda, turli

ekspozitsiyada joylashgan maydonlarga bir vaqtning o'zida turli miqdorda quyosh energiyasi tushadi. Shimoliy va g'arbiy ekspozitsiyalardagi qiyaliklarga nisbatan Janubi va sharqiy ekspozitsiyalardagi qiyaliklarga quyosh nuri birmuncha vertikal holda tushadi va shu sababli issiqlik rejimi o'zgaradi. Shimoliy va g'arbiy ekspozitsiyalarda joylashgan hududlarda ekilgan boshoqli don ekinlari yaxshi gidrotexnik tuproq rejimi ta'sirida ko'p nam saqlagani holda vegetatsion davrni uzaytiradi. Joyning nishabligi va ekspozitsiyasiga qarab pasaytiruvchi koeffitsiyentlar quyidagi, 18-jadvalda keltirilgan.

18-jadval

Qiyalik ekspozitsiyasi va nishabligiga ko'ra pasaytiruvchi koeffitsiyentlar

Qiyalik ekspozitsiyasi	Nishablik, graduslarda				
	3 gacha	3-5	5-7	7-10	>10
Shimol	1,0	1,0	1,0	0,95	0,9
Shimoliy G'arb	1,0	1,0	0,95	0,9	0,85
G'arb	1,0	0,95	0,9	0,85	0,8
Imoliy sharq	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75
Sharq	0,9	0,85	0,8	0,75	0,7
Janubiy g'arb	0,9	0,85	0,8	0,75	0,7
Janubiy sharq	0,85	0,8	0,75	0,7	0,65
Janub	0,8	0,75	0,7	0,65	0,6

Lalmi tuproqlar unumdoligiga ularning mexanik tarkibi ham katta ta'sir ko'rsatadi. Ushbu ta'siri bo'yicha ular ikki guruhga ajratiladi:

1) Lyosslar va lyoss yotqiziqlari. 2) Elyuviy tag' jinslari, shag'alli – qumoq, prolyuviy va chag'irtoshli – qumoqli yotqiziqlar. Tuproqlarning mexanik tarkiblari bo'yicha tuzatma koeffitsiyentlar quyidagi, 19-jadvalda keltirilgan.

19-jadval

Tuproq hosil qiluvchi ona jinsi va mexanik tarkibi bo'yicha tuzatma koeffitsiyentlar

Tuproq hosil qiluvchi ona jinslar turi	Mexanik tarkibi				
	sozli	og'ir qumoq	o'rta qumoq	engil qumoq	qumloqli
Lyosslar va lyossimon yotqiziqlar	1,0	1,0	0,9	0,8	-
Ona jinsi ellyuviy va shag'al – qumoqli, chag'irtosh-qumoqli prolyuvial yotqiziqlar	0,8	0,8	0,85	0,7	0,6

Tuproq va tuproq osti qatlamlarda tosh, shag'al aralashmalari, gips qatlamlar tuproqlar sifatini pasaytiradi, qishloq xo'jalik mashinalari ishlovini qiyinlashtiradi, tuproqning suv xossalarini yomonlashtiradi. Gipsli gorizontning joylashish chuqurligi, uning quvvati va gipslanganlik darajalari tuproqning unumdorligiga ta'sir ko'rsatadi. Shu sababli ham ushbu xususiyatlar bo'yicha ma'lum tuzatma koeffitsiyentlar qo'llaniladi (20-jadval).

20-jadval

Tuproq va gruntlarning skeletlili va gipslanish darajasiga ko'ra tuzatma koeffitsiyentlar

Tuproqning skeletlili	Tog' jinslar skeletlili qatlam qalinligi, sm		
	30-50	50-100	100-150
Skeletli emas	0,8	0,9	1,0
Skeletli	0,7	0,8	0,9
Gipsli	0,6	0,7	0,9

Ma'lum bir hududda joylashgan lalmi tuproqlarning bonitet ballini hisoblash asosiy xususiyati bo'yicha tuproq xiliga berilgan ballga turli tuzatma koeffitsiyentlarni ko'paytirish yo'li bilan amalga oshiriladi, ya'ni:

$$B_K = B_1 \times K_1 \times K_2 \times \dots K_n$$

bu yerda: B_1 - asosiy shkala bo'yicha tuproqning bonitet balli;

$K_1 K_2 \dots K_n$ - tuzatma koeffitsiyentlar.

Aniq bir qishloq xo'jaligi korxonasi yerlarida tarqalgan lalmi tuproqlar bonitirovkasini hisoblash uchun quyidagi qaydnoma tuziladi va barcha xisoblar ushbu qaydnoma ko'rinishida olib boriladi (21- jadval)

Ma'lum bir hudud bo'yicha lalmi tuproqlarning o'rtacha bonitet balli quyidagi tenglik asosida aniqlanadi:

ya'ni:

$$B_{x.k.} = \frac{B_1 P_1 + B_2 P_2 + \dots + B_n P_n}{P_1 + P_2 + \dots + P_n}$$

bu yerda $B_1, B_2, \dots B_n$ -tuproq xillarining bonitet balli;

$P_1, P_2, \dots P_n$ - ushbu tuproqlar egallagan maydonlari, ga.

21- jadval

Qishloq xo'jaligi korxonasi xududida tarqalgan sug'orilmaydigan (lalmi) tuproqlar bonitirovkasini hisoblash qaydnomasi

Tuproq	Bonitet	Tuzatma koeffitsientlar	hisob	mayd	B.R
lar	ning	Namlani Nishabli Mexan Grunt. Gipsla	l. bon.	on, ga	

yuqori	sh	k	ik	skeletl	nganl.	ball.	R
ball.	ehtimol.	ekspoz.	tark..	.		B	
	ko'ra						

Xo'jalikning o'rtacha bonitet balli

Yuqoridagi uslubiyat bugungi kunda lalmi tuproqlarni sifatini baholashda asosiy uslubiyat sifatida foydalanilmoqda.

Umuman yuqoridagilar asosida qisqacha xulosa qilish joizki, sug'oriladigan va sug'orilmaydigan (lalmi) tuproqlarni bonitirovkalash bo'yicha keltirilgan uslubiyatlar bugungi kunda tuproqlar sifatini aniqlashda keng qo'llanilmoqda. Ushbu uslubiyatlarni bilish, amaliy jihatdan qo'llanish ko'nikmalariga ega bo'lish ushbu yo'nalishda yuqori malakali mutaxassis bo'lib shakllanishda katta o'rin tutadi.

Mustaqil o'rganish uchun savollar.

1. Yerni baholash nima, uning qisqacha mazmuni nimalardan iborat?
2. Yerni baholashning asosiy manbaasi nima?
3. Qanday iqtisodiyot masalalarini hal qilishda yer baholash ma'lumotlaridan foydalaniladi?
4. Iqtisodiyot ilmda tuproqlarning qanday unumdorliklari alohida ajratiladi, ularning mazmuni nimalardan iborat?
5. Tuproq bonitirovkasi nima?
6. Tuproqning qanday unumdorliklarini bilasiz?
7. Sug'oriladigan tuproqlar bonitirovkasini o'tkazish uchun tuzilgan bonitirovka shkalasiga tuproqning qanday xususiyatlari asos qilib olinadi?
8. Sug'oriladigan tuproqlar bonitirovkasini o'tkazishda uning diagnostik belgilari bo'yicha qanday tuzatma koeffitsiyentlar kiritiladi?
9. Sug'oriladigan tuproqlar bonitirovkasini o'tkazish uslubiyatini so'zlab bering.
10. Lalmi (sug'orilmaydigan) tuproqlar sifatini baholashda ularning qaysi xususiyatlari asos qilib olingan?
11. Lalmi (sug'orilmaydigan) tuproqlarni tarqalishi qanday tabiiy sharoitlar bilan belgilanadi?
12. Lalmi (sug'orilmaydigan) tuproqlar bonitirovkasini aniqlash uchun berilgan bazoviy shkala ularning qaysi xususiyatlari bo'yicha tuzilgan?

13. Lalmi (sugʻorilmaydigan) tuproqlar bonitirovkasini oʻtkazish qanday uslubiyatga asoslanadi?

14. Fermer xoʻjaliklari boʻyicha tuproqlarning oʻrtacha bonitet ballari qanday tartibda aniqlanadi?

3.4.2. Qishloq xoʻjaligi yerlarini iqtisodiy (normativ) baholash, uning mazmuni, ahamiyati va oʻtkazish uslubiyotlari

Qishloq xoʻjaligi yerlarini iqtisodiy (normativ) baholash yer baholash ishlarining mantiqiy davomi boʻlib, u bugungi kunda qishloq xoʻjaligida foydalanilayotgan yerlarning iqtisodiy unumdorligini qiymat jihatidan baholash hamda ushbu baholash natijalaridan foydalanilgani holda turli iqtisodiy masalalarni hal etishni oʻzida mujassamlashtiradi.

Oʻzbekiston Respublikasida qishloq xoʻjaligi yerlarini, xususan, sugʻoriladigan qishloq xoʻjaligi yerlarini iqtisodiy (normativ) baholash boʻyicha birinchi uslubiyat 1998 yili ishlab chiqilgan va maʼlum muddatlar davomida ushbu uslubiyat asosida sugʻoriladigan qishloq xoʻjaligi yerlarini iqtisodiy (normativ) qiymatini aniqlash ishlari bajarib kelingan. Lekin yillar oʻtishi bilan bu uslubiyatning baʼzi joylarini takomillashtirish, toʻldirish va tegishli aniqliklar kiritish zarurligi sezilib qoldi. Bunday tuzatmalar va takomillashtirishlarni kiritish mavjud baholash uslubiyatini sifatini yaxshilashi aniq boʻlib qoldi. Shularni eʼtiborga olgan holda, 2014 yil 18 avgustda Oʻzbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan qobul qilingan 235 sonli Qarorga binoan “ Qishloq xoʻjaligi ekin maydonlarining normativ qiymatini aniqlash tartibi toʻgʻrisida Nizom” qobul qilindi va qishloq xoʻjaligi yerlarini iqtisodiy baholash amaliyotiga kiritildi. Bugungi kunda ham ushbu Nizom asosida har yili sugʻoriladigan qishloq xoʻjaligi yerlarini normativ qiymatini aniqlash amalga oshirilib kelinmoqda. Ushbu Nizomga binoan, qishloq xoʻjaligi yerlarini baholashning mavjud uslubiyatiga quyidagi tuzatma va oʻzgartirishlar kiritildi:

-Oʻzbekiston Respublikasi Statistika qoʻmitasi tomonidan har bir tuman boʻyicha dehqon bozorlarida qishloq xoʻjalik mahsulotlarini oʻrtacha narxini aniqlash hamda har bir qishloq xoʻjalik tovar ishlab chiqaruvchilarni ekin maydonlari toʻgʻrisida maʼlumot taqdim etishi belgilandi;

-qishloq va suv xoʻjaligi vazirligi tomonidan tumanlar boʻyicha yuzaga kelgan qishloq xoʻjaligi mahsulotlari asosiy turlarini yetishtirishning oʻrtacha foyda normasi toʻgʻrisidagi har yili maʼlumotlar aniqlanishi zarurligi belgilandi;

-normativ qiymatni aniqlash Oʻzbek davlat yer tuzish ilmiy-loyihalash instituti «Oʻzdavloyiha» DILI tomonidan amalga oshirilishi belgilandi(har bir fermer xoʻjaligi kesimida);

-qishloq xo‘jaligi ekin maydonlarining normativ qiymati qishloq xo‘jalik tovar ishlab chiqaruvchilar tomonidan yetishtiriladigan qishloq xo‘jaligi mahsulotlarining asosiy turlari bo‘yicha aniqlanishi belgilandi;

-kimyoviy moddalarni qo‘llash taqiqlangan muhofaza mintaqalarida qishloq xo‘jaligi ekin maydonlari joylashtirilgan taqdirda hosil nobud bo‘lishi va tegishli ravishda qimmatligini yo‘qotilishini hisobga oladigan koeffitsiyent joriy etildi;

-tovar ishlab chiqaruvchilarning mablag‘lari hisobidan sug‘orish uchun xo‘jalik ichki sug‘orish tizimiga suv chiqarish usuli (oqar suv yoki mashina usuli) ni hisobga olish koeffitsiyenti joriy etildi;

-issiqxonalar, baliqchilik hovuzlari, imoratlar, inshootlar va xonadonlar bilan band bo‘lgan yerlarning normativ qiymatini aniqlash joriy qilindi.

Qishloq xo‘jaligi ekin maydonlarining normativ qiymatini aniqlash bo‘yicha amalga oshiriladigan ishlar sxemasi quyidagi, 5- chizmada keltiriladi.

Demak, bugungi kunda ham O‘zbekiston Respublikasida qishloq xo‘jaligi tovar ishlab chiqaruvchilari qishloq xo‘jaligi ekin maydonlarining normativ qiymatini aniqlash tartibini “Qishloq xo‘jaligi ekin maydonlarining normativ qiymatini aniqlash tartibi to‘g‘risida NIZOM” belgilaydi va baholash ishlari ushbu nizomda qayd qilingan uslubiyat bo‘yicha amalga oshiriladi.

Unda har bir qishloq xo‘jaligi tovar ishlab chiqaruvchisining qishloq xo‘jaligi ekin maydonlarining normativ qiymati yagona yer solig‘ini hisoblab chiqish va qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa maqsadlar uchun aniqlanadi.

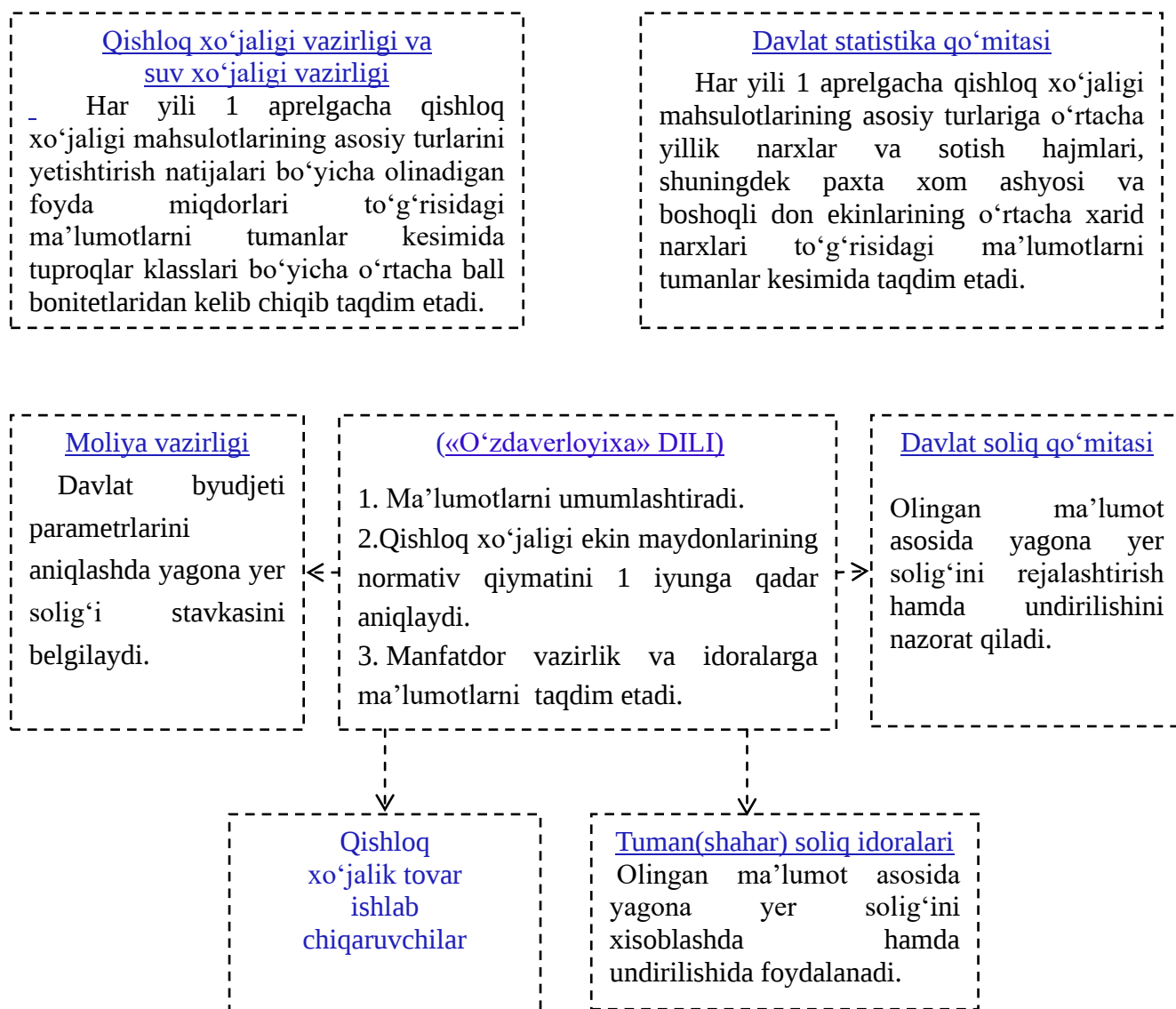
“Nizom”da qayd qilingan uslubiyat dehqon xo‘jaliklari, bog‘dorchilik-uzumchilik va polizchilik shirkatlarining qishloq xo‘jaligi ekin maydonlarining normativ qiymatini aniqlashga joriy etilmaydi.

Qishloq xo‘jaligi ekin maydonlarining normativ qiymatiga (keyingi o‘rinlarda normativ qiymat deb ataladi) yer bilan bevosita bog‘liq bo‘lgan obyektlar (sug‘orish va kollektor-drenaj tarmog‘i, yo‘llar) qiymati kiritilmaydi.

Normativ qiymatni aniqlash normativ ko‘rsatkichlarni, yer kadastr va statistik hisobga olish ma’lumotlarini e’tiborga olgan holda foydani kapitallashtirish asosidagi daromadli yondashuvdan foydalanib bajariladi. Normativ qiymatni aniqlash natijalari davlat yer kadastriga kiritiladi.

Qishloq xo‘jaligi ekin maydonlarining normativ qiymatini aniqlash ishlarini bajarish

S X E M A S I



5-chizma. Qishloq xo‘jaligi ekin maydonlarining normativ qiymatini aniqlash ishlarini amalga oshirish sxemasi

Qishloq xo‘jaligi tovar ishlab chiqaruvchilarining qishloq xo‘jaligi ekin maydonlari normativ qiymatni aniqlash obyekti hisoblanadi.

Normativ qiymat miqdorini aniqlash ushbu Nizom bilan tartibga solinadigan ishlarining predmeti hisoblanadi.

Qishloq xo‘jaligi yerlarini normativ qiymatini aniqlash ishi har yili o‘tkaziladi. Normativ qiymatni aniqlash davrlari oralig‘ida normativ qiymatni aniqlash bo‘yicha mavjud hujjatlarga zaruriy o‘zgartirish va qo‘shimchalar kiritish mumkin.

Qishloq xo‘jalik yerlarining normativ qiymatini aniqlash O‘zbekiston Respublikasi qishloq xo‘jalik vazirligi tasarrufidagi O‘zbek davlat yer tuzish ilmiy-loyihalash instituti «O‘zdavloyiha» tomonidan amalga oshiriladi. U ishlab chiqarish resursi sifatidagi qishloq xo‘jaligi ekin maydonlarida tarqalgan tuproq sifatini hisobga olgan holda aniqlanadi. Jumladan, 1 ga qishloq xo‘jaligi ekin maydonlarining normativ qiymatini aniqlashda quyidagi ko‘rsatkichlardan foydalaniladi:

tuproqning sifatini va tabiiy yem-xashak ekin maydonlari (pichanzorlar va yaylovlar)ni baholash ko‘rsatkichlari;

asosiy qishloq xo‘jaligi ekinlari va ko‘p yillik daraxtlar tuzilmasi;

qishloq xo‘jaligi ekinlari, ko‘p yillik daraxtlar va yem-xashakbop ekin maydonlarining normativ hosildorligi;

qishloq xo‘jaligi ekin maydonlarining normativ unumdorligi;

qishloq xo‘jaligi ekinlarining asosiy turlari bo‘yicha qishloq xo‘jaligi ishlab chiqarishining hisoblab chiqilgan foyda olishi;

dehqon bozorlarida sotiladigan qishloq xo‘jaligi mahsulotlari asosiy turlarining o‘rtacha yillik narxlari hamda paxta xom-ashyosi va boshoqli don ekinlarining o‘rtacha xarid narxlari;

foydaning kapitallashuv foizi.

Normativ qiymatni aniqlashda qishloq xo‘jaligi ekin maydonlarining individual renta hosil qiluvchi omillari — qishloq xo‘jaligi ishlab chiqarishining intensivligi, tuproqning tabiiy unumdorlik ko‘rsatkichi (bonitet balli), ekin maydonlarining tuzilmasi va sug‘orish uchun suv chiqarish usuli (oqar suv yoki mashina usuli) hisobga olinadi

Sug‘oriladigan ekin maydonlarini iqtisodiy (normativ) baholash uslubi. Sug‘oriladigan ekin yerlarini iqtisodiy (normativ) baholashda ushbu xududlardagi asosiy qishloq xo‘jaligi ekinlarining normativ hosildorligi tuproqlarning o‘rtacha bonitet balli bilan qishloq xo‘jaligi ekinlari, bog‘lar va tokzorlarning tuproq bonitetining bir bonitet balliga mos normativ hosildorlikning yig‘indisi sifatida hisoblab chiqiladi. Buning natijasi quyidagi, 22- jadvalda keltiriladi.

22-jadval

Asosiy qishloq xo‘jaligi ekinlari, bog‘lar va tokzorlarning tuproqlarining bir bonitet baliga nisbatan hisoblangan normativ hosildorligi

Qishloq xo‘jaligi ekinlari va ko‘p yillik daraxtlar	Tuproqning bir bonitet balliga nisbatan normativ hosildorlik, s/ga
Sug‘oriladigan yerlarda	
G‘o‘za	0,4
Boshoqli don ekinlari	0,6
Tamaki	0,45

Sholi	0,7
Bir yillik o'tlar (yashil yem-xashak)	3,0
Sabzavotlar	3,0
Poliz mahsulotlari	2,7
O'tgan yillardagi beda	2,0
Don uchun makkajo'xori	0,75
Em-xashakbop ildizmevali o'simliklar	9,0
Kartoshka	2,0
Bog'lar (o'rta hisobda)	0,6
Tokzorlar (o'rta hisobda)	0,8
Lalmi yerlarda	
Kuzgi bug'doy	0,25
Kuzgi arpa	0,20
Bahorgi no'xat	0,12

1 ga maydondagi asosiy qishloq xo'jaligi ekinlarining normativ unumdorligi tegishli ma'muriy mintaqadagi normativ qiymatni aniqlash davridan oldin yuzaga kelgan qishloq xo'jaligi mahsulotlarini realizatsiya qilishning o'rtacha yillik narxlariga bog'liq ravishda qiymat ifodasida quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$Npsk = Nu \times Srk, \quad , ()$$

bunda: Npsk — 1 ga qishloq xo'jaligi ekinlarining normativ unumdorligi, ming so'm;

Nu — qishloq xo'jaligi ekinlarining normativ hosildorligi, s/ga;

Srk — dehqon bozorlarida sotiladigan qishloq xo'jaligi mahsulotlari tegishli turiga o'rtacha yillik narx, ming so'm/s, paxta xom-ashyosi va boshqali don ekinlarining davlat xarid narxleri, ming so'm/s;

Ozuqa ekinlarining normativ unumdorligi ularning hosildorligini bug'doyning ekvivalent, ya'ni shunga to'g'ri keladigan hosildorligiga aylantirish yordamida hisoblab chiqiladi. Buning natijalari quyidagi, 23-jadvalda keltiriladi.

23-jadval

Ozuqa ekinlarining ozuqa birligida ifodalangan normativ unumdorligi

Qishloq xo'jaligi ozuqa ekinlari	Qishloq xo'jaligi ekinlarining bir kilogrammi mahsulotidagi ozuqa birliklari tarkibi (kg)
Boshqali don ekinlari	1,2
Bir yillik o'tlar (yashil yem-xashak)	0,17
O'tgan yillardagi beda (yashil yem uchun)	0,21
Xashaki beda	0,49

Don uchun makkajo‘xori	1,34
Em-xashakbop ildiz mevali o‘simliklar	0,12

Sug‘oriladigan 1 ga haydov yerdan olinadigan, hisoblab chiqilgan foydani aniqlashda har bir qishloq xo‘jaligi tovar ishlab chiqaruvchisi bo‘yicha qishloq xo‘jaligi ekin maydonlarining normativ qiymatini aniqlashning shu yildan oldingi yilda shakllangan ekin maydonlari tuzilmasi qo‘llaniladi.

Har bir qishloq xo‘jaligi tovar ishlab chiqaruvchisi bo‘yicha oldingi yil uchun qishloq xo‘jaligi ekin maydonlari to‘g‘risidagi ma‘lumotlar davlat statistika ma‘lumotlari asosida aniqlanadi. Ma‘lumotlar statistika organlari tomonidan “O‘zdavero‘yha” respublika ilmiy loyihalash instituti va uning viloyatlardagi bo‘linmalariga har yili 1 aprelgacha taqdim etiladi.

Qishloq xo‘jaligi mahsulotlarining asosiy turlari bo‘yicha foydaning hisoblab chiqilgan miqdori qishloq xo‘jaligi ekin maydonlari sifatidan kelib chiqib foizlarda mahsulot qiymatiga va tuman bo‘yicha o‘rtacha tuproqlarning har bir klassi bo‘yicha mahsulotlarni yetishtirishga sarflanadigan o‘rtacha xarajatlarga bog‘liq ravishda O‘zbekiston Respublikasi Qishloq xo‘jaligi vazirligi, Moliya vazirligi tomonidan hisoblab chiqiladi.

Tuproqlarning alohida past unumdorli klasslari bo‘yicha salbiy qiymatlardagi foizlarda foydaning hisoblab chiqilgan miqdori olingan taqdirda, salbiy qiymatli yerning qiymatini istisno qilish maqsadida 0,01 foyda foizi qo‘llaniladi.

Mahsulotning qiymati to‘g‘risidagi o‘rtacha ma‘lumotlar va biror-bir o‘simlik bo‘yicha qishloq xo‘jaligi mahsulotlarini yetishtirishda o‘rtacha xarajatlar mavjud bo‘lmagan taqdirda boshqoli don ekinlari bo‘yicha hisoblab chiqilgan ma‘lumotlar qo‘llaniladi.

Sifati turlicha bo‘lgan yerlar bo‘yicha 1 ga sug‘oriladigan haydalma yerdan olinadigan foydaning hisoblab chiqilgan miqdori quyidagi formula bo‘yicha aniqlanadi:

$$P_{np} = \frac{\frac{H_{nsk1} \times \Pi_{k1}}{100} \times P_{n1} + \dots + \frac{H_{nsk_n} \times \Pi_{k_n}}{100} \times P_{n_n}}{\Pi_{k1} + \dots + \Pi_{k_n}}, \text{ bunda:}$$

R_{pr} — 1 ga sug‘oriladigan haydov yerdan olinadigan hisoblab chiqiladigan foyda, ming so‘m;

$N_{psk1}-N_{pskn}$ — qishloq xo‘jaligi ekinlarining normativ unumdorligi, ming so‘m/ga;

$P_{k1}-P_{kn}$ — ekin maydonlari, ga

$R_{n1}-R_{nn}$ — tuproqning sifati turlicha bo‘lgan yerlarda turli xil ekinlardan olinadigan qishloq xo‘jaligi ishlab chiqarishi foydasining hisoblab chiqilgan miqdori, foizlarda.

1 ga sug'oriladigan haydalma yerning normativ qiymati quyidagi formula bo'yicha aniqlanadi:

$$S_n = \frac{R_{pr} \times K_1 \times K_2 \times K_3}{P} \times 100,$$

bunda: S_n — sug'oriladigan haydov yerning normativ qiymati, ming so'm/ga;

R_{pr} — sug'oriladigan haydov yerdan olinadigan hisoblab chiqilgan foyda, ming so'm/ga;

P — hisoblab chiqiladigan foydaning kapitallashuvi foizi;

K_1 — xo'jalik yuritish va qishloq xo'jalik ishlab chiqarishi intensivligi darajasi hisobga olinadigan mintaqaviy koeffitsiyent;

K_2 — sug'orish uchun dalalarga suv chiqarish usulini hisobga oladigan koeffitsiyent;

K_3 — hosilning nobud bo'lish foizini hisobga oladigan koeffitsiyent;

Hisoblab chiqilgan foydaning kapitallashuv foizi 5% miqdorida qabul qilinadi.

Xo'jalik yuritish darajasi va qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishi intensivligini hisobga oladigan mintaqaviy koeffitsiyent quyidagi miqdorlarda qabul qilinadi (24-jadval).

24-jadval

Xo'jalik yuritish va qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishining intensivlik darajasini hisobga olishning mintaqaviy koeffitsiyentlari

Ma'muriy-hududiy tuzilmalar va mintaqalar	Mintaqaviy koeffitsientlar (K_1)
Qoraqalpog'iston Respublikasi	0,7
<u>Janubiy mintaq</u> (Amudaryo, Beruniy, Ellikqal'a va To'rtko'l tumanlari)	0,7
<u>Markaziy mintaq</u> (Nukus, Xo'jayli, Shumanay, Kegeyli, Chimboy, Qonliko'l tumanlari)	0,6
<u>Shimoliy mintaq</u> (Taxtako'pir, Qorao'zak, Qo'ng'irot, Mo'ynoq tumanlari)	0,5
Andijon viloyati	1,2
Viloyatning Bo'z va Ulug'nor tumanlarini istisno etgan holda butun hududi	1,2
<u>Markaziy Farg'ona mintaq</u> (Bo'z va Ulug'nor tumanlari)	1,0
Buxoro viloyati	1,0
<u>Sug'oriladigan mintaq</u> (sug'oriladigan mintaqaning barcha tumanlari xo'jaliklari)	1,0
<u>Yaylov mintaqasi</u> (barcha tumanlarning qo'ychilik xo'jaliklari)	0,8

Ma'muriy-hududiy tuzilmalar va mintaqalar	Mintaqaviy koeffitsientlar (K₁)
Jizzax viloyati	0,8
<u>Jizzax tumani, Jizzax shahri</u>	0,9
<u>Cho'l mintaqasi</u> (Arnasoy, Do'stlik, Zarbdor, Zafarobod, Mirzacho'l, Paxtakor tumanlari)	0,8
<u>Tog'oldi-yaylov mintaqasi</u> (Baxmal, G'allaorol, Forish, Zomin, Yangiobod tumanlari)	0,6
Qashqadaryo viloyati	0,8
<u>Tog'oldi mintaqasi</u> (Kitob, Shahrisabz, Yakkabog', G'uzor, Qamashi, Chiroqchi tumanlari)	0,8
<u>Cho'l mintaqasi</u> (Qarshi, Nishon, Mirishkor, Kasbi, Koson, Muborak tumanlari)	0,7
<u>Dehqonobod tumani</u>	0,6
Navoiy viloyati	0,8
<u>Sug'oriladigan mintaq</u> (Qiziltepa, Navbahor, Xatirchi, Karmana tumanlari va Konimex tumanining sug'oriladigan mintaqasi)	0,8
<u>Lalmi-yaylov mintaqasi</u> (Nurota, Tomdi, Uchquduq tumanlari va sug'oriladigan mintaqasiz Konimex tumani)	0,6
Namangan viloyati	1,1
<u>Viloyatning barcha tumanlari</u>	1,1
Samarqand viloyati	1,2
<u>Sug'oriladigan mintaq</u> (Bulung'ur, Jomboy, Ishtixon, Kattaqo'rg'on, Narpay, Oqdaryo, Payariq, Pstdarg'om, Paxtachi, Samarqand, Toyloq, Urgut tumanlari)	1,2
<u>Lalmi-yaylov mintaqasi</u> (Nurobod, Qo'shrabot tumanlari)	0,9
Surxondaryo viloyati	1,3
<u>Surxondaryo</u> vohasi (Sariosiyo, Uzun, Denov, Sho'rchi, Qumqo'rg'on, Jarqo'rg'on, Angor, Termiz, Oltinsoy tumanlari)	1,3
<u>Cho'l mintaqasi</u> (Qiziriq, Muzrabot, Sherobod tumanlari)	1,1
<u>Boysun tumani</u>	0,8
Sirdaryo viloyati	0,8
<u>Shimoliy cho'l mintaqasi</u> (Boyovut, Xovos, Guliston, Sayxunobod, Sirdaryo tumanlari, Guliston shahri va Yangier shahri)	0,8
<u>Markaziy cho'l mintaqasi</u> (Oqoltin, Mirzaobod, Sardoba tumanlari)	0,6
Toshkent viloyati	1,2
Viloyatning <u>butun hududi</u> , Bo'stonliq, Parkent va Ohangaron tumanlari bundan mustasno	1,2
<u>Chimyon-Ohangaron mintaqasi</u> (Bo'stonliq, Parkent va Ohangaron tumanlari)	0,9
Farg'ona viloyati	1,1
<u>Birinchi mintaq</u> (viloyatning butun hududi, Yozyovon va So'x tumanlari)	1,1

Ma'muriy-hududiy tuzilmalar va mintaqalar	Mintaqaviy koeffitsientlar (K₁)
bundan istisno)	
<u>Ikkinchi mintaq</u> a (Yozyovon va So'x tumanlari)	1,0
Xorazm viloyati	1,0
Viloyatning <u>butun hududi</u> , Xazorasp tumanidagi Sarimoy va Tuproqqal'a qishloq fuqarolar yig'inlari hududisiz (Kizilqum-Tuproqqal'a massivi)	1,0
Xazorasp tumanidagi Sarimoy va Tuproqqal'a qishloq fuqarolar yig'inlari (Kizilqum-Tuproqqal'a massivi)	0,8
Toshkent shahri	1,2
Toshkent shahrining <u>butun hududi</u>	1,2

Tovar qishloq xo'jaligi mahsulotlari ishlab chiqaruvchilarning mablag'lari hisobidan sug'orish uchun xo'jalik ichki sug'orish tizimiga suv chiqarish usuli (oqar suv yoki mashina usuli) ni hisobga olish koeffitsiyentlari respublika bo'yicha yagona ifodada barcha sug'orish maydonlari bo'yicha oqar suv bilan sug'orish ulushiga bog'liq tarzda quyidagicha qabul qilinadi (25- jadval).

25-jadval

Sug'orish uchun suv chiqarish usuli hisobga olinadigan koeffitsiyentlar

Oqar suv ulushi, %	Koeffitsient (K₂)
0 — 9	0,883
10 — 19	0,893
20 — 29	0,904
30 — 39	0,915
40 — 49	0,926
50 — 59	0,938
60 — 69	0,950
70 — 79	0,962
80 — 89	0,974
90 — 99	0,987
100	1

Kimyoviy moddalarni qo'llash taqiqlangan muhofaza mintaqalarida qishloq ho'jaligi ekin maydonlari joylashtirilgan taqdirda hosilni nobud bo'lishi va tegishli ravishda qimmatlilikni yo'qotilishini hisobga oladigan koeffitsiyent belgilangan tartibda majburiyatlar bilan cheklangan yer uchastkasidagi qishloq xo'jaligi ekin maydonlarining bonitet balli va ulushiga qarab respublika bo'yicha yagona ifodada qabul qilinadi (jadval).

1 ga bog'lar va tokzorlarning normativ qiymati sug'oriladigan haydov yerlarning normativ qiymatiga o'xshash tartibda aniqlanadi.

1 ga sug'oriladigan bo'z yerlarning normativ qiymati 0,1 koeffitsiyenti qo'llanilgan holda sug'oriladigan haydov yerlarning qiymati bo'yicha aniqlanadi. Qishloq xo'jaligi tovar ishlab chiqaruvchisida sug'oriladigan haydov yeri bo'lmagan taqdirda, sug'oriladigan bo'z yerlarning normativ qiymati tuman (shahar) sug'oriladigan haydalma yerlarining o'rtacha asosiy ekin maydonlari tuzilmasidan foydalanilgan holda hisoblab chiqiladi.

Mevazorlar, tutzorlar va boshqa sug'oriladigan ko'p yillik daraxtlar ekilgan yerlarning normativ qiymati ushbu xo'jalikning sug'oriladigan haydov yerlari normativ qiymati bo'yicha, 0,4 koeffitsiyentini qo'llash bilan qabul qilinadi. Qishloq xo'jaligi tovar ishlab chiqaruvchisida sug'oriladigan haydalma yeri bo'lmagan hollarda bunday yerlarning normativ qiymati tuman (shahar) sug'oriladigan haydalma yerlari bo'yicha asosiy ekin maydonlari tuzilmasidan foydalangan holda shartli ravishda hisoblab chiqiladi.

Issiqxonalar bo'yicha 1 ga yerning normativ qiymati sug'oriladigan haydalma yerlar qiymatiga o'xshash tartibda tuman, shahar bo'yicha o'rtacha ko'rsatkich asosida 2,2 koeffitsiyentini qo'llash bilan aniqlanadi.

Qishloq xo'jaligi lalmi ekin maydonlarining normativ qiymatini hisoblab chiqish. Lalmi (sug'orilmaydigan) ekin maydonlaridan qishloq xo'jaligida foydalanilayotganligi, ularda ham qishloq xo'jaligi ekinlari yetishtirilayotganligi sababli ularni ham normativ qiymatini aniqlash ishi doimiy ravishda olib boriladi. Xususan, 1 ga lalmi haydalma yerning normativ hosildorligi, normativ unumdorligi, hisoblab chiqilgan miqdori va normativ qiymati yerlarni normativ qiymatini aniqlashga doir qobul qilingan Nizomning 13 — 20 va 22-bandlariga muvofiq aniqlanadi. Bunda xo'jalik ichki sug'orish tizimiga suv chiqarish usulini hisobga olish koeffitsiyenti normativ qiymatni aniqlashda qo'llanilmaydi.

Ko'p yillik lalmi daraxtlar lalmi haydalma yer sifatida, lalmi bo'z yerlar esa lalmi haydalma yerlar sifatida 0,1 koeffitsiyentini qo'llagan holda baholanadi. Qishloq xo'jaligi tovarlari ishlab chiqaruvchisida lalmi haydalma yerlar bo'lmagan hollarda, uning normativ qiymati shartli ravishda tuman, shahar lalmi haydalma yerlari bo'yicha o'rtacha ekin maydonlari tuzilmasidan foydalangan holda hisoblab chiqiladi.

Tabiiy yem-xashakbop ekin maydonlarining normativ qiymatini hisoblab chiqish. Respublikaning turli viloyatlarida katta maydonlarda tabiiy yem-xashakbop (yaylov va pichanzorlar) yer maydonlarining mavjudligi, ulardan yaylov chorvachiligini rivojlantirishda keng foydalanilayotganligi sababli ular yer maydonlarini normativ qiymatini aniqlash ham muhim amaliy ahamiyat kasb etadi.

Tabiiy yem-xashakbop yer maydonlari (pichanzorlar va yaylovlar)ning normativ qiymati yaylovlarning tiplaridan va ozuqa birligida ifodalangan hosildorlikdan kelib chiqib, yerlarni normativ qiymatini aniqlashga doir qobul

qilingan Nizomning 7-ilovasiga muvofiq ularni bug'doyning ekvivalent hosildorligiga tegishli ravishda qayta hisoblab chiqqan holda hisoblab chiqiladi.

Ma'muriy tumanda ozuqabop yer maydonlarining o'rtacha hosildorligi tegishli balandlik mintaqasidagi yaylovlarning hosildorligi va har bir tipining maydoni hisobga olingan holda aniqlanadi.

1 ga ozuqabop yer maydonlarining normativ mahsuldorligi bug'doy hajmiga qayta hisoblab chiqilgan ozuqa birliklaridagi o'rtacha hosildorligi va normativ qiymatini aniqlash davridan oldingi yildagi o'rtacha xarid narxining hosilasi sifatida aniqlanadi.

1 ga ozuqabop yer maydonlarining normativ qiymati yerlarni normativ qiymatini aniqlashga doir qobul qilingan Nizomning 17 — 20-bandlariga muvofiq haydalma yerga o'xshash tarzda aniqlanadi, bunda ozuqabop yer maydonlarining unumdorligi ular bilan bog'liq bo'lgan balandlik mintaqalarida joylashganligiga qarab foydaning hisoblab chiqilgan miqdori quyidagi miqdorlarda qabul qilinadi:

cho'l mintaqasida — 3,2 foiz;

tog'oldi mintaqasida — 4,1 foiz;

tog' mintaqasida — 7,0 foiz.

Yaylovlarning sug'oriladigan mintaqalarga tutashgan uchastkalari sug'oriladigan haydalma yerga mos tarzda 0,01 koeffitsiyentini qo'llangan holda baholanadi. Qishloq xo'jaligi tovar ishlab chiqaruvchisida sug'oriladigan haydalma yerlar bo'lmagan taqdirda, bunday yerlarning normativ qiymati shartli ravishda tumanning sug'oriladigan mintaqasi bo'yicha asosiy ekin maydonlarining tuzilmasi qo'llanilgan holda hisoblab chiqiladi.

Qishloq xo'jaligi yer maydonlarining normativ qiymatini aniqlash quyidagi tartibda olib boriladi. Bu tartib o'z ichiga tayyorgarlik ishlari, tuproq unumdorligi, tabiiy ozuqa ekin maydonlarining unumdorligi, sug'orish uchun suv berish usuli bo'yicha birlamchi ma'lumotlar bazasini tayyorlash va normativ qiymatini aniqlash obyektlarining ko'rsatkichlarini hisob-kitobi, qishloq xo'jaligi ekin maydonlarining normativ qiymatining avtomatlashtirilgan hisob-kitobi, qishloq xo'jaligi ekin maydonlarining normativ qiymatini aniqlash materiallarini rasmiylashtirish kabi bosqichlarni oladi.

Tayyorgarlik ishlari davrida quyidagi ishlar bajariladi:

-ishlar mazmuni va dasturini ishlab chiqish;

-qishloq xo'jaligi tovar ishlab chiqaruvchilarining hamda normativ qiymatni aniqlash obyektlarining ro'yxatini va joylashish chizmasini tuzish;

-normativ qiymati aniqlanadigan obyektlar bo'yicha dastlabki yer-hisobga olish va statistik hamda natijali yer-baholash axborotlarini to'plash, tahlil qilish va tayyorlash;

-qishloq xo'jaligi ekin maydonlarining normativ qiymatini aniqlashda dastlabki va qiymat ko'rsatkichlarining avtomatlashtirilgan hisob-kitobi dasturini o'rganish va o'zlashtirish.

Keyingi bosqich tuproq unumdorligi, tabiiy ozuqabop yer maydonlarining unumdorligi, sug'orish uchun suv berish usuli bo'yicha birlamchi ma'lumotlar bazasini tayyorlash va normativ qiymatini aniqlash obyektlarining ko'rsatkichlarini hisob-kitobini amalga oshirish jarayonini tashkil etadi. Unda quyidagi ishlar bajariladi:

- normativ qiymatni aniqlash obyekti tuproq unumdorligining o'rtacha ko'rsatkichini aniqlash;

- asosiy qishloq xo'jaligi ekinlari bo'yicha mahsulot yetishtirishdan foizlarda hisoblab chiqilgan foydani aniqlash;

- normativ qiymatni aniqlash obyekti yaylovlarining ozuqa qimmatliligi ko'rsatkichlarini aniqlash;

- sug'orishning ichki tizimida sug'orish uchun suv berish usuli ko'rsatkichini aniqlash;

- zaharli kimyoviy dorilarni qo'llash cheklangan maydonlarni aniqlash.

Baholashning navbatdagi bosqichi qishloq xo'jaligi ekin maydonlarining normativ qiymatining avtomatlashtirilgan hisob-kitobi ishlarini bajarish bosqichi bo'ladi. Ushbu bosqich o'z ichiga quyidagi ishlarni oladi:

- birlamchi ko'rsatkichlarni kompyuter dasturiga kiritish.

- qishloq xo'jaligi ekinlarining normativ qiymati: normativ unumdorlik, hisoblangan foyda va normativ qiymat ko'rsatkichlari hisob-kitobi.

Qishloq xo'jaligi ekin maydonlarining normativ qiymatini aniqlash materiallarini rasmiylashtirish yerlarni normativ qiymatini aniqlashning yakuniy bosqichi bo'lib, unda asosan quyidagi ishlar bajariladi:

- qishloq xo'jaligi tovar ishlab chiqaruvchilarining qishloq xo'jaligi ekin maydonlari normativ qiymatini aniqlashning hisob-kitob (jadval) va matnli qismini rasmiylashtirish hamda ma'muriy tumanlar, Qoraqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar va respublika bo'yicha qishloq xo'jaligi ekin maydonlarining normativ qiymatini aniqlash materiallarini umumlashtirish;

- qishloq xo'jaligi ekin maydonlarining normativ qiymatini aniqlash materiallarining jadvalli qismini rasmiylashtirish;

- ma'lumotnomalarni tayyorlash va qishloq xo'jaligi tovar ishlab chiqaruvchilariga taqdim etish.

Har yili 1 yanvardagi holatiga ko'ra tuman bo'yicha qishloq xo'jaligi ekin maydonlari va boshqa baholangan yerlarning normativ qiymati to'g'risida maxsus ma'lumotnoma tuziladi. Uning umumiy ko'rinishi quyidagicha bo'ladi (26-jadval).

20__yil 1 yanvar xolatiga ko'ra qishloq xo'jaligi ekin maydonlari va boshqa baholangan yerlarning normativ qiymati to'g'risida

MA'LUMOTNOMA

**O'ZBEKISTON RESPUBLIKASI DAVLAT SOLIQ QO'MITASI
HUZURIDAGI KADASTR AGENTLIGI**

Davlat kadastrlari palatasining Xorazm viloyat boshqarmasi

Chop etilgan sana: «13.09.2022»

№:1733230/R-A3080461

Ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi to'g'risida Davlat Reestrndan

KO'CHIRMA

«12.09.2022» da kelib tushgan 59925707 -sonli buyurtma asosida Ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarning davlat reestriga quyidagilarga bo'lgan huquqlar davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi haqida quyidagi yozuvlar kiritilgan:

1. Ko'chmas mulk obyekti:

Ko'chmas mulk obyekti turi:	Turar
Ko'chmas mulk obyektining nomi:	Yer uchastkasi
Kadastr raqami	22:06:13:01:01:0712
Joylashgan joyi:	Ipakchi MFY, Shirin kuchasi, 44-uy
Reyestrning tartib raqami	1733230/R-A3080461

2. Ro'yxatdan o'tkazildi:

Huquq egasi, huquqdagi ulush	IBADULLAYEV IXTIYOR BAXADIROVICH, 100%
------------------------------	---

2.1. Yer uchastkasi:

Huquq turi :	Meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish
--------------	---

Huquqni davlat ro'yxatidan o'tkazish sanasi:	13/09/2022:
--	-------------

Huquqni belgilovchi hujjat rekvizitlari:	25,08,1995 yil № 16 sonli Chigatoykal`a kishlok fukarolar yigini karoridan kuchirma
--	---

2.2. Bino va inshootlar:

Huquq tur:	-
Davlat ro'yxatidan o'tgan sana:	13/09/2022
Huquqni belgilovchi hujjat rekvizitlari	25,08,1995 yil № 16 sonli Chigatoykal`a kishlok fukarolar yigini karoridan kuchirma

3. Boshqa ma'lumotlar:

3.1. Davlat ro'yxatidan o'tkazilgan yer maydoni (kv.m.): 0

3.2. Davlat ro'yxatidan o'tkazilgan bino va inshootlar maydoni (kv.m.):

3. Taqiq, xatlov yoki cheklovlar mavjudligi:

Ipoteka, bino va inshootlar, shuningdek, yer uchastkasiga bo'lgan ashyoviy huquqlar ipotekasi to'g'risidagi shartnomalarni davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi

yer uchastkasi bo'yicha servitut kelishuvi davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi:

binolar va inshootlar yoki ularning qismlari bo'yicha ijara shartnomasi davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi

Boshqa ma'lumotlar:

Ro'yxatan o'tuvchi MAXMUDOV ABDULLA DAVRONBEKOVICH

Mazkur hujjat Vazirlar Mahkamasining 2018 yil 29 dekabrda 1060-son qarori bilan tasdiqlangan Ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish tartibi to'g'risidagi nizomga muvofiq shakllantirilgan kadastr pasportining elektron nusxasi hisoblanadi. Elektron hujjatning nusxasida ko'rsatilgan ma'lumotlar to'g'riligini tekshirish uchun davreestr.uz portaliga o'ting va kadastr pasportining raqamini kiriting yoki mobil telefon yordamida QR-kodni skaner qiling. Diqqat! Vazirlar Mahkamasining 2018 yil 29 dekabrda 1060-son qaroriga muvofiq Davlat reestridan elektron shaklda berilgan, shuningdek, qog'ozda berilgan ko'chirmalar teng yuridik kuchga ega. Davlat organlariga Davlat reyestridan

shakllantirilgan elektron hujjatlarning nusxalarini qabul qilishni rad etishlari qat'iy taqiqlangan.

2020 yil 1 yanvardan boshlab ko'chmas mulk ob'ektini «E-auksion» elektron savdo platformasida auksion orqali sotish (davlat aktivlari qismida) va rieltorlik xizmatlari ko'rsatish natijasida vujudga keladigan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun zarur bo'lgan ma'lumotlar tegishli Davlat aktivlarini boshqarish agentligi va rieltorlik tashkilotlari tomonidan davlat ro'yxatidan o'tkazishni amalga oshiruvchi organlarga axborot-kommunikatsiya texnologiyalaridan foydalangan holda yuboriladi.

Reestrda ko'chirma Davlat aktivlarini boshqarish agentligi, rieltorlik tashkilotlari va tijorat banklari tomonidan mulkdorning xohishiga ko'ra elektron va (yoki) qog'oz shaklida ko'chmas mulk ob'ektlariga bo'lgan huquqlar va qonun asosidagi ipoteka davlat ro'yxatidan o'tkazilganidan keyin ushbu bandeda nazarda tutilgan muddatlarda beriladi.

Mulk huquqi va boshqa ashyoviy huquqlarni tashkilotlarning ma'lumotlari asosida davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun ko'chmas mulk ob'ektlariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish haqida ariza talab etilmaydi.

Kadastr yig'majildini birlamchi shakllantirishda ko'chmas mulk ob'ektlari davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organ tomonidan joyga chiqib xatlovdan o'tkaziladi. Kadastr yig'majildini shakllantirish natijalari bo'yicha ko'chmas mulk ob'ektlarining egalariga kadastr pasporti beriladi.

Kadastr pasportini berish tartibi va shakli O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligi huzuridagi Kadastr agentligi tasarrufidagi Davlat kadastrlari palatasi tomonidan belgilanadi. Ko'chmas mulk ob'ektini kadastr pasportini tayyorlash davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organ tomonidan jismoniy yoki yuridik shaxslarning buyurtmasi asosida amalga oshiriladi. Buyurtmalar Internet tarmog'i yoki Davlat xizmatlari markazlari orqali qabul qilinadi. Kadastr pasportining namunasi quyidagi, 28-jadval ko'rinishida keltiriladi.

O‘zbekiston Respublikasi Soliq Qo‘mitasi Huzuridagi Kadastr Agentligi
Davlat kadastr palatasi Xorazim viloyati boshqarmasi
Shovot tuman filiali

Chop etilgan sana:<13.09.2022>

№:17332 230/R-A11155859

YAKKA TARTIBDAGI TURAR JOYNING KADSTR PASPORTI*(Kadastr yig‘ma jiltidan namuna)*

Kadstr jildi yig‘lgan sanas: 05.01.2022

Kadstr paporti berilgan Sana 05.01.2022

Raqami YK-1733230/1115859

1.Manzil haqidagi ma'lumotlar

Obyektning kadastr raqami 22:06:11:01:06:1170

Obyekt joylashgan manzi Shovot tumani Arbek maxallasi

II. Yer uchastkasi tavsifi

Yer maydoni, (m2)	Huquqiy hujjatga asosan	600.00
	Amalda	600.00
	O'zboshimcha egallangan	0.00
Foydalanish maqsadi	Hujjat bo'yicha	Turar joy binosi
	Amalda	Qurulishi tugallanmagan Turar joy binosi
Yer uchastkasi bahosi	0 sum	
Servitut	Yo'q	

III. Bino-inshoot tavsifi

Egalik xuquqi mavjud bino inshootlar

Mazkur hujjat Vazirlar Mahkamasining 2018 yil 29 dekabrda 1060-son qarori bilan tasdiqlangan Ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish tartibi to'g'risidagi nizomga muvofiq shakllantirilgan kadastr pasportining elektron nusxasi hisoblanadi. Elektron hujjatning nusxasida ko'rsatilgan ma'lumotlar to'g'riligini tekshirish uchun davreestr.uz

portaliga o‘ting va kadastr pasportining raqamini kiriting yoki mobil telefon yordamida QR-kodni skaner qiling. Diqqat! Vazirlar Mahkamasining 2018 yil 29 dekabrda 1060-son qaroriga muvofiq Davlat reyestridan elektron shaklda berilgan, shuningdek, qog‘ozda berilgan ko‘chirmalar teng yuridik kuchga ega. Davlat organlariga Davlat reyestridan shakllantirilgan elektron hujjatlarning nusxalarini qabul qilishni rad etishlari qat’iyan taqiqlangan.

Bino va Inshootlar nomi	Kadastr raqami	Kadastr soni	Tashqio'lch ov bo'yicha umumiy maydoni (m2)	Umumiy aydoni (m2) F	Foydalima ydoni (m2) Y	Yashash maydoni (m2)	Qurilish osti maydoni (m2)
Qurulishi tugallanmagan Turar joy binosi	22:06:1106: 170:0001	1	97.00	0.00	0.00	0.00	97.00
	jami	1	97	0	0	0	97

Xuquqni belgilovchi xujjatsiz bino va inshootlar

Bino inshootning nomi	va Kadast raqami	Binolar soni	Tashqi o'lchov bo'yicha umumiy maydoni (m2)	Umumiy maydoni (m2)	Foydali maydoni (m)	Yashash maydon (m)
		0	0	0	0	0
	jami					

O'zboshimchalik bilan qurilgan imoratlar

Bino va inshootlar nomi	Kadstr nomi	Tahqi o'lchov Bo'yicha umumiy Maydon (m)	Umumi ymaydon (m)	Foydali maydoni (m2)	Yashash maydoni (m)	Yashash maydoni (m2)	Qurilish osti maydoni (m2)
	jami	0	0	0	0	0	0

Kadastr qiymati (sum)

0.00

Muhandisning telefon raqami

2022-01-05

Tashkilot

Qurulishi tugallanmagan

Muhandis

QO‘ZIYEV ABROR RO‘ZIMBAYEVICH

Muhandisning telefon raqami

998973611807

Tashkilot

Xorazm viloyati, Shovot tumani

Ko‘chmas mulk obyektiga bo‘lgan huquq turi yoki egasi o‘zgargan taqdirda davlat ro‘yxatidan o‘tkazilgandan so‘ng kadastr pasporti faqat ko‘chmas mulk obyekti mulkdorining ixtiyori va so‘roviga ko‘ra rasmiylashtiriladi. Bunda ko‘chmas mulk obyektining bir qismi begonalashtirilganda yoki unda o‘zgarishlar (rekonstruksiya, qo‘shimcha va alohida qurilish) mavjud bo‘lganda, obyektni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish kadastr pasporti rasmiylashtirilgandan so‘ng amalga oshiriladi.

Ko‘chmas mulk obyektlariga kadastr pasportini berish O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2020 yil 2 sentyabrdagi 535 son qarorining 1 ilovasi “Ko‘chmas mulk obyektiga kadastr pasportini berish bo‘yicha davlat xizmatlari ko‘rsatishning ma‘muriy reglamenti”ga binoan amalga oshiriladi. Ushbu reglamentga binoan kadastr pasportining shakllari quyidagi turlar bo‘yicha belgilanadi:

- ko‘p kvartirali uydagi turar joyning kadastr pasporti;
- yakka tartibdagi turar joyning kadastr pasporti;
- noturar joy toifasidagi ko‘chmas mulk obyektining kadastr pasporti;
- yer uchastkasining kadastr pasporti;
- qurilishi tugallanmagan obyektning kadastr pasporti.

Ko‘chmas mulk obyektiga kadastr pasporti quyidagi hollarda rasmiylashtiriladi yoki qayta rasmiylashtiriladi:

- ko‘chmas mulk obyekti bo‘yicha birlamchi xatlov ishlari bajarilganda;
- ko‘chmas mulk obyektining bir qismi begonalashtirilganda yoki yer uchastkasi alohida bo‘linganda (bunda ikki qismga alohida alohida kadastr pasporti shakllantiriladi);
- qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallanmagan yer uchastkalari xususiylashtirilganidan so‘ng ularning bir qismiga bo‘lgan huquq boshqa shaxsga o‘tganda;
- yer uchastkasining maydoni yoki chegaralari o‘zgarganda;
- ko‘chmas mulk obyektining manzilini belgilashda yoki o‘zgartirishda;
- ko‘chmas mulk obyektining toifasi o‘zgarganda;
- o‘z yer uchastkasida tegishli ruxsatnomalarni rasmiylashtirmasdan qurilgan bino va inshootlar mavjud bo‘lganda.

Kadastr pasportini tayyorlash obyektning murakkabligiga qarab quyidagi muddatlarda amalga oshiriladi:

- a) ko‘chmas mulk obyektlarining turar joyga oid qismi bo‘yicha:
ko‘p kvartirali uydagi kvartira -3 ish kunigacha;

yakka tartibdagi turar joy -5 ish kunigacha;

b) ko'chmas mulk obyektlarining noturar joyga oid qismi bo'yicha:

umumiy maydoni 100 kv.m.gacha -5 ish kunigacha;

umumiy maydoni 100 kv.m.dan 1000 kv.m.gacha -7 ish kunigacha;

umumiy maydoni 1000 kv.m.dan 5000 kv.m.gacha -10 ish kunigacha;

umumiy maydoni 5000 kv.m.dan 15000 kv.m.gacha -15 ish kunigacha;

umumiy maydoni 15000 kv.m.dan 50000 kv.m.gacha -20 ish kunigacha;

umumiy maydoni 50000 kv.m.dan ortiq -25 ish kunigacha.

Kadastr pasporti yo'qolganda (yaroqsiz holga kelganda), qog'oz yoki plastik shaklda yangi kadastr pasporti ikki ish kuni mobaynida beriladi.

Ko'chmas mulk obyektining mulkdorlari yoxud ushbu obyekt bo'yicha ashyoviy huquqlar egalari bo'lgan yuridik va jismoniy shaxslar yoki ularning vakolatli vakillari ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan mulk huquqi yoki boshqa ashyoviy huquqlar vujudga kelganda, boshqa shaxsga o'tganda, cheklanganda yoki bekor bo'lganda yoxud ko'chmas mulk obyektining huquqiy holati o'zgargan kundan boshlab bir oy muddatda huquqni belgilovchi hujjatlarni ilova qilgan holda, ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun Davlat xizmatlari markazlariga yoki Yagona davlat xizmatlari portali orqali, garov xati rasmiylashtirilganda esa — ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organga murojaat qilishlari shart.

Arizada ko'chmas mulk obyektining turi, davlat tomonidan ro'yxatdan o'tkazilishi zarur bo'lgan huquq, unga kadastr yig'majildi tayyorlangan yoki qayta rasmiylashtirilgan ko'chmas mulk obyektining nomi va u tayyorlangan sana (mavjud bo'lsa) ko'rsatiladi. Markaz ariza to'ldirilgandan keyin bir soat mobaynida uni yer va boshqa ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqni davlat ro'yxatidan o'tkazish ishini bajaruvchi organga yuboradi.

Davlat aktivlarini boshqarish agentligi, rieltorlik tashkilotlari va tijorat banklari (keyingi o'rinlarda tashkilotlar deb ataladi) ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun zarur ma'lumotlarni bugunda mavjud axborot-kommunikatsiya texnologiyalaridan foydalangan holda ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organga yuboradi.

Ro'yxatdan o'tkazuvchi ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazishda:

arizani va ushbu ko'chmas mulk obyektiga kadastr hujjatlarini o'rganadi, ularni Reyestrda mavjud axborot bilan taqqoslaydi;

ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquqlar hamda ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan boshqa ashyoviy huquqni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun asos mavjudligini, uning yuridik yoki jismoniy shaxsga o'tkazilishining qonuniyligini aniqlaydi;

umumiy ulushli mulk huquqi ishtirokchilarining sonini va tegishli hujjatlar mavjud bo'lgan taqdirda, ularning ulushlarini aniqlaydi;

huquqlarning davlat ro'yxatidan o'tkazilishi uchun to'sqinlik qiladigan omillarni, bunda ko'chmas mulk obyekti huquqning boshqa shaxslarga o'tkazilishi uchun to'sqinlik qiluvchi garovga qo'yilganligi va huquqni cheklash borligini aniqlaydi;

boshqa shaxslardan aynan shu ko'chmas mulk obyekti bo'yicha davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun ariza bor yoki yo'qligini Reyestrda aniqlaydi.

Ro'yxatdan o'tkazuvchi ko'chmas mulkka bo'lgan huquqni isbotlovchi hujjatlar mavjud bo'lgan taqdirda, ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni hujjatlar kelib tushgan kundan e'tiboran ikki ish kuni davomida davlat ro'yxatidan o'tkazadi.

Agar, taqdim etilgan hujjatlarda texnik tushadigan ahamiyatsiz kamchiliklar va ularni bartaraf etish imkoniyati bor bo'lsa yoki qo'shimcha hujjatlar talab qilinsa, ro'yxatdan o'tkazuvchi ro'yxatdan o'tkazishni uch kungacha to'xtatib turish to'g'risida bir kun mobaynida qaror qabul qiladi va qarorni Markazga yoki tegishli tashkilotga yuboradi. Ular davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organdan ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquqni ro'yxatdan o'tkazishni to'xtatib turish to'g'risidagi qarorni olgandan keyin yuridik yoki jismoniy shaxsni bir soat mobaynida ko'rsatilgan kamchiliklarni bartaraf etgan holda hujjatlarni taqdim etish haqida xabardor qiladi. Hujjatlar ko'rsatilgan kamchiliklar bartaraf etilgan holda taqdim etilganda, ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish hujjatlar taqdim etilgan kundan boshlab ikki ish kuni mobaynida amalga oshiriladi. Tuzatilgan hujjatlarni ko'rib chiqishda huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish rad etilganligi haqida xabarnomada ilgari ko'rsatilmagan yangi asoslar bo'yicha ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquqni davlat ro'yxatidan o'tkazish rad etilishiga yo'l qo'yilmaydi, vakolatli organlar tomonidan ko'chmas mulk obyektiga taqiq yoki xatlov qo'yilgan holatlar bundan mustasno.

Agar, xabarnomada ko'rsatilgan kamchiliklar xabar berilgan paytdan boshlab uch ish kuni mobaynida bartaraf etilmagan bo'lsa, davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organ ikki ish kuni mobaynida ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazishni rad etish to'g'risida qaror qabul qiladi va bu haqda markazni yoki tegishli tashkilotni yozma ravishda xabardor qiladi.

Ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazishni rad etish uchun quyidagilar asos bo'ladi:

davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organda ushbu ko'chmas mulk obyektining mansubligi masalasida nizolar borligidan dalolat beruvchi sud hujjatlarining mavjudligi;

vakolatli organ tomonidan ko'chmas mulk obyektiga taqiq yoki xatlov qo'yilganligi;

taqdim etilgan hujjatlarda noto'g'ri, qarama-qarshi yoki buzilgan ma'lumotlar topilishi;

birlamchi kadastr yig'majildining (kadastr pasportining) mavjud emasligi;

davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organda ushbu yer uchastkasi qonun hujjatlarida belgilangan tartibda olib qo'yilganligi haqidagi ma'lumotlarning mavjudligi;

ro'yxatdan o'tkazuvchi tomonidan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'xtatib turilgan hollarda, taqdim etilgan materiallardagi kamchiliklarning uch ish kuni mobaynida bartaraf etilmasligi;

yer uchastkasiga va boshqa ko'chmas mulklarga bo'lgan huquqlarning qonun hujjatlarida ko'zda tutilgan hollarda va belgilangan tartibda bekor qilinganligi;

huquqlarning vujudga kelishini belgilamaydigan hujjatlarning taqdim etilishi.

Ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazishni boshqa asoslar bo'yicha rad etishga yo'l qo'yilmaydi.

Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun belgilangan yig'im miqdori ko'rsatilgan xabarnoma (invoys) tashkilotlarga, Markazga (o'zi kelib murojaat etgan taqdirda) yoki ariza beruvchiga (elektron shaklda murojaat etgan taqdirda) yagona interaktiv davlat xizmatlari portali (YAIDXP) orqali elektron ravishda yuboriladi.

Ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlar Reyestrda tegishli yozuvni kiritish yo'li bilan davlat ro'yxatidan o'tkaziladi, u belgilangan shakl bo'yicha elektron ko'rinishda yuritiladi.

Ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqning vujudga kelishini va boshqa shaxsga o'tishini davlat ro'yxatidan o'tkazish yuridik shaxsning nomini, jismoniy shaxsning familiyasi, ismi va otasining ismini va ko'chmas mulk obyektlari to'g'risidagi boshqa ma'lumotlarni Reyestrda navbatdagi raqam bilan kiritish orqali amalga oshiriladi. Ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquqlarning cheklanishi va bekor qilinishi unga bo'lgan huquqlarni cheklash yoki bekor qilish haqidagi yozuv orqali amalga oshiriladi va buning uchun asos bo'lgan hujjatning nomi, sanasi va raqami ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquq davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi to'g'risidagi yozuv kiritilgan Reyestrda kiritiladi.

Noqishloq xo'jalik korxonalari bo'yicha yer uchastkasiga bo'lgan huquqning (u mavjud bo'lgan taqdirda) vujudga kelishi va boshqa shaxsga o'tishi birinchi navbatda ro'yxatdan o'tkaziladi. Ushbu yer uchastkasida qurilgan yoki barpo etilgan imoratlar, qurilmalar va dov-daraxtlarga bo'lgan huquqlarning vujudga kelishi va boshqa shaxsga o'tishining keyingi ro'yxatdan o'tkazilishi imoratlar, qurilmalar va dov-daraxtlar to'g'risidagi ma'lumotlarni yer uchastkasiga huquq ro'yxatdan o'tkazilganligi to'g'risidagi yozuv kiritilgan satrga kiritish yo'li bilan amalga oshiriladi.

Markazlar yoki tashkilotlar yig'im summasi ko'rsatilgan xabarnoma (invoys) kelib tushganidan so'ng real vaqt rejimida bu haqida axborot-kommunikatsiya tizimi orqali ariza beruvchini xabardor qiladi. Ariza beruvchi xabarnomada ko'rsatilgan miqdorda yig'im summasini to'laydi.

Reyestrda ko'chirma berish uchun yig'im to'langanligini tasdiqlash axborot-kommunikatsiya tizimlari orqali ma'lum qilinadi.

Yer uchastkasi va boshqa ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun YAIDXP (yagona interaktiv davlat xizmatlarini ko'rsatish portal) orqali murojaat etilganda ushbu badda ko'rsatilgan yig'im summasining 90 foizi undiriladi.

Yig'imlar summasi quyidagi tartibda taqsimlanadi:

a) Markazlar orqali murojaat etganda:

20 foizi — O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi huzuridagi Davlat xizmatlari agentligi budjetdan tashqari jamg'armasining shaxsiy hisob varag'iga;

qolgan mablag'lar Qoraqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahar yer tuzish va ko'chmas mulk davlat korxonalari hisobvarag'iga o'tkaziladi;

b) ko'chmas mulk «E-auksion» elektron savdo platformasida auksion orqali sotilganda va rieltorlik xizmatlari ko'rsatilganda:

10 foizi — Davlat aktivlarini boshqarish agentligining budjetdan tashqari jamg'armasining shaxsiy hisobvarag'iga;

qolgan mablag'lar davlat kadastrlari palatasining Qoraqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahar boshqarmalari va korxonalari hisobvarag'iga o'tkaziladi;

v) tijorat banklari tomonidan uy-joyga nisbatan mulk huquqini davlat ro'yxatidan o'tkazishda, shu jumladan qurilishi tugallangan uy-joyni rasmiylashtirishda:

10 foizi — tijorat banklarning bank hisobvarag'iga;

qolgan mablag'lar davlat kadastrlari palatasining Qoraqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahar boshqarmalari va korxonalari hisobvarag'iga o'tkaziladi;

g) YAIDXP orqali murojaat etilganda:

10 foizi — O'zbekiston Respublikasi Adliya vazirligi huzuridagi Davlat xizmatlari agentligi budjetdan tashqari jamg'armasining shaxsiy hisobvarag'iga;

11,25 foizi — Axborot-kommunikatsiya texnologiyalarini rivojlantirish jamg'armasida elektron hukumat va raqamli iqtisodiyotning idoralararo loyihalarini moliyalashtirish bo'yicha maxsus hisobvarag'iga o'tkaziladi;

qolgan mablag'lar davlat kadastrlari palatasining Qoraqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahar boshqarmalari va korxonalari hisobvarag'iga o'tkaziladi;

d) notarial idora orqali murojaat etilganda:

10 foizi — O‘zbekiston Respublikasi Adliya vazirligining budjetdan tashqari jamg‘armasining shaxsiy hisobvarag‘iga;

qolgan mablag‘lar davlat kadastrlari palatasining Qoraqalpog‘iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahar boshqarmalari va korxonalari hisobvarag‘iga o‘tkaziladi.

Xabarnomada ko‘rsatilgan yig‘im to‘liq to‘langanidan so‘ng real vaqt rejimida markazlar yoki tashkilotlar xodimi tomonidan tizimdan belgilangan shaklda tegishli huquqning davlat ro‘yxatidan o‘tkazilganligini tasdiqlovchi elektron ko‘rinishdagi Reyestrda ko‘chirma yuklab olish imkoni paydo bo‘ladi va ariza beruvchining so‘roviga ko‘ra unga reyestrda ko‘chirma elektron shaklda yoki qog‘oz shaklda berilishi mumkin.

Ko‘chmas mulk obyektlariga bo‘lgan huquqlar quyidagi sxema bo‘yicha davlat ro‘yxatidan o‘tkaziladi (rasm).

Noqishloq xo‘jaligi korxonalari, muassasalari va tashkilotlarida ko‘chmas mulklarga bo‘lgan huquqlarni davlat ro‘yxatiga olish bilan bir qatorda, alohida yer uchastkalariga bo‘lgan huquqlarni ham davlat ro‘yxatiga olish ishlari amalga oshiriladi. Yer uchastkalariga bo‘lgan quyidagi huquqlarning vujudga kelishi, boshqa shaxslarga o‘tishi va bekor bo‘lishi davlat ro‘yxatidan o‘tkazilishi lozim:

O‘zbekiston Respublikasi fuqarosiga yakka tartibda imorat qurish va yashash uy-joyini obodonlashtirish, dehqon xo‘jaligi, jamoa bog‘dorchiligi va uzumchiligi xo‘jaligini yuritish uchun, shuningdek, qonun hujjatlarida ko‘zda tutilgan boshqa hollarda berilgan yer uchastkasiga meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi;

yuridik va jismoniy shaxsga qishloq va o‘rmon xo‘jaligini (qishloq xo‘jaligi kooperativlari (shirkatlari) va fermer xo‘jaliklari bundan mustasno) yuritish va qonun hujjatlarida ko‘zda tutilgan boshqa maqsadlar uchun berilgan yer uchastkalariga doimiy egalik qilish huquqi;

yuridik va jismoniy shaxsga qishloq xo‘jaligi bilan bog‘liq bo‘lmagan ehtiyojlar uchun foydalanish muddatlari ko‘rsatilmay berilgan yer uchastkasidan doimiy foydalanish huquqi;

yuridik va jismoniy shaxslarga qishloq xo‘jaligi bilan bog‘liq bo‘lmagan ehtiyojlar uchun foydalanishning muayyan muddati belgilab berilgan yer uchastkalaridan muddatli (vaqtincha) foydalanish huquqi;

yuridik va jismoniy shaxs, shu jumladan xorijiy yuridik va jismoniy shaxs tomonidan qonun hujjatlarida belgilangan tartibda xususiylashtirilgan yoki sotib olingan yer uchastkalariga bo‘lgan mulk huquqi;

yuridik va jismoniy shaxsga ma‘lum muddatga ijaraga berilgan yer uchastkalarini ijaraga olish huquqi.

Yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarning vujudga kelishi quyidagi hujjatlar asosida ro'yxatdan o'tkaziladi:

yer uchastkasiga meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqini ro'yxatdan o'tkazish uchun — davlat hokimiyati organlarining yer uchastkasini berish to'g'risidagi, o'z vakolatlari doirasida qabul qilgan qarori yoki meros qilib olish huquqi to'g'risidagi notarial idora tomonidan berilgan guvohnoma yoxud bu huquq auksion asosida sotib olinganligi to'g'risidagi tuman (shahar) hokimi tomonidan berilgan davlat orderi;

yer uchastkasiga doimiy egalik qilish, doimiy va muddatli (vaqtincha) foydalanish huquqini ro'yxatdan o'tkazish uchun — joylardagi davlat hokimiyati organlarining muayyan yuridik va jismoniy shaxsga yer uchastkasi berish to'g'risidagi, o'z vakolatlari doirasida qabul qilgan qarori, «E-auksion» elektron savdo platformasida o'tkazilgan elektron auksion natijalari haqida bayonnoma;

yer uchastkasiga bo'lgan mulk huquqini ro'yxatdan o'tkazish uchun — davlat mulkini boshqarish bo'yicha vakolatli davlat organlari tomonidan berilgan davlat orderi;

yer uchastkalarini ijaraga olish huquqini ro'yxatdan o'tkazish uchun — joylardagi davlat hokimiyati organlarining yer uchastkasini ijaraga berish to'g'risidagi o'z vakolatlari doirasida 2021 yil 1 avgustga qadar qabul qilgan qarorlari, elektron onlayn-auksion va ochiq elektron tanlov natijalariga ko'ra tuman (shahar) hokimi bilan tuzilgan yer uchastkasining ijara shartnomasi;

O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisining yoki viloyatlar xalq deputatlari Kengashlarining (Qoraqalpog'iston Respublikasida — Jo'qorg'i Kengesning) qarorlari bilan qishloq aholi punktlari yoki ularning qismlari shaharlar va posyolkalar chegaralariga kiritilgan hollarda jismoniy shaxslarga dehqon (shaxsiy tomorqa) xo'jaligini yuritish uchun belgilangan tartibda ilgari berilgan yer uchastkalariga meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi qonunda belgilangan hujjatlar asosida davlat hokimiyati organlarining qarorlarida ko'rsatilgan o'lchamlarda ro'yxatdan o'tkaziladi.

O'zboshimchalik bilan egallab olingan yer uchastkalariga yoki huquqni belgilovchi hujjatlarsiz foydalanilayotgan yer uchastkalariga bo'lgan huquqlar davlat ro'yxatidan o'tkazilmaydi. Davlat ro'yxatidan o'tkazilishi lozim bo'lgan huquq turi yer uchastkasiga bo'lgan huquqni belgilovchi hujjatga muvofiq qabul qilinadi. Agar joylardagi davlat hokimiyati organining 2021 yil 1 avgustga qadar o'z vakolati doirasida qabul qilgan qarorida huquq turi ko'rsatilmagan bo'lsa, u holda yuridik va jismoniy shaxs uchun quyidagi huquqlar tan olinadi hamda ro'yxatdan o'tkazilishi lozim;

yakka tartibda imorat qurish va yashash uy-joyini obodonlashtirish, dehqon (shaxsiy yordamchi) xo'jaligi hamda jamoa bog'dorchiligi va uzumchilik xo'jaligini

yuritish uchun foydalaniladigan yer uchastkalariga bo'lgan meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi (agar, davlat hokimiyati organlarining qarorlarida boshqa huquq turi ko'rsatilgan bo'lsa ham);

binolar va inshootlar qurish uchun berilgan yer uchastkasidan doimiy foydalanish huquqi;

qishloq va o'rmon xo'jaligini yuritish uchun berilgan yer uchastkasiga muddatsiz (doimiy) egalik qilish huquqi.

Binolar va inshootlarga bo'lgan mulk huquqining hamda boshqa ashyoviy huquqlarning boshqa shaxsga o'tishini davlat ro'yxatidan o'tkazishda ko'rsatilgan obyektlar bilan egallangan va ulardan foydalanish uchun zarur bo'lgan yer uchastkasiga egalik qilish huquqi yangi huquq egasining nomiga oldingi huquq egasidagidek shaklda rasmiylashtiriladi.

Turar joy binosiga, bog' uychasiga bo'lgan mulk huquqi boshqa shaxsga o'tgan taqdirda, jismoniy shaxslarga ushbu imoratlarga bo'lgan mulk huquqi bilan birga belgilangan tartibda berilgan va unda ushbu imoratlar joylashgan butun yer uchastkasiga meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi ham o'tadi.

Meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi asosida ajratilgan yer uchastkasida yakka tartibdagi turar joy noturar joy toifasiga o'tkazilgan taqdirda, yer uchastkasi doimiy foydalanish huquqida davlat ro'yxatidan o'tkaziladi.

Doimiy egalik yoki doimiy foydalanish huquqi bilan ajratilgan yer uchastkasidagi noturar joy yakka tartibdagi turar joy toifasiga o'tkazilganda, yer uchastkasi meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqida davlat ro'yxatidan o'tkaziladi.

Yer uchastkasiga bo'lgan huquqlar uylarni notariuslar tomonidan tasdiqlangan oldi-sotdi, ayirboshlash, hadya, renta, umrbod ta'minlash sharti bilan boshqa shaxsga o'tkazish shartnomalari va boshqa hujjatlar asosida ro'yxatdan o'tkaziladi.

Yuridik va jismoniy shaxs boshqa shaxsga o'tkaziladigan bino va inshootlar joylashgan yer uchastkasining mulkdori bo'lgan hollarda, yangi huquq egasi nomiga butun yer uchastkasiga yoki uning ko'chmas mulk obyekti egallagan hamda undan foydalanish uchun zarur bo'lgan qismiga bo'lgan mulk huquqi, agar boshqa shaxsga o'tkazish shartnomasi bilan boshqasi nazarda tutilmagan bo'lsa, qonun hujjatlariga muvofiq rasmiylashtiriladi.

Yer uchastkasida joylashgan barcha binolar va inshootlarga bo'lgan huquqning boshqa shaxsga o'tishi munosabati bilan yer uchastkasiga egalik qilish yoki undan doimiy foydalanish huquqining o'tishi:

oldi-sotdi va boshqa shaxsga o'tishning boshqa turlariga oid shartnoma;
mulkdorlarning yoki ular tomonidan vakolatlangan shaxslarning qarorlari;
sud qarori yoxud davlat ijrochisining qarori;

qarz undiruvchi hamda qarzdor o'rtasida bino va inshootlarni topshirish to'g'risidagi davlat ijrochisi tomonidan tasdiqlangan dalolatnoma;

bino va inshootlarga bo'lgan mulk huquqi va boshqa ashyoviy huquqlar undan boshqaga o'tadigan shaxsning yer uchastkasiga oid huquq belgilovchi hujjatlari asosida ro'yxatdan o'tkaziladi.

Yer uchastkasining umumiy maydoni va chegaralari, unga bo'lgan ilgari ro'yxatdan o'tkazilgan huquq turi o'zgargan taqdirda, axborot-dasturiy kompleks orqali axborot beradigan organlar davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organga yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risidagi hujjatlarga o'zgartirishlar kiritish haqida ma'lumotlarni yuboradi.

Yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risidagi hujjatlarga o'zgartirishlar kiritish jarayonida quyidagi ishlar bajariladi:

axborot bergan organ tomonidan yuborilgan hujjatlar tekshiriladi;

huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organda saqlanadigan mavjud reja-kartografik materiallardan foydalanib, yer uchastkasining yangi kadastr rejasi chiziladi;

Reyestrda, shuningdek, kadastr yig'majildiga tegishli o'zgartirishlar kiritiladi.

Ishlar natijalariga ko'ra, yuridik va jismoniy shaxsga Reyestrda ko'chirma beriladi. Bunday Reyestrda namuna quyidagi, jadval ko'rinishida keltiriladi

Ma'lumki, yer uchastkalariga bo'lgan huquqlar doirasida, ba'zi hollarda yer uchastkasiga servitut huquqi (o'zganing yer uchastkasidan vaqtinchalik foydalanish huquqi) ham vujudga keladi. Yer uchastkasiga bo'lgan bunday servitut huquqi ham belgilangan tartibda davlat ro'yxatidan o'tkazilishi lozim.

Servitutni davlat ro'yxatidan o'tkazish servitut belgilanishidan manfaatdor yuridik yoki jismoniy shaxsning arizasi asosida, servitut belgilanishidan manfaatdor yuridik yoki jismoniy shaxs va yerlarida servitut belgilanadigan yuridik yoki jismoniy shaxs o'rtasida tuzilgan yozma kelishuv asosida yoki sud qarori bo'yicha amalga oshiriladi.

Servitutni davlat ro'yxatidan o'tkazish Reyestrda servitut belgilanishi haqidagi hujjatning nomini hamda uning rekvizitlarini ko'rsatgan holda tegishli yozuv kiritish va Reyestrda ko'chirma berish orqali amalga oshiriladi.

Yer uchastkasiga va boshqa ko'chmas mulklarga bo'lgan huquq boshqa shaxsga o'tgan taqdirda servitut saqlanib qoladi va uni belgilash uchun asoslar bekor bo'lgan hollarda bekor qilinishi mumkin.

Yer uchastkasiga huquqlarni vujudga kelishi bilan bir qatorda, ba'zi hollarda mavjud huquqlar bekor qilinishi ham mumkin. Shunday ekan, yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarning qonun hujjatlarida belgilangan hollarda va tartibda bekor qilinishi davlat ro'yxatidan o'tkazilishi lozim.

Yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarning bekor qilinishi uchun quyidagilar asos bo'ladi:

davlat hokimiyati organlarining yer uchastkasi davlat va boshqa jamoat ehtiyojlari uchun yoki yer qonunchiligining buzilishi munosabati bilan olib qo'yilishi yoxud yer uchastkasiga bo'lgan huquqni unda joylashgan bino va inshootlar boshqa shaxsga o'tishi munosabati bilan qayta rasmiylashtirish to'g'risidagi qarori;

vakolatli organning yuridik shaxs Korxonalar va tashkilotlar yagona reyestridan chiqarilganligi to'g'risidagi axboroti;

uy-joylarining boshqa shaxsga o'tganligi munosabati bilan yer uchastkasiga bo'lgan huquqlar ham o'zga shaxsga o'tishi bo'yicha hujjatlar;

yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarning bekor qilinishi bo'yicha qonun hujjatlarida belgilangan boshqa hujjatlar.

Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarning bekor qilinishi Reyestrda huquqning bekor qilinganligi haqidagi hujjatning nomini hamda uning rekvizitlarini ko'rsatgan holda tegishli yozuv kiritish orqali amalga oshiriladi.

Yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarning bekor qilinishi munosabati bilan yuridik va jismoniy shaxslar yer uchastkasiga bo'lgan huquqning davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi to'g'risida ilgari berilgan hujjatlarni davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organga qaytarishga majbur va ushbu hujjatlar o'z kuchini yo'qotgan deb hisoblanadi.

Ro'yxatga olish tizimida bino va injenerlik inshootlariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olish jarayoni ham muhim ahamiyatga egadir. Shu jihatdan, yer yuzida, yer tepasida va yer ostida joylashgan binolar va inshootlarga bo'lgan mulk huquqi, xo'jalik yuritish huquqi va tezkor ravishda boshqarish huquqi, bu huquqlarning vujudga kelishi, o'zga shaxsga o'tishi, cheklanishi va bekor qilinishi davlat ro'yxatidan o'tkazilishi lozim. Shuningdek bino va inshoot yoki ularning qismlarining ijarasi huquqi ham bir yildan ortiq muddatga tuzilgan shartnoma asosida davlat ro'yxatidan o'tkazilishi kerak. Yer ostida joylashgan inshootlarni davlat ro'yxatidan o'tkazishda ularning tavsifi ushbu inshootlarning qurilish loyihasi ma'lumotlari bo'yicha qabul qilinadi.

Muayyan yuridik yoki jismoniy shaxsning alohida yer uchastkasida joylashgan, alohida kadastr raqamiga ega bo'lgan bino va inshootlarga, jumladan ular yonidagi qo'shimcha xo'jalik imoratlariga bo'lgan huquqi ro'yxatdan o'tkazish obyekti hisoblanadi.

Turli qo'shimcha xo'jalik imoratlariga bo'lgan huquqlar asosiy bino yoki inshootdan alohida davlat ro'yxatidan o'tkazilmaydi.

Ko'p kvartirali uylardagi kvartiralarga va yashash uchun mo'ljallanmagan joylarga bo'lgan mulkiy huquqni belgilangan tartibda davlat ro'yxatidan o'tkazish har bir mulkdor bo'yicha alohida amalga oshiriladi. Uy-joy-qurilish shirkatlariga tegishli

uy-joylarga bo'lgan huquqlar tegishli shirkat nomiga, ushbu shirkat a'zolari ro'yxati ilova qilingan holda ro'yxatdan o'tkaziladi. Qurilishi tugallangan va foydalanishga belgilangan tartibda qabul qilingan bino va inshootlarga bo'lgan huquqlar davlat ro'yxatidan o'tkaziladi. Qurilishi tugallanmagan bino va inshootlarni boshqa shaxsga o'tkazishda huquq egasining buyurtmasi bo'yicha yer uchastkasini berish to'g'risidagi hujjatlar, yer uchastkasiga bo'lgan turli tuman huquqlarning davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi to'g'risidagi ma'lumotlar asosida kadastr yig'majildi tayyorlanadi, shuningdek, qurilishi tugallanmagan bino va inshootga bo'lgan mulk huquqi ro'yxatdan o'tkaziladi. O'zboshimchalik bilan qurilgan binolar va inshootlarga bo'lgan huquqlar, shuningdek, qurilish davrida foydalanish uchun qurilgan vaqtinchalik imoratlarga bo'lgan huquqlar davlat ro'yxatidan o'tkazilmaydi, qonun hujjatlarida ko'rsatilgan hollar bundan mustasno.

Yuridik va jismoniy shaxslarning mulki bo'lgan binolar va inshootlar yuridik shaxslarning ustav fondiga kiritilgan taqdirda, ushbu bino va inshootlarga bo'lgan mulk huquqi yuridik shaxslar nomiga ro'yxatdan o'tkaziladi.

Korxonaga bo'lgan mulk huquqini tasdiqlovchi order asosida mazkur xususiylashtirilgan korxonaning quyidagi ko'chmas mulkka bo'lgan mulk huquqi (qonunga muvofiq xususiylashtirilmaydigan obyektlar bundan mustasno) davlat ro'yxatidan o'tkaziladi:

xususiylashtirilgan korxonalaridagi davlat mulkini xususiylashtirishda aniqlanmagan ko'chmas mulk;

xususiylashtirishda tasarruf etish huquqsiz foydalanishga berilgan, korxona hududida joylashgan ko'chmas mulk.

Imorat va qurilmalarga mulk huquqining vujudga kelishini va boshqa shaxsga o'tishini tasdiqlovchi hujjatlar quyidagilardan iborat:

qurilishi (rekonstruksiya) tugallangan imoratlar va inshootlardan foydalanish uchun ruxsatnomasi;

notarial tartibda tasdiqlangan imorat, inshootning oldi-sotdi shartnomasi;

imorat va inshoot bo'yicha topshirish-qabul qilish dalolatnomasi bilan birga ularni oldi-sotdi shartnomasi;

korxonaning topshirish-qabul qilish dalolatnomasi bilan birga notarial tartibda tasdiqlangan oldi-sotdi shartnomasi;

lizing shartnomasi;

imorat, inshoot, turar joyni hadya etish to'g'risidagi notarial tartibda tasdiqlangan shartnoma;

imoratni, inshootni, turar joyni ayirboshlash to'g'risidagi notarial tartibda tasdiqlangan shartnoma;

turar joyni boshqa shaxsga renta to'lovi sharti bilan o'tkazilishi nazarda tutiladigan notarial tartibda tasdiqlangan renta shartnomasi;

xususiylashtirilgan davlat imorati, inshooti, turar joyining mulk huquqini beruvchi davlat orderi;

notarial tartibda tasdiqlangan meros qilib olish huquqi va er-xotinlarning umumiy mulki bo'lgan imorat, qurilmaning tegishli qismiga bo'lgan mulk huquqi to'g'risidagi guvohnoma;

ko'chmas mulk obyektni yuridik shaxslarning ustav jamg'armasiga ulush sifatida berish (turar joy obyekti bo'lsa, notarial tasdiqlangan) shartnomasi;

ko'chmas mulk obyektni muassisa uning ulushini qaytarib berish (turar joy obyekti bo'lsa, notarial tasdiqlangan) sifatida shartnomasi;

sud hujjatlari va boshqa organlar hujjatlarini ijro etishda ko'chmas mulk obyektni realizatsiya qilish bo'yicha auksion natijalari haqida bayonnoma;

tuman (shahar) qurilish bo'limlarining turar joyni noturarjoy toifasiga o'tkazishga ruxsati;

tuman (shahar) qurilish bo'limining noturar joy binosini turar joy toifasiga o'tkazishga ruxsati;

sud qarori yoki davlat ijrochisining qarori yoxud davlat ijrochisi tomonidan tasdiqlangan undiruvchi va qarzdor o'rtasida tuzilgan bino va inshootni berish dalolatnomasi.

Xorijiy yuridik yoki jismoniy shaxsning mulki bo'lgan binolar va inshootlar sotilgan taqdirda binolar va inshootlarga bo'lgan huquqni davlat ro'yxatidan o'tkazish binolar va inshootlarni sotishdan olingan daromadlar bo'yicha yuridik shaxslardan olinadigan foyda solig'i yoki jismoniy shaxslardan olinadigan daromad solig'i to'langanligi to'g'risidagi ma'lumotnoma taqdim etilgan taqdirda amalga oshiriladi, binolar va inshootlar O'zbekiston Respublikasida davlat ro'yxatidan o'tgan yuridik shaxsga sotilgan hollar bundan mustasno.

Imoratlar va injenerlik qurilmalarni sotishdan olingan daromadlar bo'yicha yuridik shaxslardan olinadigan foyda solig'ini yoki jismoniy shaxslardan olinadigan daromad solig'ini to'langanligi to'g'risidagi axborot soliq organlari tomonidan davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organga axborot-kommunikatsiya tizimi orqali bir kunlik muddatda taqdim etiladi.

Binolar va inshootlarga bo'lgan xo'jalik yuritish huquqini va operativ boshqarish huquqini tasdiqlovchi hujjatlar quyidagilardan iborat:

vakolatli davlat va xo'jalik boshqaruvi organlarining davlat tashkilotlarini tashkil etish va ularga ko'chmas mulkni xo'jalik yuritish yoki operativ boshqarish huquqida berish haqidagi qarorlari;

vakolatli davlat va xo'jalik boshqaruvi organlarining imoratlar va qurilmalarni muayyan davlat korxonalari hamda muassasalariga berish to'g'risidagi qarorlari;

muassislarning imoratlar va qurilmalarni ular tomonidan tashkil etiladigan muassasalarga berish to'g'risidagi qarorlari.

Moddiy-madaniy meros obyektlariga bo'lgan huquqlar maxsus qonunlar bilan belgilangan tartibda davlat ro'yxatidan o'tkaziladi.

Imoratlar va inshootlarga bo'lgan mulk huquqining cheklanishini tasdiqlovchi hujjatlar quyidagilardan iborat:

binolar va inshootlar xatlab qo'yilgani to'g'risidagi xabarnoma;

binolar va inshootlarning boshqa shaxsga o'tkazilishini taqiqlash to'g'risidagi xabarnoma;

binolar va inshootlar ipotekasi to'g'risidagi shartnoma.

tasarruf etish huquqisiz berilgan davlat orderi;

Huquqlarning cheklanishi binolar va inshootlarga bo'lgan huquqlarning cheklanishi to'g'risidagi ma'lumotlarni Reyestrda kiritish yo'li bilan ro'yxatdan o'tkaziladi.

Binolar va inshootlarga bo'lgan mulk huquqining va boshqa ashyoviy huquqlarning bekor qilinishini tasdiqlovchi hujjatlar quyidagilardan iborat:

yuridik shaxslarni davlat ro'yxatiga oluvchi organlarning yuridik shaxs Korxonalar va tashkilotlar yagona reyestrda chiqarilgani haqidagi ma'lumotlari;

tegishli joylardagi davlat hokimiyati organlarining yer uchastkalarini ularda joylashgan binolar va inshootlar bilan birga jamoat va davlat ehtiyojlari uchun olib qo'yish va berish to'g'risidagi qarorlari;

bino va inshootlarni, turar joylarni oldi-sotdi, hadya, ayirboshlash, turar joyni renta to'lash sharti bilan boshqa shaxsga o'tishi nazarda tutilgan, notarial tasdiqlangan shartnomalar;

mulkdor yoki boshqa vakolatli organlarning binolar va inshootlarga bo'lgan xo'jalik yuritish huquqini hamda operativ boshqarish huquqini bekor qilish to'g'risidagi qarori;

mulkdorning bino va inshootni buzib tashlash va balansdan chiqarish to'g'risidagi qarori;

bino va inshootning tabiiy ofatlar natijasida barham topganini tasdiqlovchi hujjatlar;

sud qarori yoki davlat ijrochisining qarori yoxud undiruvchi va qarzdor o'rtasida bino va inshootni berish to'g'risida davlat ijrochisi tomonidan tasdiqlangan dalolatnoma.

Huquqning bekor bo'lishi binolar va inshootlarga bo'lgan huquqlarning bekor bo'lgani to'g'risidagi ma'lumotlarni Reyestrda kiritish yo'li bilan ro'yxatdan o'tkaziladi.

Huquqni belgilovchi hujjatlar sud tomonidan bedarak yo'qolgan yoki o'lgan deb topilgan mulkdorlarning oila a'zolari yoki merosxo'rlari tomonidan taqdim etilgan hollarda, binolar va inshootlarga bo'lgan huquqlar ularga bo'lgan mulk

huquqi to'g'risidagi taqdim etilgan hujjatlarga muvofiq meros qilib olish tartibida ro'yxatdan o'tkaziladi.

Binolar va inshootlarga bo'lgan turli huquqlarni va boshqa ashyoviy huquqlarni davlat ro'yxatiga olish Reyestrda ushbu obyektlarga bo'lgan muayyan yuridik va jismoniy shaxsning tegishli huquqlari to'g'risida yozuvlarni kiritish orqali amalga oshiriladi.

Ko'chmas mulklar tizimida ko'p yillik daraxtzorlarga ham alohida o'rin berilgan, negaki bunday daraxtzorlar (bog'lar, uzumzorlar, tutzorlar) ham ko'chmas mulklar hisoblanadi. Shunday ekan, yuridik va jismoniy shaxslarning ko'p yillik daraxtzorlarga bo'lgan mulk huquqi davlat ro'yxatidan o'tkaziladi.

Yer uchastkalari, bino va inshootlar va boshqa ko'chmas mulklarga bo'lgan turli tuman huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish bilan bir qatorda ko'p yillik daraxtzorlarga bo'lgan huquqlar ham ko'chmas mulk sifatida davlat ro'yxatiga olinadi. Xususan, turli qishloq xo'jalik korxonalari va fermer xo'jaliklari uzoq muddatli ijaraga berilgan yer uchastkalarida ijaraga beruvchining ruxsati bilan o'z mablag'lari hisobiga ularning mulki bo'lgan ko'p yillik daraxtlarni, o'rmon daraxtlarini ham ekish huquqiga egadirlar va ular davlat ro'yxatidan o'tkazilishi kerak.

Ijarachi agar shartnomada yerlarni bog'dorchilik, uzumchilik, tutchilik yoki ko'p yillik daraxtlar ekish bilan bog'liq boshqa faoliyatni amalga oshirish nazarda tutilgan bo'lsa, mustaqil ravishda ko'p yillik daraxtlar ekish huquqiga ega.

Agar ijaraga olingan yer uchastkasida ijaraga beruvchining ruxsati bilan ko'p yillik daraxtlar ekilgan bo'lsa, unda shartnoma muddati o'tishi yoki uni muddatidan oldin bekor qilinganda ijarachi ushbu maqsad uchun amalga oshirilgan xarajatlarni qoplashni talab qilish (shartnomada boshqacha tartib ko'zda tutilmagan bo'lsa) huquqiga ega.

Ijaraga olingan yer uchastkasida ijaraga beruvchining ruxsatisiz ekilgan ko'p yillik daraxtzorlar shartnomaning muddati o'tganda yoki u bekor qilinganda ijaraga beruvchiga bepul o'tadi.

Quyidagi ko'p yillik daraxtzorlarga bo'lgan mulk huquqi davlat ro'yxatidan o'tkazilmaydi:

ko'chatzorlardagi ko'chatlar;

yuridik shaxslarning balansiga olinmagan hamda hosilga kirmagan va foydalanishga qabul qilinmagan ko'p yillik daraxtlar;

ko'p yillik butazorlar va rezavor o'simliklar;

o'rmon xo'jaliklari va boshqa o'rmon xo'jaligi davlat korxonalari, muassasalari va tashkilotlarining o'rmonlari va ko'p yillik daraxtlari;

ilmiy-tadqiqot tashkilotlarining ko'p yillik daraxtlari;

aholi punktlari, shuningdek tashkilotlarning yerlarini ko'kalamzorlashtirish maqsadida o'stirilgan ko'p yillik daraxtlar;

uzoq muddatli ijaraga berilgan yer uchastkalarida ijaraga beruvchining ruxsatisiz o'stirilgan ko'p yillik daraxtlar;

yer uchastkasiga bo'lgan huquq davlat ro'yxatidan o'tkazilmaganda.

Quyidagilar:

qayta tashkil etilayotgan qishloq xo'jaligi shirkatlarining (shirkat xo'jaliklarining) bog' va tokzorlarini fuqarolarga ijara asosidagi fermer xo'jaligini tashkil etish uchun auksion asosida sotish to'g'risidagi komissiya bayonnomasi hamda tuman (shahar) hokimi va ijarachi o'rtasida tuzilgan shartnoma;

bog'dorchilikka, uzumchilikka, tutchilikka ixtisoslashgan fermer xo'jaligi tashkil qilish uchun yer uchastkalarini uzoq muddatli ijaraga berish to'g'risida tuman (shahar) hokimi va ijarachi o'rtasida tuzilgan shartnoma;

bog'dorchilikka, uzumchilikka, tutchilikka ixtisoslashmagan fermer xo'jaligi tashkil qilish uchun yer uchastkalarini uzoq muddatli ijaraga berish to'g'risida tuman (shahar) hokimi va ijarachi o'rtasida tuzilgan va ko'p yillik daraxtzorlar ekishga ruxsat berilgan shartnoma;

yer maydonini uzoq muddatli ijaraga berish to'g'risidagi shartnomaga ko'p yillik daraxtlar o'tqazish huquqini berish to'g'risida tuzilgan qo'shimcha bitim;

sotuvchi va sotib oluvchi o'rtasida yozma ravishda tuzilgan ko'p yillik ekinlarning oldi-sotdi shartnomasi va tuman (shahar) hokimining yer uchastkasini ko'p yillik daraxtlarni sotib oluvchiga qayta rasmiylashtirish to'g'risidagi qarori;

tegishli davlat organining bog'dorchilikka, uzumchilikka va tutchilikka ixtisoslashgan hamda ko'p yillik daraxtzorlar ekish bilan bog'liq bo'lgan faoliyatni yuritish uchun yer uchastkalarini berish to'g'risidagi qarorlari;

sud qarori yoki davlat ijrochisi qarori yoxud davlat ijrochisi tomonidan tasdiqlangan undiruvchi va qarzdor o'rtasida tuzilgan ko'p yillik daraxtzorlarni berish dalolatnomasi ko'p yillik daraxtzorlarga bo'lgan mulk huquqini davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun asos bo'ladi.

Yashash uchun yakka tartibda imorat qurish, dehqon (shaxsiy yordamchi) xo'jaligini yuritish va jamoat bog'dorchiligi va uzumchilik xo'jaligini yuritish uchun berilgan yer uchastkalarida o'stirilgan ko'p yillik daraxtzorlarga bo'lgan mulk huquqi yer uchastkasiga bo'lgan huquqni belgilovchi hujjatlar asosida davlat ro'yxatidan o'tkaziladi.

Ko'p yillik daraxtzorlarga bo'lgan mulk huquqini belgilangan tartibda davlat ro'yxatiga olish Reyestrda ko'chmas mulkning mustaqil turi sifatida daraxtlarning turi va sonini ko'rsatgan holda kiritish yo'li bilan amalga oshiriladi.

O'zbekiston Respublikasi xududlarini kadastr bo'yicha bo'lish va ko'chmas mulklarga kadastr raqamlarini shakllantirish. Yer uchastkalari, bino va inshootlar

hamda boshqa ko'chmas mulklarga bo'lgan huquqlarni ro'yxatga olishning muhim tashkiliy tadbirlaridan biri – bu hududni kadastr bo'yicha bo'lish, ya'ni ushbu yer uchastkalari, bino va inshootlar yoki ularning bir qismiga maxsus kadastr raqamlarini shakllantirish hisoblanadi.

O'zbekiston Respublikasi hududlarini kadastr bo'yicha bo'lish ko'chmas mulkni hisobga olishning yagona tizimini yaratish hamda yer uchastkalari, binolar va inshootlarga kadastr raqamlarini berish maqsadida amalga oshiriladi. Kadastr raqamlarini shakllantirish ishlari bugungi kunda ham O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2001 yil 31 dekabrda 492 son "O'zbekiston Respublikasi hududlarini kadastr bo'yicha bo'lish hamda yer uchastkalari, binolar va inshootlarning kadastr raqamlarini shakllantirish tartibi to'g'risidagi Nizomni tasdiqlash haqida"gi Qaroriga muvofiq bajariladi.

Kadastr bo'yicha bo'lish- bu O'zbekiston Respublikasi xududini yagona tarzda qobul qilingan tartibda tegishli kartografik materiallarda (xaritalarda, planlarda, sxemalarda) kadastr birliklariga (zonalar, massivlar, mavzelarga) bo'lishdir. Bunda Qoraqolpog'iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahriga (keyingi o'rinlarda "xududlar" deb ataladi) xamda tumanlarga, Qoraqolpog'iston Respublikasi hamda viloyatlarga bo'sinuvchi shaharlarga (keyingi o'rinlarda - "tumanlar (shaharlar)" deb ataladi) kodlar beriladi va tuman (shahar) larning xududlari zonalar, massivlar va mavzelarga bo'linadi. Mamlakat xududlarini kadastr bo'yicha bo'lish yer uchastkalari, binolar va inshootlarni xisobga olishning yagona tizimini yaratish hamda yer uchastkalari, binolar va inshootlarga kadastr raqamlari berish maqsadida amalga oshiriladi.

Kadastr bo'yicha bo'lish va yer uchastkalari, binolar va inshootlarga kadastr raqami berish tizimi ularni xisobga olishning yagona tizimiga har qanday yer uchastkalarini, binolar va inshootlarni bir xolda indifikatsiyalashni taminlash maqsadida amalga oshiriladi.

Kadastr bo'yicha bo'lish ishlari Respublikaning har bir tumanida (shaxrida) alohida alohida tashkil yetiladi. Qoraqolpog'iston Respublikasi, viloyatlar, Toshkent shahri, tumanlar (shaharlar), kadastr zonalar (bir nechta kadastr massivlarining birlashmasi), kadastr massivlari (bir nechta kadastr mavzalarining birlashmasi), kadastr mavzolari (bir nechta yer uchastkalarining birlashmasi), yer uchastkalari O'zbekiston Respublikasi xududlarini kadastr bo'yicha bo'lish birliklari xisoblanadi.

Ayrim hollarda tuman va shahar xududining xususiyatlariga, yer uchastkalarining soniga, katta-kichikligiga qarab, ayrim zonalar bitta massivdan (massivga 01 kod beriladi), ayrim massivlar bitta mavzedan (mavzega 01 kod beriladi) va ayrim mavzalar bitta yer uchastkasidan (yer uchastkasiga 0001 kodi beriladi) tashkil topgan bo'lishi mumkin.

Ma'muriy tuman (shahar) hududi kadastr zonalariga bo'linadi. Zonalar tuman (shahar) hududini kadastr bo'yicha bo'lish birligi bo'lib, ma'muriy tuman (shahar) ni bo'lishda kadastr zonolari sifatida qishloqlar, ovullar va tumanga bo'ysinuvchi shaharlar (shaharchalar) hududlari qabul qilinadi. Qoraqolpog'iston Respublikasi hamda viloyatlarga bo'ysinuvchi shaharlar hududini bo'lishda kadastr zonolari sifatida shahar tumanlari (mavjud bo'lsa) yoki turli (tabiiy, shaharsozlik hududi zonolari va boshqa hususiyatlari) belgilari bo'yicha ajratib turadigan shaharlar qismlari, masalan: sanoat zonasi, turar joy massivlari, istirohat bog'lari, dam olish zonolari va shu kabilar, qabul qilinadi. Kadastr zonalarining chegaralari tabiiy va sun'iy obyektlar (daryolar, temir yo'llar, magistral kanallar, kollektorlar, boshqa muntazam obektlar) bo'ylab o'tishi kerak.

Kadastr zonasi o'z navbatida kadastr massivlariga bo'linadi. Ular kadastr zonasining shartli ravishta bo'lingan kadastr bo'yicha bo'lish birligi bo'lib, qishloq xo'jaligida kadastr massivi sifatida qishloq aholi punktlari, tabiiy va sug'orish sharoitlari bilan ajratib turadigan qishloq xo'jaligi va boshqa maqsadlardagi yerlar qabul qilinadi. Tumanga bo'ysinuvchi shahar (shaharcha) larda kadastr massivlari sifatida mahalla hududi yoki shahar va shaharchalarning ayrim qismlari qabul qilinadi. Bunda kadastr massivlarining chegarasi ko'chalar boshqa inshootlar bo'ylab qabul qilinadi va kadastr zonalarining tashqi chegaralari bo'ylab o'tishi va aholi punktlarining ko'chalari yoki tashqi chegaralari bilan mos kelishi kerak.

Kadastr massivi kadastr mavzellariga bo'linadi. Kadastr mavzelari shartli ravishta bo'lingan kadastr bo'yicha bo'lish birligi bo'lib, qishloq xo'jaligida kadastr mavzesi sifatida har xil sug'orish shahobchalaridan sug'oriladigan qishloq xo'jalik va boshqa maqsadlardagi yerlar, bog'dorchilik-uzumchilik shirkatlari hududi qabul qilinadi. Ularning chegaralari kanallar, kollektorlar, yo'llar bo'yicha o'tkaziladi.

Shahar va shaharchalarda kadastr mavzesi sifatida shahar va shaharchalarning bosh rejalari, mavjud uzuzn obyektlar (ko'chalar, yo'llar, daryolarm kanallar va boshqalar), boshqa tabiiy obyektlar chegarasi hisobga olingan holda har xil belgilar (tabiiy, imoratning qurilish hususiyati, foydalanish maqsadi va hokazolar) bo'yicha ajralib turadigan yer uchastkalarining jami qabul qilinadi.

Kadastr mavzellarining hududini shunday shakllantirish kerakki, ularda yer uchastkalarining soni to'rt razryadli o'nli sondan (ya'ni 9999 dan) ortmasligi zarur. Amalda shunday holat yuz bersa, ushbu kadastr mavzesi ikkiga bo'linishi kerak.

Xududlarni kadastr bo'yicha bo'lish quyidagi sxemaga muvofiq amalga oshiriladi (chizma).

Kadastr bo'yicha bo'lishning birlamchi birligi bo'lib, belgilangan tartibda shakllantirilgan yer uchastkasi xisoblanadi.

Axoli punktlarining muayyan yuridik va jismoniy shaxslarga biriktirilmagan umumiy foydalanishdagi yerlariga (ko‘chalar, maydonlar, ko‘kalamzorlar va shu kabilar), tumandagi zaxira yerlariga xam kadastr raqami beriladi.

Xududlarni kadastr bo‘yicha bo‘lish Qoraqolpog‘iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahri yer resurslari va davlat kadastr boshqarmalari tomonidan tashkil yetiladi va ta‘minlanadi.

Yer uchastkalari, binolar va inshootlarni O‘zbekiston Respublikasida indentifikatsiyalash tizimi yagona tamoyil bo‘yicha yaratiladi, unga yer uchastkasining kadastr raqami asos qilib olinadi.

Kadastr raqami – bu yer uchastkasi, bino va inshootga tegishli O‘zbekiston Respublikasi xududida takrorlanmaydigan raqamdir. U yer uchastkasi, bino va inshoot yagona obekt sifatida mavjud bo‘lguniga qadar saqlanib qolinadi.

Kadastr bo‘yicha raqamlash tizimi yer uchastkasi, bino va inshootlarni kadastr raqamlarni identifikatsiyalash va xisobga olishning yagona tizimiga birlashtiriladi va yaxlit tizimda yoziladi. Quyidagilar yer uchastkalari, binolar va inshootlar kadastr raqamining majburiy elementlarini tashkil etadi:

- xududlarning kodi;
- xududlar tarkibidagi mamuriy tumanlarning (shaxarlarning) kodi;
- kadastr zonasining kodi;
- kadastr massivining kodi;
- kadastr mavzesining kodi;
- yer uchastkasining kodi;
- bino, inshootning kodi;
- bino, inshoot bir qismining kodi;

Yer uchastkalari, bino va inshootlarning kadastr raqami quyidagicha umumiy tuzilmaga ega:

AA:VV:SS:DD:EE:FFFF:GGGG:HHH

bunda:

AA – xududlarning kodini bildiruvchi ikki razryadli o‘nli son;

VV – xududlar tarkibidagi mamuriy tumanlarning (shaxarlarning) kodini bildiruvchi ikki razryadli o‘nli son;

SS – kadastr zonalari kodini bildiruvchi ikki razryadli o‘nli son;

DD - kadastr massivi kodini bildiruvchi ikki razryadli o‘nli son;

EE - kadastr mavzesi kodini bildiruvchi ikki razryadli o‘nli son;

FFFF - yer uchastkasining kodini bildiruvchi to‘rt razryadli o‘nli son;

GGGG - yer uchastkasidagi binolar va inshootlar kodini bildiruvchi to‘rt razryadli o‘nli son;

HHH - binolar va inshootlarning bir qismi kodini bildiruvchi uch razryadli o'nli son.

Ushbu tartibdan kelib chiqib, yer uchastkalarining kadastr raqami 14 razryadli o'nli sondan iborat bo'lishi shart.

Binolar va inshootlarning kadastr raqami, ushbu binolar va inshootlar joylashgan yer uchastkasini kadastr raqamidan keyin bino va inshootga berilgan to'rt razryadli o'nli sondan iborat kod qo'shilib 18 razryadli o'nli sondan, binolar va inshootlarning bir qismi uch razryadli o'nli son qo'shilib 21 razryadli o'nli sondan iborat bo'ladi.

Xududlar, tumanlarning kodlari mamlakat bo'yicha yagona qobul qilingan tartibda beriladi (darslikning 1 ilovasi)

Tumanlar doirasidagi kadastr zonalarini, kadastr zonolari doirasidagi massivlarni xamda massivlar doirasidagi mavzelarni raqamlash (kodlash), tumanlar xududini zonalarga, massivlarga va mavzelarga bo'lish jarayonida amalga oshiriladi. Kadastr zonolari, massivlari va mavzelari barcha xujjatlarda ularning kodi bilan belgilanadi, ularga, odatda, nom berilmaydi.

Kadastr zonolari, massivlari va mavzalarining chegaralari, odatda, shaxarlarning, shaxar tumanlarining, qishloqlarning (ovullarning) mamuriy chegaralar bo'yicha qabul qilinadi. Keyinchalik, mamuriy chegaralar o'zgarganda kadastr bo'yicha bo'linish tizimiga tegishli o'zgartirishlar kiritiladi. Yer uchastkalariga kadastr raqamini shakllantirish quyidagi misolda keltirilgan.

Yer uchaskasi Toshkent viloyati Chirchiq shaxrida joylashgan:

Toshkent viloyatining kodi	-11
Chirchiq shaxrining kodi	-20
Yer uchaskasi joylashgan kadastr zonasi kodi	-01
Yer uchaskasi joylashgan kadastr massivi kodi	-02
Yer uchaskasi joylashgan kadastr mavzesi kodi	-04
Kadastr mavzesida joylashgan yer uchastkasining kodi	-0157

Yer uchastkasining kadastr raqami quyidagicha bo'ladi:

11:20:01:02:04:0157

Yer uchastkasiga tegishli kadastr raqamini berish uni ko'chmas mulk obekti sifatida shakllantirilgandan keyin tuman (shaxar) yer kadastri daftarini to'ldirish jarayonida amalga oshiriladi. Yer uchastkasiga berilgan kadastr raqami uni xisobga olish reyestrda aks ettiriladi.

Tuman xududida joylashgan tegishli soxa kadastrlarida aynan nom yoki raqam bilan aloxida xisobga olinadigan chiziqli obektlar (kanallar, kollektorlar, avtomobil va temir yo'llari, elektr liniyalari) joylashgan yerlar mustaqil yer uchastkalari xisoblanadi va ularga tuman doirasida, ular qanday zonalar, massivlar va mavzelarda

joylashishidan qati nazar, 14 razryadli o'nli sondan iborat yagona kadastr raqami beriladi. Bu quyidagi misolda keltirilgan:

Bino va inshootning kadastr raqami:

Yer uchastkasining kadastr raqami - **11:20:01:02:04:0157**

Ushbu yer uchastkasida 5 bino va inshoot joylashgan.

Xar bir bino va inshootning kadastr raqami quyidagi sonlardan iborat bo'ladi:

11:20:01:02:04:0157:0001

11:20:01:02:04:0157:0002

11:20:01:02:04:0157:0003

11:20:01:02:04:0157:0004

11:20:01:02:04:0157:0005

Chiziqli yer uchastkalarining kadastr raqamini shakllantirish, ular qaysi zonada ko'proq joylashgan bo'lsa, o'sha zona kodi, shu zonadan qaysi massivda ko'proq joylashgan bo'lsa, o'sha massiv kodi, shu massivdan qaysi mavzeda ko'proq joylashgan bo'lsa, o'sha mavze kodi va ushbu mavzedagi navbatdagi yer uchastkasining kodi beriladi.

Xududlar kadastr bo'yicha bo'lingandan keyin yangi yer uchastkasi bir necha mavzelar xududidan berilgan bo'lsa, shu yer uchastkasi qaysi mavzeda ko'proq joylashgan bo'lsa o'sha mavzening kodi beriladi va xududlarni kadastr bo'yicha bo'lishning kartografik materiallariga tegishli o'zgartirishlar liritiladi. Yangidan suratga olish (tuzatishlar kiritish), ro'yxatga olish, yangi kadastr xaritalarini (planlarini) tayyorlash jarayonida yer uchastkasi, bino va inshootning (ularning bir qismidan tashqari) kadastr raqamini tashkil etuvchi majburiy elementlari (kodlar) o'zgartirilmaydi.

Binolar va inshootlarning kadastr raqami ma'lum yer uchastkasidagi bino va inshootlarning har biriga birinchisidan boshlab, qolganlariga navbatdagi tartib raqamini berish yo'li bilan shakllantiriladi. Bino va inshootlar bir qismining kadastr raqami asosiy binoning bir qismi sifatida navbatdagi uch razryadli o'nli son raqamini berish yo'li bilan shakllantiriladi. Bino va inshootlarning bir qismi bo'lib, u asosiy binodan boshqacha huquqiy maqomga ega (huquq egasi boshqa shaxs) bo'lgan uning ayrim xonalari (kvartiralari, alohida xonalar va ulardan ajralib turgan boshqa qismlari) hisoblanadi. Ko'p qavatli uylardagi xonadonlarga kadastr raqamini shakllantirish jarayonida uy-joy mulkdorlari, shirkatlari yoki shu uydan foydalanib turadigan boshqa tashkilotlarning yer uchastkasi va aynan uning kadastr raqami asos qilib olinadi. Yer uchastkasidagi ko'p qavatli uy-joyning bir qismi kodi sifatida kvartira tartib raqami qabul qilinadi. Binolar va inshootlarga kadastr raqami ushbu binolarga va inshootlarga kadastr hujjatlarini tayyorlash jarayonida yer uchastkasining bino va inshootlar aks ettirilgan plani tayyorlangandan keyin beriladi. Butun yer uchastkasiga, binolar va inshootlarga bo'lgan huquq boshqa shaxsga

o'tganda va (yoki) ularga bo'lgan huquq turi o'zgarganda ushbu ko'chmas mulk obyektlarining kadastr raqami o'zgarmaydi. Binoning bir qismini kadastr raqamini shakllantirish quyidagi misolda aks ettirilgan:

Ko'p qavatli turar joydagi kvartiraning kadastr raqami:

Yer uchastkasidagi joylashgan 0001 kod berilgan turur joy binosidagi kvartiraning tartib raqami 27 bo'lsa, kvartiraning to'liq kadastr raqami quyidagicha bo'ladi:

11:20:01:02:04:0157:0001:027

bunda: 0001- turar joy binosining kodi, 027- binoning bir qismi, ya'ni , kvartiraning kodi.

Yer uchastkalarining chegaralari va maydonlari, ularni bo'lish yoki qo'shish yohud bir qismini olib qo'yish natijasida o'zgarganda hamda yangi yer uchastkasi tashkil etilganda, ularga mazkur yo'riqnomada belgilangan tartibda yangi kadastr raqami beriladi.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Noqishloq xo'jalik korxona, muassasa va tashkilotlarini yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarini davlat ro'yxatiga olishning umumiy mazmuni nimalardan iborat?
2. Ro'yxatga olish ishini tashkil etishning huquqiy asoslari nimalardan iborat?
3. Ro'yxatga olish jarayonida tuziladigan yer va boshqa ko'chmas mulklar pasportining mazmuni nimalardan iborat?
4. Bugungi kunda noqishloq xo'jalik korxonalarini yer uchastkalariga qanday huquqlari mavjud?
5. Bugungi kunda yer va boshqa ko'chmas mulklarga bo'lgan huquqlar qaysi davlat organlarida ro'yxatga olinadi?
6. Noqishloq xo'jalik korxonalarini yer uchastkalariga va boshqa ko'chmas mulklarga huquqlari qachon vujudga keladi?
7. Korxona, muassasa va tashkilotlarni yer va boshqa ko'chmas mulklarga bo'lgan huquqlarida qanday o'zgarishlar yuz berishi mumkin?
8. Korxona, muassasa va tashkilotlarni yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarida qanday cheklanishlar vujudga kelishi mumkin?
9. Servitut huquqi davlat ro'yxatiga olinadimi va u qay tarzda amalga oshiriladi?
10. Yer va boshqa ko'chmas mulklarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olishda ularga kadastr raqamlari qay tarzda shakllantiriladi?
11. Yer va boshqa ko'chmas mulklarga berilgan kadastr raqamlari qaysi joyda ro'yxatga olinadi?
12. Yer va boshqa ko'chmas mulklarga, xususan, bino va inshootlarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olishdan asosiy maqsad nima?

13. Yer va boshqa ko'chmas mulklarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olishda qanday yig'imlar undiriladi?

14. Ro'yxatga olish yig'imlari qaysi maqsadlarda foydalaniladi?

4.3. Noqishloq xo'jalik korxonalarida yer hisobi, uning mazmuni, turlari va yuritish tartibi

Noqishloq xo'jalik korxonalarida yuritiladigan yer hisobi ham davlat yer kadastrining o'ziga xos tarkibiy qismi bo'lgani holda iqtisodiyot tarmoqlarida yuritiladigan xo'jalik hisobining bir turi sifatida amalga oshiriladi. Uni noqishloq xo'jaligi yerlarida olib borishning o'ziga xos xususiyatlari mavjud. Ushbu xususiyatlar yer maydonlarini ishlab chiqarish vositasi, turli noqishloq xo'jalik obyektlarini joylashtirish makoni, o'zni, bozorning muhim tovari sifatidagi xususiyatlari bilan bog'liqdir. Iqtisodiyot tarmoqlarida, xususan, sanoatda, transportda, qazib olish sanoatida va boshqa qator sohalarda yer belgilangan ma'lum maqsadlarda foydalaniladi. Shunday ekan, yer hisobini doimiy tarzda yuritib borish amalga oshirib boriladi. Yer uy - joy binolarini, sanoat, transport, aloqa, o'rmon xo'jaligi korxonalari, madaniyat muassasalari, sog'liqni saqlash maskanlari va boshqalarni joylashish o'zni sifatida hisobga olinadi.

Ishlab chiqarishning turli tarmoqlari bo'yicha yerlarni hisob qilishda, bir tomondan umumiylik, ikkinchi tomondan esa o'ziga xoslik ham mavjuddir. Bu holat mavjud ishlab chiqarishning rang barang noqishloq xo'jalik tarmoqlarida va inson faoliyatining boshqa sohalarda yerning tutgan o'zni bilan bog'liqdir. Hamma joyda yer maydon yoki hududning asosi sifatida hisob-kitob qilinadi. Shu sababli ham u, eng avvalo, o'zining o'lchamlari va hududdagi joylashuvi bilan izohlanadi. U yoki bu noqishloq xo'jalik korxonasini hududiy joylashtirish va tashkil etish uchun ushbu maqsadga berilgan yoki ajratilgan yer maydoni to'g'risida aniq ma'lumotga ega bo'lish zarur. Ammo zarur o'lchamdagi maydon ba'zi hollarda bitta yoki bir nechta alohida joylashgan uchastkalardan tashkil topgan bo'lishi mumkin. Shu sababli ham noqishloq xo'jaligi ishlab chiqarishini to'g'ri tashkil etish uchun bunday korxonaga ajratilgan yerning makon holati to'g'risidagi ma'lumotga ega bo'lish zarur.

Ishlab chiqarishning ba'zi tarmoqlarida (qishloq xo'jaligi, o'rmon xo'jaligi) yerlarni makon asosi sifatida hisob qilishdan tashqari, unga asosiy ishlab chiqarish vositasi sifatida ham qarash zarur bo'ladi. Bu esa o'z navbatida yerlardan foydalanish va ularning sifat holati to'g'risidagi maxsus ma'lumotlar olish zaruriyatini tug'diradi. Bunga, birinchi navbatda, qishloq xo'jalik yerlarining tarkibi va sifat holati to'g'risidagi ma'lumotlar kiradi.

Noqishloq xo'jaligi yerlarini hisobini yuritishda ularning miqdor jihatidan hisobini yuritish hamda sifat jihatidan tavsifini berish uchun odatda natural o'lchovlar

qo'llaniladi. Yer hisobi noqishloq xo'jaligi ishlab chiqarishini rejalashtirish, noqishloq xo'jaligi yer fondidan oqilona va samarali foydalanish hamda ularni muhofaza qilish uchun zarur bo'lgan yer maydonlarining miqdori, sifati va xo'jalik jihatdan foydalanishi to'g'risidagi ma'lumotlarni olish, qayta ishlash, tahlil qilish hamda bir tizimga keltirgan holda saqlashga yo'naltirilgan. U muhim xo'jalik ahamiyatiga ega. Undagi mavjud ma'lumotlarning mazmuni, eng avvalo, noqishloq xo'jaligi zaruriyati bo'yicha aniqlanadi, negaki yer iqtisodiyot tarmoqlarining alohida tarmoklarida, turli - tuman maqsadlarda foydalanilar ekan, shu sababli ham noqishloq xo'jaligida yuritiladigan yoki boshqa tarmoqlarda yuritiladigan yer hisobiga turlicha aniqlik va talablar qo'yiladi.

Qo'yilgan aniq vazifalariga va asosiy maqsadlariga qarab noqishloq xo'jaligida yuritiladigan yer hisobi turlicha ahamiyatga ega bo'lishi mumkin. Ba'zan u davlat miq'yosdagi yoki, asosan, noqishloq xo'jaligi bo'yicha tadbir sifatida gavdalanadi. Umumdavlat vazifalarini bajarishda (iqtisodiyot tarmoqlarini rejalashtirish, mamlakat yagona yer fondidan foydalanish va uni muhofaza qilish va h.k.) noqishloq xo'jalik yer hisobi davlat tadbiri sifatida namoyon bo'ladi. Bunday sharoitda uning vazifasi, mazmuni hamda yuritish tartibi davlat tomonidan belgilanadi: yer hisobi ma'lumotlari va ularni olish usullari; hisob-kitob va hisobot xujjatlarining shakllari va mazmuni; uni amalga oshiruvchi organlar va mutaxassislar; yerlarni hisob qilish ishlarini doimiy yuritib borish vazifalari davlat tomonidan belgilangan tartibda bajariladi.

Noqishloq xo'jaligi yerlarida hisob - kitob va hisobot ishlarini yuritishning belgilab berilgan tartibi mamlakatning barcha hududlari uchun majburiydir. Davlat yer hisobining obyekti bo'lib yagona mamlakat yer fondi, noqishloq xo'jaligida yuritiladigan yer hisobining obyekti bo'lib esa noqishloq xo'jaligiga mo'ljallangan, turli tarmoqlarda foydalanilayotgan yerlar xizmat kiladi.

Iqtisodiyot sohalarining u yoki bu tarmog'i masalalarini muvaffa-qiyatli hal qilish maqsadida ushbu tarmoq ustidan rahbarlik qilayotgan idoraga shu tarmoq korxonalari foydalanayotgan yerlari to'g'risida aniq va haqqoniy ma'lumotlar zarur bo'ladi. Xususan, noqishloq xo'jaligi korxonalari tomonidan noqishloq xo'jaligini oqilona va samarali yuritish uchun ular ixtiyoridagi foydalanilayotgan yerlarning holati va mavjud foydalanilishi to'g'risida aniq ma'lumotlar zarur. Demak, noqishloq xo'jaligi yerlarini hisobini yuritish bilan bir qatorda umumiy yer hisobini ham shunga bog'lagan holda yuritish zarur bo'ladi. Shu maqsadlar uchun xam yerlarning davlat hisobi bilan bir qatorda tarmoq hisobining obyekti bo'lib, ma'lum bir vazirlik (idora) ixtiyoridagi yerlar xizmat qiladi. Ushbu hisob turlari o'rtasida ma'lum bir o'zaro uzviy aloqa bo'lishi zarur.

Tarmoq bo'yicha yer hisobi davlat yer hisobining mazmuni va talablarini hisobga olgan holda tuziladi. U o'z tarkibiga tarmoq ishlab chiqarishi bo'yicha davlat

yer hisobi uchun zarur bo'lgan barcha ma'lumotlarni, shuningdek aniq bir tarmoq masalalarini hal qilish uchun zarur bo'lgan o'ziga xos ma'lumotlarni oladi. Shuning uchun ham yerlarning tarmoq hisobini yuritish tartibini o'rnatishda ushbu masalalar yerlarni davlat hisobini amalga oshirish vazifasi yuklangan organlar bilan kelishilgan bo'ladi.

Iqtisodiyotning turli tarmoqlaridagi yerlarning mavjud holati va foydalanishiga oid hisob - kitob ishlari yuqori sifatli plan - xarita materiallari asosida olib boriladi. Barcha yer fondi ma'muriy - hududiy birliklar bo'yicha hisob qilinadi. Yerning sifati tuproq qatlamining sho'rlanishi, tuproqlarning ozuqa moddalar bilan ta'minlanganlik darajasi, joyning rel'yefi, tabiiy o'tlarning holati, yer maydonlarining meliorativ holati va boshqalar bo'yicha aniqlanadi.

Yerlarni hisob qilish mamlakat bo'yicha yagona uslubiyat asosida o'tkaziladi. Bu esa o'z navbatida hisobga olinadigan yer toifalari va respublikaning alohida mintaqalari bo'yicha ma'lumotlarni bir - birlari bilan o'zaro taqqoslanishini ta'minlaydi. Shu maqsadlarda yer turlarini yagona uslubda tasniflashda, yer hisobining ma'lumotlarini olish, qayta ishlash va tezkor tarzda guruhlashning yagona tizimi qo'llaniladi.

Yer hisobining obykti yagona davlat yer fondi bo'lganligi sababli kimning ixtiyorida bo'lishidan, ushbu yer maydonlari ma'lum maqsadlarda foydalanilayaptimi yoki yo'qmi, bulardan qat'iy nazar, yer fondiga kiruvchi barcha yer uchastkalari hisob qilinadi. Boshqacha qilib aytganda, yagona davlat yer fondining barcha maydonlarining yer hisobi ma'lum bir ma'muriy hudud chegarasidagi hamma yer uchastkalarini qamrab olishi kerak. Bu esa, o'z navbatida, umumiy maydonni, uni yer toifalari va yer turlari bo'yicha taqsimlanishini to'g'ri aniqlash imkonini beradi.

Yer hisobini to'g'ri tashkil etishning muhim sharti - uni o'z vaqtida va uzluksiz yuritib borishdir. Bu esa yer hisobi ma'lumotlarini davr talabi darajasida tutib turishga imkon beradi. Bu tamoyil yer maydonlarining holati va foydalanishida ro'y beradigan miqdoriy va sifat o'zgarishlarni tizimli tarzda hisob qilib borishga zaruriyat tug'diradi. Yer maydonlarini hisob qilishda barcha o'zgarishlar joyida qayd qilinganidan so'nggina yer hisobi xujjatlariga qayd qilinishi zarur. Miqdoriy ma'lumotlarni turli grafiklar, diagrammalar tarzida ko'rsatish maqsadga muvofiqdir. Yer xisobi va yer hisoboti xujjatlari o'rtasida mantiqiy jihatdan doimiy ravishda bog'liqlik bo'lishi kerak. Chunki yer hisobi natijalari yer balansi (hisoboti) ni tuzishga birlamchi asos bo'ladi.

Yer hisobini o'tkazishda kam xarajat talab qiladigan ma'lumotlarni olish va qayta ishlash usullari hamda texnik vositalardan foydalanish zarur. Zamonaviy kompyuterlarni va tasvirga olish hamda kuzatuvning takomillashgan usullari (dronlar, masofadan zondlash) ni qo'llash mamlakat yagona yer fondi hisobini to'g'ri,

o'z vaqtida yuqori sifatda amalga oshirishga imkon beradi. Bu esa o'z navbatida davlat yer kadastrini muvaffaqiyatli yuritishga zamin tayyorlaydi.

Yer hisobining turlari. Noishloq xo'jaligi yerlarining hisobi ham qishloq xo'jaligi yerlari hisobi kabi, o'z vazifasiga, mazmuniga va o'tkazish xususiyatiga qarab asosiy (birlamchi) va joriy (kundalik) turlarga bo'linadi. Bu hisob turlari o'zaro bog'liqdir hamda yagona noqishloq xo'jaligi yerlarini hisobini yuritish jarayonining ma'lum bosqichlarini o'zlarida namoyon qiladi.

Asosiy yer hisobining vazifalariga quyidagilar kiradi:

- hisob qilinadigan hudud uchun barcha mavjud plan-xarita materiallarini olish, bir tizimga keltirish va tahlil qilish;

- zarur bo'lgan birlamchi ma'lumotlar va plan-xarita materiallarini olish maqsadida, zamonaviy texnologiyalar asosida tasvirga olish hamda kuzatuv bo'yicha dala qidiruv ishlarini o'tkazish;

- hisob qilinadigan barcha noqishloq xo'jaligi yerlari o'lchamlarini, sifat holatini, taqsimlanish va foydalanish xolatini aniqlash;

- maxsus yer hisobi xaritalarini tayyorlash va matn xujjatlariga birlamchi yozuvlarni kiritish;

- noqishloq xo'jaligi yerlarini yerdan foydalanuvchilar, ijarachilar va yer turlari bo'yicha aniqlash, noqishloq xo'jalik yerlarini ma'muriy birliklar (tuman, shahar, viloyat, respublika) bo'yicha sifat jihatidan tavsiflash.

Noqishloq xo'jaligi yerlarining asosiy yer hisobi - maydonlarini tasvirga olish va kuzatuv, plan -xaritalar tuzish, maydonlarning yuzalarini hisoblash bilan uzviy bog'liq. Hisob qilinayotgan yerlarning miqdori va sifati to'g'risida to'liq ma'lumotlar olish yuqori malakali mu-taxassislar tomonidan o'tkaziladi. U quyidagi ish bosqichlarini o'z ichiga oladi: tayyorgarlik, dala qidiruv, hisob natijalarini rasmiylashtirish.

Tayyorgarlik ishlari jarayonida hisob qilinadigan noqishloq xo'jali korxonasi hududidagi barcha yerlarning miqdori to'g'risidagi ma'lumotlarni o'z ichiga oladigan barcha mavjud materiallar va xujjatlar to'planadi. To'plangan materiallar o'z mohiyatiga qarab guruhlanadi, yer hisobi uchun yaroqliligi nuqtai nazardan tahlil qilinadi va baholanadi. Plan-xarita materiallarining ma'lumotlari, yer uchastkalariga bo'lgan xuquqlarni ro'yxatga olish xujjatlari to'planadi va o'rganiladi. Shundan so'ng olingan materiallar va ma'lumotlarning sifati va aniqligiga qarab hisob uchun ulardan foydalanish imkoniyatlari to'g'risidagi masala hal qilinadi. Agarda to'plangan materiallar eskirgan bo'lsa, ular joydagi mavjud holatni to'la yoritmasa, bunday holatda plan-xaritalarni tahrir qilish yoki yangidan tasvirga olish va kuzatuv bo'yicha ishlar belgilanadi, ya'ni, yangi bosqich ishlariga dastur tuziladi.

Dala - qidiruv ishlari asosan joydagi zaruriy yer hisobi ma'lumotlarini belgilash bo'yicha maxsus ishlarni o'z ichiga oladi. Bularga asosan: tasvirga olish,

xatlov (inventarizatsiya), kuzatuv, mavjud plan – xarita materiallarini tahrir qilish kiradi.

Dala ishlari o‘z nihoyasiga yetkazilgandan so‘ng maxsus tadbirlar, xususan, yer hisobi ma‘lumotlarini rasmiylashtirish, maydonlarni o‘lchash va yer uchastkalarini geodezik tarmoqlarga bog‘lash, maxsus hisob -reja xujjatlarini tuzish ishlari amalga oshiriladi. Shunday tarzda olingan ma‘lumotlar belgilangan tartibda ko‘rib chiqiladi va tasdiqlanadi. Shundan so‘nggina ular birlamchi ma‘lumotlar sifatida qabul qilinadi va matn xujjatlarida to‘liq yoziladi.

Turli noqishloq xo‘jalik yerlarini asosiy (birlamchi) hisobini o‘tkazish paytida aniqlangan va qayd qilingan ma‘lumotlar vaqt o‘tishi bilan haqiqiy holatga mos kelmay qolishi mumkin. Bu tabiiy hol, albatta, negaki vaqt o‘tishi bilan noqishloq xo‘jaligi yerlarining maydonlari, ijtimoiy hayotdagi rivojlanishga qarab o‘zgaradi. Masalan, so‘nggi o‘n yillikda davlat va jamoat maqsadlari uchun o‘n minglab gektar yer noqishloq xo‘jalik maqsadlari uchun ajratilgan. Demak, yer kadastri xujjatlariga tushirilgan boshlang‘ich ma‘lumotlar vaqt o‘tgan sayin eskiradi, shuning uchun ularni tizimli tarzda yangilab turish zarur bo‘ladi. Bu ishlar joriy yer hisobi sifatida amalga oshiriladi.

Noqishloq xo‘jaligi korxona, muassasa va tashkilotlari yerlari joriy hisobining vazifasiga quyidagilar kiradi: birinchidan, yerlarning miqdori, sifati va taqsimlanishida yuz beradigan o‘zgarishlar to‘g‘risidagi ma‘lumotlarni aniqlash va yer hisobi xujjatlarida qayd qilish; ikkinchidan, birlamchi hisobda yo‘l qo‘yilgan xato va kamchiliklarni aniqlash hamda yer hisobi xujjatlariga zaruriy aniqliklar kiritishdir.

Xujjatlarda faqatgina qonuniy o‘zgarishlar qayd qilinadi. Shuning uchun yer hisobida faqatgina haqiqiy yuz bergan o‘zgarishlarni aniqlash bilan cheklanib qolmasdan, shu bilan birga, ushbu o‘zgarishlarning qonuniyligini ham aniqlash zarur. Joriy hisob ishlari mazmunining farqi shundan iboratki, uni o‘tkazishda asosiy hisob materiallaridan foydalaniladi va bunda faqatgina yerning holati hamda foydalanishdagi o‘zgarishlarga qayd qilinadi. Bunda joyni qaytadan tasvirga olish ishlari bajarilmaydi va plan-xarita materiallari tayyorlanmaydi. Shunday qilib, noqishloq xo‘jalik yerlarining joriy hisobi asosiy hisobdan ish hajmi va mazmuni bo‘yicha farq qiladi. O‘z xarakteri bo‘yicha yuz beradigan o‘zgarishlar quyidagi turlarda bo‘lishi mumkin: yer turlarining, jumladan noqishloq xo‘jalik yer turlarining transformatsiyasi (bir turdan ikkinchisiga o‘tishi) natijasida yer turlarining maydonlarida; tuproqlarning sifat xolatlarida; yer uchastkasini ajratib olish va berish natijasida yerdan foydalanuvchilar alohida toifalarining yer maydonlarida; asosiy yer toifalari maydonlarida; ma‘muriy birliklar xududining maydonlarida.

Asosiy va joriy yer hisoblari o‘rtasida uzviy bog‘liqlik mavjud. Birinchisi ikkinchisini o‘tkazishga zamin yaratadi, uning ta‘sir doirasini aniqlaydi; ikkinchisi esa birinchisining ma‘lumotlarini talab darajasida ushlab turadi. Asosiy va joriy yer

hisobida miqdor ko'rsatkichlar bilan bir qatorda, ba'zan sifat ko'rsatkichlari ham yoritiladi.

Turli noishloq xo'jalik korxonalari yerlarini hisobini to'g'ri yo'lga qo'yishda joyni tasvirga olish katta ahamiyat kasb etadi. Faqatgina tasvirga olish va shu asosda olingan xaritalardan foydalanish noqishloq xo'jaligi yer maydonlarini mumkin qadar to'g'ri hisob qilishga imkon beradi. Tasvirga olish materiallari yerdan foydalanuvchilar maydonlari, yer turlarining tarkibi to'g'risidagi aniq va ishonchli ma'lumotlarni olish imkonini beradi. Bu olingan ma'lumotlar yerlarning sifatini hisob qilish uchun ham zarurdir.

Tasvirga olish asosan yer ustida, aerofototasvirga hamda fazodagi tasvirga olishga bo'linadi. Hozirga paytda aerofototasvirga olish yerlarni davlat hisobidan tasvirga olishning asosiy turi bo'lib qolmoqda. U mamlakat yagona yer fondini, noqishloq xo'jalik yerlarini, jumladan har bir yerdan foydalanuvchilar yer maydonlarining holati va foydalanish darajasi, o'lchamlari, reliefi to'g'risidagi tez va nisbatan kam xarajatli zaruriy ma'lumotlar olishga imkon beradi. Uning ma'lumotlari hamda yerdan foydalanishni hisobga olish uchun zarur bo'lgan joyning elementlari yer ustida tasvirga olishga nisbatan ko'proq va aniqroq yoritiladi. Masalan, aerofototasvir materiallarida yer turlarining faqatgina konturlarigina emas, balki ekin maydonlarining chegaralari, suv va shamol eroziyalarining rivojlanish darajalari va boshqalar ham qayd qilinadi. Aerofototasvir yordamida tayyorlangan xaritalar uncha katta bo'lmagan yer uchastkalariga ega bo'lgan tomorqa yerlarini hisob qilishda ham juda qimmatlidir. Ushbu materiallar asosida yer hisobini bugungi davr talabi darajasida ushlab turish mumkin. Aksariyat noqishloq xo'jalik korxonalari yer maydonlarini unchalik katta bo'lmaganligi sababli yer maydonlarini tasvirga olishda keyingi yillari zamonaviy texnologiyalarga asoslangan uchuvchisiz uchish apparatlaridan foydalanish keng yo'lga qo'yilmoqda. Bunday apparatlar yordamida olinadigan plan xarita materiallari o'zlarining nihoyatda yuqori aniqligi, kam xarajatliligi va samaraliligi bilan boshqa usullardan tubdan farq qilmoqda.

Keyingi yillarda yer hisobiga fazodan tasvirga olish materiallari ham kirib kelmoqdaki, bu yaqin istiqbolda muhim xo'jalik ahamiyatiga ega bo'lgan tadbirlardan biriga aylanishi shak - shubhasizdir. Negaki, fazodan yer maydonlarining ustki qisminigina tasvirga olibgina qolmasdan, balki yerlarning ostki qatlamlari to'g'risida ham ishonchli ma'lumotlar olish mumkin. Bugungi kunda fazodan olingan tasvirlar yordamida yaratilayotgan elektron raqamli xaritalar turli tarmoqlarda yuritilayotgan yer hisobi ishlarini yuqori sifatini ta'minlamoqda.

Noqishloq xo'jaligi yer maydonlarining, xususan, aholi yashash punktlari yer maydonlarini tezkor hisobini amalga oshirishda, ko'pincha yerlarni xatlov (inventarizatsiya) qilishdan foydalanish yer hisobining tarkibiy qismi sifatida bugungi kunda yer kadastri amaliyotida keng qabul qilingan.

Yerlarni xatlov qilish bir vaqtning ichida bajariladigan tadbir bo'lib, unda har qaysi alohida noqishloq xo'jalik korxonasi bo'yicha quyidagi ishlar amalga oshiriladi:

- turli korxonalar chegaralaridagi yer turlarining miaydoni to'g'risida aniq ma'lumotlar olish va ularni tegishli plan xarita asosida yoritish;
- tuproq qidiruv va boshqa xujjatlar asosida qishloq xo'jalik yer turlarining sifatiga to'liq tavsif berish;
- yer ustini tekislash, yangi kollektor zovur va sug'orish tarmoqlarini, shuningdek, boshqa turli tuman injenerli infratuzilmalarni yaratish hamda mavjudlarini rekonstruksiya qilish uchun zarur bo'lgan maydonlarni aniqlash.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Noqishloq xo'jaligi korxonalarida yuritiladigan yer hisobining umumiy mazmuni nimalardan iborat?
2. Noqishloq xo'jaligi korxonalarida yuritiladigan yer hisobining qanday turlarini bilasiz, ularning mazmuni qanday?
3. Asosiy yer hisobining vazifalari nimalardan iborat?
4. Doriy (kundalik) yer hisobining asosiy vazifalari nimalardan iborat?
5. Noqishloq xo'jalik korxonalarida yer hisobini yuritishda qo'llaniladigan yerlarni inventarizatsiyalash (xatlov) ning asosiy vazifalari nimalardan iborat?
6. Yerlarni xatlovdan o'tkazish natijalari qayerda tasdiqlanadi?
7. Yerlarni hisob qilish natijalari qanday yer kadastri xujjatlarini tuzishga asos bo'ladi?

4.4. Noqishloq xo'jalik yerlarini baholash, bozor munosabatlarini tartibga solishda uning ahamiyati

Bozor munosabatlari to'la qaror topayotgan bugungi kunda respublikada ham noqishloq xo'jaligi yerlarini kadastrli baholash ishlarini to'la amalga oshirish ushbu yer maydonlarining umumiy qiymatini asoslangan holda belgilashda muhim amaliy kasb etadi. Odatda, noqishloq xo'jaligi mohiyatdagi yerlarga, birinchi navbatda, aholi yashaydigan hududlar yerlari kiradi. Shunday ekan, ushbu noqishloq xo'jaligi yerlarini kadastrli baholashning bugungi kundagi mavjud holatini yoritishdan, bunday baholashga yondoshuv va usullarni qayta qilishdan oldin bunday yerlarning qiymatini shakllantirishga asos bo'ladigan qator eng muhim nazariy hamda amaliy qirralariga to'xtalish zarur bo'ladi.

Baholashning dunyo amaliyoti mulklar, shu jumladan aholi punktlari yerlari qiymatini baholashga katta ta'sir ko'rsatadigan bir qator omillarni ajratgan. Ularga quyidagilar kiradi[]:

-jismoniy omillar – iqlim, resurslar, joyning topografiyasi, tuproq hamda inson tomonidan yaratilgan binolar, inshootlar, yo'llar, kommunal obyektlar, yer uchastkalarining shakli, reliefi va boshq;

-ijtimoiy omillar – aholi yashash punktlaridagi aholi sonining o'zgarish suratlari, turmush tarzi, turmush darajasi, oilaning katta-kichiyeligi, bilim olish darajasining o'zgarish suratlari, jinoyatchilik darajasi, shahar atrofi, qo'shni obyektlar va ularning egalariga munosabat;

-iqtisodiy omillar – daromad miqdori, bandlik, kredit siyosati hamda kredit vositalarini olish imkoniyatlari, foiz stavkalari, ijara haqi miqdorlari, qurilishga harajatlarni oshishi yoki qisqarishi, baholar;

-siyosiy (ma'muriy) omillar – mintaqalash (chegaralangan yoki liberal) qurilish me'yorlari va qoidalari (cheklangan yoki liberal) turli xizmatlar, salomatlik va xavfsizlik, soliq siyosati, atrof-muhitni muhofazalash.

Yuqorida qayd qilingan barcha omillar birgalikda aholini joylashtirish xizmatida baholanadigan obyektning joylashgan o'rnini yoritadi. Shaharsozlik nazariyasidan shu narsa ma'lumki, aholini joylashtirish ijtimoiy rivojlanish jarayonini, ishlab chiqarishning hududiy tarkibini va umuman, jamiyat hayot-faoliyatini yoritadi hamda jamiyat va tabiat o'zaro ta'sirining muhim kenglik shakllaridan biri hisoblanadi.

Darhaqiqat, joylashgan o'rnini, ma'lum bir joyda qabul qilingan yer uchastkasining jismoniy, parametrlarini yerdan foydalanish va ijtimoiy-iqtisodiy muhitga mosligini belgilaydigan sifat tavsifi sifatida qarash zarur.

Yuqorida qayd qilingan jismoniy, ijtimoiy, iqtisodiy va siyosiy omillar tegishli shaharsozlik tamoyillari bilan birgalikda aholi punktini rivojlanishini va shu bilan bir qatorda turli obyektlarni joylashgan muhitini rivojlanishini ham belgilaydi.

Ma'lumki, shahar va qishloq aholi punktlarining kenglik va yer-resurs asosini qonuniy jihatdan o'rnatilgan chegaralar doirasidagi hudud tashkil etadi. Aholi yashash joylari hududini rivojlantirishni shaharsozlik jihatdan rejalashtirishda ma'lum mintaq va cheklashlarni o'rnatish asosida shaharsozlik nuqtai nazardan foydalanish turlari aniqlanadi. Bu esa, o'z navbatida, aniq bir yer uchastkasining qiymatini baholashga o'z ta'sirini ko'rsatadi.

Shaharlar va boshqa aholi yashash joylarining rivojlanishi va buning oqibatida, ular yerlari qiymatining o'sishiga asosan, aholi punktini mehnat kapital va tadbirkorlikni jalb qiluvchi joyga aylanishi natijasida erishiladi. Buning uchun ish haqining stavkasi asosiy bozor mexanizmi sifatida foydalaniladi. Bundan shunday xulosa kelib chiqadiki, aholi yashash punktini rivojlantirish uchun mamlakatning

solliq siyosati hal qiluvchi omil bo'radi, negaki ish haqiga, kapitalga va tadbirkorlikka, soliqlar ularni ko'payishiga manfaatdorlikni pasaytiradi. Rivojlanishga harakat qilayotgan aholi punkti ushbu omillarga solliq yukini kamaytirish hamda uni yer resurslarida jamlashi zarur, negaki yer resurslarida uni kamaytirish imkoniyatlari mavjud emas. Bunday holda aholi punkti, o'z rivojlanishini to'xtatmagani holda jamiyat uchun undiriladigan yer rentasini oshira borib ishchi kuchlari, kapital va tadbirkorlikni ko'proq kirib kelishiga zaruriyat sezadi. Aholi punktlari uchun kapitalni oqib kelishi katta ahamiyat kasb etadi, negaki kapital mablag'lar yetarli bo'lsa, mehnat va yer ancha natijador bo'radi. Demak, mehnat haqi ham, renta ham yuqori bo'radi. Darhaqiqat, aholi punktlarining rivojlanishi, ayniqsa bozor iqtisodiyoti ancha rivojlangan mamlakatlarda, ko'p jihatdan yer rentasi hisobiga ro'y beradi. Renta – yer munosabatlarining yuridik shaklini iqtisodiy tadbiridir. Aynan shuning ta'sirida turli shaxslar ma'lum yer maydonlariga to'la egalik qiladilar. Amaliyotda yer uchastkasidan foydalanishga ruxsat uchun ijarachini yer egasiga (shaharga yoki davlatga) ijara haqi sifatida to'laydigan to'lovi, tabiiyki, yer rentasi sifatida namoyon bo'radi. Bu to'lov qanday tarkibiy qismlardan tashkil topmasin, uning uchun yer rentasi bilan umumiylik shundan iboratki, u yerni ijaraga berish natijasida yuzaga keladigan kapitallashgan daromad ko'rinishidagi yerning qiymatini (bahosini) aniqlaydi. Yuqoridagi ko'rilganlardan bir qator juda muhim qoidalar kelib chiqadiki, aynan shular, fikrimizcha, aholi punktlari yerlarini kadastrli baholash uslubiyatining asosiga qo'yilishi zarur.

Birinchidan, aholi punktlarining turli-tumanligi (yirik shaharlar-respublika va viloyat markazlari, shahar tipidagi posyolkalar, qishloq aholi punktlari, alohida qishloqlar va hak.), ular rivojlanishining turli darajaliligi, infratuzilmalar bilan ta'minlanishining turlichaligi (qishloq xo'jaligi maqsadlariga mo'ljallangan yerlardan farqli o'laroq) aholi punktlari yer uchastkalarini bugungi kunda yagona shkalasi hamda bazaviy normativ qiymatini ishlab chiqishga imkon bermaydi.

Ikkinchidan, ko'pgina mamlakatlardagi aholi punktlari yerlarining normativ qiymatini aniqlash amaliyoti ko'rsatadiki, ushbu yer uchastkalarining normativ qiymati bozor qiymatining 70-75 %dan kam bo'lmagan qismini tashkil etadi, aholi punkti yer uchastkasining individual kadastr qiymatini tegishli kadastr uchastkasining hisoblangan bazaviy normativ qiymatidan farqi esa 50 %dan oshmaydi. Agarda farqlar katta bo'lib qolsa, ushbu individual yer uchastkasi kiradigan kadastr baholash uchastkasiga aniqlik kiritiladi.

Uchinchidan, kadastrli qiymat baholash bizning fikrimizcha, turli darajalardagi aholi punktlarini shakllantirish va rivojlantirishning umumqabul qilingan tamoyillaridan kelib chiqishi, hisobga olishi hamda shularga asoslanishi zarur. Ularga quyidagilarni kiritish mumkin:

-turlicha funksional mohiyatiga qarab aholi punktlari hududini funksional mintaqalash;

-aholi punktining har bir alohida funksiyalarini bir-birlari bilan uzviy o'zaro bog'liq sifatda qarashga imkon beradigan yaxlit holdagi aholi punktini baholash;

-o'zaro bir-birlari bilan bog'liq bo'lgan jamoat markazlarini yaratish tamoyili, ularning har bittasiga o'zlarining alohida funksiyalari xarakterli bo'ladi:butun aholi punkti va alohida markazlar uchun umumiylik – aholi uchun tegishli madaniy-maishiy xizmatlarni ko'rsatish darajasini yaratish, o'zaro muloqotni yo'lga qo'yish rolini bajarish hamda aholi punktida ijtimoiy infratuzilmani shakllantirish;

-aholi punktlarini me'moriyligini shakllantiruvchi, ularni yaxlit bir funksional – rejalashtirilgan majmuaga biriktiruvchi, aholi punktlarini butun rejalashtirilgan holda tashkil etishning karkasini yaratuvchi, aholi punktlarining funksional mintaqalari o'rtasidagi aloqalarni tashkil etilishini ta'minlovchi transportli-rejalashtirishni tashkil etish;

-aholi punktini doimiy rivojlanuvchi tarkib sifatida qabul qilish, buningt natijasida aholi punktining tarkibida takomillashishga, imkoniyat vujudga kelishi hamda shu asosda ular rivojlanish darajasida, xarakterida hamda parametrlarida yuz berish mumkin bo'ladigan ko'zda tutilmagan tuzatishlarga erkin holda izn berish imkoniyatlarini hisobga olish zarur.

Aholi yashash joylarini shakllantirish va rivojlantirishning yuqorida qayd qilingan asosiy tamoyillarini to'la qabul qilgan holda shunga e'tibor beramizki, ular ko'chmas mulklar qiymatiga va tabiiyki, ushbu ko'chmas mulklar joylashgan yer uchastkalarining qiymatiga ularni joylashgan o'rnini eng birinchi galda ta'sir etishini tushunishga olib keladi.

Cheklangan bozor axborotlari sharoitida aholi joylashgan yerlarni kadastrli qiymatini aniqlashning asosiy uslubiy tamoyili bo'lib, bahoni vujudga keltiruvchi omillar to'plamini tahlil qilish yo'li bilan baholanadigan hudud chegarasidagi boshqa yer uchastkalarini nisbiy qiymatini topish yo'li bilan qurilishlarsiz, bo'sh yer uchastkasi bilan oldi-sotdi harakatlari to'g'risidagi ma'lumotlarni qurilgan yer uchastkasi bilan shunday harakatlar to'g'risidagi ma'lumotlarni tahlil qilish natijalarini birlashtirish hisoblanadi. Bunday yondoshuv yer va u bilan bog'liq ko'chmas mulklarning real bozori mavjud bo'lgan joyda yer uchastkasining bozor bahosi asosida yerlarni kadastr qiymatini aniqlashga imkon beradi. Bunday bozor mavjud bo'lmagan joyda yerning kadastr qiymati turlicha yerdan foydalanish uchun aholi yashash joylari yerlarini iste'mollik qiymatini shakllantiruvchi bahoni vujudga keltiradigan omillarni hisobga olish yo'li bilan aniqlanadi.

Noqishloq xo'jaligi yerlarini kadastr qiymatini baholash o'zaro bir-birlari bilan uzviy bog'liq bo'lgan birin-ketinlikda bajarishni ko'zda tutadi. Ularni quyidagicha bosqichlarga bo'lish maqsadga muvofiqdir.

1-bosqich – aholi punktlari yerlarini kadastr baholash ishini o'tkazish uchun ma'lumotlar to'plash va ularni qayta ishlash.

2-bosqich – aholi punktlari hududini baholash mintaqalari va kadastr uchastkalariga funksional taqsimlash.

3-bosqich – yer uchastkalarining qiymatini shakllantiruvchi omillar tarkibini hamda ushbu omillarning miqdoriy qiymatlarini belgilash.

4-bosqich – har bir baholanadigan kadastr uchastkasi uchun hududni nisbiy qiymati koeffitsientining jamlangan miqdorini hisoblash

5-bosqich – test tarzida baholanadigan yer uchastkasining kadastr qiymatini baholash

6-bosqich – test uchastkalarini kadastr qiymati koeffitsientlari bo'yicha barcha baholanadigan uchastkalarni kadastr qiymatini baholash

7-bosqich – aholi yashash punkti hududini baholi mintaqalash, baholash uchastkalari chegaralarini kadastr uchastkalar chegaralari bilan bog'lash hamda baholash uchastkasidan kadastr qiymatini kadastr kvartaliga ko'chirib o'tkazish.

8-bosqich – aholi punktlari yerlarini kadastr qiymatini baholash materiallarini rasmiylashtirish.

Yerlarni baholash uchun zarur bo'ladigan boshlang'ich ma'lumotlar tarkibiga asosan an'anaviy shaharsozlik texnologiyalari doirasidagi aholi punktlarini funksional mintaqalash bo'limini ishlab chiqishda foydalaniladigan birlamchi ma'lumotlar kiradi. Jumladan:

- fizik geografiya, hududlardan mavjud funksional foydalanish, ko'cha-yo'l tarmoqlaridan foydalanish bo'yicha ma'lumotlarni o'zida jamlagan tayanch plan;

- hududni injenerli-geologik tavsiflaydigan kartografik va boshqa ma'lumotlar;

- nomi, planda joylashuvi, tarmog'ga mansubligi, bandlik soni kabi tavsiflarni o'zida mujassamlashtirgan sanoat korxonalari va mehnat bilan shug'ullanuvchi boshqa joylar bo'yicha ma'lumotlar;

- ekologiya bo'yicha ma'lumotlar, ya'ni zaharli gazlarni tashlash manbalari, umumiy ifloslanish indeksining areallari va boshq;

- uy-joylar holati bo'yicha ma'lumotlar: uy-joy fondining qalinligi, etajliligi, foydalanilgan qurilish materiallari, qurilish davri, eskirish darajasi bo'yicha uy-joylar tipi;

- aholiga xizmat ko'rsatish darajasi bo'yicha ma'lumotlar: savdo markazlari, yarmarkalar, bozorlar va boshqalarning joylashuvi va hajmi;

-ko'kalamzorlashtirish tizimi va dam olish maskanlarini joylashuvi bo'yicha ma'lumotlar;

-tarixiy-me'moriy yodgorliklar hamda shaharsozlik reglamentlari bo'yicha ma'lumotlar;

-transport tizimi bo'yicha ma'lumotlar;

-aholini bandlik tarkibi va harakatchanlik tarkibi;

-aholi punktini rivojlantirishning bosh planining ma'lumotlari: hisob davriga rivojlantirish maqsadi; asosiy hisob-kitob parametrlari: uy-joy qurilishi, savdo, biznes, ishlab chiqarish hajmlari; hisob davriga qurilishlarni mumkin bo'ladigan joylashuvining ko'zda tutilgan hududiy areallari va boshq.

Yuqorida qayd qilingan ma'lumotlar, odatda, ushbu aholi punkti bilan chegaralanib qolmasdan, balki yon-atrofdagi, yaqin bo'lgan aholi punktlari, dam olish maskanlari, qishloq xo'jalik yerlari to'g'risidagi ma'lumotlarni o'zida jamlasa maqsadga muvofiq bo'ladi. Umuman olganda, bosh plani tuzilayotgan yoki oldin tuzilgan har qanday aholi punkti o'z tasarrufida hududini yer-kadastrli baholash ishlarini o'tkazish uchun zarur bo'ladigan barcha ma'lumotlarga egadir. Shunday ekan, baholashning bu bosqichida quyidagi ishlar bajariladi:

-bosh planiga mos holda aholi punkti chegarasiga aniqlik kiritish;

-aholi punktidagi yerdan foydalanishlar hamda ularning hududiy rejimi bo'yicha yerlarni klassifikatsiyalash;

-funksional foydalanishi bo'yicha yerlarni klassifikatsiyalash;

-shaharsozlik qiymati, ko'chmas mulk obyektlarining tiplari hamda baholash mikromintaqalarga ajratgan holda joriy foydalanishning asosiy turlari bo'yicha yerlarni klassifikatsiyalash;

-chegaralari va maydonlariga aniqliklar kiritgan holda alohida baholash mikromintaqalari yerlaridan joriy foydalanishni baholash hamda rivojlantirishning anchagina samarali yo'nalishlarini prognoz qilish;

-baholash mikromintaqasi tarkibiga kiradigan tipik yer uchastkalarini aniqlash;

-alohida baholash uchastkalari bo'yicha yer uchastkalari bozorining ma'lumotlarini to'plash, haqqoniyligini tekshirish va guruhlash.

Aholi punktlari hududini baholash mintaqalari, mikromintaqalar va kadastr uchastkalariga funksional mintaqalash 2-bosqich ishlarini bajarishning asosiy mazmunini tashkil etadi.

Shaharlar, shahar tipidagi posyolkalar, qishloq aholi punktlarining hududlari yerlarning funksional foydalanishiga qarab alohida mintaqalarga tabaqalanadi. Bunda quyidagi mintaqalar alohida ajratiladi:

-barcha turdagi uy-joylarni, madaniy-maishiy, xizmat ko'rsatish muassasalarini, bulvarlar, xiyobonlar va boshqa turdagi yashil daraxtzorlar,

shuningdek, ko'chalar va maydonlar, xizmat ko'rsatish mintaqalari, sport inshootlarini o'ziga jamlangan yashash mintaqasi. Yashash mintaqasida umumshahar jamoat markazi alohida ajratiladi.

-sanoat, transport, energetika korxonalari, omborxonalar, bazalar, kommunal xo'jaligi obyektlari, shuningdek, ishlab chiqarish sohasining boshqa yerdan foydalanuvchilari yerlari bilan band bo'lgan sanoat hamda kommunal-omborxona mintaqasi;

-qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishi uchun foydalaniladigan korxonalar, tashkilotlar, fuqarolarning bog'dorchilik va polizchilik notijorat birlashmalari yerlarini birlashtiruvchi qishloq xo'jalik mintaqasi;

-transport mintaqasi – ko'cha-yo'l tarmoqlari, avtobus parklari va boshq. o'z ichiga olgan temir yo'l, tashqi avtomobil transporti mintaqasi, shuningdek, transport tizimi;

-tuproqni muhofazalash, suvni muhofazalash, sanitariya-gigiyena hamda rekreatsion ahamiyatga molik, aholi yashash punktlari hududida joylashgan, yashil daraxtzorlarni o'z ichiga olgan dam olish mintaqasi;

-yuqorida qayd qilingan mintaqalarga kirmagan boshqa yer toifalarini birlashtiruvchi, masalan, mudofaa, zaxira va boshq. yerlar.

Funksional yer mintaqalariga bo'lingan hududlar, o'z navbatida, ulardan foydalanish hamda ularda joylashgan turlarga qarab alohida baholashmikromintaqalarga, zaruriyat tug'ilgan hollarda ko'chmas mulk obyektlarining kichik turlariga bo'linadilar. Masalan, aholi punktining, qoidaga binoan, katta qismini tashkil etuvchi uy-joy qurilishlari yerlarida bir xil tipli uy-joylar qurilgan yerlarda alohida baholash mikromintaqasi ajratiladi:

kam qavatli uy-joylar qurilgan;

tomorqa yer uchastkalarisiz kam qavatli uy-joylar qurilgan;

ko'p qavatli seksiyali qurilishlar (3-5 qavatli);

ko'p qavatli seksiyali qurilishlar (9-12 qavatli) va hak.

Ko'p qavatli obodonlashtirilgan yoki to'la obodonlashtirilmagan uy-joyga ega yer uchastkalarini quyidagi ko'chmas mulk obyektlarining turlariga ajratish mumkin: g'ishtli, panelli va boshq. uy-joyli yer uchastalari.

Ko'p qavatli uy-joylar bilan band yer uchastkalarini ko'chmas mulk obyektlarining turlari bo'yicha, masalan, ko'p xonadonli 5 qavatli, panelli, g'ishtli, yaxshilangan sifatdag uylar, elitali-yangi qurilishli uylar bilan band yer uchastkalari va hak. mikromintaqalar miqdori injenerli va transportli magistral tarmoqlarning qalinligini, hududlarni injenerli tayyorlashga sarflanadigan kapital mablag'larni, tarixiy-madaniy hamda me'moriy-landshaftli obyektlarni mavjudligini hisobga olgan holda aniqlanadi.

Yuqorida sanab o'tilgan mintaqalarda foydalanish xususiyatlari shaharsozlik reglamentlari va O'zbekiston Respublikasining yer qonunchiligi bilan belgilangan alohida hududlar ajratiladi. Bunday hududlarga quyidagilar kiritiladi:

- tarixiy va madaniy yodgorliklarni muhofaza qilish mintaqalari, tarixiy-madaniy majmualar va obyektlar, qo'riqxonalar mintaqalari;
- alohida muhofaza qilinadigan tabiiy hududlar mintaqalari, shu jumladan, sanitariya (tog'-sanitariya) muhofazasi okruglari;
- sanitariya, himoya va sanitariya-himoya mintaqalari;
- suvni muhofazalash mintaqalari va qirg'oq bo'yi muhofaza polosalari;
- ichimlik suv ta'minoti manbalarini sanitariya muhofazalash mintaqalari;
- yer osti qazilma boyliklari joylashgan mintaqalar;
- tabiiy va texnogen xarakterdagi favquloddagi holatlar ta'siriga uchragan hududlar;
- favquloddagi ekologik holatlar va ekologik tanglik mintaqalari;
- ekstremal tabiiy-iqlimiy sharoitlarga ega mintaqalar;
- konunchilik bilan o'rnatilgan boshqa mintaqalar.

Umuman qayd qilish zarurki, ko'pgina mamlakatlardagi yer baholash amaliyoti shuni ko'rsatadiki, baholash mintaqalari va kichik mintaqalarining soni aholi punktlarida istiqomat qiluvchi aholining soniga bog'liq hamda u 5 ming kishilik uncha katta bo'lmagan aholi punktlarida 3 tadan va 500 ming kishi istiqomat qiluvchi shaharlarda 10 tagacha bo'lishi kuzatiladi.

Aholi punktlarida ba'zida jamoat-ish yoki boshqa mintaqalar yorqin ifodalanmagan bo'lishi mumkin. Bunday holat mavjud bo'lmaganda baholash ishlarida ular alohida ajratilmaydi.

Aholi punktlari hududlarini funksional mintaqalash har bir yerdan foydalanish turlarini navbatdagi kadastrli qiymatini aniqlashga imkon beradi:

- ko'p qavatli hamda yuqori qavatli uy-joylar tagidagi yerlar;
- yakka tartibda qurilgan uy-joylar tagidagi yerlar;
- fuqarolarning bog'dorchilik-sabzavotchilik uyushmalari yerlari;
- savdo, umumiy ovqatlanish, madaniy va maishiy xizmat ko'rsatish, avtomobillarga yonilg'i quyish va gaz to'ldirish shahobchalari, avtomobillarga xizmat ko'rsatish korxonalari yerlari;
- xalq ta'limi muassasalari va tashkilotlarining yerlari, sog'liqni saqlash va ijtimoiy ta'minot, jismoniy tarbiya va sport, madaniy va san'at, diniy tashkilotlar obyektlarining yerlari;
- sanoat obyektlari, kommunal xo'jalik obyektlari, moddiy-texnika, oziq-ovqat ta'minoti obyektlari, tayyorlov idoralari obyektlari, transport obyektlari (avtomobillarga yonilg'i quyish va gaz to'ldirish shahobchalari, avtomobillarga

xizmat ko'rsatish korxonalari, garajlar va avtomobillar turar joylari tagidagi yerlar bundan mustasno), aloqa obyektlari tagidagi yerlar;

- ma'muriy-boshqaruv hamda jamoat obyektlari tagidagi yerlar, moliyalash, kreditlash, sug'urta va pensiya ta'minoti korxonalari, muassasalari va tashkilotlarining yerlari;

- harbiy obyektlar tagidagi yerlar;

- sog'lomlashtirish va rekreatsiya ahamiyatidagi yerlar;

- qishloq xo'jaligida foydalaniladigan yerlar;

- aholi punktlaridagi o'rmonlar (shu jumladan, shahar o'rmonlari) tagidagi, o'rmon fondiga kirmaydigan daraxt-butazorli o'simliklar (shu jumladan, o'rmon parklar, xiyobonlar, bulvarlar) tagidagi yerlar;

- alohida joylashgan suv obyektlari tagidagi yerlar;

- aholi punktlarining boshqa yerlari.

Baholanadigan aholi punktining mahalliy sharoitlaridan kelib chiqqan holda bu ro'yxat kengayishi yoki qisqarishi mumkin.

Hududiy baholash mintaqalari va kichik mintaqalarining chegarasi sifatida quyidagilar qabul qilinadi:

- tabiiy to'siqlar reliefining yorqin ifodalangan elementlari – daryolar, ko'llar, jarliklar va hak.);

- yirik injeenerlik inshootlarning chegaralari (temir yo'llar, estakadalar, quvur o'tkazgichlar, do'ngliklar, ko'priklar va hak.);

- ko'chalar, maydonlar, tor ko'chalar;

- ishlab chiqarish va noishlab chiqarish mohiyatidagi korxonalar va obyektlarning chegaralari;

- o'rmon, qishloq xshjaligi va boshqa yer turlarining chegaralari.

Baholash mintaqalari va kichik mintaqalarining chegaralarida umumiy maydoni, qurilish maydoni, shakli, kvartallarning chegaralariga nisbatan injenerlik ta'minlanganligi va joylashgan o'rni, avtomagistrallar, ko'chalar va hak. bo'yicha tipik yer uchastkalarining parametrlari hisobga olinadi.

Baholash ishlarining ushbu bosqichi baholanadigan kadastr uchastkalariga tartib raqamlarini berish bilan yakunlanadi. Raqamlar aholi punktining markazidan yaratiladigan uchastkaga berish bilan boshlanadi va keyin soat millarining 3 harakati bo'yicha tarqaladigan spirallar shaklida davom ettiriladi.

Yer uchastkalarining qiymatini shakllantiruvchi omillar tarkibini belgilash bo'yicha ishlar (III-bosqich)ni bajarishda hamda ushbu omillarning miqdoriy qiymatini aniqlashda alohida guruh omillar hisobga olinadi (12-ilova).

12-ilovada qayd qilingan har bir guruh omillar o'zida juda ko'p sonli turli-tuman axborotlarni mujassamlashtiradi. Shu sababli aholi punkti hududining qiymatiga uni ta'sirini anchagina asoslangan holda hisobga olish uchun ularda

alohida kichik omillarni ajratish zarur. Yuqoridagi har bir yettita guruhlardan ajratiladigan kichik guruhlar tarkibi hamda ularni hududning nisbiy qiymatiga tavsiya etiladigan jamlanma ta'sirining miqdorlari 13-ilovada keltiriladi.

Aholi punktining planida baholash uchun ajratilgan har bir yer uchastkasining sharoitlari yuqorida sanab o'tilgan omillar bilan taqqoslanadi. Bunda:

-birinchi guruh omillarining ta'siri shaharning jamoat markazi yoki kichik markazlarida yaratiladigan xizmatlar joylashgan joyga piyodalar uchun o'ng'aylilik bilan aniqlanadi. Unga borishga sarflanadigan vaqt yoki ungacha bo'lgan masofaga qarab bu ta'sir to'laligicha yoki qisman hisobga olinadi. Bunda quyidagi shkaladan foydalanish mumkin:

-o'ng'aylilikning 1-mintaqasi – piyoda o'tishda 500 metrlik masofa, nisbiy qimmatlilik koeffitsenti – 1,1;

-2-mintaqa – piyoda o'tish masofasi – 1000 m, nisbiy qimmatlilik koeffitsenti – 0,55;

-3-mintaqa – 1500 metrlik masofa, nisbiy qimmatlilik koeffitsenti – 0,27.

Aholi punkti joylashgan hududning mahalliy tabiiy sharoitlariga qarab piyoda o'tish o'ng'ayliliigi (aholi punktining markaziga qadar)ning masofasi qisqarishi va tabaqalanishi mumkin.

2-guruh koeffitsentlarining qiymati shahar hududidagi injenerlik qurilmalariga sarflangan harajatlarni solishtirma qiymatiga mos tarzda qabul qilinadi. Bu yerda qattiq yoki yaxshilangan to'shamli ko'chalar, yo'llar va tor ko'chalarni qurishga sarflanadigan solishtirma harajatlar ham xisobga olingan. Ushbu guruh omillarda jamoat transporti (masalan, avtobus) bilan ta'minlanish ham hisobga olingan.

3 guruh koeffitsentlarining qiymati ham 2 guruh uchun kabi, ya'ni mikrorayonni qurishning umumiy harajatlari tarkibida kundalik foydalaniladigan madaniy-maishiy xizmat ko'rsatish muassasalarining alohida turlariga sarflanadigan harajatlarining solishtirma miqdoridan kelib chiqqan holda hisoblangan. 3-guruh omillarining ta'sir ko'rsatish radiusi uy-joy kvartalida joylashgan xizmat ko'rsatish korxonalari va muassasalarini aholiga xizmat ko'rsatish radiusi bilan aniqlanadi. Bunda KMQ 2.07.01-89ning 5-jadvalidagi ma'lumotlardan foydalaniladi.

4-guruh koeffitsentlar – hududni estetik, tarixiy va landshaftli qimmatlilikiga, 7-guruh – hududni rekreatsion qimmatlilikiga ham – aholi punktining qaysi qismida shunday obyektlar bo'lsa, lokal tarzda qabul qilinadi.

5-guruh omillar bo'yicha koeffitsentlar qiymati uy-joy binolarini qurishning umumiy harajatlari hajmida antropogen jarayonlarning salbiy ta'sirini bartaraf etishga sarflanadigan harajatlarning solishtirma qiymati sifatida aniqlanadi. Ushbu guruh omillarining tuzatma koeffitsentlari minus ishorasi bilan hisobga olinadi.

Hisob-kitoblar ko'rsatadiki, qurilish uchun nomaqbul bo'ladigan boshqa shart-sharoitlarni bartaraf etish qurilishlarni o'rtacha 20,0 %ga qimmatlashtiradi. Shu sababli 6-guruh omillar uchun minus ishorasi bilan 0,2 koeffitsent tavsiya qilingan.

Omillarning ta'siri aholi punkti bosh planining qoidalariga; korxonalarining sanitariya jihatidan zararli mintaqalarini ajratish, korxonalar va hududlarni ekologik pasportlarini tuzish bilan bog'liq ishlanmalarga; oldin bajarilgan ilmiy-tadqiqot, qidiruv, loyiha va injenerli-texnik hujjatlarga; aholi punktining tegishli xizmatlari mutaxassislarining fikr-mulohazalariga; mahalliy hokimiyat, yer tuzish xizmati, arxitektura va qurilish, davlat kadastrlari xizmati, tabiiy atrof muhitni muxofaza qilish, uy-joy – kommunal xo'jalik va boshqalarga binoan aniqlanadi.

Omillar ta'sirini bir-birlariga qo'yish natijasida baholash ishini amalga oshirish zarur bo'ladigan baholash uchastkalarining chegaralariga o'zgartirishlar kiritish zaruriyati tug'iladi. Olingan axborotlar asosida shaharni rejalashtirish tarkibidagi uchastkani rolini hamda yuqoridagi jadvalda aks ettirilgan omillarni unga ta'sirini ko'rsatuvchi har bir baholanadigan uchastkaning izohnomasi tuziladi. Bunday izohnoma har bir baholanadigan uchastka hududiga amaldagi omillarni miqdoriy qiymatini olishi uchun asos bo'ladi. Omillarning miqdoriy qiymatlari maxsus jadvalga tushiriladi. Har bir baholash uchastkasi bo'yicha quyidagi formula yordamida umumlashtirish yo'li bilan hududning boshlang'ich qimmatlilik koeffitsenti hisoblanadi:

$$K = 1 + K_1 + K_2 + K_3 + K_4 + K_5 + K_6 + K_7 \quad (14)$$

bu yerda

K – aniq bir baholash uchastkasi chegarasida hududning nisbiy qimmatlilikini umumlashgan koeffitsenti;

K₁, ..., K₇ – 1-7 guruh omillar bo'yicha tuzatma koeffitsentlar.

Hududni nisbiy qimmatlilik koeffitsentini olingan miqdori baholash uchastkalarining maydonlari bo'yicha shunday aniqlikka keltiradiki, bunda tabaqalashtirish koeffitsenti aholi punkti bo'yicha 1,0 ga teng bo'lishi zarur.

Koeffitsentlarni o'rtacha keltirish quyidagi formula yordamida bajariladi:

$$K_i = \frac{q_i \sum_{i=1}^n s}{\sum_{i=1}^n P_i q_i} \quad (15)$$

bu yerda

K_i – i baholash uchastkasi bo'yicha yerlarni o'rtacha qiymatini tabaqalashtirish koeffitsenti (aholi punkti bo'yicha birga tenglashtirilgan);

q_i – i baholash uchastkasi bo'yicha nisbiy qimmatlilik koeffitsenti;

R – baholash uchastkasi maydoni, ga;

i – baholash uchastkasi raqami;

n – aholi punkti chegarasidagi baholash uchastkalarining soni.

Yuqorida e'tirof etilganlar asosida quyidagi misolni ko'rib chiqamiz.

Aholi punkti uchun baholash uchastkalari bo'yicha hududni nisbiy qimmatlilik ko'effitsientini boshlang'ich hisoblari 14-ilovada keltiriladi.

Ushbu, 14 ilova materiallaridan foydalangan holda aholi punkti bo'yicha o'rtacha keltirilgan qiymatlarni qayd etish asosida tabaqalashtirish (xududni nisbiy qimmatlili) ko'effitsiyentlarini o'rtacha keltirilgan qiymatlarini hisoblash mumkin (29-jadval)

29-jadval

Hisob natijalari				
Baholash uchastkalari	Baholash uchastkalarining maydoni, (R)	Nisbiy qimmatlilik ko'effitsienti, (q)	P.q	Erni o'rtacha qiymatini tabaqalashtirish ko'effitsienti
1	80,0	2,15	172,0	1,12
2	120,0	2,15	258,0	1,13
3	90,0	2,29	206,0	1,19
4	110,0	1,64	180,0	0,86
5	100,0	1,43	143,0	0,76
Jami	500,0	1,92	959,0	1,00

Baholash ishlari bo'yicha IV bosqich ishlarni bajarishning asosiy natijasi – har bir baholash kadastr uchastkasi uchun hududni nisbiy qimmatlili)ning umumlashgan yaxlit qiymatini va baholash mintaqasini shakllantirish hisoblanadi. Buni quyidagi misolda yaqqol ko'rish mumkin (30-jadval):

30-jadvalda tabaqalashtirish ko'effitsientini aniqlash va aholi punktini shaharsozlik qimmatlili) bo'yicha mintaqalarni shakllantirish tartibi keltirilgan.

V bosqich ishlarini bajarishda testli yer uchastkalarini qiymat bahosi aniqlanadi. Bunda shuni qayd qilish zarurki, testli yer uchastkalarini tanlash quyidagi shartlarga rioya qilinishini talab qiladi:

-bo'sh turgan yoki turlicha ko'chmas mulk obyektlari bilan band yer uchastkalari bilan turli oldi-sotdi harakatlari bo'yicha bozor axborotlarining mavjudligi;

-aniq bir kadastr uchastkasi chenarasida joylashgan ko'pgina boshqa uchastkalarga mos keluvchi testli yer uchastkasi bo'yicha umumiy tavsiflarni mavjudligi.

30-jadval

Hisob natijalari

Baholash uchastkalari	Hududni nisbiy qimmatililigini tabaqalangan koeffitsenti	Tabaqalangan koeffitsentni yaxlitlangan qiymati	Baholash mintaqasi
1	1,12	1,1	I
2	1,12	1,1	I
3	1,19	1,2	II
4	0,86	0,9	III
5	0,76	0,8	IV

Ushbu shartlarga rioya qilish kadastrli qiymat baholashning haqqoniyligini oshirishga imkon beradi.

Aholi punktlari yerlarini kadastrli qiymatini baholash, yuqoridagi ma'lumotlardan foydalangan holda, ikkita texnologik jarayonda amalga oshiriladi.

Birinchi texnologik jarayon – yirik aholi punktlari yerlarini kadastrli qiymatini aniqlash. Bunda testli yer uchastkalari alohida ajratiladi va qiymatni vujudga keltiruvchi omillar ta'sirining koeffitsentlari asosida kadastrli yer uchastkasining va umuman, aholi punktining qiymati aniqlanadi.

Ikkinchi texnologik jarayon – mayda aholi punktlari yerlarini kadastrli qiymatini aniqlash. Bunday aholi punktlari nuqtali obyektlar sifatida qaraladi. Bunda ma'muriy tumanlar hududida testli aholi punktlari ajratiladi. Ular uchun yer uchastkalari va ko'chmas mulk obyektlari (testli yoki testlidan farqlanuvchi) bilan bo'ladigan turli harakatlar ma'lumotlarini qayta ishlash natijalari bo'yicha yerlarni kadastrli qiymatining bazali solishtirma ko'rsatkichi aniqlanadi hamda testli aholi punktlari bilan birgalikda barcha aholi punktlari uchun bahoni vujudga keltiruvchi omillarning ta'sir ko'rsatish koeffitsentlari (hududlarni nisbiy qimmatlilik koeffitsentlari) hisoblanadi. Murakkab tarkibli aholi punktlari uchun hududlarni shaharsozlik qimmatililigi koeffitsentlaridan (tabaqalashtirish koeffitsentlaridan) foydalangan holda yerlarni kadastrli qiymatining solishtirma ko'rsatkichini tabaqalashtirish o'tkaziladi.

Umumiy ko'rinishda yer uchastkasining kadastrli qiymatini (R) hisoblash quyidagi formula ko'rinishida amalga oshirilishi mumkin:

$$P = S_{er\ uch.} \times (R_{pos} + R_{har.}) \times K \quad (16)$$

bu yerda

$S_{(yer\ uch.)}$ – yer uchastkasi maydoni, kv.m.

R_{pos} – aholi punktidagi infratuzilmalarning (infratuzilmali tashkil etuvchilarning) xususiyatlarini hisobga oluvchi har bir yer turi uchun omillardan vujudga keluvchi chiziqli funksiya, so'm/kv.m.

$R_{(har.)}$ – har bir aniq yer uchastkasining xususiyatlarini (lokal tashkil etuvchilarni) hisobga oluvchi aniq yer turi uchun harakatlar parametrlarining chiziqli funksiyasi, so'm/kv.m.

K – ma'lum bir yer uchastkasi va boshqa bir ko'chmas mulk obyektlari bilan turli harakatlar mavjudligi to'g'risidagi axborotlarga ega bo'lgan yer uchastkasidan funksional foydalanishni bir turidan shunday bozor harakatlar to'g'risidagi statistik ma'lumotlar bo'lmagan boshqa yer uchastkalari va ko'chmas mulk obyektlarini funksional foydalanishlariga aylantirish koeffitsienti.

Aholi punktlari chegaralanganligi sharoitida qurilmagan yer uchastkalari bilan harakatlardp o'zlarida bino va inshootlar joylashgan (qurilgan) yer uchastkalari bilan bo'lgan harakatlar to'g'risidagi ma'lumotlardan foydalanish imkoniyatlari ko'zda tutiladi. Bunday holatda statistik ma'lumotlarni tahlili natijasida olingan harakatlar baholarini tipik obyektlar bilan harakatlar bahosiga keltirish amalga oshiriladi:

$$R = S \times P \times P \quad (17)$$

bu yerda

$R_{(har.)}$ – ko'chmas mulk obyekti bo'yicha harakatlar bahosi (bino va inshootlari bilan birgalikdagi yer uchastkasi)

S – harakatga qo'shilgan binoning umumiy maydoni, kv.m.

R – harakatga qo'shilgan tipik obyekt bir birlik maydonining bazaviy qiymati, so'm/kv.m.

P – harakatlar shartlarini hamda bino-inshootlarni va yer uchastkasini joylashgan o'rnini xususiyatlari hamda tavsifini belgilovchi koeffitsentlar to'plami.

Bozor harakatlarining statistikasi mavjud bo'lmagan (R_{is}) holda funksional foydalanish turlari bo'yicha yerning kadastrli qiymatini solishtirma ko'rsatkichini hisoblash quyidagi formula yordamida amalga oshiriladi:

$$P_i s = P_i \times K_i s \quad (18)$$

bu yerda

P_i – ma'lum bir yer uchastkasi va boshqa bir ko'chmas mulk obyektlari bilan harakatlar to'g'risidagi axborotlarga ega bo'lgan, funksional foydalanish turlari bo'yicha yerni kadastrli qiymatining solishtirma ko'rsatkichi

$K_i s$ – ma'lum bir yer uchastkasi va boshqa bir ko'chmas mulk obyektlari bilan harakatlar to'g'risidagi axborotlari mavjud bo'lgan, funksional foydalanish turlari bo'yicha yerning kadastrli qiymatining solishtirma ko'rsatkichidan, bozor

harakatlari statistikasiga ega bo'lmagan funksional foydalanish turlari bo'yicha yerning kadastrli qiymatini solishtirma ko'rsatkichiga o'tkazish koeffitsienti

K_{is} odatda quyidagi formula bilan aniqlanadi:

$$K_{is} = Q_{is} \times Q_i \quad (19)$$

bu yerda

Q_{is} – yer uchastkasi va boshqa ko'chmas mulk obyektlari bilan turli harakatlar bo'yicha axborotlar majud bo'lgan yerning kadastrli qiymatini solishtirma ko'rsatkichi

Q_i – bozor harakatlari bo'yicha axborotlar bo'lmagan yerni kadastrli qiymatining solishtirma ko'rsatkichi.

To'rtinchi bosqich ishlarini bajarishda olingan testli qiymatni tabaqalashtirish koeffitsientining yaxshilangan qiymatlaridan foydalangan holda butun hududga o'tkazish amalga oshiriladi. Bunda har bir yer uchastkasining qiymatini hisoblash quyidagi formula yordamida amalga oshiriladi:

$$S = \frac{S_t}{R_t \times K_{ft}} \times K_{ou} \% \times R_{ou} \quad (20)$$

bu yerda

S – kadastr uchastkasiga kiradigan aniq bir yer uchastkasining qiymati

S_t – testli yer uchastkasi yerining qiymati

R – testli yer uchastka maydoni

K_{ft} – testli yer uchastkasi uchun tabaqalashtirish koeffitsienti

K_{ou} – baholanadigan yer uchastkasi uchun tabaqalashtirish koeffitsienti

R_{ou} – baholanadigan yer uchastkasi maydoni, ga.

Tabaqalashtirish koeffitsientlaridan foydalangan holda hisoblangan kadastrli qiymatlar, qoidaga binoan uy-joy-maishiy funksiyalarni tavsiflovchi ekspertli baholashni yoritadi. Boshqa funksiyalar (hududdan foydalanish shakllari, yerdan maqsadli foydalanish turlari) uchun kadastrli qiymatni olish uchun quyidagi 15-ilovada keltirilgan tegishli koeffitsientlardan foydalanish zarur.

Lokal yer uchastkalarini kadastrli qiymat baholashda ularni o'ziga xos bo'lgan tavsiflarni hisobga olish muhim ahamiyatga egadir. Bunda shuni alohida qayd qilish zarurki, ushbu tavsiflarni hisobga olish zaruriyati aholi punktlari yerlarini baholash natijalaridan foydalanishni ko'p qirraliligini ko'zda tutadi (aholi punktlari yerlarini sooliqqa tortish bazasini shakllantirish, yer uchun ijara haqi stavkalarini belgilash, mulkchilik huquqini yoki tanlov va kim oshdi savdosida uzoq muddatli ijara huquqini sotishda boshlang'ich bahoni aniqlash, yer uchastkalarini ajratishda o'rnini qoplash to'lovlari miqdorlarini aniqlash va hak.

Yer uchastkasining nisbiy qimmatliligini aniqlovchi barcha lokal tavsiflar ikkita toifaga ajratiladi:

nisbiy qimmatliligini oshiruvchi, demak, ma'lum bir funksional foydalanishdagi yer uchastkasining qiymatini oshiradigan;

nisbiy qimmatliligini pasaytiruvchi, demak, ma'lum bir funksional foydalanishdagi yer uchastkasining qiymatini pasaytiradigan.

Bugungi kunda alohida muhofaza qilinadigan xududlar, shuningdek sanitarli-muxofazali himoyalashga tortilgan, alohida muhofaza qilinadigan taqiqlangan mintaqalar, suv manbalari, mudofaa, sanoat, transport obyektlari, injenerli kommunikatsiya obyektlari, neftni saqlash, neft va gaz quvurlari, elektr uzatish va aloqa va boshqa liniyalar yerlariga kiruvchi yerlardan foydalanishning huquqiy rejimini aniqlovchi qator qonunchilik va me'yoriy-huquqiy xujjatlar mavjud. Ushbu xujjatlarda ko'rsatilgan cheklashlar nainki ushbu uchastkalar qiymatiga, balki shu bilan birga, qo'shni uchastkalar qiymatining miqdorlariga ham ta'sir ko'rsatadi. Yer uchastkalarining asosiy saqlashlari (saqlash huquqlari) va cheklashlariga qo'yidagilar kiradi:

- yer ijarasi;
- yer uchastkasiga yoki uning bir qismiga o'rnatilgan servitut;
- yer ipotekasi;
- mol-mulkni (yer uchastkasini) aresti;
- ma'lum bir shaxslarga yerni (yer uchastkasini) sotishni yoki boshqacha ajratib berishni ta'qiqlash;
- yerni (yer uchastkasini) ijaraga berishni taqiqlash;
- yerni (yer uchastkasini) funksional foydalanishni o'zgartirishni taqiqlash;
- yerdan (yer uchastkasidan) foydalanish bilan bog'liq alohida faoliyat turlarini taqiqlash va boshq.

Yer uchastkalarida yaxshilashlarning asosiy saqlashlar (saqlash huquqlari) va cheklovlariga qo'yidagilar kiradi:

- bino (qurilmalar), inshootlar ijarasi;
- bino (qurilma), inshoot yoki uning bir qismiga o'rnatiladigan servitut;
- bino (qurilma)lar, inshootlar ipotekasi;
- mulk (yer uchastkasi) aresti;
- bino (qurilma)ni, inshootni boshqaruv ishonchi;
- bino (qurilma)ga, inshootga doimiy renta;
- bino (qurilma)ga, inshootga umrbod renta;
- bino (qurilma)ga, inshootga umrbod tutib turish xarajatlari;
- binolar (qurilmalar), inshootlar mulkini arest;
- ma'lum bir toifadagi shaxslarga bino (qurilma), inshootlarni sotishni yoki boshqacha turdagi ajratishlarni taqiqlash;
- binolar (qurilmalar), inshootlarni ijaraga berishni taqiqlash;

- bino (qurilma)lar, inshootlardan funksional foydalanishni o'zgartirishni taqiqlash;

-bino (qurilma)lar, inshootlardan foydalanish bilan bog'liq alohida faoliyat turlarini taqiqlash;

- muhofaza mintaqasidagi bino (qurilma) lar, inshootlardan foydalanishning alohida rejimi.

Bundan tashqari, alohida muhofaza qilinadigan xududlarga O'zbekiston Respublikasining qonunchiligi bilan huquqlarni cheklash ko'zda tutilgan. Alohida muhofaza xududlari umummilliy boylik obyektlariga kiradi. Aholi punktlari tarkibiga kiradigan alohida muhofaza qilinadigan tabiiy xududlar yerlari bitta baho mintaqasini tashkil etishi hamda o'zining mavjud chegarasida yoki ushbu baho mintaqasi chegarasida yagona kadastr qiymatiga ega bo'lishi zarur. Ushbu baho mintaqasining xududi bo'yicha kadastr qiymatini tabaqalashtirish uning chegarasida qonunchilikka zid bo'lmagan turli funksional mohiyatli yer uchastkalari bo'lgan taqdirda amalga oshirilishi mumkin. Bunda davlat tabiiy qo'riqxonalari, milliy parklar, tabiiy parklar, davlat tabiiy buyurtma bog'lari, tabiat yodgorliklari, dendrologiya parklari va botanika bog'lari, davolash-salomatlashtirish joylari va kurortlarga yonma-yon xududlardagi yer uchastkalarda tabiatdan foydalanishning cheklangan rejimli muhofaza mintaqalari yaratilishi xisobga olinishi zarur.

Ko'rsatilgan muxofaza mintaqalari chegarasida joylashgan aholi punktlarining kadastr kvartallari yerlari muxofaza mintaqalariga o'rnatilgan foydalanish rejimiga mos tarzda funksional mohiyati bo'yicha foydalaniladi. Bunday yerlarning kadastrli baholash jarayonida aniqlangan kadastrli qiymati ekologik nuqtai nazardan anchagina toza bo'lgan, anchagina oshirilgan rekreatsion qiymatga ega bo'lgan yerlardan funksional foydalanishning har qanday turi uchun 2 martagacha ko'tarilgan bo'lishi zarur.

Bundan tashqari, quyidagi mintaqalardagi yer uchastkalariga ma'lum bir shaharsozlik faoliyatini amalga oshirish maqsadlari uchun xududlardan foydalanishga cheklashlar o'rnatilishi mumkin:

-tarixiy va madaniy yodgorliklarni, tarixiy-madaniy majmualar va obyektlarni muxofazalash mintaqalari, qo'riqxona mintaqalari;

-alohida muxofaza qilinadigan tabiiy xududlar mintaqalari jumladan sanitarli (tog'-sanitarli) muxofaza okruglari;

-sanitarli, himoyalovchi va sanitarli-ximoyalovchi mintaqalar;

-suvni muxofazalovchi mintaqalar va qirg'oqbo'yi himoya polasalari;

-suv ta'minoti manbalarining sanitarli muxofaza mintaqalari;

-yer osti boyliklari joylashgan mintaqalar;

-tabiiy va texnogen xarakterli favquloddagi xolatlar ta'siriga uchragan xududlar;

-favquloddagi ekologik xolatlar va ekologik tanglik mintaqalari;
-ekstremal tabiiy-iqlimiy sharoitga ega bo'lgan mintaqalar;
-o'zbekiston Respublikasi qonunlariga muvofiq o'rnatilgan boshqa mintaqalar va boshq.

Hisobga olinishi zarur bo'lgan yer uchastkasining lokal sifat tavsiflariga quyidagilar kiradi:

- a) injenerlik-geologik;
- b) yer uchastkasining injenerli jihozlanishi va obodonlashtirilishi;
- v) kadastr uchastkasini birlamchi (kundalik) madaniy-maishiy xizmat ko'rsatish muassasalariga o'ng'aylilik radiusida bo'lishi;
- g) salbiy videoekologik (kadastr uchastkasi oldida bo'lishi);
- d) ijobiy videoekologik (kadastr uchastkasi oldida bo'lishi);
- ye) shaharsozlik;
- j) ekologik (ifloslanishning mavjudligi) va boshq.

Yerdan foydalanishning alohida rejimga ega bo'lgan mintaqalarini va boshqa cheklashlarini aniqlash kadastr ishlari, navbatchi kadastr xaritalari hamda aniq yer uchastkalarining tavsiflaribo'yicha amalga oshiriladi. Bunda qo'yidagilar o'rnatiladi:

-cheklashlar o'rnatilgan barcha maydondagi yer uchastkalarining ro'yxati va maydonlari;

-yer uchastkasining bir qismiga cheklashlar o'rnatish uchun belgilangan yer uchastkalarining ro'yxati va maydoni.

Keyin olingan natijalar asosida turli toifalar va yerdan foydalanish turlari bo'yicha yerlarning kadastr qiymatini oshiruvchi yoki pasaytiruvchi koeffitsiyentlarni tanlash amalga oshiriladi. Baholanadigan yer uchastkasiga mos keluvchi lokal jismoniy tavsiflarga hamda ularni yer uchastkasining kadastr qiymatiga ta'siriga qarab tavsiya qilinadigan koeffitsiyentlar qo'yidagi, 16-ildovada keltiriladi.

Cheklashlar o'rnatilgan butun yer uchastkasining kadastr qiymati qo'yidagi tenglik orqali aniqlanadi:

$$S=K*S_b*R \quad , (21)$$

bu yerda :S – i – tarkibdagi kadastr uchastkasiga taalluqli lokal tavsiflarni hisobga olgan xolda j-toifadagi yoki yerning i – inchi kadastr uchastkasining kadastr qiymati

S_b– baholanadigan kadastr uchastkasi joylashgan kadastr kvartalidagi j- yer toifasidagi (yoki funksional foydalanish turidagi) yerning kadastr qiymatini bazaviy uo'rsatkichi; bu ko'rsatkich aholi punkti yerlarini ommaviy ravishda baholash jarayonida o'rnatiladi, so'm/ kv.m.

R – i –inchi kadastr yer uchastkasining maydoni, kv.m;

K – faqatgina ushbu yer uchastkasiga xos bo'lgan lokal tavsifnomalarni hisobga oluvchi kadastr uchastkasi yerlari kadastrli qiymatini (qimmatliligini)

oshirish yoki pasaytirish koeffitsiyenti. Kadastrer uchastkasiga alohida lokal tavsiflarni ta'sirini xisobga olish koeffitsiyentlarini bir-birlariga ko'paytirish orqali aniqlanadi (-jadval).

Yer uchastkasining bir qismida foydalanishni cheklanishi bilan yer uchastkasini kadastrli qiymatini aniqlash qo'yidagi formula bo'yicha amalga oshiriladi:

$$S=Sb*(R-Ro)+K-Sb*R \quad (21)$$

bu yerda: S-foydalanishdagi cheklovlarni xisobgaolgan xolda j – inchi yer toifasi yoki foydalanish turidagi i –inchi kadastr uchastkasining kadastrli qiymati, so'm;

Sb – baholanadigan kadastr uchastkasi joylashgan kadastr kvartalidagi j – inchi yer toifasi (yoki funksional foydalanish turi) yerining kadastrli qiymatini bazaviy ko'rsatkichi (aholi punkti yerlarini ommaviy baholash jarayonida o'rnatiladi), so'm/kv.m;

R – yer uchastkasining maydoni, kv.m;

Rb – cheklashlar o'rnatilgan yer uchastkasining maydoni, kv.m

K – foydalanishdagi cheklashlarga ega yer uchastkasi qismini kadastrli qiymatini (qimmatini) oshiruvchi yoki pasaytiruvchi umumiy koeffitsiyent. Kadastr yer uchastkasidagi alohida lokal tavsiflarni ta'sirini xisobga oluvchi koeffitsiyentlar ko'paytmasi sifatida aniqlanadi (16-ilova).

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Noqishloq xo'jalik korxona, muassasa va tashkilotlar yer uchastkalarini qiymatini baholash qanday maqsadlarni ko'zda tutadi?

2. Noqishloq xo'jalik korxonalari yer maydonlarining qiymatiga qanday omillar ta'sir ko'rsatadi?

3. Noqishloq xo'jalik korxonalari yerlarini qiymatini baholdashda qanday usullardan foydalanish yaxshi samara beradi?

4. Noqishloq xo'jalik korxonalari yer maydonlarini baholashda o'tkaziladigan yerlarni bonitirovkalash ishi nima?

5. Noqishloq xo'jalik korxonalar yerlarini qiymatini baholash jarayonida yer uchastkasining qanday omillari bo'yicha tuzatma koeffitsiyentlaridan foydalaniladi?

6. Noqishloq xo'jalik korxonalari yerlarini baholash natijalaridan qanday masalalarni ijobiy hal qilishda foydalanish mumkin?

5 BOB. HUDUDDA DAVLAT YER KADASTRINI YURITISH TIZIMI

5.1. Ma'muriy tumanda yer kadastrini tashkil etish va yuritish

5.1.1. Ma'muriy tumanda yuritiladigan yer kadastrining mazmuni, uning amaliy ahamiyati

Tuman respublika bo'yicha asosiy ma'muriy - hududiy birlik hisoblangani holda mahalliy hokimiyat rahbarligida joydagi aholining ma'daniy-maishiy, tashkiliy, xo'jalik ishlari bo'yicha amalga oshiriladigan tadbirlarini yer resurslarini samarali boshqarish bilan birga olib boriladigan obyekt hisoblanadi.

O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasining 100 - moddasiga binoan mahalliy davlat hokimiyatiga tuman hududini iqtisodiy, ijtimoiy va madaniy rivojlantirish, atrof-muxitni muhofaza qilish, turli me'yoriy xujjatlarni qabul qilish hamda ushbu modda mazmunidan kelib chiqqan holda hamda O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligi huzuridagi Kadastr Agentligining «Nizomi»ga muvofiq yer munosabatlarini tartibga solish, davlat yer kadastrini yuritish, yerdan foydalanish hamda uni muhofaza qilishda davlat nazoratini o'rnatish bo'yicha vakolatlar va vazifalar yuklatilgan.

Kadastr agentligining tuman bo'limi tuman qishloq xo'jaligi boshqarmasi va Kadastr palatasining tuman filiali bilan birgalikda yer huquqining qonun xujjatlariga asosan turli korxona, muassasa va tashkilotlarga yer uchastkalarini tanlash, yer ajratish, yerdan foydalanitshga oid nizolarni hal qilish, turli yerdan foydalanuvchilarni yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarini davlat ro'yxatidan o'tkazish hamda shunga muvofiq yerdan foydalanuvchilarga tegishli tartibda rasmiylashtirilgan davlat xujjatlarini berish ishlarini bajaradi. Bulardan tashqari, tuman hokimiyati tasarrufidagi qishloq xo'jaligi boshqarmasi tuproq unumdorligini oshirish, yerlarni sug'orish, tuproq eroziyasiga qarshi kurashish, ixota daraxtzorlarini barpo etish bo'yicha tadbirlarni yerdan foydalanuvchilar tomonidan amalga oshirilishini nazorat qiladilar. Ular keng tarqalgan yer osti qazilma boyliklarini qazib olishni tashkil etadilar, yer kadastrini yuritilishini hamda yer balansi (hisoboti) ni tuzishni ta'minlaydilar. Shunday qilib, yuqoridagilardan ko'rinadiki, Kadastr agentligining tuman bo'limiga ma'muriy tuman chegaralaridagi yer maydonlarini tasarruf qilish va boshqarish bo'yicha katta vakolatlar berilgan.

Yuqorida sanab o'tilgan vazifalarni bajarish uchun Kadastr agentligining tuman bo'limi yer fondining holati to'g'risida birlamchi va aniq ma'lumotga ega bo'lishi zarur. Bu esa o'z navbatida yer kadastrini doimiy ravishda, tanaffuzsiz yuritib borishni taqozo qiladi.

Tumanda yuritiladigan yer kadastrini mamlakat bo'yicha yagona tartibda yuritiladigan davlat yer kadastrini asosiy qismi hisoblanadi. Alohida qishloq xo'jalik va boshqa korxonalar, muassasalar va tashkilotlarning bo'lak-bo'lak yer kadastrini

ma'lumotlari tuman yer fondining holati to'g'risida to'la fikr bermaydi. Bundan tashqari, ko'pgina tashkilotlarda yer kadastrini maxsus mutaxassislar tomonidan bajarilmaydi. Shu sababli ham tumanda yer kadastrini xizmatining shunday bir tizimini tashkil etishga zaruriyat tug'iladi. Bu xizmat alohida korxonalar, muassasalar va tashkilotlarda yer kadastrini to'g'ri va mukammal yuritishda rahbarlikni hamda nazoratni amalga oshirishi, shuningdek tuman bo'yicha yagona tarzda yer kadastrini ma'lumotlarini qayta ishlashi, yer kadastrini yuritilishiga rahbarlik qilishi hamda yer fondining holati to'g'risida hisobot berib turishi zarur. Bunday tizim-tuman Kadastr agentligi tarkibidagi kadastr palatasi hisoblanadi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020 yil 7 sentyabrdagi PF-6061-son "Yer hisobi va davlat kadastrlarini yuritish tizimini tubdan takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Farmoniga va O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020 yil 7 sentyabrdagi PQ 4819-son "O'zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligi faoliyatini tashkil etish chora tadbirlari to'g'risida"gi Qaroriga muvofiq ma'muriy tumanda yer kadastrini ishlari bilan bugungi kunda kadastr palatasining tuman filiallari shug'ullanadi

Umuman tuman bo'yicha yer kadastrini yuritishga umumiy rahbarlik Kadastr agentligi tuman xizmati tomonidan amalga oshiriladi. Shunday ekan tuman Kadastr agentligi bu yerda yuritiladigan davlat yer kadastrini ishlariga to'liq mas'ul hisoblanadi.

Tumanda yuritiladigan yer kadastrining ahamiyatga molik joyi shundan iboratki, yer kadastrini xizmatining barcha yuqori pog'onalari (viloyat, respublika organlari) joylarda yer kadastrini ishlarini to'g'ridan-to'g'ri bajarish bilan shug'ullanmaydilar. Ular tumanlardan kelib tushadigan ma'lumotlar asosida ish yuritadilar. Tumanda yer kadastrini tasvirga olish, kuzatuvlar, yer tuzish xaritalarini korrektirovka qilish, maydonlarni o'lchov va boshqa birlamchi xujjatlarga va materiallarga asoslanadilar. Shu sababli ham respublikada yuritiladigan yer kadastrining sifati tumanda olib boriladigan yer kadastrining sifatiga to'g'ridan-to'g'ri bog'liqdir.

Tumanda yuritiladigan yer kadastrining asosiy vazifasi tuman yer resurslaridan oqilona foydalanishni ta'minlashdan iboratdir. Yer kadastrining ma'lumotlari tuman yerlaridan samarali foydalanishni va ularni muxofaza qilishni tashkil etishga, qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishini joylashtirish va ixtisoslashtirishga, ekinlar hosildorliklarini rejalashtirishga, yer uchun to'lovlar miqdorlarini asoslashga, shuningdek yerdan foydalanish bilan bog'liq bo'lgan iqtisodiyotning qator boshqa masalalarini ham hal qilishga yo'naltirilgan.

Tuman yer kadastrini yerlarning huquqiy, tabiiy, xo'jalik holatlari to'g'risidagi zarur hamda aniq ma'lumotlarni o'zida jamlashi zarur. Shu sababli ham u yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni ro'yxatga olish, yerlarni miqdoriy va sifat hisobi,

tuproq bonitrovkasi hamda yerlarni iqtisodiy baholash ma'lumotlarini o'z ichiga oladi.

Tumanda yer kadastri davlat ahamiyatiga molik bo'lgan tadbir hisoblanadi. Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni ro'yxatga olish yordamida turli-tuman subyektlarga yer berish huquqlari rasmiylashtiriladi. Yer kadastrining keyingi tarkibiy qismlari tuman yer fondining miqdorini, yer toifalari, yerdan foydalanuvchilar, yer turlarining tarkibi, ularni sifat holati bo'yicha taqsimlanishini aniqlaydi, yerlar sifatini qiyosiy baholashni o'z ichiga oladi.

Yer kadastri ma'lumotlari tumanning asosiy bashorat xujjatlaridan biri bo'lgan yer tuzish sxemasini ishlab chiqish, xo'jaliklararo va xo'jalikda ichki yer tuzish ishlarini o'tkazish uchun juda zarur bo'lgan manbaa hisoblanadi.

Yer tuzish sxemasida yer kadastri materiallari bo'yicha yerdan foydalanishning mavjud holati tahlil qilinadi, qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishiga, o'rmon xo'jaligiga, aholi yashash punktlariga, sanoatga, transportga va boshqa maqsadlarga yerlarni alohida-alohida ajratgan holda istiqbolda iqtisodiyot tarmoqlari bo'yicha yer fondini taqsimlash masalalari hal qilinadi. Aynan ushbu joyda yerdan foydalanuvchilarning o'lchamlari, yer turlari bo'yicha ularning tarkibi belgilanadi. Yangi yerlarni o'zlashtirish, yerlarni yaxshilash, ba'zi sabablarga ko'ra qishloq xo'jaligi aylanmasidan chiqib ketgan yer maydonlarini qaytarish, ularni sug'orish bo'yicha tadbirlar belgilanadi.

Yer kadastri materiallaridan xo'jaliklararo va xo'jalikda ichki yer tuzish loyihalarini ishlab chiqishda keng foydalanish mumkin. Jumladan, yerdan foydalanuvchilarni shakllantirishda, ishlab chiqarish bo'linmalarini joylashtirishda, fermer va dehqon xo'jaliklarini tashkil etishda, yer turlari va almashlab ekishlar tarkibi hamda nisbatlarini belgilashda, ularni joylashtirishda, almashlab ekish xududlarini tashkil etishda, turli maqsadlar uchun yer ajratishda yer kadastri materiallaridan keng tarzda foydalanish ijobiy samara beradi.

Yer kadastri yer turlarini yaxshilash bo'yicha zaruriy tadbirlarni rejalashtirish va bajarish uchun ham o'zida zaruriy ma'lumotlarga ega bo'ladi. Davlat har bir yerdan foydalanuvchiga o'zlariga biriktirilgan maydonlardagi tuproqlar unumdorligini oshirish bo'yicha samarali tadbirlar belgilash, shamol va suv eroziyalariga qarshi tashkiliy xo'jalik, agrotexnik, o'rmon meliorativ va gidrotexnik tadbirlarni amalga oshirish, yerlar holatini yomonlashishidan muxofaza qiladigan boshqa tadbirlarni bajarish majburiyatlarini yuklaydi. Yerni tubdan yaxshilash bo'yicha yirik tadbirlar davlat tomonidan moliyalanadi. Tumanda yerlarni tubdan yaxshilash bo'yicha tadbirlarni rejalashtirish va amalga oshirish yer turlarining sifat holatlarini har tomonlama o'rganishga hamda ushbu ma'lumotlardan foydalanishga asoslanishi zarur.

Yer kadastri ma'lumotlari yerdan foydalanganlik uchun to'lanadigan soliqlar va ijara haqlarini to'g'ri belgilashda muhim ahamiyatga egadir. Bundan tashqari, yer kadastri materiallari qishloq xo'jalik korxonalarining ishlab chiqarish faoliyatlarini tahlil qilish va eng avvalo, yerdan foydalanish darajalarini aniqlash hamda shu asosda ushbu maydonlardan kelgusida foydalanishni har tamonlama yaxshilash bo'yicha asosiy yo'nalishlarni belgilashda muhim ahamiyatga egadir.

Tumanda yer kadastri mamlakat bo'yicha mavjud bo'lgan yagona tizim asosida yuritiladi. O'tkazilish davri hamda bajariladigan ishlarning xarakteri bo'yicha tuman yer kadastri asosiy va joriy turlarga bo'linadi.

Asosiy yer kadastri muddatsiz, uzoq muddatli va qisqa muddatli bo'lib, yerdan foydalanishning maydonlari, ularning yer turlari hamda sifat holatlari to'g'risidagi to'liq hamda ishonchli ma'lumotlarni olish va tuman yer kadastri xujjatlarida qayd qilishdan iboratdir.

Xo'jalik faoliyati natijasida yer maydonlarini yer toifalari, yer mulkdorlari va boshqa yerdan foydalanuvchilar o'rtasidagi taqsimotida, yer turlarining tarkibi hamda ularning holatlarida ma'lum o'zgarishlar yuz beradi. Ushbu o'zgarishlarni o'z vaqtida aniqlash hamda yer kadastri xujjatlarida yoritib borish maqsadida ham joriy yer kadastri yuritiladi.

Asosiy yer kadastrini o'tkazishga tayyorlanish tartibida tuman Kadastr agentligi xizmatini o'rni bor. Ushbu xizmat boshlig'ining rahbarligida yerdan foydalanuvchilar o'lchamlari, ulardagi yer turlarining tarkibi hamda sifat holatlarini to'la tavsiflaydigan plan-kartografik, kuzatuv, yer baholash, yer tuzish, yer monitoringi va boshqa materiallarni to'plash, tahlil qilish, bir tizimga keltirish bo'yicha ishlar bajariladi. Bunda yerga bo'lgan huquqlarni tasdiqlovchi davlat xujjatlari, va jamoat maqsadlari uchun yer ajratish materiallari, tasvirga olish, agroxo'jalik, tuproq, agrokimyoviy, meliorativ, geobotanik va boshqa kuzatuvlar materiallari, tuproq bonitirovkasi va yerlarni iqtisodiy (normativ) baholash materiallari, xo'jaliklararo va ichki xo'jalik yer tuzish, o'rmon tuzish materiallari, oldingi yilliklarda tuzilgan yer balans (hisobot) lari to'plangan bo'lishi kerak.

Olingan ma'lumotlar asosida tuman Kadastr Agentligi yerdan foydalanuvchilar, yer mulkdorlarining tarkibi hamda ular o'rtasidagi yerlar taqsimotiga aniqlik kiritadi. Yer kadastri ma'lumotlarini bir tizimga keltirish hamda undan foydalanishga bo'linishi uchun tumandagi barcha yerdan foydalanuvchi yuridik subyektlarni alfavit tartibidagi ro'yxati tuziladi.

Yer kadastri uchun tuman yerlarining umumiy maydonini aniqlash muhim ahamiyatga egadir. Yer kadastri bo'yicha katta hajmlardagi ishlar bajarilishiga qaramasdan hozirga qadar ko'pgina tumanlar chegaraliridagi yer maydonlari to'g'risida aniq ma'lumotlar mavjud emas. Shu sababli ham chegaraning doimiyligiga qaramasdan har yilgi yer balans (xisobot) larida alohida tumanlar yer

maydonlari to'g'risidagi ma'lumotlarda ko'payish yoki kamayish holatlari kuzatiladi. Bu asosan tuman chegarasida mavjud bo'lgan barcha yerdan foydalanuvchilar maydonlarini jamlash asosida aniqlanadi. Bunday yondoshuv, albatta, tumanning haqiqiy yer maydonlari to'g'risidagi ma'lumotlarni kafolatlay olmaydi hamda umumiy maydonni aniqlashning to'g'riligini nazorat qilishga imkon bermaydi. Shuning uchun albatta bunday xatolarga yo'l qo'ymaslik uchun tuman yerlarini hisoblashning hozirgi vaqtdagi ilg'or, zamonaviy usullaridan foydalanish zarur.

Joriy yer kadastrini yuritish tartibida tuman Kadastr agentligi va kadastr palatasi o'zlarida xizmatdagi xujjatlar va ma'lumotlar asosida tuman xududida ro'y bergan o'zgarishlarni doimiy ravishda aniqlab boradilar. Ushbu aniqlangan o'zgarishlar maxsus tekshiriladi, qonuniyligi aniqlanadi. Shu bilan bir vaqtda ushbu o'zgarishlar tuman yer kadastr xujjatlariga tushiriladi.

Tuman kadastr palatasi filiali tuman yerlarining har yil 1-yanvarga bo'lgan xolati bo'yicha yer balansi (hisoboti) ni tuzadi. Bu xujjat tuman hokimiyatida tasdiqlanadi va viloyat davlat kadastrlari palatasi boshqarmasiga viloyat bo'yicha yig'ma yer balansi (hisoboti) ni tuzish uchun barcha asoslari bilan birgalikda topshiriladi.

5.1.2. Tumanda yer kadastrini yuritishni tashkil etish

5.1.3. Tumanda yuritiladigan yer kadastr hujjatlari, ularning mazmuni

Yer kadastrini yuritish va tuman yer fondidan foydalanishda yuz beradigan o'zgarishlarni o'z vaqtida yoritib borish ma'lum yer kadastr hujjatlari bilan ta'minlanadi. Tumanda yuritiladigan bunday yer kadastr hujjatlari asosan matn va plan-xarita turlariga bo'linadi.

Matn xujjatlarida tuman yer fondi to'g'risidagi ma'lumotlar miqdor ko'rsatkichlarda yoritiladi. Ular yer turlari bo'yicha, yerlarni sug'orilish darajasi, tuproq bonitirovkasi hamda yerlarni iqtisodiy (normativ) baholashni o'z ichiga olgan holda asosiy qishloq xo'jalik yerlarining sifat xolatlari bo'yicha muddatsiz, uzoq va qisqa muddatli foydalaniladigan yerlarning tavsifini beradi.

Plan-xarita xujjatlari hisobga olinadigan hududni grafik jihatdan yoritadi. Plan-xarita materiallarida matn hujjatlarida hisobga olingan, tuman yer fondini asosiy ko'rsatkichlari bo'yicha to'liq tavsiflaydigan ma'lumotlarning majmuasi yoritiladi. Tumanning plan-xarita hujjatlari yer kadastr xaritalari bo'lib hisoblanadi. Plan-xaritalar tarkibiga quyidagilar kiradi: yerdan foydalanuvchilar xaritasi, yer hisobi xaritasi, tuproq xaritasi, yer baholash xaritasi va boshq.

Matn va plan-xarita materiallari o'rtasida ma'lum bir bog'liqlik mavjuddir. Matn hujjatlariga barcha ma'lumotlar plan-xaritalar asosidagina tushiriladi. Shu sababli ham yer kadastrini matn xujjatlarida keltirilgan yer kadastr ma'lumotlarining aniqligi va to'laligi plan-xarita materiallarining sifatiga bog'liqdir.

Yer kadastrining matn hujjatlari hisob-kitob va hisobot hujjatlariga bo'linadi. Tumanning asosiy hisob-kitob hujjatiga, bugungi kunda elektron tarzda yuritilayotgan davlat yer kadastr kitobi kiradi. Yer kadastrining hisobot hujjati bo'lib tuman yer balansi (hisoboti) hisoblanadi. Yer xisobi hujjatlari tuman yer fondining holati to'g'risidagi aniq va haqqoniy ma'lumotlarni o'zida jamlagan bo'lishi zarur.

Yer hisobi hujjatlari asosida yer balansi (hisoboti) tuziladi. Shuning uchun ham yer balansi (hisoboti) hujjatlarining mazmuni ko'pgina hollarda yer hisobi hujjatlarining mazmuni bilan aniqlanadi.

Davlat yer kadastr kitobi asosiy hisob-kitob hujjati sifatida barcha ma'muriy tumanlarda, viloyat ahamiyatiga ega bo'lgan shaharlarda yagona shaklda yuritiladi. Kitobni yuritish davlat kadastrlari palatasining tuman filiali bo'yicha mas'ul mutaxassisga yuklatilgan. Ma'lumotlarning aniqligi va to'g'riligiga hamda ushbu kitobdagi ma'lumotlarga asoslanib beriladigan ma'lumotnomalarning ishonchliligiga davlat kadastrlari palatasining tuman filiali boshlig'i javobgardir.

Davlat yer kadastr kitobi 4 ta bo'limdan iborat. Birinchi bo'limda tumanda mavjud bo'lgan barcha yer uchastkalariga bo'lgan huquqlar ro'yxatga olish natijalari reyestr sifatida qayd qilinadi. Bu ish davlat tomonidan belgilangan tartibda uslubiy ko'rsatmalarga binoan elektron tarzda yagona shaklda amalga oshiriladi.

Kitobning birinchi bo'limida - yer uchastkalariga bo'lgan huquqlar ro'yxatga olinadi, tumanda mavjud bo'lgan barcha yerdan foydalanuvchilarning, yer - mulkdorining va ijarachining nomlari qayd qilingan holda, foydalanish muddatlari va maqsadlari, qaysi maqsadlar uchun berilganligi, umumiy maydoni va joylashgan o'ri, kadastr raqami, shuningdek, yerdan foydalanishni ro'yxatga olish hujjatning nomi, kadastr bahosi-tuproq bonitetining o'rtacha keltirilgan ballini va qiymatni ko'rsatgan holda tumandagi barcha yerdan foydalanuvchilar ro'yxatga olinadi. Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarning cheklanishi servitutlar deb ataladi.

Ikkinchi bo'limda - barcha yerlar va alohida barcha yerdan foydalanuvchilarning sug'oriladigan yerlari, shuningdek tumanga bo'ysinuvchi shaharlar, shahar tipidagi posyolkalar va davlat zahira yerlarining miqdori yer turlari bo'yicha hisobga olinadi.

Uchinchi bo'limda - yerlarning sifat tavsifi hisobga olib boriladi.

To'rtinchi bo'limda- yerlarning qiymat bahosi ko'rsatkichlari keltiriladi.

Yer kadastr kitobining bo'limlari bo'yicha qayd qilinadigan hujjatlari va ularni elektron rasmiylashtirish tartibi quyida keltiriladi.

Birinchi bo'lim. Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxati. Yangidan tashkil etilgan yerdan foydalanuvchilarni ro'yxat qilish uchun ma'lum maqsadlarga yer uchastkasini berish to'g'risidagi tegishli organning qarori hamda yer tuzish loyihasini joyga ko'chirilganligi va joyda chegaralarni mahkamlanganligini tasdiqlovchi hujjat asos bo'lib xizmat qiladi. Yangidan tashkil etilgan yerdan

foydalanish joyda yer uchastkasining chegaralari mahkamlangan kundan e'tiboran 5 kundan kechiktirmasdan tuman yer kadastrı kitobida ro'yxatga olinishi zarur. Davlat ro'yxati rasmiylashtirilgandan so'ng, unga yerdan foydalanish huquqini beruvchi hujjat topshiriladi. Davlat yer kadastrı kitobida ro'yxatga olingan yerdan foydalanuvchilar, yangidan qayd qilish vaqtiga, agarda maydonlari o'zgarmagan bo'lsa, oldingi ro'yxatga olingan vaqti saqlangan holda Davlat yer kadastrı kitobining yangi bo'limiga yozib qo'yiladi. Hujjatlarni tekshirilganligi to'g'risidagi belgi izohda keltiriladi.

Yerdan foydalanishni ro'yxatga olishda yozuv quyidagi tartibda olib boriladi: birinchi qatorda - doimiy foydalanishdagi yerlar va ikkinchi qatorda: shu jumladan ijaradagi yerlar qayd etiladi.

Birinchi ustunda - yerdan foydalanishning tartib raqami yoziladi. Tartib raqamlari har bir yer toifalari bo'yicha alohida qo'yiladi. Ikkinchi ustunda yer uchastkasining kadastr raqami qayd etiladi. Uchinchi ustunda - nomlarni to'g'riligini tasdiqlovchi nizomlar, ustivor va boshqa hujjatlar asosida yerdan foydalanuvchilar nomlari keltiriladi. Bunda yangi yozuvlar bo'limning barcha ustunlari bo'yicha qayd etiladi.

Agarda qishloq xo'jaligi korxonalarining yerdan foydalanishi bir qancha ma'muriy - tumanlarda joylashgan bir necha yer uchastkalaridan tashkil bo'lgan bo'lsa, asosiy ishlab chiqarish markazi qaysi tumanda joylashgan bo'lsa, ushbu tuman yer kadastrı kitobida ro'yxatga olinadi. Oxirgi ustunda esa xo'jalikning boshqa yer uchastkalari qaysi tumanlarda ekanligi qayd qilinadi.

Bir necha ma'muriy tumanlarda joylashgan o'rmon xo'jaligi korxonalari, o'rmon mahsulotlarini qayta ishlash korxonalari, temir va avtomobil yo'llari va hokazolar ushbu yerdan foydalanuvchilar qismlari joylashgan tumanlardagina ro'yxatga olinadi. Temir yo'llar va avtomobil transporti yo'llari alohida yo'nalishlari bo'yicha ro'yxatga olinadi.

Ikkinchi bo'limda yer turlarining miqdoriy hisobga olish ishlari bajariladi. Ma'muriy tuman chegarasida joylashgan barcha yerlar, shuningdek, kooperativ (shirkat) xo'jaliklarga va boshqa qishloq xo'jalik korxonalariga berilgan yerlar davlat mablag'i hisobiga olib boriladi.

Qaysi vazirlik yoki idora tasarrufiga kirishidan qat'iy nazar, barcha korxona, muassasa va tashkilotlarning rahbarlari har yili yanvar oyidan kechiktirmasdan makroiqtisodiyot va statistika Vazirligi tasdiqlaydigan shakl bo'yicha foydalanishda bo'lgan yer turlarida yuz beradigan o'zgarishlar to'g'risida 1 yanvar holati bo'yicha hisobotlar topshiradilar. Yerdan foydalanuvchilar tomonidan berilgan ma'lumotlarning haqiqiyliги mavjud yuqori sifatli plan-kartografik materiallar asosida yoki nazoratli o'lchovlar yordamida tuman kadastr palatasi filialining boshlig'i tomonidan tekshiriladi.

Yerlarning davlat hisobi yer turlarining haqiqiy holati va foydalanilishi bo'yicha o'tkaziladi. Yer hisobi yuqori sifatli plan-kartografik materiallar, yerdan foydalanuvchilarning hisobot ma'lumotlari, yangidan tasvirga olish yoki korrektirovka materiallari bilan to'ldirilgan va to'g'rilangan oldingi yillar yer hisobi, tasvirga olingan materiallar, yo'qlamadan o'tkazish va yerlarni grafik tarzda hisobga olishdagi joriy o'zgarishlarni hisoblash ma'lumotlari asosida olib boriladi. Har bir yerdan foydalanuvchi bo'yicha yerlarni miqdor hisobini o'tkazishga asos bo'ladigan barcha materiallar (planlar, joriy o'zgarishlarni hisobga olish va maydonlarni yo'qlama qilish materiallari, qarorlardan ko'chirmalar, yerdan foydalanuvchilarga taqdim etilgan ma'lumotlar va boshk.) tuman kadastr palatasi filialining boshlig'ida saqlanadi.

Yerlarning miqdorlari bo'yicha Davlat hisobi tuman Davlat yer kadastr kitobining ikkinchi bo'limida yuritib boriladi. Ikkinchi bo'lim ikkita jadvaldan tashkil topgan: barcha yerlarning miqdorlari va shu jumladan alohida sug'oriladigan yerlar. Bu bo'limda barcha yerdan foydalanuvchilar, davlat zahira yerlari, shuningdek shaharlar, shahar tipidagi posyolkalar yerlari, chorbog' posyolkalari hamda qishloq aholi punktlari va boshqa yer toifalarida hisobga olinmagan yerlar ham hisobga olinadi.

Qishloq xo'jalik korxonalari (fermer va dehqon xo'jaliklari), yordamchi xo'jaliklar va boshqa qishloq xo'jalik korxonalari bo'yicha Davlat yer kadastr kitobining ikkinchi bo'limi har yili, 1 yanvarga bo'lgan holati bo'yicha to'ldiriladi. Boshqa yerdan foydalanuvchilar bo'yicha yozuvlar faqatgina ularning yer turlari tarkibida o'zgarishlar yuz bergan taqdirdagina amalga oshiriladi. Yangi yozuvlar bo'limning barcha ustunlari bo'yicha amalga oshiriladi.

O'rmon xo'jaligi korxonalari yerlari qoidaga binoan uchta qatorda hisobga olinadi. Birinchi qatorda ularning haqiqiy foydalanishdagi maydonlari, ikkinchisiga qishloq xo'jalik korxonalariga uzoq muddatga foydalanishlari uchun berilgan yerlar, uchinchisiga esa o'rmon-sanoat korxonalariga va boshqalarga uzoq muddatli foydalanishga berilgan yerlar qayd qilinadi. Agarda o'rmon xo'jaligi hududida (o'rmon-sanoat korxonasi, o'rmon tayyorlash korxonasi) aholi punktlari mavjud bo'lsa, ular bilan band bo'lgan yer maydonlarini qayd qilish uchun yana bitta qator ajratiladi.

Sanoat, transport, aloqa va boshqa noqishloq xo'jalik korxonalari, muassasalari va tashkilotlarining yerlari, qoidaga binoan, ikki qatorda yoziladi: birinchisi - muddatsiz foydalanadigan yerlar; ikkinchisida - yerdan foydalanuvchilarga birlamchi yerdan foydalanish tartibida berilgan muddatli (uzoq va qisqa muddatli) foydalanadigan yerlar hisobga olinadi.

Agarda yerdan foydalanuvchilar hududida aholi punktlari bo'lsa, ular egallagan yer maydonlarini qayd qilish uchun bitta qator qo'shimcha qilib ajratiladi.

Agarda korxona, muassasa va tashkilotlarda faqatgina doimiy foydalanishdagi yerlar bo'lsa va ular hududida aholi punktlari bo'lmasa, bunday yerdan foydalanuvchilar bo'yicha yozuv bitta qatorda amalga oshiriladi. Bunday hollarda kitobning bitta varog'iga bir necha yerdan foydalanuvchilarni yozish maqsadga muvofiqdir. Barcha yozuvlar elektron tarzda amalga oshiriladi.

a) "Barcha yerlar" jadvalini to'ldirish tartibi.

Haydalma yerlar 4-ustunda hisobga olinadi. Haydalma yerga shuningdek issiqxonalar va parniklar maydonlari ham qo'shiladi. Issiqxonalar va parniklar maydonlari 5-ustunda ko'rsatiladi.

Qishloq xo'jalik ekinlarini ekish uchun vaqtincha foydalanilayotgan, bog'lar va boshqa ko'p yillik daraxtzorlar yerlari 4-ustunga qo'shilmaydi, ko'p yillik daraxtzorlar maydonlari sifatida 6-ustunda hisobga olinadi.

6-10 ustunlarda terrasalarda joylashtirilganlarni ham qo'shgan holda barcha ko'p yillik daraxtzorlar hisobga olinadi.

Yo'llar va yo'l inshootlari, shamol kuchini pasaytiruvchi chiziqli ko'p yillik daraxtzorlardan tashqari o'rmon himoya polosalarining maydonlari ko'p yillik daraxtzorlar maydonlaridan chiqarib tashlanadi va ular alohida yer turlarida hisobga olinadi.

11-ustunda bo'z yerlar, 12-ustunda pichanzorlar va 13-14 ustunlarda yaylovlar hisobga olinadi. 14-ustunda shu jumladan sug'oriladigan yaylovlar va 15-ustunda qishloq xo'jalik yer turlarining (haydalma yerlar, ko'p yillik daraxtzorlar, bo'z yerlar, pichanzorlar va yaylovlar) umumiy maydonlari hisobga olinadi.

16-20 ustunlarda ushbu yerdan foydalanuvchi hududida joylashgan, shaxsiy foydalanishdagi yer uchastkalari mavjud bo'lgan xo'jaliklar, xizmatchilar va boshqa fuqarolarning tomorqa yerlari hisobga olinadi.

18-ustunda "haydalma yer"- dalachilik ekinlari va polizchilik ekinlari egallagan yerlar va 21-22 - ustunlarda - jamoa bog'lari va tokzorlari (chorbog' uchastkalari) hisobga olinadi.

23-ustunda meliorativ qurilish bosqichida bo'lgan yer uchastkalari hisobga olinadi. Bunday yerlarga faqatgina yangi meliorativ qurilishlar olib borilayotgan qishloq xo'jalik yerlari, shuningdek daraxtlari kesib olingan, lekin haydalmagan uchastkalar, hali daraxtlari ekilmagan, ko'p yillik himoya o'rmon daraxtzorlari ekishga tayyorlangan qishloq xo'jalik yerlari xam kiradi.

24-26 ustunlarida davlat o'rmon fondining maydonlari hisobga olinadi. Bunga davlat o'rmon xo'jaligi organlarining o'rmon xo'jaligi korxonalari yerlaridagi o'rmon maydonlari, shahar o'rmonlari, o'rmonlar va zapovedniklar yerlari, shuningdek, qishloq xo'jalik kooperativlari (shirkatlari)ning o'rmonlari, ya'ni muddatsiz foydalanishga qishloq xo'jalik kooperativlariga (shirkatlariga) berilgan hamda

belgilangan tartibda yer-hisobi xujjatlarida ro'yxatga olingan yerlardagi o'rmonlar kiradi.

27-ustunda davlat o'rmon fondiga kirmaydigan daraxtli - butali o'simliklar egallagan maydonlar, ya'ni, qishloq xo'jalik kopperativlari (shirkatlari) yerlaridagi dalalarni himoya qiluvchi o'rmon polosalari bilan va boshqa himoya yoki ko'kalamzorlashtiruvchi darxtli-butali o'simliklar, temir va avtomobil yo'llari, kanallarga ajratilgan polosalardagi himoya daraxtzorlari egallagan maydonlar hisobga olinadi.

28-30 ustunlarda suv tagida bo'lgan yerlar qayd qilinadi.

31- ustunda yo'llar bilan band yerlar hisobga olinadi.

32- ustunda jamoat hovllilari, ko'chalari va maydonlari bilan band yerlar qayd qilinadi.

33-ustunda jamoat qurilishlari egallagan maydonlar qayd qilinadi.

34-ustunda boshqa yerlar hisob qilinadi.

b) "sug'oriladigan yerlar" jadvalini to'ldirish tartibi.

Sug'oriladigan yerlarni hisob qilish yagona davlat yer fondini xisob qilishning bir bo'lagi hisoblanadi. Sug'oriladigan yerlarni hisob qilishda yerlarni yalpi hisob qilish klassifikatsiyasi saqlanadi. Shunday ekan, ustunlar va qatorlarni to'ldirish tartibi o'ziga xos tushuntirish talab qilmaydi.

Sug'oriladigan yerlarni hisobga olish ularning haqiqiy holati bo'yicha o'tkaziladi. U yoki bu yer turdagi yer uchastkalari ularning haqiqiy foydalanish holatlariga qarab ajratiladi. Loyiha hujjatlariga mos holda meliorativ qurilishlar o'tkazilgan hamda davlat hay'atining dalolatnomasi bilan belgilangan tartibda xo'jaliklarga topshirilgan yoki bu yerda qishloq xo'jalik ekinlari ekilganligi yoki ekilmaganligidan kat'iy nazar xo'jaliklar tomonidan xo'jalik usulida o'zlashtirilgan va hozirda foydalanishda (sug'oriladigan) bo'lgan yerlar hisobga olib boriladi.

1 yanvarga kadar dalolatnoma asosida qabul qilingan, ammo topshirish muddati ancha kech bo'lganligi sababli ekin ekishda foydalanilmagan sug'oriladigan maydonlarni dalolatnomada ko'rsatilgan yer turlaridagi sug'oriladigan yerlar sifatida hisobga olish zarur.

Yangi qurilishlar natijasida sug'oriladigan yerlar maydonlarning o'sishi meliorativ obyektlarning qurilishi tugatilganidan so'ng qabul qilish bo'yicha davlat hay'atining dalolatnomalari asosi qurilish tashkilotlari tomonidan bajarilgan chizmalar yangi tasvirga olish yoki joydagi nazoratli o'lchashlar asosida aniqlanadi. Agarda yangi meliorativ obyekt hududida oldin sug'oriladigan yerlar bo'lgan bo'lsa, undagi mavjud tarmoqlar qaytadan qurilgan bo'lsa, bunday yer uchastkalari foydalanishga yangidan qabul qilingan melioratsiyalangan yerlarga kirmaydi.

"Sug'oriladigan yerlar" jadvaliga barcha sug'oriladigan yerlar, shuningdek, sug'orish tarmog'i bilan bog'langan ammo suv bilan ta'minlanmagan, yoki qayta qurish talab qilinadigan sug'orish tarmog'i bo'lgan yer uchastkalari kiradi.

Sug'oriladigan yerlar - bu qishloq xo'jaligida foydalanish va sug'orish uchun yaroqli yerlarni sug'orish suvi bilan ta'minlaydigan suv resurslariga ega bo'lgan sug'orish manbaalari bilan bog'langan doimiy yoki vaqtinchalik sug'orish tarmoqlariga ega bo'lgan yerlardir. Sug'oriladigan yerlarga meliorativ holatini yaxshilash, sug'orish tarmoqlarini qayta qurish talab qilinadigan yerlar ham kiradi.

Sug'oriladigan maydonlarning chegaralari yer turlarining sifati va sug'orish rejimining ma'lumotlari asosida, shuningdek, xo'jalik yuritish, aholini joylashtirishning mavjud shakllari va boshqa sharoitlar asosida joyda belgilanadi va yerdan foydalanish planiga tushiriladi.

Uchinchi bo'lim. Yer turlarining sifatini qayd etish tartibi.

Yer turlarning sifat tavsifi unimdorlikka ta'sir etuvchi mexanik tarkibi va xususiyatlari va bonitet klasslari bo'yicha qishloq xo'jalik ishlab chiqarishida foydalaniladigan barcha yer uchastkalari bo'yicha olib boriladi. Tuproq va geobotanik kuzatuvlarning yuqori sifatli materiallari, plan-kartagrofik va boshqa ma'lumotlar yerlarning sifatini tavsiflash uchun asos bo'ladi.

Yerlarni to'g'ri va to'liq tavsif qilish uchun tabiiy qishloq xo'jalik mintaqalashtirish qo'llaniladi.

Yer turlarini sifatini tasvirlash 2ta jadvaldan iborat: birinchisi - bonitet ballari bo'yicha qishloq xo'jalik yerlarini kadastr baholash; ikkinchisi - yerlarning sifat tavsifi.

"Bonitet ballari bo'yicha qishloq xo'jalik yerlarini kadastr baholash" jadvalini to'ldirish tartibini quyidagicha izohlash mumkin. Bu jadval xo'jalikning tuproq xaritasidagi eksplikatsiyasida keltirilgan ma'lumotlar bo'yicha to'ldiriladi. Ularni to'ldirish tartibi quyidagicha:

1-ustunda xo'jalikning tartib raqami, 2-ustunda xo'jalikning nomi va 3-ustunda sug'oriladigan qishloq xo'jalik yerlarining maydoni yoziladi. Hamma ma'lumotlar yerdan foydalanuvchi subyektning yer balansidan olinadi.

4-ustunda tuproq xaritasining eksplikatsiyasida keltirilgan xo'jalikning o'rtacha bonitet bali, 15-ustunni to'ldirish uchun qishloq xo'jalik yerlari maydonidan, ya'ni 3-ustundagi ma'lumotlar olinadi va 5 dan 14 ustunlardagi maydonlar yig'indisi olib tashlanadi.

16-ustunda lalmi yerlardagi haydalma maydonlar, 17-ustunda lalmi maydonlardagi bo'z yerlar maydoni, 18-ustunda lalmikor mintaqalardagi bog'lar maydoni, 19-ustunda jami lalmi yerlar maydoni 20-ustunda esa yomg'ir suvlari bilan ta'minlangan lalmi yerlarning maydoni yoziladi.

21-ustunda yomg'ir suvlari bilan chala ta'minlangan lalmi yerlarning maydoni, 22-ustunda yomg'ir suvlari bilan ta'minlanmagan lalmi yerlarning maydoni, 23-ustunda oxirgi yilning yer balansi ma'lumotlari bo'yicha pichanzorlar maydonlari yoziladi.

24-ustunda oxirgi yilning yer balansi ma'lumotlari bo'yicha sug'orilmaydigan yaylovlar maydonlari, 25-ustunda sug'orilmaydigan yaylovlar va pichanzorlar (23-24) va 26-ustunda cho'l mintaqasida mavjud bo'lgan sug'orilmaydigan yaylovlar va pichanzorlar maydoni, 27-ustunda adir mintaqasidagi sug'orilmaydigan pichanzorlar va yaylovlar maydonlari va 28-ustunda tog' mintaqasidagi sug'orilmaydigan pichanzorlar va yaylovlar maydonlari yoziladi.

"Yerlarning sifat tavsifi" jadvalini to'ldirish tartibi. Ushbu jadvalni to'ldirish uchun zarur bo'lgan ma'lumotlar tuproq - baholash va tuproq-qidiruv ishlarining materiallaridan hamda xo'jalikning tuproq xaritasida keltirilgan eksplikatsiyadan olinadi. Qishloq xo'jalik yerlarining maydonlari bo'yicha ma'lumotlar yer kadastr kitobining ikkinchi bo'limidan olinadi.

Yuqori qatorlarda tumandagi xo'jaliklar nomi va tuproqlar qatorida tuproqlar tiplarining nomi yoziladi. Pastki qatorlarda mexanik tarkiblari bo'yicha tuproqlar tiplarining maydonlari qayd qilinadi.

Mexanik tarkibi bo'yicha tuproqlar, 4 kichik guruhga bo'lingan: loyli va og'ir qumoqli, o'rta qumoq, yengil qumoqli, qumoqli va qumli. Bunda fizik loyning miqdori quydagi jadval yordamida aniqlanadi (31 - jadval).

31 - jadval

Fizik loyni aniqlash jadvali

Kichik guruhlar tartib raqami	Tuproqlarning mexanik tarkibi	Fizik loyning miqdori
1	Loyli va og'ir qumoqli	45 dan ortiq
2	O'rta qumoqli	30-45
3	Yengil qumoqli	20-30
4	Qumoqli va qumli	20 dan kam

Keyingi qatorda tuproqlarni suv eroziyasiga moyilligi ko'rsatiladi. Suv eroziyasiga moyil bo'lgan, yuvilgan tuproqlar asosan tog' oldi va tog'li hududlarning daryo terrasalarida kuzatiladi. eroziyaga uchraganlik darajalari bo'yicha tuproqlar quyidagicha bo'linadi (32 - jadval). Tuproqlarning sho'rlanish darajasi esa 33-jadval yordamida aniqlanadi. Quyida keltirilgan jadvallarda tuproqlarning gipslanganlik darajasi (35-javdal), gips gorizontining qalinligi (36-javdal), gips gorizontining yuqori chegarasining chuqurligi (40-javdal), 0-50 sm qatlamidagi gumus (41-javdal), fosfor (42-javdal) va kaliy (43-javdal) miqdori darajalari berilgan.

Tuproqning eroziyaga moyillik darajasi bo'yicha joylashishi

Yuvilish darajasi	Joyning nishabligi, gradiusda	Joylashishi
Yuvilmaydigan	0,5 gacha	<i>Suvning bo'linish joyida</i>
Kam yuviladigan	0,5-2,0	<i>Nishablikning yuqori qismida</i>
O'rtacha yuviladigan	2-5	<i>Nishablikning o'rta qismida</i>
Kuchli yuviladigan	5 dan ortiq	<i>Nishablikning quyi qismida</i>

Sho'rlanish darajasini aniqlash uchun V.V.Yegorov va N.Minashi-nalar tomonidan ishlab chiqilgan tasniflashdan foydalaniladi.

Sho'rlanish darajasini aniqlash jadvali

Sho'rlanish darajasi	Tuzlarning miqdori %			
	NSO3	SI	Na	SO4
Sho'rlanmagan	0,061 dan kam	0,01 dan	0,023 dan kam	0,08 dan kam
Kam sho'rlangan	0,061-0,122	kam	0,023-0,046	0,08-0,17
O'rtacha	0,122-0,244	0,01-0,035	0,046-0,092	0,17-0,34
sho'rlangan	0,244-0,488	0,035-0,070	0,092-0,184	0,34-0,86
Kuchli sho'rlangan	0,488 dan ortiq	0,070-0,140	0,184 dan or-	0,86 dan
Juda kuchli		0,140 dan	tiq	ortiq
sho'rlangan		ortiq		

Tuproqlarning toshloqligi ularning suv-fizik xususiyatlarini belgilaydi, uni suv o'tkazuvchanligiga va texnologik xususiyatlariga ta'sir qiladi. Toshloqlik gorizontining chuqurligi bo'yicha tuproqlar quyidagilarga bo'linadi:

- ustki toshloqlik -0-30sm
- uncha chuqur bo'lmagan toshloqlik -30-50sm
- kam chuqur toshloqlik -50-100sm
- chuqur toshloqlik - 100 sm dan chuqur.

Tuproqlarning toshloqlik darajasi

Toshlilik darajasi	Toshlarning miqdori
Kam toshlilik	0-10
O'rtacha toshlilik	10-20

Kuchli toshlilik	20 dan ortiq
------------------	--------------

35 - jadval

Tuproqlarning gipslanganlik darajasi

Gipslanganlik darajasi	Gipsning miqdori
Kam gipslangan	11-20
Oʻrtacha gipslangan	20-40
Kuchli gipslangan	40 dan ortiq

36 - jadval

Tuproqlarning gips gorizontining qalinligi

Gips gorizontining qalinligi, sm	Toshlarning miqdori
40	qalinligi kam
40-100	oʻrta qalin
100 dan ortiq	qalin

37 - jadval

Gips gorizontining yuqori chegarasining chuqurligi

Gips gorizontining chuqurligi, sm	Gipslanish darajasi
0-30	yuzaki gipslangan
30-60	yuqori gipslangan
60-100	chuqur boʻlmagan gipslangan
100-200	chuqur gipslangan
200 dan ortiq	juda chuqur gipslangan

38 - jadval

Tuproqning 0-50 sm qatlamidagi gumusning miqdori

Gumusning miqdori t\ga	Taʼminlanganligi
30 gacha	juda past
31-60	past
61-90	oʻrtacha
91-120	yuqori
120 dan chuqur	juda yuqori

Tuproqlardagi harakatlanuvchi fosforning miqdori

Fosforning miqdori, mg/kg	Ta'minlanganligi
15 gacha	Juda past
15-30	Past
30-45	O'rtacha
45-60	Yuqori
60 dan yuqori	juda yuqori

Tuproqda harakatlanuvchi kaliyning miqdori

Kaliyning miqdori, mg/kg	Ta'minlanganligi
100 gacha	Juda past
100-200	Past
200-300	O'rtacha
300-400	Yuqori
400 dan yuqori	juda yuqori

Yuqorida berilgan qiymatlar bo'yicha tuman bo'yicha ularning o'rtacha ko'rsatkichlari yoziladi.

To'rtinchi bo'lim. Qishloq xo'jalik yerlarining qiymatini baholash ko'rsatkichlari.

Tuman (shahar) davlat yer kadastrı kitobining to'rtinchi bo'limi ikkita jadvaldan iborat bo'lib, ular belgilangan tartibda o'tkaziladigan ishlar tugagandan keyingina to'ldiriladi.

Birinchi jadvalga yerlarning qiymat bahosi (barcha yerlarni umumiy baholash, sug'oriladigan va sug'orilmaydigan yerlar alohida) natijalari yoritiladi, keyingi jadvalda ham shu tartibda haydalma yerlarni baholash ma'lumotlari yoziladi.

Yerlarni qiymat bahosi bo'yicha har bir jadvalga quyidagi tartibda yer baholash ishlari o'tkazilgan tumandagi barcha xo'jaliklar yoziladi:

- barcha fermer va dehqon xo'jaliklari;
- xo'jaliklararo qishloq xo'jalik korxonalari va tashkilotlari;
- oliy va o'rta maxsus qishloq xo'jalik o'quv yurtlarining o'quv-tajriba, tajriba-ishlab chiqarish va boshqa qishloq xo'jalik korxonalari;
- yordamchi qishloq xo'jalik korxonalari;
- boshqa ishlab chiqarish qishloq xo'jalik korxonalari.

Yer maydonlarini qiymati bo'yicha baholash jadvallariga yer baholash ma'lumotlari haydalma yerlar, ko'p yillik darxtzorlar, pichanzorlar, yaylovlar va barcha qishloq xo'jalik yerlari uchun har bir xo'jalik bo'yicha yoziladi.

Davlat yer kadastrı kitobiga yozuvlar tush yoki siyohda yoziladi, hech qanday to'g'rilash, tozalash yoki o'chirishga yo'l qo'yilmaydi. Xatoga yo'l qo'yilgan taqdirda uning ustidan chiziq tortiladi va yangisi uning ustki qismiga yoziladi. O'zgartirilganlik to'g'risida izoh kitobning oxirida beriladi.

Davlat yer kadastrı kitobini yuritish bilan bir vaqtda tuman xizmati xodimi tumanning yerdan foydalanish xaritasini (navbatchi xaritasini) xam yuritib boradi. Davlat yer kadastrı kitobi «Yergeodezskadastr» tuman xizmatining boshlig'i tomonidan yong'inga xavfsiz temir shkafda saqlanadi.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Tuman davlat yer kadastrı kitobining asosiy mazmuni nimadan iborat?
2. Yer kadastrı kitobi kim tomonidan yuritiladi?
3. Tuman bo'yicha yer kadastrı kitobi qanday bo'limlarni o'z ichiga oladi?
4. Yer kadastrı kitobi birinchi bo'limining asosiy mazmuni nimadan iborat?
5. Yer kadastrı kitobining ikkinchi bo'limida nimalar yoritiladi?
6. "Sug'oriladigan yerlar" jadvali qay tarzda to'ldiriladi?
7. "Yer turlarining sifati" ma'lumotlariga qanday ma'lumotlar kiradi va ular qay tarzda olinadi?
8. Yer kadastrı kitobining to'rtinchi bo'limida qanday ma'lumotlar yoritiladi?
9. Tuman davlat yer kadastrı kitobi qanday tartibda yuritiladi va saqlanadi?

5.1.4. Tumanda yer uchastkalariga va boshqa ko'chmas mulklarga bo'lgan huquqlarni ro'yxatga olish tartibi

Ma'muriy tuman hududida joylashgan va faoliyat ko'rsatayotgan korxona, muassasa va tashkilotlarni hamda jismoniy shaxslarni yer uchastkalariga va boshqa ko'chmas mulklarga bo'lgan huquqlarini ro'yxat qilish davlat yer kadastrining asosiy tarkibiy qismlaridan biri bo'lib, u ma'lum bir yer uchaskasiga mulkdorlik, foydalanish yoki ijara huquqini rasmiylashtirish hamda davlat miq'yosida qabul qilingan yagona shakldagi xujjatlarda aks ettirish bo'yicha huquqiy tadbir hisoblanadi.

Tumanda yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni ro'yxatga olish ma'lumotlari huquqiy kuchga ega. Albatta, yer uchastkalarini ro'yxat qilish ishchi tizim sifatida birdaniga shakllanmagan. Ro'yxatlash ishlari xonliklar (XIX asr) va sobiq Sovet davlati davrlaridayoq (XX asrning 20-30 yillarida) o'tkazila boshlangan. Dastlabki davrlarda yerdan foydalanish huquqini rasmiylashtirish yerga davlat mulkchiligini

ta'minlashga yo'naltirilgan. Shu bilan bir qatorda uning vazifasiga yer maydonlarining huquqiy va xo'jalik holatlari to'g'risidagi ma'lumotlarni to'plash, tizimli tarzda saqlash va yangilab turish kirgan.

Tumanda yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni ro'yxatga olish yer hisobi bilan uzviy bog'langan holda olib boriladi. Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni ro'yxatga olish-ma'lum bir yer uchastkasidan foydalanish, mulk sifatida egalik qilish, ijaraga olish huquqlarini rasmiylashtirish va yer uchastkalariga bo'lgan huquqlar to'g'risidagi ma'lumotlarni qabul qilingan xujjatlarda qayd qilish bilan bog'liq masalalarni o'z ichiga oladi. U birinchi navbatda yer uchastkalarining huquqiy holati to'g'risidagi ma'lumotlardan iborat. Ammo, yerdan foydalanish ma'lum bir maqsadga yo'naltirilganligi hamda ma'lum hudud va aniq subyekt bilan bog'liq bo'lganligi sababli u o'z ichiga yer uchastkalarining xo'jalik holati, joylashgan o'rni va yerdan foydalanuvchining o'lchamlari to'g'risidagi ma'lumotlarni ham oladi.

Tumanda yer uchastkasini yerdan foydalanuvchiga berish to'g'risidagi vakolatli davlat organlarining qarori (viloyat hokimligining qarori, aukcion qarori yoki maxsus tanlov natijasi) hamda yer tuzish loyihasini joyga ko'chirish va yer uchastkasi chegaralarini joyda belgilash to'g'risidagi dalolatnoma yerdan foydalanuvchi yoki yer-mulkdorini ro'yxat qilish uchun asos bo'lib xizmat qiladi. Davlat ro'yxatida rasmiylashtirilgandan so'ng yerdan foydalanuvchiga yerga egalik qilish yoki yerdan doimiy foydalanish huquqlarini beruvchi xujjatlar topshiriladi.

Tuman hududida yer uchastkaliridan foydalanish yoki ularni mulk tariqasida berish yer ajratish tariqasida amalga oshiriladi. Yer uchastkalarini ajratib berish O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi, Qoraqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar, Toshkent shahar hokimlari tomonidan qonun xujjatlarida belgilab quyilgan tartibda amalga oshiriladi. Foydalanishdagi yer uchastkasini boshqa yuridik shaxslarga berish shu yer uchastkasi belgilangan tartibda qaytarib olingandan keyingina amalga oshiriladi.

Yerni ijaraga olish huquqi yer uchastkasini ijaraga olish shartnomasi asosida ro'yxatdan o'tkaziladi.

Servitutlar va mulk huquqidagi boshqa cheklashlar yer uchastkalaridan foydalanish shartnomalari va sud qarorlari asosida ro'yxatdan o'tkaziladi. Yer uchastkasidan o'zgalarning ham qisman foydalanishi mumkinligi to'g'risidagi huquq davlat hokimiyati organlarining qarorlari yohud qonun xujjatlarida nazarda tutilgan boshqa xujjatlar asosida ro'yxatdan o'tkaziladi. Bunday holatlarda yerdan foydalanish tomonlar o'rtasida tuzilgan servitut shartnomasi asosida tashkil qilinadi.

Binoga, inshootga va imoratga bo'lgan mulk huquqi boshqa shaxsga o'tishi natijasidan yuzaga kelgan holda yer uchastkasidan foydalanish huquqi ana shu mulkdorlarning oldi-sotdisi, almashtirilganligi, hadya etilganligi yoki vasiyat qilinganligi to'g'risidagi tegishli shartnomalar va boshqa bitimlar, mulkdorlarning

yoki ular tomonidan vakil qilingan organlar va shaxslarning qarorlari asosida amalga oshiriladi. Shuningdek binoga, imoratga, inshootga mulk huquqi undan boshqaga o'tayotgan shaxsning yer uchastkasiga tegishli xujjatlari asosida ro'yxatdan o'tkaziladi.

Tuman hududida joylashgan sanoat korxonalari, temir va avtomobil yo'llari, aloqa va elektr energiyasini uzatish qurilmalari, magistral quvurlar qurish uchun, shuningdek, qishloq xo'jaligi bilan bog'liq bo'lmagan boshqa ehtiyojlar uchun qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yoki qishloq xo'jaligi uchun yaroqsiz bo'lgan yerlar yohud qishloq xo'jaligining sifati yomon bo'lgan yerlardan ajratiladi. Mazkur maqsadlar uchun o'rmon fondiga qarashli yerlardan yer uchastkalari asosan o'rmon bilan qoplanmagan maydonlar yoki butazorlar va arzon baho o'simliklar bilan qoplangan maydonlar hisobidan beriladi.

Tumandagi yerdan foydalanuvchiga bitta yoki alohida - alohida joylashgan bir nechta yer maydonlari ajratilishi mumkin. Bunda birinchi holatda ham ikkinchi holatda ham yerdan samarali foydalanishni tashkil etishga asos yaratadi, negaki bunda yerdan foydalanish bitta subyektdan iborat bo'ladi. Bunday subyekt hududdan foydalanish bo'yicha ma'lum huquq va majburiyatlarga ega bo'lib, yerdan foydalanishni ro'yxat qilinadi. Har bir subyekt bo'yicha o'tkazilgan yer uchastkasiga bo'lgan huquqni ro'yxatlash tuman bo'yicha qabul qilingan ro'yxat birligining asosini tashkil etadi. U yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarning va xo'jalik yuritish obyekti sifatida namoyon bo'ladi. Bundan tashqari ro'yhatlash xujjatlari yerdan foydalanuvchining faoliyati sifatida gavdalanadi hamda joylashgan o'rni va o'lchamlari bilan tavsiflanadi.

Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarning davlat ro'yxatini amalga oshirish yerdan foydalanish toifalari bo'yicha belgilangan tartibda tumandagi kadastr palatasi filiali tomonidan amalga oshiriladi. Har bir yerdan foydalanish bo'yicha muddatsiz, uzoq muddatli va qisqa mud-datli yerlar alohida-alohida ro'yxat qilinadi. Yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni asosiy ro'yxatining ma'lumotlari sifatida quyidagilarni ajratish mumkin: yerdan foydalanuvchilarning nomi, foydalanish turi, joylashgan o'rni, foydalanish muddati, yer maydoni va yerdan foydalanish huquqini beruvchi davlat xujjatining nomi, tartib raqami va boshqalar. Yerdan foydalanishning davlat ro'yxati tuman Davlat yer kadastr kitobining birinchi bo'limida elektron tarzda amalga oshiriladi.

Tumanda yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni ro'yxatga olish asosiy (birlamchi) va joriy (kundalik) turlarga bo'linadi. Birlamchi ro'yxat qilishda yangi yerdan foydalanuvchilarni rasmiylashtirish, yer ro'yxati xujjatlariga birlamchi zarur ma'lumotlarni tushirish va tizimga keltirish bo'yicha ishlar amalga oshiriladi. Uni o'tkazish jarayoni natijasida yer uchastkaliriga bo'lgan huquqlar bo'yicha birlamchi yozuv tushiriladi. Keyinchalik xo'jalik faoliyatining rivojlanishi natijasida yerdan

foydalanishning o'lchamlari va tarkibida u yoki bu ko'rinishlardagi qonuniy o'zgarishlar ro'y beradi. Bu hol esa yerlarning huquqiy holatini aniqlashga zarurat tug'diradi. Masalan, davlat va jamoat zaruriyatlari uchun yer ajratilishi natijasida yerdan foydalanishning umumiy maydoni, jumladan alohida yerdan foydalanish turlarining maydonlari o'zgaradi. Bunday hol ayniqsa yerdan vaqtinchalik foydalanishda ko'p uchraydi. Ba'zi hollarda esa aksincha, yerdan foydalanuvchiga oldin undan olingan yer uchastkasi qaytarib beriladi, negaki, endi oldin ajratib berilgan maqsadlar uchun yerdan foydalanishga ehtiyoj qolmagan. Yerdan foydalanish jarayonida bundan boshqa xam qator qonuniy sabablar bo'lishi mumkin.

Tuman hududida ro'y berishi mumkin bo'lgan yerdan foydalanishdagi bunday qonuniy o'zgarishlarni rasmiylashtirib borish va ushbu o'zgarishlarga hamda birlamchi ro'yxat ma'lumotlariga va hujjatlarga zaruriy aniqliklar kiritish yerdan foydalanishning joriy ro'yxatlashi tartibida amalga oshiriladi. Shu tarzda yer uchastkalarining ro'yxatlash ma'lumotlari doimiy ravishda shu kun talabi darajasida bajarib boriladi.

Yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarning yuzaga kelishi, o'zgaga o'tishi, cheklanishi va bekor qilinish holatlari davlat ro'yxatiga olib boriladi. Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni ro'yxatga olganlik uchun O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilangan tartibda ro'yxatga olish yig'imi undiriladi. Davlat ro'yxatiga olish belgilangan tartibda, yuridik yoki jismoniy shaxsning yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarini davlat ro'yxatiga olish ishlarini amalga oshiruvchi organga bergan arizasiga asosan amalga oshiriladi. Ro'yxatga olish ariza bergan kundan e'tiboran o'n kunlik muddatda amalga oshiriladi va masala ijobiy hal etilgan taqdirda yerdan foydalanuvchi subyektga uni davlat ro'yxatiga olinganligi to'g'risidagi guvohnoma beriladi.

Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olish vaqtida tuman yer kadastr kitobiga elektron tarzda quyidagi ma'lumotlar kiritiladi:

- yer uchastkasiga bo'lgan huquqni olgan shaxs to'g'risidagi;
- yer uchastkasi to'g'risidagi (yerning toifasi, foydalanish maqsadi, yerning turi, uning sifati, chegaralari, maydoni, kadastr raqami va boshqalar);
- yer uchastkasini foydalanish uchun berilish shartlari, uni saqlash vazifalari va servitutlar to'g'risidagi;
- viloyat hokimining, Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashining hamda O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining yer uchastkasini davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun ajratiladigan mintaqasiga kiritish xususidagi qarorlari to'g'risidagi;
- davlat ro'yxatiga olinganlik haqidagi guvohnoma (reyestrda ko'chirma) ning tartib raqami va u berilgan sanasi to'g'risidagi.

Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni belgilovchi, o'zgartiruvchi yoki bekor qiluvchi hujjatlar ana shu huquqlarni davlat ro'yxatiga olish uchun asos bo'lib xizmat qiladi.

Tumanda yer uchastkalariga va boshqa ko'chmas mulk obyektlariga (bino va inshootlarga) bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olish va buning natijasida yer uchastkalari va boshqa ko'chmas mulklardan foydalanuvchi subyektlarga tegishli kadastr xujjatlarini rasmiylashtirish va berish tartibi darslikning yuqoridagi bo'limlaridak anchagina keng yoritilgan.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni ro'yxatga olish nima?
2. O'zbekiston Respublikasida yer uchastkalariga bo'lgan qanday huquqlar mavjud va ular o'rtasidagi farq nimadan iborat?
3. Yer uchastkalarini ro'yxatga olish obyekti nima?
4. Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlar qay tartibda ro'yxatga olinadi?
5. Ro'yxatga olingan yer uchastkalari yer kadastrining qaysi hujjatida yoritilib boriladi?
6. Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olish davrida tuman (shahar) yer kadastrini kitobiga qaysi ma'lumotlar kiritiladi?

5.1.5. Tumanda davlat yer hisobi, uning mazmuni va yuritish tartibi

Eng muhim boyligimiz hisoblangan yer-qishloq xo'jaligining asosiy ishlab chiqarish vositasi va iqtisodiyot tarmoqlarini rivojlantirishning makoniy bazisi hisoblanadi. Yer shunday xususiyatga egaki, undan to'g'ri va oqilona foydalanilsa, u boshqa ishlab chiqarish vositalariga o'xshab eskirmaydi, aksincha, mahsuldorligi oshib boradi. Shu nuqtai nazardan ham yer hisobotini doimiy yuritib borish, unda mavjud yer uchastkalari subyektlarining nomi, undan qay tarzda foydalanilayotganligi to'g'risida ma'lumotlar to'plab borish muhim amaliy ahamiyat kasb etadi. Tuman yer hisoboti (balansi) yer hisobi asosida tuziladi.

Yer hisobi ishlarning natijalari tuman iqtisodiyotini rivojlan-tirish rejasini tuzishda, birinchi navbatda, qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishini va unga zarur bo'lgan yer maydonlariga ehtiyojni aniqlashda katta ahamiyatga egadir.

Tumanda qishloq xo'jalik yerlari hosildorligini oshirish, har gektar yerga kamroq xarajat qilgan holda yetishtiriladigan maxsulotlarning hajmini va sifatini oshirib borish, iqtisodiy jihatdan yuqori foyda keltiradigan, ilmiy asoslangan dehqonchilik va chorvachilikni rivojlantirish maqsadlarida ekin maydonlarining eng maqbul tarkibi belgilanadi. Tumandagi qishloq xo'jaligi mahsulotlarini yetishtirish

mumkin bo'lgan hamma yerlar qishloq xo'jaligida foydalanishga topshirilishi kerak. Ammo, har bir yer uchastkasi maydonining miqdorini va sifatini bilmasdan turib agrotexnika va meliorativ holatini yaxshilashga qaratilgan tadbirlarini belgilab bo'lmaydi.

Tumanda olib boriladigan yer hisobi qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishini ixtisoslashtirishda juda katta ahamiyatga egadir. Yer hisobi juda aniq va haqqoniy bajarilishi zarur. Buning uchun yer hisobini yer toifalariga, fermer va dehqon xo'jaliklariga, yer turlariga, jumladan, haydalma yerlar, ko'p yillik daraxtzorlar, pichanzorlar, yaylovlar va boshqalarga bo'lingan holda olib borish talab qilinadi.

Respublikamiz ma'muriy tumanlari hududlarining tabiiy va iqtisodiy sharoitlari xilma-xilligi hisobga olinib, qishloq xo'jalik mahsulotlarini davlat tomonidan xarid qilishda yer hisobiga quyidagi talablar qo'yiladi:

- xo'jaliklarning yirik shahar, sanoat markazi va qayta ishlash korxonalariga nisbatan joylashishi;

- qishloq xo'jaligida foydalaniladigan yer maydonlarining miqdori, sifati va tabiiy sharoiti;

- chorvachilik uchun iqtisodiy foyda keltiradigan u yoki bu ekin turlarini tanlash;

- qishloq xo'jaligini ixtisoslashtirish.

Bulardan tashqari har bir tumanda, viloyatlarda asosiy qishloq xo'jalik mahsulotlarining yalpi manbai hisoblangan, iste'mol mollarining hajmi ham aniqlanadi. Xo'jaliklararo va ichki yer tuzish ishlarini bajarishda, xo'jaliklarning markazlarini belgilashda, fermer xo'jaliklarining ishlab chiqarish bo'linmalarini yoki oilaviy pudratchilar maydonini aniqlashda yer hisobini yurituvchi xodimlar zimmasiga ma'lum darajada ma'suliyat yuklatiladi.

Tuman hududidagi yerlarni davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun olib berilishida ham xo'jalik yerlarining miqdori, sifati, yer turlari va ulardan foydalanish darajasi, o'zlashtiriladigan yangi yer maydonlarining hisob-kitoblari yer hisobiga asoslanadi. Bulardan tashqari, yer hisobi hamda yerning qiymati haqidagi ma'lumotlar yerdan foydalanganlik uchun to'lanadigan soliq stavkalariga asos bo'ladi.

Tumanda olib borildigan yer hisobi davlat yer kadastrining tarkibiy qismi bo'lgani holda xo'jalik hisobining bir turi hisoblanadi. Uni olib borishning o'ziga xos xususiyatlari mavjud. Bu xususiyatlar yer maydonlarining ishlab chiqarish vositasi sifatidagi xususiyatlari bilan bog'liqdir. Iqtisodiyot tarmoqlarida yer turli xil belgilangan maqsadlarda foydalaniladi. Shunday ekan, tuman hududida yer hisobini doimiy ravishda yuritib borish amalga oshiriladi. Yer uchastkasi uy-joy binolarini, sanoat, transport, qishloq va o'rmon xo'jaligi korxonalari, madaniyat muassasalari,

sog'liqni saqlash maskanlari, savdo shahobchalari va boshqalarni joylashish o'rne sifatida hisobga olinadi.

Tuman hududidagi ishlab chiqarishning turli tarmoqlarida yerlarni hisob qilishda, bir tomondan umumiylik, ikkinchi tomondan esa o'ziga xos xususiyatlar ham mavjuddir. Bu hol ishlab chiqarishning turli tarmoqlarida va inson faoliyatining xilma xil jabhalarida yerning tutgan o'rne bilan bog'liqdir. Hamma joyda yer kenglik asosi sifatida hisob-kitob qilinadi. Shu sababli ham u, eng avvalo, o'zining o'lchamlari va kenglikdagi joylashuvi bilan xarakterlanadi. U yoki bu sanoat korxonasini joylashtirish va qurish uchun ushbu maqsadga berilgan yoki ajratilgan yer maydoni to'g'risida ma'lumotga ega bo'lishi zarur. Ammo zarur o'lchamdagi maydon bitta yoki bir nechta alohida joylashgan uchastkalardan tashkil topgan bo'lishi ham mumkin. Shu sababli ham ishlab chiqarishni to'g'ri tashkil etish uchun korxonaga ajratilgan yerning makon holati to'g'risidagi ma'lumotga ega bo'lish zarur.

Tuman ishlab chiqarishining ba'zi tarmoqlarida (qishloq xo'jaligi, o'rmon xo'jaligi) yerlarni makon sifatida hisob qilishdan tashqari, unga asosiy ishlab chiqarish vositasi sifatida ham qarash zarur bo'ladi. Bu esa o'z navbatida yerlardan foydalanish va ularning sifat holati to'g'risidagi maxsus ma'lumotlar olish zaruriyatini tug'diradi. Bunga birinchi navbatda qishloq xo'jalik yerlarining tarkibi va sifat holati to'g'risidagi ma'lumotlar kiradi.

Yerlarning miqdor jihatidan hisobini yuritish hamda sifat tavsifini berish uchun odatda natural o'lchovlar qo'llaniladi. Yer hisobi iqtisodiyotini rejalashtirish, tuman va mamlakat yagona yer fondidan oqilona va samarali foydalanish hamda ularni muhofaza qilish uchun zarur bo'lgan yer maydonlarining miqori, sifati va xo'jalik jihatdan foydalanish to'g'risidagi ma'lumotlarni olish, qayta ishlash, tahlil qilish hamda bir tizimga keltirgan holda saqlashga yo'naltirilgan. Yer muhim xo'jalik ahamiyatiga ega. Undagi mavjud ma'lumotlarning mazmuni eng avvalo qishloq xo'jaligi zaruriyati bo'yicha aniqlanadi. Negaki yer iqtisodiyotning alohida tarmoklarida turli-tuman maqsadlarda foydalanilar ekan, shu sababli ham yer hisobiga turlicha aniqlik va talablar qo'yiladi.

Qo'yilgan aniq vazifalarga va maqsadlarga qarab yer hisobi turlicha ahamiyatga ega bo'lishi mumkin. Ba'zan u davlat va ba'zan ma'lum bir tarmoq bo'yicha tadbir sifatida gavdalanadi. Umumdavlat vazifalarni bajarishda (iqtisodiyot tarmoqlarini rejalashtirish, mamlakat yagona yer fondidan foydalanish va uni muhofaza qilish va h.k.) u davlat tadbiri sifatida namoyon bo'ladi. Bunday sharoitda uning vazifasi, mazmuni hamda yuritish tartibi davlat tomonidan belgilanadi; yer hisobi ma'lumotlari va ularni olish usullari; hisob-kitob va hisobot xujjatlarining shakllari va mazmuni; uni amalga oshiruvchi organlar va mutaxassislar; yerlarni hisob qilish ishlarini doimiy yuritib borish.

Hisob-kitob va hisobot ishlarini yuritishning belgilab berilgan tartibi mamlakatning barcha hududlari uchun va jumladan, tuman uchun ham majburiydir. Davlat yer hisobining obyekti bo'lib yagona mamlakat yer fondi xizmat qiladi.

Tuman iqtisodiyotining u yoki bu tarmog'i masalalarini muvaffa-qiyatli hal qilish maqsadida ushbu tarmoq ustidan rahbarlik qilayotgan idoraga shu tarmoq korxonalari foydalanayotgan yerlari to'g'risida ma'lumotlar zarur. Masalan, o'rmon xo'jaligi korxonalari tomonidan o'rmon xo'jaligini oqilona va samarali yuritish uchun ular ixtiyorida foydalanilayotgan, o'rmon bilan qoplangan hududning holati va mavjud foydalanilishi to'g'risidagi aniq ma'lumotlar zarur. Shahar hokimiyati va uning organlariga shahar chegarasidagi yerlarning holati va haqiqiy foydalanilayotganlik darajasi to'g'risidagi ma'lumotlar zarur. Shu maqsadlar uchun xam yerlarning davlat hisobi bilan bir qatorda tarmoq hisobining obyekti bo'lib, ma'lum bir vazirlik (idora) ixtiyoridagi yerlar xizmat qiladi. Ushbu hisob turlari o'rtasida ma'lum bir uzviy aloqa bo'lishi zarur.

Tuman bo'yicha tarmoq yer hisobi davlat yer hisobining mazmuni va talablarini hisobga olgan holda tuziladi. U o'z tarkibiga tarmoq ishlab chiqarishi bo'yicha davlat yer hisobi uchun zarur bo'lgan barcha ma'lumotlarni, shuningdek aniq bir tarmoq masalalarini hal qilish uchun zarur bo'lgan o'ziga xos ma'lumotlarni oladi. Shuning uchun ham tumanda olib boriladigan yerlarning tarmoq hisobini yuritish tartibini o'rnatishda ushbu masalalar yerlarni davlat hisobini amalga oshirish funksiyasi yuklangan organlar bilan kelishilgan bo'ladi.

Tuman yerlarining mavjud holati va foydalanishi bo'yicha hisob-kitob ishlari yuqori sifatli plan-xarita materiallari asosida olib bo-riladi. Tumandagi barcha yer fondi ma'muriy-hududiy birliklar bo'yicha hisob qilinadi. Yerni sho'rlanish darajasi, tuproq qatlami, tuproqlarning ozuqa moddalar bilan ta'minlanganlik holati, joyning rel'yefi, tabiiy o'tlarning holati, yer maydonlarining meliorativ hola-ti va boshqa ma'lumotlar yerdan foydalanuvchi subyektlar bo'yicha aniqlanadi.

Yerlarni hisob qilish mamlakat bo'yicha va tuman miq'yosida yagona uslubiyat asosida o'tkaziladi. Bu esa, o'z navbatida, hisobga olinadigan yer toifalari va respublikaning alohida mintaqalari bo'yicha ma'lumotlar-ni taqqoslanishini ta'minlaydi. Shu maqsadlarda yerlarni yagona tartibda tasniflash, yer hisobi bo'yicha ma'lumotlarni olish, qayta ishlash va ularni tizimli tarzda guruhlashning yagona shakllari qo'llaniladi.

Tuman yer hisobining obyekti yagona davlat yer fondi bo'lganligi sababli u kimning ixtiyorida bo'lishidan, ushbu yer maydonlari ma'lum maqsadlarda foydalanilayaptimi yoki yo'qmi, bulardan qat'iy nazar, barcha yerlar hisob qilinadi. Boshqacha qilib aytganda, yer hisobi yagona davlat yer fondining barcha maydonlarini qamrab olishi kerak. Bu esa, o'z navbatida, umumiy maydonni, uni yer toifalari va yer turlari bo'yicha taqsimlanishini to'g'ri aniqlash imkonini beradi.

Tumanda yer hisobini to'g'ri tashkil etishning muhim sharti, uni o'z vaqtida va uzluksiz yuritishdir. Bu esa yer hisobi ma'lumotlarini davr talabi darajasida tutishga imkon beradi. Bu tamoyil yer maydonlarining holati va foydalanishida ro'y beradigan miqdoriy va sifat o'zgarishlarini tizimli tarzda hisob qilib borishga zaruriyat tug'diradi.

Yer maydonlarini hisob qilishda uning natijalari barcha o'zga-rishlar naturada (joyda) qayd qilinganidan so'nggina yer hisobi hujjatlarida qayd qilishi zarur. Miqdoriy ma'lumotlarni turli grafiklar va diagrammalar tarzida ko'rsatish maqsadga muvofiqdir. Yer xisobi va yer hisoboti hujjatlari o'rtasida mantiqiy jihatdan doimiy ravishda bog'liqlik bo'lishi kerak, chunki yer hisobining natijalari yer hisobotini (yer balansini) tuzishda birlamchi asos bo'lib xizmat qiladi.

Yer hisobini o'tkazishda imkoni boricha kamroq xarajat talab qiladigan ma'lumotlarni olish va qayta ishlash usullaridan hamda aniqligi yuqori bo'lgan texnik vositalardan foydalanish zarur. Zamonaviy kompyuterlarni va tasvirga olish hamda kuzatuvning anchagina takomillashgan usullarini qo'llash mamlakat yagona yer fondi hisobini to'g'ri, haqqoniy va o'z vaqtida yuqori sifatda amalga oshirishga imkon beradi. Bu esa, o'z navbatida, davlat yer kadastrini muvaffaqiyatli yuritishga zamin bo'ladi.

Tumanda olib boriladigan yer hisobining turlari. Tumanda yuritiladigan yer hisobi ishlari o'z vazifasiga, mazmuniga va yuritish xususiyatiga qarab davlat yer kadastrini singari asosiy (birlamchi) va joriy (kundalik) turlarga bo'linadi. Bunday hisob turlari o'zaro bog'liqdir hamda yagona yer hisobi jarayonining ma'lum bosqichlarini o'zlarida namoyon qiladi.

Asosiy yer hisobining vazifalariga quyidagilar kiradi:

- hisob qilinadigan hudud uchun barcha mavjud plan-xarita materiallarini olish, bir tizimga keltirish va tahlil qilish;
- zarur bo'lgan birlamchi ma'lumotlar va plan-xarita materiallarini olish maqsadida tasvirga olish hamda kuzatuv bo'yicha dala qidiruv ishlarini o'tkazish;
- hisob qilinadigan barcha yerlar o'lchamlarini, sifat holatini, taqsimlanish va foydalanish xolatini aniqlash;
- maxsus yer hisobi xaritalarini tayyorlash va yer hisobi matn xujjatlariga birlamchi yozuvlarni kiritish;
- yer fondi tarkibini yer toifalari, yerdan foydalanuvchilar, yer-mulkdorlari va yer turlari bo'yicha aniqlash, yerlarni tuman bo'yicha sifat jihatidan tavsiflash.

Asosiy yer hisobini o'tkazish bilan bog'liq bo'lgan ishlar miq'yosini umumiy holatda baholash uchun misol tariqasida quyidagi ma'lumotlarga murojaat qilamiz: Respublikamiz yagona yer fondi, 2022 yil 1 yanvar xolatiga, 44896,4 ming ga bo'lib, u Qorakalpog'iston Respublikasi, 12 viloyat, 170 ma'muriy tuman, 120 dan ortiq mamlakat va viloyat ahamiyatidagi shaharlar bo'yicha hisobga olinadi va

tavsiflanadi. Yerdan foydalanuvchilar soni hozirgi kunga kelib o'rtacha har bir tumanda 50-60 ming subyektdan, jumladan, qishloq xo'jalik korxonalari 1500-3000 dan oshadi. Tuman bo'yicha qishloq xo'jalik yerlarining hisobi ishlarida tuproqlar sinflari, mexanik tarkibi bo'yicha to'la tavsif beriladi, barcha qishloq xo'jalik yerlarini baholash natijalari alohida qayd etiladi.

Tumanda yuritiladigan asosiy yer hisobi maydonlarni tasvirga olish va kuzatuv ishlarini bajarish, turli plan-xaritalar tuzish, yer maydonlarining yuzalarini hisoblash bilan uzviy bog'liq. Hisob qilinayotgan yerlarning miqdori va sifati to'g'risida to'liq va haqqoniy ma'lumotlar olish yuqori malakali mutaxassislar tomonidan amalga oshiriladi. U quyidagi ish bosqichlarini o'z ichiga oladi: tayyorgarlik ishlari, dala qidiruvlari va yer hisobi natijalarini rasmiylashtirish.

Tayyorgarlik ishlari jarayonida hisob qilinadigan hududdagi barcha yerlarning miqdori va sifati to'g'risidagi ma'lumotlarni o'z ichiga oladigan barcha mavjud materiallar va xujjatlar to'planadi. To'plangan materiallar o'z mohiyatiga qarab guruhlanadi, yer hisobi uchun yaroqliligi nuqtai nazardan tahlil qilinadi va baholanadi. Plan-xarita materiallari va ichki xo'jalik yer tuzish loyihalarining ma'lumotlari, yer uchastkalariga bo'lgan xuquqlarni ro'yxatga olish xujjatlari to'planadi va o'rganiladi. Shundan so'ng olingan materiallar va ma'lumotlarning sifati va aniqligiga qarab hisob uchun ulardan foydalanish imkoniyatlari to'g'risidagi masala hal qilinadi. Agarda to'plangan materiallar eskirgan bo'lsa, ular joydagi mavjud holatni to'la yoritib bera olmasa, plan-xaritalarni tahrir qilish yoki yangidan tasvirga olish va kuzatuv bo'yicha ishlar belgilanadi, ya'ni, yangi bosqich ishlariga dastur aniqlanadi.

Dala-qidiruv ishlari asosan joydagi zaruriy yer hisobi ma'lumotlarini belgilash bo'yicha maxsus ishlarni o'z ichiga oladi. Bularga asosan: tasvirga olish, kuzatuv, mavjud plan-xarita materiallarini tahrir qilish kiradi.

Dala ishlari o'z nihoyasiga yetkazilgandan so'ng maxsus tadbirlar: tuproq analizi ishlari, yer hisobi ma'lumotlarini rasmiylashtirish, maydonlarni o'lchash va bog'lash, maxsus hisob-plan xujjatlarini tuzish ishlari amalga oshiriladi. Shunday tarzda olingan ma'lumotlar belgi-langani tartibda ko'rib chiqiladi va tasdiqlanadi. Shundan so'nggina ular birlamchi ma'lumotlar sifatida qabul qilinadi va matn xujjatlariga to'la yoziladi.

Asosiy (birlamchi) hisobni o'tkazish paytida aniqlangan va qayd qilingan ma'lumotlar vaqt o'tishi bilan haqiqiy holatga mos kelmay qoladi. Bu hol shu bilan tushuntiriladiki, yer maydonlaridan xo'jalik faoliyati jarayonida foydalanish natijasida ular tarkibida va taqsimlanishida ma'lum o'zgarishlar sodir bo'ladi. Masalan, so'nggi yillarda davlat va jamoat maqsadlari uchun o'n minglab gektar yer qishloq xo'jalik maydonlaridan ajratilgan. Yer maydonlarida turli xil agrotexnik va meliorativ tadbirlarning muvaffaqiyatli olib borilishi natijasida yer turlarining sifat

holati vaqt o'tishi bilan o'zgaradi. Xatto tomorqa yerlarida ham katta aniqlikda hisob ishlarini o'tkazilishi talab qilinadi. Darhaqiqat, yer kadastr xujjatlariga tushirilgan boshlang'ich ma'lumotlar vaqt o'tgan sayin eskiradi, shuning uchun ularni tizimli tarzda yangilab turish zarur bo'ladi. Bu ishlar joriy yer hisobi tartibida amalga oshiriladi.

Tumanda bajariladigan joriy yer hisobining vazifasiga quyidagilar kiradi: birinchidan, yerlarning miqdori, sifati va taqsimlanishida yuz beradigan o'zgarishlar to'g'risidagi ma'lumotlarni aniqlash va yer hisobi xujjatlarida qayd qilish; ikkinchidan, birlamchi hisobda yo'l qo'yilgan xato va kamchiliklarni aniqlash hamda yer hisobi xujjatlariga aniqliklar kiritishdir.

Xujjatlarda faqatgina qonuniy o'zgarishlar qayd qilinadi. Shuning uchun yer hisobida faqatgina haqiqiy yuz bergan o'zgarishlarni aniqlash bilan cheklanib qolmasdan, shu bilan birga, ushbu o'zgarishlarning qonuniyligini ham aniqlash zarur. Joriy yer hisobi ishlari mazmunining farqi shundan iboratki, uni o'tkazishda asosiy hisob materiallaridan foydalaniladi va faqatgina yerning holati hamda foydalanishdagi o'zgarishlargina qayd qilinadi. Bunda joyni qaytadan tasvirga olish ishlari bajarilmaydi va plan-xarita materiallari tayyorlanmaydi. Shunday qilib, joriy hisob asosiy hisobdan ish hajmi va mazmuni bo'yicha farq qiladi. O'z xarakteri bo'yicha yuz beradigan o'zgarishlar quyidagi turlarda bo'lishi mumkin: yer turlarining, jumladan qishloq xo'jalik yer turlarining bir turdan ikkinchisiga o'tishi natijasida ularning maydonlarida; tuproqlarning sifat xolatlarida; yer ajratib olish va yer ajratib berish natijasida yerdan foydalanuvchilarning alohida toifalarining yer maydonlarida; asosiy yer toifalari maydonlarida; ma'muriy birliklar xududining maydonlarida.

Tuman hududida bajariladigan asosiy va joriy yer hisoblari o'rtasida uzviy bog'liqlik mavjud. Birinchisi ikkinchisini o'tkazishga zamin yaratadi, uning ta'sir doirasini aniqlaydi, ikkinchisi esa birinchisining ma'lumotlarini talab darajasida ushlab turadi. Asosiy va joriy hisoblarda yerlarning miqdor ko'rsatkichlari bilan bir qatorda sifat ko'rsatkichlari ham yoritiladi.

Yer hisobini to'g'ri yo'lga qo'yishda joyni tasvirga olish katta ahamiyat kasb etadi. Faqatgina tasvirga olish va shu asosda olingan xaritalardan foydalanish tuman yer fondini mumkin qadar to'g'ri hisob qilishga imkon beradi. Aynan tasvirga olish materiallari yerdan foydalanuvchilar maydonlari, yer turlarining tarkibi to'g'risidagi aniq va ishonchli ma'lumotlarni olish imkonini beradi. Bu olingan ma'lumotlar yerlarning sifatini hisob qilish uchun ham zarurdir.

Tasvirga olish asosan yer ustida, aerofototasvirga hamda fazodan tasvirga olish turlariga bo'linadi. Hozirga paytda aerofototasvirga olish yerlarni davlat hisobini yuritishda tasvirga olishning asosiy turi bo'lib qolmokda. U mamlakat yagona yer fondini, jumladan har bir yerdan foydalanuvchi subyekt yer maydonlarining holati va

foydalanish darajasi, o'lchamlari, reliefi to'g'risidagi tez va nisbatan kam xarajatli zaruriy ma'lumotlar olishga imkon beradi. Uning ma'lumotlari hamda yerdan foydalanishni hisobga olish uchun zarur bo'ladigan joyning elementlari yer ustidan tasvirga olishga nisbatan ko'proq va aniqroq yoritiladi. Masalan, aerofototasvir materiallarida yer turlarining faqatgina konturlarigina emas, balki turli xildagi ekin maydonlarining chegaralari, suv va shamol eroziyalarining rivojlanish darajalari va boshqalar ham qayd qilinadi.

Aerofototasvir yordamida tayyorlangan xaritalar uncha katta bo'lmagan yer uchastkalariga ega bo'lgan tomorqa yerlarini hisob qilishda juda qimmatli manba hisoblanadi. Ushbu materiallar asosida yer hisobini bugungi davr talabi darajasida ushlab turish mumkin. Keyingi yillarda yer hisobiga fazodan tasvirga olish materiallari ham kirib kelmoqdaki, bu yaqin istiqbolda muhim xo'jalik ahamiyatiga ega bo'lgan tadbirlardan biriga aylanishi shak-shubhasizdir. Negaki, fazodan yer maydonlarining ustki qisminigina tasvirga olibgina qolmasdan, balki yer ostki qatlamlari to'g'risida ham ishonchli ma'lumotlar olish mumkin. Bulardan tashqari yer hisobida bugungi kunda yuqorida qayd qilingan usullar yordamida tayyorlanayotgan elektron xaritalardan foydalanish xam keng yo'lga qo'yilgan.

Shuni alohida qayd qilish zarurki, texnikani tezkorlik bilan rivojlanayotganligi yerlarning hisobini yuritish tizimiga ham o'zining ijobiy ta'sirini ko'rsatmoqda. Xususan, keyingi yillarda yer hisobi amaliyotida uchuvchisiz uchish apparatlari (dronlar) dan keng ko'lamda foydalanilmoqda. Bunday apparatlar yordamida uncha katta bo'lmagan yer maydonlarini, borish murakkab bo'lgan xududlarni tezkorlik bilan tasvirga olish va oldin olingan yer hisobi ma'lumotlarini tekshirish juda qulay bo'lmoqda. Ushbu texnologiyadan bugungi kunda nainki yerlarning miqdor hisobini yuritishda, balki shu bilan uzviy bog'liq bo'lgan yerlarni monitoringini yuritishda, yer maydonlarida yuz bergan geografik o'zgarishlarni tezkorlik bilan aniqlashda va boshqa ko'pgina masalalarni ijobiy hal qilishda keng qo'llanilmoqda.

Tuman bo'yicha yer hisobi ma'lumotlarini olishning juda muhim usullaridan biri-bu kuzatuvdir. Davlat yer hisobida o'tkaziladigan kuzatuv ishlarining vazifasiga asosan yer turlarining haqiqiy holatini va foydalanishini aniqlash, shuningdek, ularni qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishida mumkin qadar tezkor foydalanish imkoniyatlarini aniqlash kiradi. Yer kadastri maqsadlari uchun o'tkaziladigan kuzatuvlar asosan ikki turga bo'linadi: maxsus va agroxo'jalik. Maxsus kuzatuvlarga tuprok, geobotanik va meliorativ kuzatuvlar kiradi. Agroxo'jalik kuzatuvda asosan har bir kontur va yer turining joydagi tashqi belgilari va holati bo'yicha uning sifati hamda undan istiqbolda imkoni boricha oqilona foydalanish yo'llari aniqlanadi.

Yer maydonlarining tezkor hisobi, jumladan sug'oriladigan yerlarni yo'qlama (inventarizatsiya) qilish ishlari ham yer hisobining tarkibiy qismi sifatida qabul qilingan.

Yerlarni yo'qlama (inventarizatsiya) qilish bir vaqtning ichida o'tkaziladigan tadbir bo'lib, unda har bir yerdan foydalanuvchi subyekt bo'yicha quyidagi ishlar amalga oshiriladi:

- qishloq xo'jaligi va boshqa noqishloq xo'jaligi yer turlarining maydoni to'g'risida aniq ma'lumotlar olish va ularni plan-xarita asosida ko'rsatish;

- tuproq kuzatuv xujjatlari asosida qishloq xo'jalik yer tur-larining sifatiga tavsif berish;

- yer ustini tekislash, kollektor-zovur va sug'orish tarmoqlarini, shuningdek, boshqa injenerlik inratuzilmalarni qurish hamda rekonstruksiya qilish uchun zarur bo'lgan yer maydonlarini aniqlash.

Yerlarni yo'qlama qilish ishlari natijalarini umumlashtirish va tasdiqlash uchun viloyat hokimiyatining topshirigiga binoan tuman va viloyat hokimiyatlari qoshida maxsus xay'atlar tashkil qilinadi. Viloyat bo'yicha tuziladigan hay'at tarkibiga quyidagi mutaxassislar kiradi:

- viloyat qishloq xo'jaligi boshqarmasining boshlig'gi (hay'at raisi);

- viloyat suv tarmoqlarini ekspluatatsiya qilish boshqarmasining boshlig'i;

- qishloq xo'jalik boshqarmasi tarkibidagi yer tuzish va nazorat qilish hududiy boshqarmasining boshlig'i;

- viloyat statistika boshqarmasining boshlig'i;

- "O'zdaverloyiha" instituti viloyat bo'linmasining direktori yoki bo'lim boshliqlari.

Tumanda tuziladigan hay'at tarkibiga quyidagi mutaxassislar jalb qilinadi:

- tuman qishloq xo'jaligi boshqarmasining boshlig'i (hay'at raisi)

- tuman sug'orish tarmoqlaridan foydalanish bo'limining boshlig'i;

- tuman qishloq xo'jaligi boshqarmasidagi yer tuzish va yerlardan foydalanishni nazorat qilish bo'limining boshlig'i;

- "O'zdaverloyiha" instituti viloyat bo'linmasining yetakchi mutaxassisi.

Yerlarni yo'qlama qilish "O'zdaverloyiha" institutining yer tuzuvchi mutaxassisi tomonidan tumanning shu masalaga daxldor mutaxassislari bilan birgalikda bajariladi. Yerlarni yo'qlama qilish asosan 1:10000 masshtabdagi plan-xaritalar asosida amalga oshiriladi. Agarda ba'zi maydonlar uchun zaruriy plan-xaritalar bo'lmasa, bu ish plan-xarita yangidan tayyorlangan holda amalga oshiriladi.

Sug'orma dehqonchilik tumanlarida yerlarni hisobga olish o'ziga xos xususiyatlarga ega. Bizga ma'lumki, respublikamizda foydalanilayotgan 4,3 million gektar sug'oriladigan maydondan 90 % da asosan qishloq xo'jalik mahsulotlari yetishtiriladi. Demak, sug'oriladigan yerlar eng qimmatli yer turlariga kiradi.

Sug'oriladigan yerlarni yo'qlama qilish ishlari quyidagi bosqichlarda bajariladi:

- tayyorgarlik va tashkiliy ishlar;

- dala tadqiqot ishlari;
- maydonlarni aniqlash va tegishli qaydnomalarni to'lg'azish;
- yo'qlama xujjatlarni rasmiylashtirish va ko'paytirish;
- yo'qlama qilish ishlarini ko'rib chiqish va tasdiqlash.

Tayyorgarlik va tashkiliy ishlar davrida har bir hudud bo'yicha yerdan foydalanish plani, yer balansi (hisoboti) va boshqa yer tuzish xuj-jatlari tanlab olinadi. Dala ishlari davomida sug'oriladigan may-donlarni to'g'riligi aniqlanadi va barcha aniqlangan o'zgarishlar planga tushiriladi. Sug'oriladigan yerlarni yo'qlama qilish qaydnomasi shu yer-larning har bir yer massivi bo'yicha tuzilishiga asosan yer turlari konturlariga ko'ra maydonni hisoblash orqali olinadi. Agar oldin xisoblab chiqilgan maydon o'zgarmagan bo'lsa, uning qaydnomasidan foydalanib yo'qlama qilish shakllari to'lg'iziladi. Agar xo'jalik maydonining bir qismi yoki ayrim bo'lagida tegishli o'zgarishlar yuz bergan bo'lsa, bu o'zgarishlar yo'qlama qilish shakllarini to'lg'azishda ko'rsatib o'tiladi.

Sug'oriladigan yerlarni yo'qlama qilish natijalari har bir hudud bo'yicha 3 nusxada dalolatnoma tuzish orqali rasmiylashtiriladi. Dalolatnoma hay'at a'zolari va yerdan foydalanuvchilar tomonidan imzolanadi. Yo'qlama qilish yakuni tuman buyicha tuman hokimiyati va viloyat hokimiyati tomonidan ko'rib chiqilib qaror bilan tasdiqlanadi.

1-ilova

(vazirlik, qo'mita, idora)

viloyati

tumanidagi

xo'jalik nomi va uning ixtisosligi

Sug'oriladigan yerlarni yo'qlama qilish dalolatnomasi

1.Tuman hokimining qaroriga binoan 200_y_____ sonli_____

2.Quyidagi tarkibda hay'at tuziladi:

tuman qishloq va suv xo'jaligi boshqarmasining boshlig'i

(rais)

tuman sug'orish tarmoqlaridan foydalanish bo'limining boshlig'i

tuman yer tuzish xizmatining boshlig'i

loyiha bosh injeneri (yoki yetuk mutaxassis)

xo'jalik rahbarik _____

xo'jalik bosh agronomi _____

200_yildan _____gacha bo'lgan davrda sug'oriladigan yerlar yo'qlama qilindi.

3. Yo'qlama qilishda quyidagi xujjatlardan foydalanildi:

plan-xarita asoslaridan (litoottisk, masshtabi) nashr qilingan yili

tuproq kuzatuvi ishlari _____

yerlarning sifatini hisoblash _____

4. Sug'oriladigan yerlarni yo'qlama qilish natijalari quyidagi ilovalarda aks ettirilgan

1) Sug'oriladigan yerlarni yo'qlama qilish bo'yicha yer turlarining yakuniy natijasi;

2) Yer balansi ma'lumotlarini va sug'oriladigan yerlarni yo'qlama qilish bo'yicha qiyosiy qaydnomasi;

3) Qishloq xo'jalik yer turlarining sifati bo'yicha tavsifnomasi;

4) Sug'oriladigan yerlarning meliorativ holati tavsifnomasi;

5) Xo'jalikning _____ masshtabdagi yerdan foydalanish plani

Rais _____

(imzo) (Familiyasi, ismi sharifi)

Xay'at a'zolari _____

(imzo) (Familiyasi, ismi sharifi)

_____ viloyati 200 __ yil _____ dan
_____ tumanidagi Sug'oriladigan yerlarni yo'qlama
_____ qilish dalolatnomasiga

2-ilova

Yer balansi ma'lumotlarini va sug'oriladigan
yerlar yo'qlamasi natijalarining qiyosiy
QA Y D N O M A S I

Erturlari nomi	01.01_____ йил yer balansi bo'yicha, ga	_____ yil yo'qlama qilish yakuni bo'yicha, ga	Farqi +,- ga	Farq qilish sabablari
1. Haydalma yer, jami sh.j.doimiy sug'oriladigan yerlar 2. Ko'p yillik daraxtzorlar 3. Bo'z yerlar, jami sh.j.doimiy sug'oriladigan yerlar 4. Pichanzorlar 5. Yaylovlar 6. Qishloq xo'jalik yer turlarining jami				

sh.j.doimiy sug'oriladigan yerlar				
7. Tomorqa yerlar				
8. Ixota o'rmon tizimlari va o'rmonlar				
Sug'oriladigan yerlar, jami				

Tuzuvchi _____

Tekshirdi _____

Birlamchi ma'lumotlarni olish va sug'oriladigan yerlardan foydalanishni nazorat qilish maqsadlarida davriy ravishda, extiyojga qarab ekin maydonlari yoki tomorqa yerlarini umumiy nazoratli o'lchov ishlari o'tkazib boriladi. Nazoratli o'lchov asosan geodezik asboblardan yordamida bir muddatda hamma yer uchastkalarida yoki tanlangan, ya'ni alohida olingan maydonda amalga oshiriladi. Yoppasiga o'lchovda-barcha maydonlar qamrab olinadi, tanlangan holda esa xududning aynan tanlangan qismigina o'lchov ishlariga tortiladi.

Ma'lum bir hududlarda yil davomida olib borilgan yer xisobi ishlarining natijalari bo'yicha yil yakunida tuman kadastr palatasining mutaxassislari tomonidan elektron tarzda tuman yer balansi (hisoboti) tuziladi. Yer balansi (hisoboti) ga yil davomida bajarilgan xo'jaliklararo yer tuzish, xo'jaliklarning ichki yer tuzish, o'tkazilgan nazorat o'lchovlar va boshqa yer tuzish ishlariga taaluqli bo'lgan ma'lumotlar asos qilib olinadi. Bu ma'lumotlar maxsus shakllarda, chizma hujjatlarida hamda tushuntirish xatlarida qayd qilinadi. Yer hisoboti 22 va 22 «a» hamda ularga ilova qilinadigan shakllarda olib boriladi.

Tuman yer balasi (hisoboti) respublika bo'yicha tuziladigan milliy yer hisobotining asosi hisoblanadi.

Mustaqil o'rganish uchun savollar.

1. Tumanda yuritiladigan yer hisobining qisqacha mazmuni va mohiyati nimadan iborat?
2. Yer hisoboti (balansi) nima va uning ahamiyati qanday?
3. Tumanda yuritiladigan yer hisobi bilan yer hisoboti (balansi) o'rtasida qanday bog'liqlik mavjud?
4. Tumanda yuritiladigan yer hisobi qanday turlarga bo'linadi?
5. Asosiy yer hisobining vazifalariga nimalar kiradi?
6. Joriy yer hisobining mazmuni qanday?
7. Yer hisobining natijalari qaysi yer kadastri xujjatlarida aks ettiriladi?
8. Yerlarni yo'qlama (inventarizatsiya) qilish ishining mazmuni nimalardan iborat?
9. Yerlarni yo'qlama (inventarizatsiya) qilish qay tartibda amalga oshiriladi?

10.Yerlarni yo‘qlama (inventarizatsiya) qilish kimlar tomonidan amalga oshiriladi?

5.1.6. Tumanda yerlarning sifat hisobini yuritish

Respublikamiz tumanlarida yer resurslaridan oqilona va samarali foydalanish, shuningdek, qishloq xo‘jalik ekinlari hosildorligini ilmiy asoslangan holda rejalashtirish yer maydonlarini har tomonlama o‘rganish, xususan, ularni sifat hisobini yuritishni va baholashni taqozo qiladi.

Tuproq unumdorligini belgilovchi xususiyatlariga karab yerni sifat jihatdan aniq baholash usullaridan biri-uning tabiiy unumdorligini baholash (bonitirovka qilish) hisoblanadi. Yerlarning tabiiy unumdorigini aniqlash yerga eng muhim agronomik xususiyatlariga ko‘ra ball bilan solishtirma baho qo‘yish bo‘lib, bu davlat yer kadastri tadbirlari ichida muhim o‘rin tutadi.

O‘zbekiston Respublikasining qishloq xo‘jalik korxonalari hududida tarqalgan sug‘oriladigan yerlarni unumdorligi bo‘yicha bonitirovka qilish birinchi marta o‘tgan asrning 70-yillarida "O‘zdaverloyiha" institutining Yer kadastri filiali (sobiq) mutaxassislari tomonidan amalga oshirilgan. Bugungi kunda esa bu ish respublika qishloq xo‘jaligi vazirligi tasarrufidagi “Tuproqshunoslik va agrokimyo” ilmiy tadqiqot instituti va “Tuproq bonitirovkasi va repozitoriyasi” korxonasida amalga oshirilmoqda.

Tuproq bonitirovkasi deb, dehqonchilik samaradorligi va agrotexnikasining tenglashtirilgan darajasidagi tuproq unumdorligi bo‘yicha uning sifatining taqqoslangan bahosiga aytiladi. U tuproqlar-ning rivojlanishida muhim ahamiyatga ega bo‘lgan obyektiv belgilari hamda diagnostik belgilari asosida aniqlanadi.

Bonitirovka qilishning asosiy maqsadi tuproqlarning nisbiy hamda barqaror xususiyatlariga qarab bir tuproq xilining ikkinchisidan necha marta yaxshi yoki yomonligini ko‘rsatishdan iborat. Bonitirovkaning obyekti bo‘lib, qat’iy taksonomik birliklarda ifodalangan tuproq xillari xizmat qiladi.

Ma’lumki, yer sifatini baholash asosan belgilangan bir muddatda ma’muriy tuman hududidagi barcha qishloq xo‘jaligida faoliyat ko‘rsatayotgan subyektlar hududida o‘tkaziladi.

Shuning uchun respublika bo‘yicha qabul qilingan uslub mohiyatini bilish zarur bo‘ladi. Bonitirovka qilishda, ya’ni tuproqlar unumdorligini baholash ishini amalga oshirishda eng avvalo, unumdorlik tushunchasiga qisqacha to‘xtalib o‘tish maqsadga muvofiqdir. Ma’lumki, yerning qishloq xo‘jaligida asosiy ishlab chiqarish vositasi sifatidagi xususiyati uning unumdorligidir. Tuproqni o‘simliklarga zarur bo‘lgan ozuqa moddalari va namlik bilan ta’minlay olish qobiliyatiga tuproq unumdorligi deyiladi. Inson tuproq unumdorligini oshirish uchun yerga turlicha ta’sir

o'tkazadi: yerni haydaydi, yumshatadi, sug'oradi, tuprog'ga o'g'itlar soladi va hokazo. U tuproqdagi ozuqa moddalar miqdorini oshiradi hamda ularni o'simliklar tomonidan oson o'zlashtirilishiga imkoniyat yaratadi. Tug'ri, tuproq unumdorligini oshirish imkoniyatini beradigan boshqa qator tadbirlar ham mavjud. Ammo foydalanadigan yer sifatining barcha ijobiy o'zgarishlari qo'shimcha mablag' va mehnat sarfi bilan bog'liq bo'ladi.

Agroiqtisodiyot fanida quyidagi tuproq unumdorliklari ajra-tiladi: tabiiy, sun'iy, potensial, haqiqiy hamda iqtisodiy. Tabiiy unumdorlik tabiatdagi tabiiy jarayonlar orqali hosil bo'ladi. U uzoq davom etadigan tuproq paydo bo'lish jarayoni natijasida iqlim, o'simliklar, joyning reliefi, ona jinslarning ta'siri ostida paydo bo'ladi va rivojlanadi. U tuproqning fizik, kimyoviy va biologik xossalari bilan tavsiflanadi. Ammo tabiiy unumdorlikka asoslanib yerning haqiqiy sifatiga baho berib bo'lmaydi. Tuproqda juda ko'p miqdorda ozuqa moddalari bo'lishi mumkin, ammo turli sabablarga ko'ra (namlik, yorug'lik va boshq) ular o'simliklar tomonidan o'zlashtira olmaydigan yoki kam o'zlashtiradigan shakllarda bo'lishi mumkin. Demak, sun'iy unumdorlik tabiiy unumdorlikka ega bo'lgan yer uchastkalarida tuprog'ga inson mehnatining qo'shilishi natijasida hosil bo'ladi. Boshqacha qilib aytganda, tabiiy unumdorlikka ega bo'lgan yer uchastkalari inson faoliyati uchun mehnat predmeti hisoblanadi. Haqiqatdan ham tabiiy va sun'iy unumdorliklar o'rtasidagi chegara ko'p jihatdan shartli, abstrakt hisoblanadi. Chunki unumdorlik sof holda namoyon bo'lmaydi. Turlicha tabiiy unumdorlikka ega bo'lgan maydonlardagi maxsus qishloq xo'jalik ekinlari ularning o'sish davrida faqatgina tabiat in'om etgan ozuqa moddalarni o'zlashtiribgina qolmasdan, balki ular o'simliklar o'sishi va rivojlanishga ketadigan qo'shimcha sarf xarajatlarni tuproqning yuqori darajada chirindi bilan boyishi evaziga qoplaydi. Ushbu omillarning oqilona qo'llanilishi natijasida tuproq unumdorligi pasayib ketmaydi, aksincha, bunda uning ajoyib fazilati namoyon bo'ladi, ya'ni unumdorligi oshadi. Shunday qilib, yerdan foydalanish to'g'ri tashkil etilganda u ishdan chiqmaydi, aksincha, ekinlar tuproqni boyitadi hamda shu orqali tabiiy unumdorlik yaratiladi.

Potensial yoki haqiqiy unumdorlik deb, tabiiy-iqlim va boshqa omillarni hisobga olgan holda tuproqning qishloq xo'jalik ekinlarini ozuqa moddalarga bo'lgan talabini qondirish qobiliyatiga aytiladi. Insonning asosiy vazifasi shu jarayonni boshqarish, tuproqning ishdan chiqishiga yo'l qo'ymaslik, undagi ozuqa moddalarni o'simliklar o'zlashtirishiga imkoniyat yaratishdan iborat.

Yer maydonlarining chegaralanganligi, tuproqlarning xilma-xilligi, qishloq xo'jalik mahsulotlariga bo'lgan talabning doimo o'sib borishi sifat jihatdan afzal va afzal bo'lmagan yerlardan ham foydalanishni talab etadi. Bu esa o'z navbatida kapital mablag'lar hajmini oshirish va shu bilan ma'lum bir potensial unumdorlikka ega

bo'lish evaziga erishiladi. Shu asosda tuproqning iqtisodiy unumdorligi vujudga keladi.

Iqtisodiy unumdorlik tuproqlar unumdorligining haqiqiy ifodasi sifatida gavdalanadi hamda u dehqonchilik madaniyatining unumdorlik darajasi sifatida tavsiflanadi. Tuproqning iqtisodiy unumdorligi unga sarflangan kapital mablag'lar miqdoriga, ishlab chiqaruvchi kuchlar va ishlab chiqarish munosabatlarining rivojlanish darajasiga, mahsulotlarni qayta ishlash, sotish va boshqalarga bog'liqdir. Ushbu unumdorliklar miqdorini aniqlash va tuproqlar sifatini baholash bo'yicha iqtisodiy baholash ishlari o'tkaziladi.

Tuproq bonitirovkasining mezoni qilib ishlab chiqarish natijalariga ta'sir etuvchi tuproqlarning tabiiy diagnostik va madaniylashish jarayoni olinadi.

Tuproq bonitirovkasining mintaqaviy xarakterga ega bo'lishi ma'lum bir tabiiy mintaqalarga va ularda yetishtiriladigan qishloq xo'jalik ekinlariga bog'lanishi zarur. Buning uchun ilmiy asoslangan tabiiy qishloq xo'jalik mintaqalashni o'tkazish, shuningdek, uni tuman ma'muriy chegaralarida qat'iy qo'llanish maqsadida yirik regionlar uchun o'zlarining tuproq bonitirovkasini o'tkazish uslubiyatini ishlab chiqish zarur.

Tuproq sifatini belgilaydigan unumdorlikning asosiy omili bo'lgan ozuqa elementlarining miqdori, ularni madaniy ekinlar uchun samaradorlik qiymati, suv hamda issiqlik rejimi, O'zbekistonning sug'oriladigan mintaqalarida tuproq bonitirovkasi ballarini aniqlashga asos qilib olingan. Tuproq sifatini baholashda tuproq paydo bo'lish jarayonidagi biogen elementlar-uglerod, azot, fosfor va kaliyning ildiz oziqlanadigan mintaqada to'planishiga ham katta ahamiyat beriladi. Bu omillarning miqdor qiymati bir metr qalinlikdagi tuproqda yalpi chirindi, azot, fosfor va kaliyning harakatlanuvchi birikmalarining zahirasini ko'rsatadi.

O'zbekistonning sug'oriladigan mintaqalarida tuproqlarning chirindi va ozuqa elementlari miqdori shu tuproqlarning genetik mansubligi va mexanik tarkibi, tuproq paydo bo'lish jinslari, tuproq qatlami, mayda donador qatlaminin qalinligi, tuzilishi va boshqa diagnostik belgilari bilan o'zaro uzviy bog'liqdir. Sug'oriladigan tuproqlarda ozuqa moddalarining miqdori asosan sug'orish davri va madaniylashganlik darajasiga qarab aniqlanadi.

Respublikamizning dehqonchilik tumanlaridagi tuproqlarning sifati u yoki bu qishloq xo'jalik ekinlarini o'stirish imkoniyatini aniqlovchi agroiklim bilan uzviy bog'liq qilib belgilangan. Shunday qilib, O'zbekistonning sug'oriladigan tuproqlari bonitirovkasini aniqlash uslubiyati tuproqlarning ekologik sharoitlari asosida tuziladi.

Unumdorlik bo'yicha baholash muayyan yerdagi qishloq xo'jaligi ekinlariga bo'lgan talablarini hisobga olgan holda o'tkaziladi. O'zbekistonning sug'oriladigan yerlari sharoitida g'ozaning talablari hisobga olingani e'tiborda tutiladi. G'ozaning talablari hisobga olingan holda aniqlangan unumdorlik ko'rsatkichlari paxta

majmuiga kiruvchi boshqa hamma ekinlar (sholi, kanop va ko'p yillik mevali daraxtlardan tashqari) sug'oriladigan yerlarni baholash uchun xam to'g'ri keladi.

Yerlarni baholashda tuproqning asosiy xususiyatlari va tabiiy sharoitlari: genetik alomatlari, sug'orila boshlangan davr muddati, mexanik tarkibi, tuproq hosil qiladigan jinslar genezisi, tuproq qatlamining sizot suvlarini o'tkazuvchanligi, sho'rlanish darajasi, eroziyaga uchraganligi, sertoshligi, gipslashganlik darajasi va hokazolar hisobga olinadi. Baholash 100 balli yopik shkala bo'yicha o'tkaziladi. Eng yaxshi xususiyatlarga ega bo'lgan va eng yuqori unum beradigan tuproqlarga 100 ball qo'yiladi.

Sug'oriladigan tuproqlarning bonitirovka shkalasidagi sifat jihatidan bahosi uning genetik mansubligi, sug'orish davri va madaniylashganlik darajalariga nisbatan bonitet ballarida aks ettirilgan. Bu shkalada bundan tashqari tuproqning gumus zahirasi va uni o'simlik ozuqa elementlari bilan ta'minlanganligi, singdirish sig'imi, fizik xususiyatlari va biologik aktivligi integral tarzda hisobga olingan.

O'zlashtirish davriga qarab sug'oriladigan tuproqlarning xususiyatlari ham tubdan o'zgaradi. Masalan, eng qadimdan sug'orilib kelinayotgan tuproqlar bazis tuproqlar bo'lib, barcha xususiyatlari bo'yicha unumdor hisoblanadi.

O'zbekistonda sug'oriladigan tuproqlarning bonitirovka shkalasi madaniylashish bo'yicha past, o'rtacha va yuqori turlarga bo'lingan. Chirindi zahirasi va fosforning harakatlanuvchi birikmalarining ozligi, biologik aktivlikning sustligi tuproqning kamroq madaniylashganligidan dalolat beradi. Yuqori darajada madaniylashgan tuproqlar asosan yuqori agrotexnik, tizimli tarzda yuqori dozalarda mineral va organik o'g'itlardan foydalanish hamda shunga mos holda azot va fosforning harakatlanuvchi birikmalari bilan yuqori darajada ta'minlanganligi, shu tariqa chirindiga boyitilishi sharoitida shakllangan. Quyidagi jadvalda sug'oriladigan tuproqlarning bazaviy bonitirovka shkalasi keltirilgan (41- jadval).

41 - jadval

O'zbekistonning sug'oriladigan tuproqlarini unumdorligi bo'yicha baholashning bazis shkalasi

Tuproqlar	Tuproqlar bonitetining ballari		
	Yuqori madaniylashgan	o'rtacha madaniylashgan	Kam madaniylashgan.
1	2	3	4
Qadimdan sug'orilib kelinayotgan tuproqlar.			
Bo'z	100	90	70
O'tloqi – bo'z	100	80	60
Bo'z tuproqlar mintaqasidagi o'tloq	100	80	60
Taqir	90	70	60

O'tloqi – taqir	100	80	60
Dasht mintaqasidagi o'tloq	100	80	60

Yangidan sug'orilayotgan yerlardagi tuproqlar

Och tusli bo'z	100	80	60
Tipik bo'z	100	80	60
O'tloqi bo'z	90	70	50
Bo'z – o'tloqi	90	70	50
Bo'z tuproqlar mintaqasidagi o'tloq	90	70	50
Bo'z tuproqlar mintaqasidagi botqoq- -o'tloq	-	70	50
Sur tusli qo'ng'ir	60	50	40
Sur tusli qo'ng'ir-o'tloq	-	65	50
Taqir	80	60	50
Taqir – o'tloqi	90	70	50
O'tloqi – taqir	80	60	50
Dasht mintaqasidagi taqir	-	70	50
Dasht mintaqasidagi botqoq – o'tloq	-	60	40

Yangi o'zlashtirilgan yerlardagi tuproqlar

Och tusli –bo'z	-	-	50
Tipik bo'z	-	-	50
O'tloqi bo'z	-	-	50
Bo'z o'tloqi	-	-	50
Bo'z tuproqlar mintaqasidagi o'tloq	-	-	50
Bo'z tuproqlar mintaqasidagi botqoq- – o'tloqi	-	-	50
Sur tusli qo'ng'ir	-	-	40
Sur tusli qo'ng'ir o'tloqi	-	-	30
Taqir	-	-	40
O'tloqi – taqir	-	-	50
Taqir o'tloqi	-	-	50
Dasht mintaqasidagi o'tloq	-	-	50
Dasht mintaqasidagi botqoq – o'tloqi	-	-	50
Dasht qumlar	-	-	40
Qumli o'tloq	-	-	50

Ushbu jadval qulay sharoitda yetilgan, ya'ni sho'rlanmagan va eroziyaga uchramagan, mexanik tarkibi yaxshi, yer osti qatlamining sizot suvlarining o'tkazuvchanligi qoniqarli bo'lgan tuproqlarning sifati to'g'risida tasavvurga ega bo'lish imkonini beradi. Lekin, amaliy sharoitda uchraydigan tuproqlarning

xususiyatlari turlichadir. Unumdorlikning pasaytiruvchi turli-tuman xususiyatlarga ega bo'lgan tuproqlarni baholashda tegishli pasaytirish koeffitsiyentlari qo'llaniladi.

Tuproqlar unumdorligini aniqlovchi omillar orasida iqlim alo-hida o'rin tutadi. Issiq sevar o'simlik hisoblangan g'o'za uchun eng ahamiyatli agroiklim ko'rsatgichlaridan biri ekinning harorat resurslari bilan ta'minlanganlik yoki 100 S dan yuqori bo'lgan foydali harorat yig'indisidir. Darhaqiqat, tuproq boniteti joyning kenglik mintaqalari va balandlik pog'onalari bo'yicha g'o'zaning termik resurslari bilan ta'minlanganligiga qarab tabaqalanadi. Iqlim koeffitsiyenti yoki bizningcha, bioiklim koeffitsiyentini xisoblash quyidagi formula yordamida amalaga oshiriladi:

$$B_{\kappa y} = \frac{\sum \Theta_{t\phi}}{\sum \Theta_{t\delta}} \times 100$$

bu yerda, $\sum \Theta_{t\phi} - 10^0 C$ - dan yuqori bo'lgan haqiqiy samarali harorat yig'indisi;

$$\sum \Theta_{t\delta} - \text{bazaviy samarali harorat yig'indisi (} 2450^0 C \text{).}$$

Sug'oriladigan dehqonchilikning turli mintaqalarida iqlimni baholash -shu mintaqalar uchun pishib yetilish muddatlariga ko'ra g'o'za navlarining qaysi guruhga mos kelishini, shuningdek don yoki silos uchun mo'ljallanadigan oraliq yoki takroriy ekinlarning mumkin bo'lgan biologik mahsuldorligini aniqlash imkoniyatini beradi. Shularni e'tiborga olgan holda tuproqlar bonitirovkasini aniqlash uchun joyning termik resurslar bilan ta'minlanganligi bo'yicha maxsus tuzatma koeffitsiyentlar qo'llaniladi (ushbu va keyingi xususiyatlar bo'yicha shunday tuzatma koeffitsiyentlar oldingi, maxsus bo'limda to'la keltirilgan).

Tuproq unumdorligini belgilaydigan tuproqlarning hususiyatlari orasida ularning mexanik tarkibi ham muhim o'rin egallaydi. Yengil va o'rta qumoqli tuproqlar unumdor tuproqlar qatoriga kiradi. Ular ishlov berishga qulay, yaxshi suv-fizik husuiyatlarga ega. Mayda va yirik tosh aralashmalari sug'oriladigan tuproqlarning sifatini yomonlashtiradi, mexanizmlar bilan ishlashni qiyinlashtiradi, tuproqning suv singdirish xususiyatlarini yomonlashtiradi. Shuning uchun ham tuproq boyishini aniqlash jarayonida xilma-xil tuproqlarning mexanik tarkibi bo'yicha pasaytirish koeffitsiyentlari qo'llaniladi.

Sug'oriladigan dehqonchilik sharoitida tuproqlarni baholashda uning sho'rlanish darajasini va meliorativ holatini hisobga olish muhim ahamiyatga ega. Yerning sizot suvlarini o'tkazuvchanligi va uning qay darajada sho'rlanganiga qarab, boyitishni tabaqalashtirish koef-fi-siyenti - jadvalda keltirilgan. Bunda turlicha baholanish kerak bo'lgan tuproqlar quyidagi guruhlariga ajratiladi:

1. Sho'rlanmagan ikkilamchi qayta sho'rlanishga uchramagan yerlar. Bu guruhga sizot suvlari chuchuk bo'lgan yoki chuqur joylashgan yerlar kiradi.

2. Sho'ri batamom yo'q bo'lib ketgmaydigan yerlar. Bunga sizot suvlari chuqur joylashgan, sho'r bo'lgan yerlar kiradi.

3. Tez eruvchan tuzlar bilan sho'rlangan yerlar. Bu guruhga kiruvchi yerlar sho'r yerlarning asosiy qismini tashkil etadi. Agar shu sizot suvlari yuza joylashgan joyda bo'lsa va sekin harakat qiluvchi bo'lsa, bunday yerlar sho'rlanishda davom etaveradi.

4. Korbonat-magniy tuzlari bilan sho'rlangan, zich gips va korbonatli qatlami bo'lgan yerlar. Bu guruhga kiruvchi tuproqlar chuchuk gidrokorbonatli sizot suvlar yuza joylashgan tartibda rivojlanib boradi.

Sizot suvlarining oqib chiqib ketish imkoni katta bo'lgan yerlar uchun tuzatma koeffitsientlari uslubiyatning maxsus jadvalida keltirilgan.

Tuproq unumdorligini pasaytiruvchi omillar qatoriga suv hamda shamol ta'siridan yemirilish (eroziya) ham kiradi. U noteks relefli, yangi sug'orilayotgan maydonlarda, yuqori qiyaliklarda yorqin namoyon bo'ladi. Bu mintaqalarda tuproq jinslari asosan lyoss prolyuval va allyuvial yotqiziqlardan iborat.

Yuviladigan tuproqlarning sifati nisbatan lesslarda kamroq pasayadi, negaki maydonlarning tuproq chuqur qatlamlarida ham potensial unumdorlik yuqori bo'ladi. Yuviladigan tuproqlarning prolyuvial va alliyuvial-prolyuvial yotqiziklarda maydonlarning sifatini ko'proq darajada pasayishi kuzatiladi.

Ma'lumki, keyingi yillarda sug'orish maqsadlari uchun xilma-xil darajali gipslangan katta maydonlar o'zlashtirilgan va qishloq xo'jaligi maqsadlarida foydalanish uchun qabul qilingan. Gips esa yerning meliorativ holatini yomonlashtiradi hamda tuproq unumdorligini pasaytiradi. Bonitet ballarini aniqlashda boshqa omillar qatori alohida tuproq xillarida gips gorizontining joylashishi va gips miqdoriga nisbatan ham pasaytiruvchi koeffitsiyentlar qo'llaniladi.

Aniq bir tuproqning bonitet balini asosiy xususiyati tuproq xiliga berilgan ballga xilma xil tuzatma koeffitsiyentlarini ko'paytirish yo'li bilan aniqlanadi, ya'ni:

$$B_{\kappa} = B_1 \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot \dots \cdot K_n$$

bu yerda, B_1 - asosiy shkaladan olingan ballar;

$K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot \dots \cdot K_n$ - tuproqning xususiyatlari bo'yicha tuzatma koeffitsiyentlar.

Har bir alohida olingan tuproq xili bonitet balini hisob-langandan keyin shu ma'lumotlarga asosan xo'jalik bo'yicha umumiy sug'oriladigan yerlarning bonitet ballarini hisoblash mumkin. Buning uchun qishloq xo'jalik turlari bo'yicha tuproq xillari maydonlarini hisoblash materiallari zarurdir.

Xo‘jalikning sug‘oriladigan ekin maydonlari bonitet bali tuproq qatlamini tashkil etuvchi tuproq xillarini bonitet ballarining o‘rtacha keltirilgan qiymati tariqasida aniqlanadi, ya’ni:

$$B_{x.k.} = \frac{B_1P_1 + B_2P_2 + \dots + B_nP_n}{P_1 + P_2 + \dots + P_n} = \sum_{i=1}^n \frac{B_iP_i}{P_i}$$

bu yerda, $B_1, B_2, \dots, B_n$ - tuproq xillari bo‘yicha bonitet ballari;

$P_1, P_2, \dots, P_n$ - tuproq xillarining maydoni, ga.

Quyida, paxtachilik xo‘jaligida ishlab-chikarish bo‘linmasidagi oila pudratlari yerlarining o‘rtacha bonitet ballarini aniqlashga misol keltirilgan. Masalan, maydoni 90,0 gektarga teng bo‘lgan brigada hududining 50,0 gektari 72 ball, 30,0 gektari 62 ball, 10,0 gektari 46 ballda baholangan. Bunda brigadadagi oila pudratlari bo‘yicha o‘rtacha bonitet 66 ballga teng bo‘ladi, ya’ni:

$$B_{x.k.} = \frac{B_1P_1 + B_2P_2 + B_3P_3}{P_1 + P_2 + P_3} = \frac{(50,0 \cdot 72) + (30,0 \cdot 62) + (10,0 \cdot 46)}{50,0 + 30,0 + 10,0} = 65,8 \approx 66$$

Aynan shu uslubda har bir oila pudrati, fermer xo‘jaligi yoki umumiy qishloq xo‘jalik massivi yer maydonini ham o‘rtacha bonitet balli ko‘rsatkichini aniqlash mumkin. Ushbu uslubda aniqlangan o‘rtacha bonitet ballari ushbu yer uchastkalarining sifati bo‘yicha aniq ma’lumot olishga imkon beradi. Bunday ma’lumotlardan foydalangan holda ma’muriy tuman bo‘yicha mavjud tuproqlarning o‘rtacha bonitet ballarini yuqoridagi tenglik yordamida hisoblab topish mumkin bo‘ladi. Ma’muriy tuman bo‘yicha, masalan, sug‘oriladigan ekin yer maydonlarining o‘rtacha bonitet ballini aniqlash natijasida olingan aniq ma’lumotdan qator xo‘jalik masalalarini hal qilishda foydalanish mumkin.

Mustaqil o‘rganish uchun savollar

1. Ma’muriy tumanda yerlarni sifat hisobini yuritishning umumiy mazmuni nimalardan iborat?
2. Tuproq bonitirovkasi nima?
3. Tuproqning qanday unumdorliklarini bilasiz?
4. Tuproq bonitirovkasini o‘tkazish uchun tuzilgan bonitirovka shkalasiga tuproqning qanday xususiyatlari asos qilib olingan?
5. Aniq bir tuproqning bonitirovkasini o‘tkazishda uning diagnostik belgilari bo‘yicha qanday tuzatma koeffitsiyentlar kiritiladi?
6. Tuproqlar bonitirovkasini o‘tkazish uslubiyatini so‘zlab bering.

5.1.7. Ma'muriy tuman yer balansi (hisoboti), uning mazmuni, tarkibi va tuzish tartibi

Davlat yer kadastrı tarkibida bajariladigan ishlardan, ayniqsa, ma'muriy tuman yerlarini hisobini yuritish va shu asosda har yilgi yer balansi (yer hisoboti) ni tuzish muhim amaliy va tashkiliy ahamiyatga ega bo'lgan masalalardan biridir. Bugungi kunda ham tuman yer balansi (hisoboti) sobiq "Davergeodezskadastr" davlat qo'mitasi tomonidan 2007 yil 26 sentyabrda qobul qilingan maxsus qo'llanmaga asosan tuziladi.

Tumanda davlat yer hisobi, shuningdek yer hisoboti (balansi) tuman ma'muriy chegarasida joylashgan barcha yerlar bo'yicha, bundan tashqari, ushbu tumanda ro'yxatdan o'tgan qishloq xo'jalik va noqishloq xo'jalik korxonalari, muassasalari va tashkilotlariga uzoq muddatga foydalanish uchun ajratilgan, ushbu tuman ma'muriy chegarasidan tashqarida joylashgan yerlar bo'yicha amalga oshiriladi.

Sug'oriladigan yerlarni hisobi ro'yxatdan o'tgan, qishloq xo'jalik va noqishloq xo'jalik korxonalari, muassasalari va tashkilotlariga uzoq muddatga foydalanish uchun ajratilgan, ushbu tuman ma'muriy chegarasidan tashqarida joylashgan yerlar bo'yicha amalga oshiriladi.

Tarixiy manbalarning guvohlik berishicha, respublikamiz ma'muriy tumanlari bo'yicha har yilgi yer balansi (hisoboti) o'tgan asrning o'rtalaridan, aniqrog'i, 1955 yildan boshlab tuzila boshlangan va shu asosda viloyatlar va butun mamlakat bo'yicha yagona yer balansi (hisoboti) tuzilgan. Bunday yer balanslari to 2000 yilga qadar aksariyat qo'lda, yagona qobul qilingan shakllarni to'ldirish orqali tuzib kelingan. 2000 yildan keyin ular qisman kompyuterlarda tuzila boshlangan, 2020 yildan keyin esa ushbu yer balanslari belgilangan shakllar bo'yicha to'la elektron tarzda tuziladigan bo'ldi. Demak, ma'muriy tumanlar yer balanslari bugungi kunda davlat kadastrlari palatasining tuman filiallari tomonidan elektron tarzda tuzilmoqda va elektron tarzda viloyatga topshiriladi.

Sug'oriladigan yerlarning balansi (hisoboti) ham davlat kadastrlari palatasining tuman filialining mutaxassislari tomonidan amalga oshiriladigan yagona davlat yer hisobi va yer balansi (hisoboti) ning tarkibiy qismi bo'lib hisoblanadi. Sug'oriladigan yerlarni hisob qilishda ham barcha yerlarni hisob qilishdagi kabi yer turlarining klassifikatsiyasi saqlanib qolinadi.

Yuqorida qayd qilinganidek, yil davomida tumanda olib borilgan yer hisobining natijalari asosida har yilning 1yanvar holati bo'yicha ma'muriy tuman yer balansi (hisoboti) tuziladi. Bu yer balansi asosan quyidagi hujjatlar va ma'lumotlarni o'z ichiga oladi:

- tuman chegarasidagi mavjud yerdan foydalanuvchilarning yer eksplikatsiyasi;

-tuman yer fondining alohida yer toifalari va yer turlari bo'yicha taqsimlanishi haqida hisobot (22-shakl);

-tumandagi sug'oriladigan yer fondining alohida yer toifalari va yer turlari bo'yicha taqsimlanishi haqida hisobot (22a – shakl);

-tuman yerdan foydalanuvchilarining qishloq xo'jalik yer turlari miqdorlarining o'zgarishi to'g'risida (tomorqa yerlardan tashqari) hisobot (22-shaklga 1-ilova, jami yer maydoniga);

-tuman yerdan foydalanuvchilarining qishloq xo'jalik yer turlari miqdorini o'zgarishi to'g'risida (tomorqa yerlardan tashqari) hisobot (22a-shaklga 1-ilova, sug'oriladigan yer maydoniga);

-tumandagi xo'jaliklar bo'yicha yangi o'zlashtirilgan yerlar haqida ma'lumot (8-shakl);

-tumandagi sug'oriladigan yerlardan xo'jalik ichki qurilishlariga ajratilgan yerlar haqida ma'lumot (14-shakl);

-tumanda yil davomida qishloq xo'jaligiga oid bo'lmagan boshqa ehtiyojlar uchun korxona, idora va tashkilotlarga ajratilgan yer uchastkalari to'g'risida hisobot (18-shakl);

-tumanda yil davomida qishloq xo'jaligiga oid bo'lmagan boshqa ehtiyojlar uchun korxona, idora va tashkilotlarga ajratilgan yerlar to'g'risida hisobot (22-shaklga 2-ilova, jami yer maydoniga);

-tumanda yil davomida qishloq xo'jaligiga oid bo'lmagan boshqa ehtiyojlar uchun korxona, idora va tashkilotlarga ajratilgan yerlar to'g'risida hisobot (22a – shaklga 2 – ilova, sug'oriladigan yer maydoniga);

-tumanda faoliyat ko'rsatayotgan qishloq xo'jalik ilmiy-tekshirish muassasalari va o'quv yurtlarining yo'nalishlari va yer maydonlari to'g'risida ma'lumot;

-tumanda faoliyat ko'rsatayotgan boshqa qishloq xo'jalik korxonalarining yo'nalishlari va yer maydonlari to'g'risida ma'lumot;

-yordamchi qishloq xo'jalik korxonalari to'g'risida ma'lumot (21-shakl);

-tumandagi bog'dorchilik va sabzavotchilik uyushmalarining yerlari to'g'risida ma'lumot (20-shakl);

-tuman yer fondi toifalarining yil davomida o'zgarish jadvali (5-shakl);

-tumandagi mavjud fermer xo'jaliklarining yo'nalishlari va yer maydonlari to'g'risida ma'lumot;

-tumanda faoliyat yuritayotgan fermer xo'jaliklarini guruhlar bo'yicha taqsimlanishi;

-tumandagi ko'p yillik daraxtzorlarni yil davomida o'zgarishi to'g'risida ma'lumot (ko'p yillik daraxtzorlarni buzilishi va ekilishi);

-tumanda, mahalla fuqarolar yig'inlarida, korxona va tashkilotlarida ishlayotgan yer tuzuvchi mutuxassislar to'g'risida ma'lumot (17-shakl);

-tuman navbatchi xaritasi (hisobot davrida noqishloq xo'jalik maqsadlari uchun korxona va tashkilotlar hamda jismoniy shaxslarga ajratilgan yer maydonlarining chegaralari tushirilgan holda);

-tumanning yerdan foydalanish sxemasi (yer egalari va yerdan foydalanuvchilar ro'yxati);

-tuman yer hisoboti (balansi) ga tushuntirish xati.

Ma'muriy tuman yer balansi (hisoboti) ning asosiy shakllari darslikning 3 - ilovasida keltiriladi.

Albatta, yuqorida sanab o'tilgan yer balansining hujjatlari o'zgaras emas, davr taqozosi bilan ular ma'lum darajada o'zgarishi mumkin. Ularning asosiy mazmuni va mohiyati ma'muriy tuman yer maydonlarini yakuniy hisobotini tuzishda muhim sanaladi, bo'lg'usi mutaxassislar buni bilishlari va amaliy jihatdan ma'lum ko'nikmalarga ega bo'lishlari uchun quyida har bir shaklni to'ldirish tartibi keltirilgan.

Tumanning yer hisoboti (balansi) ni tuzish. Tuman yer hisoboti har yilning 1-yanvar holatiga bugungi kunda, yuqorida e'tirof etilganidek, elektron tarzda davlat kadastrlari palatasining tuman filiali mutaxassislari tomonidan tuziladi. Hisobotni tuzish va elektron ko'rinishdagi tuman davlat yer kadastr kitobiga tegishli yozuvlar kiritish uchun quyidagilar asos bo'ladi:

-hisobot yilida O'zbekiston Respublikasi Prezidentining, Vazirlar Mahkamasining viloyat hokimlarining, shuningdek, yil davomida o'tkazilgan auksionlar va turli tanlovlarning belgilangan tartibda korxona, tashkilotlar va jismoniy shaxslarga noqishloq xo'jalik hamda xo'jaliklar ichki qurilish ehtiyojlari uchun yer ajratish to'g'risidagi qarorlari;

-yil davomida o'tkazilgan va belgilangan tartibda tuman, viloyat hokimliklari tomonidan tasdiqlangan yerlarni xatlov (inventarizatsiya) qilish, nazoratli o'lchov ishlari, tuproq kuzatuvlari, geobotanik kuzatuvlar va boshqa turli yer o'lchov ishlarining natijalari;

-belgilangan tartibda tuman, viloyat hokimlari tomonidan tasdiqlangan, yil davomida tuzilgan va joyga ko'chirilgan xo'jaliklararo yer tuzish loyihalari;

- belgilangan tartibda tuman, viloyat hokimlari tomonidan tasdiqlangan, xisobot yilida turli korxona, muassasa va tashkilotlarning qishloq xo'jalik yerlari tarkibida yuz bergan joriy o'zgarishlar to'g'risidagi ma'lumotlar;

-yil davomida tumanda yangi o'zlashtirilgan yerlar to'g'risidagi ma'lumotlar (belgilangan tartibda tuman, viloyat hokimlari tomonidan tasdiqlangan);

-oldingi yillarda tuzilgan va amalda bo'lgan yer hisoboti (balansi) ning materiallari va boshqalar.

Tuman yer hisoboti (balansi) tuman hokimligining maxsus qarori bilan tasdiqlanadi va davlat kadastrlari palatasining viloyat boshqarmasiga umumlashtirish uchun topshirilib, viloyat hokimining tegishli qarori bilan ma'qullanadi.

Tuman yer fondining toifalari va turlari bo'yicha taqsimlanishi haqidagi hisobotini tuzish (22-shakl). 22-shakl bir qancha qatorlar va ustunlardan iborat bo'lib, tuman yer fondini yer toifalari va yer turlari bo'yicha keyingi yilning 1-yanvar holatiga taqsimlanishi haqidagi to'la ma'lumotlarni o'z ichiga oladi. Agar ma'muriy tuman bir qancha mintaqalardan tashkil topgan bo'lsa, shaklning yuqori chap qismida barcha mintaqalarning indeksleri ko'rsatiladi.

Hisobot qatorlarini to'ldirish. U quyidagi tartibda amalga oshiriladi. Xususan, birinchi satrning «A» qismi barcha qishloq xo'jalik korxonalari, dehqon va fermer xo'jaliklari, yordamchi qishloq xo'jalik korxonalari bo'yicha ma'lumotlardan iborat bo'lib, u to'rtta satrga (01,02,03,04) ajratiladi. Jumladan:

-01 satrda O'zbekiston Respublikasi Qishloq xo'jaligi vazirligi va Suv xo'jaligi vazirligiga qarashli bo'lgan barcha fermer va shirkat xo'jaliklari bo'yicha;

-02 satrda «O'zvinosanoat-xolding» kompaniyasiga qarashli barcha qishloq xo'jalik korxona, muassasa va tashkilotlar bo'yicha;

-03 satrda «O'zgo'shtsutsanoat» davlat uyushmasiga qarashli barcha qishloq xo'jalik korxonalari bo'yicha;

-04 satrda viloyatlarga qarashli barcha qishloq xo'jalik korxonalari bo'yicha ma'lumotlar hisobga olinadi.

-«B» satrda 01;02;03;04;05 satrlarga kiritilmagan boshqa vazirliklar, tashkilotlar va korxonalarga qarashli yerlar hisobga olinadi.

-«V» satrda (06 satr) qishloq xo'jalik ilmiy tekshirish muassasalari va o'quv yurtlari egaligidagi yerlar hisobga olinadi.

-«G» satrda (07 satr), jami yordamchi qishloq xo'jalik korxonalari foydalanishidagi yerlar hisobga olinadi. Bu satr o'z navbatida 08,09,10 satrlarga ajratiladi.

-jumladan: qishloq va suv vazirliklariga qarashlisi (08 satr);

-O'zbekiston Respublikasi Mudofaa vazirligiga qarashlisi (09 satr);

-O'zbekiston Respublikasi Ichki ishlar vazirligiga qarashlisi (10 satr);

-«D» satrda (11 satr) xususiylashtirilgan fermalar egaligidagi yerlar hisobga olinadi.

-12 satrda qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar, ya'ni jami A, B, V, G, D satrlarda qayd etilgan yerlarning umumiy yig'indisi hisobga olinadi. Bu satr o'z navbatida ikkita, 13 va 14 satrlarga ajratiladi. Shundan: 13 satrga ijaradagi fermer xo'jaliklari to'g'risidagi ma'lumotlar, 14 satrga fermer xo'jaliklariga uzoq muddatli ijaraga berilgan yer uchastkalarining miqdori yoziladi, 15 satrda esa aholi punktlarining yerlari, ya'ni shaharlar, shaharchalar yerlari hisobga olinadi. Qishloq

xo'jalik massivlari, o'rmon xo'jaligi korxonalari, sanoat, transport va boshqa noqishloq xo'jalik korxonalari xududidagi mavjud aholi yashash punktlari yerlari bundan istesno. Ular bugungi kunga qadar o'zlari joylashgan korxona, muassasa va tashkilotlar yerlari tarkibida hisobga olinadi.

Aholi punktlari yerlari ikkita, 16 va 17 satrlarga ajratiladi:

-16 satrda, shu jumladan: shahar va shahar tipidagi posyolkalar yerlari alohida hisobga olinadi. Bunda aniq chegarasi belgilanmagan shahar tipidagi posyolkalar yerini hisobga olishda faqatgina posyolka qurilishlari bilan band yerlar hisobga olinadi.

-17 satrda jami aholi yashash joylarida mavjud bo'lgan xususiylashtirilgan yerlar (umumiy ovqatlanish shoxobchalari yerlari, savdo korxonalari, maishiy xizmat ko'rsatish korxonalari va boshqa yerlar) hisobga olinadi.

-18 satrda sanoat, transport, aloqa, mudofaa va boshqa maqsadlarga mo'ljallangan yerlar hisobga olinadi. Bunda ular quyidagi satrlarga ajratilgan holda alohida alohida hisobga olinadi. Xususan, 19 satrda, xususiylashtirilgan yerlar; 20 satrda O'zbekiston Respublikasi Mudofaa vazirligiga qarashli yerlar; 21 satrda O'zbekiston Respublikasi Ichki ishlar vazirligi tasarrufidagi yerlar alohida hisobga olinadi.

-22 satrda, tabiatni muhofaza qilish, sog'lomlashtirish, rekreatsiya maqsadlariga mo'ljallangan yerlar hisobga olinadi.

-23 satrda tarixiy-madaniy ahamiyatga molik yerlar, tarixiy-madaniy yodgorliklar joylashgan yerlar alohida tarzda hisobga olinadi.

-24 satrda o'rmon fondi yerlari hisobga olinadi. Bunda qishloq xo'jalik korxonalariga uzoq muddatli ijaraga berilgan va shahar xududidagi o'rmon yerlari bundan mustasno. O'rmon fondi yerlari, o'z navbatida, uchta , 25,26 va 27 satrlarga ajratiladi. Bunda, 25 satrda, shu jumladan: O'zbekiston Respublikasi Qishloq va Suv xo'jaligi vazirliklariga qarashli o'rmon xo'jaliklarining yerlari hisobga olinadi, 26 satrda tabiatni muhofaza qilish uchun ajratilgan yerlar, 27 satrda esa, jami o'rmon xo'jaliklari hisobidagi qo'riqxonalar egallagan yer maydonlari hisobga olinadi.

-28 satrda suv fondi yerlari hisobga olinadi. Xo'jaliklararo sug'orish kanallari va zax qochirish zovurlari hamda ulardagi turli gidrotexnik inshootlar band qilgan yerlar ham shu yerda hisobga olinadi.

-29 satrda zaxira yerlar, davlat ixtiyorida bo'lgan yerlar qayd qilinadi.

-30 satrda jami yerlar, ya'ni 12,15,18,22,24,25,28,29 satrlarning umumiy yig'indisi yoziladi.

-31 satrda tuman, viloyat, respublika ma'muriy chegaralaridan tashqarida foydalanilayotgan yerlar hisobi beriladi.

-32 satrda boshqa tuman, viloyat, respublikalar foydalanadigan yerlar hisobga olinadi. Bu maydonlar, umumiy yer maydoni va yer turlari bo'yicha ikkala tuman,

viloyat kadastr palatalari filiallari, boshqarmalarining ma'lumotnomalari asosida o'zaro kelishilgan va tasdiqlangan bo'lishi zarur. Bu ma'lumotnoma tuman hisobotiga ilova sifatida tikiladi.

-33 satrda 30, 31 va 32 satrlarning yig'indisi: tuman, viloyat, respublika ma'muriy chegaralaridagi jami yerlar keltirilib chiqariladi.

Hisobot ustunlarini to'ldirish. U asosan quyidagicha amalga oshiriladi. Hisobotning «a» ustunida yer toifalarining tartibi keltirilgan, «b» ustunida esa yer fondi toifalarining nomlari, zaruriyat tug'ilgan joylarida ularning qaysi vazirlik, idora va boshqa boshqaruv tizimiga mansubligi keltirilgan, «v» ustunida esa, satrlar tartib raqami keltirilgan.

1 ustunda yer uchastkalarining sonidan qat'iy nazar barcha yerdan foydalanuvchilarning soni, har bir yer toifasi va idoraviy mansubligi bo'yicha yoziladi.

2 ustunda har bir satrdagi yerdan foydalanuvchilar, shaharlar va davlat zaxirasi bo'yicha umumiy maydon yoziladi.

3 va 3a ustunlarda ekin yerlari hisobga olinadi. Bunda, 3 ustunda jami ekin yerlari, 3a ustunda esa, shu jumladan holati yomon ekin yerlari ko'rsatiladi (belgilangan tartibda tuman, viloyat hokimlari tomonidan tasdiqlangani). Bog'lar va boshqa ko'p yillik daraxtzorlar orasida, vaqtinchalik qishloq xo'jalik ekinlarini ekish uchun foydalanilayotgan yerlar ekin yerlarga kiritilmaydi va bunday yerlar ko'p yillik daraxtzorlar tarkibida hisobga olinadi.

4-8 ustunlarda ko'p yillik daraxtzorlar, terrasa (pog'ona) larga ekilgan ko'p yillik daraxtzorlar hisobga olinadi. Shundan, 4 ustunda jami ko'p yillik daraxtzorlarning maydoni, 5 ustunda-bog'lar, 6 ustunda-uzumzorlar, 7 ustunda-tutzorlar va 8 ustunda esa mevali ko'chatzorlar va boshqa ko'p yillik daraxtzorlar maydonlari qayd qilinadi.

Ko'p yillik daraxtzorlarning umumiy maydonlaridan yo'llar, inshootlar, ixota daraxtzorlari, ariq va zovurlar maydonlari chiqarib tashlanadi hamda ular tegishli yer turlarida hisobga olinadi.

Hisobotning 9 ustun da bo'z yerlar, 10 ustunida pichanzorlar, 11 va 12 ustunlarida esa yaylovlar hisobga olinadi. Shundan 11 ustunda jami yaylovlar maydoni keltirilsa, 12 ustunda suv bilan ta'minlangan yaylovlar maydonlari hisobga olinadi. 13 ustunda qishloq xo'jalik yer turlarining jami maydonlari, ya'ni 3,4,9,10,11 ustunlarning umumiy yig'indisi qayd qilinadi.

14-18 ustunlarda tomorqa yerlar to'g'risidagi ma'lumotlar keltiriladi. Ma'lumki, qishloqlar oilalarining tomorqa yer maydonlarini ko'paytirilishi va ushbu tomorqa yerlarining bir qismini aholi punktlaridan tashqarida, ya'ni dalada joylashganligi sababli ular alohida hisobga olinadi. Jumladan, 14 ustunning suratida umumiy xo'jalik (oila) lar soni ko'rsatilsa, maxrajida, shu jumladan, daladagi oilalar

soni ko'rsatiladi. 15 ustunning suratida umumiy yer maydoni ko'rsatilsa, maxrajida, shundan daladagi tomorqa yerlar maydoni keltiriladi. Umumiy tomorqa yerlaridan 16 ustunning suratida jami ekin yerlari, maxrajida, shundan daladagi ekin yerlari, 17 ustunda bog'lar va boshqa mevali daraxtzorlar yerlari va 18 ustunda imoratlar bilan band yerlar alohida ajratilgan holda hisobga olinadi.

19-20 ustunlarda bog'dorchilik va sabzavotchilik uyushmalarining yerlari hisobga olinadi. Shundan, 19 ustunda oilalar soni va 20 ustunda esa, ularga ajratilgan umumiy yerlar hisobga olinadi. Korxona, muassasa va tashkilotlarga bunday uyushmalarni tashkil etish uchun ajratilgan yerlar, ushbu korxonalarning yer maydonlari tarkibida hisobga olinadi. Agarda bunday uyushmalar tuman, viloyat yoki shahar hokimlari ixtiyorida bo'lsa, ularning yer maydonlari aholi punktlari yerlari tarkibiga kiritiladi.

21 ustunda meliorativ qurilish holatidagi yerlar hisobga olinadi. Bunday yerlarga odatda, meliorativ qurilishlar olib borilayotgan, kapital tekislash ishlari bajarilayotgan hamda qishloq xo'jaligida vaktincha foydalanib bo'lmaydigan yerlar kiradi. Agarda, meliorativ qurilishlar noqishloq xo'jalik yer turlari maydonlarida amalga oshirilsa, bunday yerlar qurilish tugagunga qadar oldingi yer turlari tarkibida hisobga olinadi.

22;24 ustunlarda o'rmonzorlar egallagan maydonlar hisobga olinadi. Jumladan, 22 ustunda jami o'rmonzorlar maydonlari keltiriladi, 23 ustunda esa ixota daraxzorlari, ya'ni dalalarni suv va shamol eroziyasidan muhofazalashga mo'ljallangan daraxtzorlar egallagan yerlar hisobga olinadi, 24 ustunda esa terakzorlar maydonlari hisobga olinadi. 25 ustunda butazorlar egallagan yer maydonlari har bir yer toifasi bo'yicha hisobga olinadi.

26 ustunda jami foydalanilmaydigan yerlar hisobga olinadi. Bunday yerlarga 13,15,20,21,22,25 ustunlarga kirmagan yerlar kiradi. Ularga masalan, suv ostidagi yerlar (daryo va soylar, ko'llar, suv omborlari va havzalari, kanal, kollektor va zovurlar), yo'l, so'qmoq va chorva yo'llari, ijtimoiy hovli, ko'cha va maydonlar, ijtimoiy binolar hamda qishloq xo'jaligida foydalanilmaydigan boshqa yerlar kiradi.

26 ustun har besh yilda bir marta to'liq yoritiladi (ya'ni, 26 ustunda suv ostidagi jami yerlar, shu jumladan 27 ustunda daryo va soylar, 28 ustunda ko'llar, 29 ustunda suv ombori va havzalar, 30 ustunda kanal, kollektor va zovurlar bo'yicha ma'lumotlar yoritiladi. 31 ustunda yo'l, suqmoq va chorva yo'llari, 32 ustunda ijtimoiy hovli, ko'cha va maydonlar, 33 ustunda ijtimoiy bino va boshqa qurilishlar bilan band yerlar hamda 34 ustunda qishloq xo'jaligida foydalanilmaydigan boshqa yerlar yoritiladi.

Tuman bo'yicha yerlarning hisobotini tuzishda barcha maydonlar gektarlarda qayd qilinadi.

Tumandagi sug'oriladigan yerlarning yer toifalari va turlaribo'yicha taqsimlanishi haqidagi hisobotni tuzish (22a shakl)

22a shakl bo'yicha sug'oriladigan yerlarni hisobga olishda yer toifalari, yerdan foydalanuvchilar, yer turlarining klassifikatsiyasi hamda alohida satrlar bo'yicha ko'rsatkichlar mazmuni, shuningdek yer turlarining klassifikatsiyasi 22-shakldagi izoh bilan deyarli o'xshashdir. 22a shaklning asosiy farqlari quyidagilardan iborat:

a) 22a shaklda 22 shakldagi 31,32,33 satrlar ma'lumotlarini hisob qilishga zaruriyati yo'qligi tufayli ular tushirib qoldirilgan.

b) 22 shaklda yaylovlarni hisobi ikkita ustun bo'yicha qilingan, ya'ni, jami yaylovlar, shu jumladan, suv bilan ta'minlangan yaylovlar alohida hisob qilingan, 22a shaklda esa bu ustun tushirib qoldirilgan.

v) 22a shaklda 22 shakldagi 18,21,25,26 ustunlar tushirib qoldirilgan.

Hisobotga ilova qilinadigan hujjatlarni tuzish. Tuman yerdan foydalanuvchilar chegaralarida mavjud bo'lgan qishloq xo'jaligi yer turlari maydonlari miqdorini yil davomida o'zgarishi to'g'risidagi (tomorqa yerlardan tashqari) ma'lumotni tuzish (22 shaklga 1 ilova hamda 22a shaklga 1 ilova) hisobot uchun katta ahamiyatga ega bo'ladi.

Yerdan foydalanuvchilar chegaralarida mavjud bo'lgan qishloq xo'jaligi yer turlari (tomorqa yerlardan tashqari) maydonlari miqdorini o'zgarishi to'g'risidagi ma'lumotnoma tumanning barcha yerlari va alohida sug'oriladigan yerlari uchun davlat kadastrlari palatasining tuman filialining mutaxassislari tomonidan tayyorlanadi. Bunday ma'lumotnoma har bir qishloq xo'jalik yer turi (haydalma yer, bo'z yerlar, ko'p yillik daraxtzorlar, pichanzorlar va yaylovlar) bo'yicha yer balansi (hisoboti) ni tuzishda birlamchi hujjat bo'lib xizmat qiladi.

Ma'lumotnoma ikki qismdan iborat. Birinchi qismida (2-15) ustunlarda qayd qilingan sabablarga ko'ra oldingi yilning 1-yanvarigacha har bir iishloi xshjalik yer turlari maydonlarining ko'payishi, ikkinchi qismida (16-28) ustunlarda qayd qilingan sabablarga ko'ra, har bir iishloi xshjalik yer turlari maydonlarining kamayishi yoritiladi.

Ma'lumotnoma quyidagi rasmiy hujjatlar asosida tuziladi:

a) 2,3,16,23 va 24 ustunlar yer ajratib berish yoki qaytarib olish to'g'risida belgilangan tartibda tegishli tuman yoki viloyat hokimlarining, auksion va tanlovlar natijasida qobul qilingan qarorlariga binoan.

b) 4,10,17,22 va 26 ustunlar yerdan foydalanuvchilar hisobotlari belgilangan tuman, viloyat hokimliklari tomonidan tasdiqlangan yangidan tasvirga olish va oldingi yillar suratga olishlar asosida yaratilgan plan-xarita materiallarini korrektirovka qilish, yerlarni nazoratli o'lchovi yoki yerlarni xatlov (

inventarizatsiya) qilish materiallari asosida yuz bergan joriy o'zgarishlarni aniqlagan holda;

v) 11,13 va 25 ustunlar xo'jaliklar tomonidan yangi yerlarni ichki imkoniyatlari bo'yicha o'zlashtirilganliklari to'g'risidagi dalolatnomalariga yoki yerlarning meliorativ holatini yaxshilash zarurligi to'g'risidagi dalolatnomalariga asosan;

g) 2,11 va 14 ustunlarning qo'shilishi natijasida 15 ustun, ya'ni jami ko'payish va 16, 27 ustunlar qo'shilishi natijasida 28 ustun, ya'ni jami kamayish vujudga keladi. 1 ustundagi ma'lumotlar oldingi yil 1-yanvar holati bo'yicha tuzilgan hisobotlardan (12,12a shakllar) olinadi. Ushbu, 1 ustundagi maydonlarga 15 ustundagi maydonlar qo'shiladi va 28 ustundagi ma'lumotlar ayirilib tashlanadi. Natijada 29 ustunda hisobot yilidagi qishloq xo'jalik yer turlarining umumiy maydonlari vujudga keladi.

Tumanda faoliyat ko'rsatayotgan qishloq xo'jalik ilmiy-tekshiruv muassasalarining va o'quv yurtlarining yo'nalishlari va yer maydonlari to'g'risida ma'lumot. Bu ma'lumot qishloq xo'jalik ilmiy-tadqiqot muassasalarining va o'quv yurtlarining alohida-alohida nomlari, kadastr raqamlari va yo'nalishlari keltirilgan holda yer eksplikatsiyasiga mos tarzda yer turlari bo'yicha beriladi. Shundan so'ng har bir qishloq xo'jalik yo'nalishi bo'yicha jamlangan holda ularning soni va yer turlarining maydonlari keltiriladi.

Tumanda faoliyat ko'rsatayotgan boshqa qishloq xo'jalik korxonalarining yo'nalishlari va yer maydonlari to'g'risida ma'lumot. Bu yerda oldiniga, tumanda faoliyat ko'rsatayotgan boshqa qishloq xo'jalik korxonalarining alohida-alohida nomlari, kadastr raqamlari, yo'nalishlari keltirilgani holda yer eksplikatsiyasiga mos tarzda yer turlari bo'yicha maydonlari keltiriladi, tuman bo'yicha jamlanadi. So'ngra esa, shu jumladan yo'nalishlar bo'yicha soni va yer turlarining maydonlari keltiriladi.

Tumandagi yordamchi qishloq xo'jalik korxonalari to'g'risida ma'lumot (21-shakl). Tumanda faoliyat ko'rsatayotgan turli yirik korxona va tashkilotlar o'zlariga qishloq xo'jalik mahsulotlarini yetishtiruvchi turli yordamchi qishloq xo'jalik korxonalariga ega va bunday korxonalarni tashkil etish jarayoni bugungi kunda ham ma'lum darajada davom etmoqda. Ushbu xo'jaliklar to'g'risida hisobot yilidagi ma'lumotlar yagona tarzda qabul qilingan 21-shaklda yoritiladi.

21-shaklning 1 satrida o'tgan yilning 1-yanvarida hisobda turgan yordamchi qishloq xo'jalik korxonalari bo'yicha ma'lumotlar yoritiladi, 2 satrda hisobot yilida tashkil etilgan yordamchi xo'jaliklar yoritiladi, 3 satrda hisobot yilida ekin yerlarining o'zgarishi hisoblanadi, 4 satrda xo'jaliklarni qo'shilishi bo'yicha ma'lumotlar keltiriladi, 5 satrda yordamchi xo'jaliklar sonining oshishi yoki kamayishi natijasida yerlarni qo'shilishi yoki olinishi to'g'risidagi ma'lumotlar keltiriladi, 6 satrda hisobot yilida tugatilgan xo'jaliklar, 7 satrda aniqlangan

ma'lumotlarni va 8 satrda hisobot yilining 1-yanvarigacha bo'lgan muddatda bor bo'lgan jami xo'jaliklar to'g'risidagi ma'lumotlar yoritiladi.

21 shaklning 2 ustunida xo'jaliklar soni, 3 ustunida jami berilgan yerlari, 4 ustunida, shundan qishloq xo'jalik yerlari va 5 ustunida, shu jumladan haydalma yerlarining miqdorlari to'g'risidagi ma'lumotlar yoziladi.

Tumanda yordamchi qishloq xo'jalik korxonalarini qo'shimcha tashkil etilganligi yoki aksincha, tugatilganligi tuman, viloyat hokimlarining yoki bo'lmasa respublika hukumatining tegishli qarorlari bilan asoslanishi zarur.

Tumandagi xo'jaliklar bo'yicha yangi o'zlashtirilgan yerlarhaqida ma'lumot (8 shakl). Tumandagi xo'jaliklar bo'yicha yil davomida yangi o'zlashtirilgan yerlar haqidagi ma'lumot maxsus qabul qilingan shakl yordamida beriladi. Bu shakl ma'lumotlari 9 ustundan iborat bo'lib, 1 ustunda tartib raqamlari, 2 ustunda hisobot yilida yangi o'zlashtirilgan yer maydonlariga ega bo'lgan qishloq xo'jalik korxona, muassasa va tashkilotlarning nomlari, 3 ustunda har bir xo'jalik bo'yicha yangi o'zlashtirilgan yerlarning umumiy maydonlari yoziladi. 4 ustunda yangi yerlarni o'zlashtirgan tashkilotning nomi, 5 ustunda yangi yerlarni o'zlashtirganligini tasdiqlovchi hokimiyat qarorining tartib raqami va sanasi qayd qilinadi, 6 ustunda yer balansi (hisoboti) ga qo'yiladigan maydon yoziladi. 7 va 8 ustunlar bo'sh ustunlar bo'lib zaruriyat tug'ilgan taqdirda ba'zi qo'shimcha ma'lumotlar kiritilishi mumkin, 8 ustunda izohlar beriladi.

Xo'jaliklar bo'yicha berilgan ma'lumotlar asosida tumanda yil davomida yangi o'zlashtirilgan yerlarning umumiy maydoni va yer balansi (hisoboti) ga qo'shiladigan umumiy maydon aniqlanadi. 8 shakldagi yangi o'zlashtirilgan yerlar maydonining miqdori 22 va 22a shakllarining 1-ilova shakldagi shunday maydonlar miqdoriga teng bo'ladi.

Tumanning sug'oriladigan yerlaridan xo'jalik ichki qurilishlariga ajratilgan yerlar to'g'risida ma'lumot (14-shakl). 14-shaklda faqat sug'oriladigan yerlardan ichki xo'jalik qurilishlariga (maktab, idora, omborxona, ferma binosi, ichki ariq, kanallar, yo'llar, tomorqa va dexkon xo'jaliklarini yuritish) hisobot yilida tegishli tuman yoki viloyat hokimlarining qarorlari asosida ajratilgan yer maydonlari hisob qilinadi.

1-ustunda yuqoridagi maqsadlar uchun yeri ajratilgan yerdan foydalanuvchilar nomi keltiriladi, 2-ustunda aniq qaysi ehtiyojlar uchun ajratilgani qayd qilinadi, 3-ustunda ajratilgan sug'oriladigan yerlarning umumiy maydoni, 4-ustunda ushbu ajratilgan yerlarning bonitet balli keltiriladi. 5-9-ustunlarda ajratilgan yerlarni qishloq xo'jalik yer turlari bo'yicha taqsimlanishi to'g'risidagi ma'lumotlar beriladi. Boshqa ma'lumotlar uchun shaklda qo'shimcha ikkita (10-11-ustunlar) bo'sh ustun bo'ladi. 12-ustunda yuqoridagi maqsadlar uchun ajratilishiga asos tuman, viloyat hokimlarining qarorlari, ularning raqami va sanalari keltiriladi.

Xo'jaliklar bo'yicha alohida-alohida hisoblashlar amalga oshirilganidan so'ng tuman bo'yicha jami ichki xo'jalik qurilishlariga ajratilgan sug'oriladigan yerlar umumiy tarzda va asosiy qishloq xo'jalik yer turlari bo'yicha hisoblanadi.

Tumanda korxona, tashkilot va jismoniy shaxslar ehtiyoji uchun qishloq xo'jalik korxona va tashkilotlaridan yil davomida ajratilgan yerlar to'g'risida hisobot (18-shakl). Bu shaklda korxona, tashkilot va jismoniy shaxslar ehtiyoji uchun qishloq xo'jalik korxona va tashkilotlaridan yil davomida ajratilgan yer maydonlar alohida tarzda hisobga olinadi va maxsus hisobot ko'rinishida rasmiylashtiriladi.

Hisobotning 2-ustunida yerlari ajratilgan yerdan foydalanuvchilar nomi, 3-ustunda yer ajratib berilgan tashkilotlarning nomi beriladi. 4-ustunda yer qaysi maqsadlar uchun ajratilgani qayd qilinadi. 5-ustunda ajratilgan yerlar 22-shaklning qaysi satrida hisobga olinganligi ko'rsatiladi. 6-ustunda ajratilgan umumiy maydon, 7-ustunning suratida shunday doimiy foydalanishga ajratilgan yer maydoni, maxrajida muddatli(vaqtincha) foydalanishga ajratilgani yoziladi.

8-18-ustunlarda ajratilgan yer maydonlarini asosiy yer turlari bo'yicha bo'linishi aks ettiriladi. 19 va 20-ustunlarda yer maydonlarini ajratilishiga asos bo'ladigan tuman yoki viloyat hokimi qarorlarining raqami va sanalari keltiriladi.

Ma'lumki, qishloq xo'jalik korxonalari foydalanayotgan yerlardan turli tashkilotlarga yer ajratishda ajratilgan yer maydonlariga teng miqdor va sifatdagi yangi yerlarni o'zlashtirib xo'jalik ixtiyoriga beriladi. Bular to'g'risida ma'lumot shaklning 21-24 ustunlarida beriladi.

Tuman bo'yicha korxona, tashkilot va jismoniy shaxslar ehtiyoji uchun qishloq xo'jalik korxona va tashkilotlaridan yil davomida ajratilgan yerlar jamlangandan so'ng, qishloq xo'jaligiga oid bo'lmagan boshqa ehtiyojlar uchun korxona, idora va tashkilotlarga ajratilgan yerlar satrlar bo'yicha ko'rsatiladi.

Hisobot yilida qishloq xo'jaligiga oid bo'lmagan boshqa ehtiyojlar uchun korxona, idora va tashkilotlarga ajratilgan yerlar to'g'risida hisobot (22-shaklga 2-ilova, jami yer maydoniga hamda 22a-shaklga 2-ilova sug'oriladigan yer maydoniga). Tuman yer balansiga ilova tariqasida tumanda korxona, tashkilot va jismoniy shaxslar ehtiyoji uchun qishloq xo'jalik korxona va tashkilotlaridan yil davomida ajratilgan yerlari to'g'risidagi hisobot (18-shakl) bilan birgalikda qishloq xo'jaligiga oid bo'lmagan boshqa ehtiyojlar uchun korxona, idora, tashkilotlarga doimiy va uzok muddatli foydalanishga ajratilgan yerlar to'g'risida hisobot (22-shaklga 2-ilova, 22a-shaklga 2-ilova) ham taqdim etiladi.

Qishloq xo'jaligiga oid bo'lmagan ehtiyojlar uchun korxona, muassasa va tashkilotlarga ajratilgan yerlar to'g'risidagi hisobot oldingi yilning 1-yanvaridan hisobot yilining 1-yanvarigacha bo'lgan muddatni o'z ichiga oladi va barcha yerlar uchun tuziladi. Hisobotni to'ldirish uchun asos bo'lib, O'zbekiston Respublikasi

Vazirlar Mahkamasining qarorlari, viloyat hokimlarining yer ajratish to'g'risidagi qarorlari, tanlov va auksionlarning qarorlari xizmat qiladi.

Hisobotning 01-10-satrlarida qaysi ehtiyojlar uchun yer ajratilganligi qayd qilinadi. 12- satrda jami ajratilgan yerlar, ya'ni 1;2;3;4;5;6;7;8;9 va 10-satrlar yig'indisi beriladi. 13-satrda esa shu jumladan bog'dorchilik va sabzavotchilik uyushmalari tashkil etish uchun ajratilgan yerlar qayd qilinadi.

1-ustunda jami ajratilgan yerlar (4,7,10,13-ustunlar yig'indisi), 2-ustunda shundan, qishloq xo'jaligi yerlari (5,8,11,14 – ustunlar yig'indisi), 3-ustunda shu jumladan, ekin yerlari (6,9,12,15 – ustunlar yig'indisi) hisobga olinadi.

Qishloq xo'jaligiga oid bo'lmagan boshqa ehtiyojlar uchun korxona, idora, tashkilotlarga doimiy va uzoq muddatli foydalanishga ajratilgan yerlar to'g'risidagi hisobot jami yer maydoni hamda sug'oriladigan yer maydonlari bo'yicha alohida-alohida tuziladi.

Tumandagi bog'dorchilik va sabzavotchilik uyushmalarining yerlari to'g'risida ma'lumot (20-shakl). Tumandagi bog'dorchilik va sabzavotchilik uyushmalarining yerlari to'g'risidagi ma'lumotda mavjud uyushmalarning yerlari va hisobot yilida tashkil etilgan bog'dorchilik va sabzavotchilik uyushmalarining yerlari birgalikda hisobga olinadi. Hisobotni to'ldirish uchun asos bo'lib, viloyat hokimlarining, turli auksion va tanlovlar natijalari bo'yicha yer ajratish to'g'risidagi qarorlari xizmat qiladi (agarda hisobot yilida yangi uyushmalar tashkil etilgan bo'lsa).

20-shakl 10 ta ustun bo'yicha to'ldiriladi. 1-ustunda tartib raqami, 2-ustunda bog'dorchilik va sabzavotchilik uyushmalarining nomi, 3-ustunda tobelik tashkilotining nomi, 4-6 ustunlarda jami uyushmalar to'g'risida ma'lumot beriladi, 7-9 ustunlarda esa hisobot yilida tashkil etilgan yangi bog'dorchilik va sabzavotchilik uyushmalari to'g'risida, ularning yer maydonlari to'g'risida ma'lumotlar beriladi.

Tuman yer fondi tarkibidagi yer toifalari maydonlarining yil davomidagi o'zgarishi jadvali (5-shakl).

Jadvalning satrlarida to'la holda yer fondi tarkibidagi yer toifalari keltirilgan bo'lib, har bir toifa yoki yerdan foydalanuvchilarga ikkitadan satr ajratilgan. Agarda ushbu satrdagi yer toifasiga yer maydoni qo'shilgan bo'lsa, u holda, bu maydon ushbu toifaning («+») satriga yoziladi va aksincha, agarda yil davomida ushbu yer toifasidan boshqa toifalarga olingan bo'lsa («-») satrga yoziladi.

Jadvalning 1-15-ustunlarida ham satrlardagi yer toifalari va yerdan foydalanuvchilarning nomlari keltirilgan bo'lib, ular yer toifalaridagi maydonlarni bir toifadan ikkinchisiga o'zgartirishni ko'rsatadi. 16- ustunda o'zgarishlar jami ko'rsatiladi. 17 va 18- ustunlarda tuman va viloyat chegaralarining o'zgarishi sababli yuz beradigan o'zgarishlar qayd qilinadi. 19- ustunda umumiy o'zgarishlar, ya'ni 16,17,18 – ustunlar yig'indisi keltiriladi. 20- ustunda har bir toifa yoki yerdan foydalanuvchini hisobot yilining 1-yanvariga bo'lgan maydoni ko'rsatiladi. Ushbu

ustun o'tgan yilning 1-yanvar holatiga bo'lgan maydonga yil davomida ro'y bergan o'zgarishlar qo'shilgan «+» holda yoki bu o'zgarishlar olib tashlangan holda «-» kelib chiqadi. 21- ustunda o'tgan yilga nisbatan farqlar («+»)da yoki («-») da ko'rsatiladi. Agarda tuman ma'muriy chegarasida hech qanday o'zgarish bo'lmagan bo'lsa, bir toifa yoki yer egliklariga qo'shilgan «+» va olingan «-» satrlar yer maydonlari jami bir xil bo'lib, tumanning jami yer maydoni o'zgarishsiz qoladi.

Tuman, viloyat hokimlarining tegishli qarorlari yoki O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining tegishli qarorlari, ushbu jadvalni to'ldirishga asos bo'ladi.

Tuman yerdan foydalanuvchilarning yer eksplikatsiyasini tuzish. Tumandagi mavjud yerdan foydalanuvchilarning yer eksplikatsiyasi yuqoridagi barcha ma'lumotlarga asosan hisobot yilining 1-yanvar holati bo'yicha tumanda faoliyat ko'rsatayotgan barcha yer egalari, yerdan foydalanuvchilar, mulkdorlar va ijarachilar bo'yicha to'ldiriladi. Yer eksplikatsiyasini tuzishda tuman yer fondini yer toifalari va yer turlari bo'yicha taqsimlanishi haqidagi ma'lumotlar hisobotning satrlari bo'yicha alohida-alohida hisobga olinadi.

«a» ustundagi tartib raqamlari yerdan foydalanuvchilarning tartibi bo'yicha beriladi. «b» ustunda esa yerdan foydalanuvchilarning nomi yoziladi. Bunda har bir yerdan foydalanuvchining faoliyat ko'rsatayotgan bugungi kundagi to'liq nomi, qishloq fuqarolar yig'inining nomi, xo'jalikning ixtisosligi hamda belgilangan tartibda tasdiqlangan massivining yoki yer uchastkasining kod raqamlari yoziladi. Har bir yerdan foydalanuvchiga oltita satr ajratiladi. Bunda, birinchi satrga jami yerlar, ikkinchisiga esa, shundan sug'oriladigan yerlar yoziladi. 3 va 4 satrlarga ijaradagi fermer xo'jaliklarining jami hamda sug'oriladigan yer maydonlari, 5 va 6-satrlarga xususiylashtirilgan fermalar mavjud bo'lsa ularning egallagan jami yer maydonlari hamda sug'oriladigan yerlarining maydonlari yoziladi.

Yer fondining yer toifalari va yer turlari bo'yicha taqsimlanishi haqidagi ma'lumotlar eksplikatsiyaning satrlariga binoan alohida-alohida jamlanib, yerdan foydalanuvchilarga bo'lingan oltita satriga ko'ra hisobga olinadi. Jumladan:

1-ustunda yerdan foydalanuvchilar soni yoziladi. Agarda xo'jaliklarning boshqa mintaqada ham yer maydonlari bo'lsa, u ham, shu joyda ko'rsatiladi.

2- ustunda yer egaliklari va yerdan foydalanuvchilar, mulkdorlar va ijarachilar bo'yicha umumiy yer maydoni yoziladi.

3 va 3a ustunlarda ekin yerlar hisobga olinadi. Bunda 3- ustunda jami ekin yerlari, 3a ustunda esa, shu jumladan holati yomon ekin yerlari ko'rsatiladi (belgilangan tartibda tuman, viloyat hokimliklari tomonidan tasdiqlangani). Bog'lar va boshqa ko'p yillik daraxtzorlar orasida vaqtinchalik qishloq xo'jalik ekinlarini ekish uchun foydalanilayotgan yerlar ekin yerlarga kiritilmaydi va bunday yerlar ko'p yillik daraxtzorlar tarkibida hisobga olinadi.

4 - 8 ustunlarda ko'p yillik daraxtzorlar, terrasalarga ekilgan ko'p yillik daraxtzorlar hisobga olinadi. Shundan, 4- ustunda jami ko'p yillik daraxtzorlarning maydoni, 5-ustunda bog'lar, 6-ustunda uzumzorlar, 7- ustunda tutzorlar va 8- ustunda esa mevali ko'chatzorlar va boshqa ko'p yillik daraxtzorlar maydonari qayd qilinadi.

Ko'p yillik daraxtzorlarning umumiy maydonlaridan yo'llar, inshootlar, ixota daraxtzorlari, ariq va zovurlar maydonlari chiqarib tashlanadi hamda ular tegishli yer turlari tarkibida hisobga olinadi.

9 ustunda bo'z yerlar, 10 ustunda pichanzorlar, 11 va 12 ustunlarda esa yaylovlar hisobga olinadi. Shundan 11 ustunda jami yaylovlar maydoni keltirilsa, 12 ustunda suv bilan ta'minlangan yaylovlar maydonlari hisobga olinadi. 13 ustunda qishloq xo'jalik yer turlarining jami maydonlari, ya'ni 3,4,9,10,11 ustunlarning umumiy yig'indisi qayd qilinadi.

14-18 ustunlarda shaxsiy foydalanishdagi tomorqa yerlar to'g'risidagi ma'lumotlar keltiriladi. Ma'lumki, qishloqlardagi oilalarning shaxsiy foydalanishidagi tomorqa yer maydonlarini ko'paytirilishi va ushbu tomorqa yerlarining bir qismini aholi punktlaridan tashqarida, ya'ni dalada joylashganligi sababli ular alohida hisobga olinadi. Jumladan, 14 ustunning suratida umumiy xo'jalik (oila) lar soni ko'rsatilsa, maxrajida shu jumladan daladagi oilalar soni ko'rsatiladi. 15 ustunning suratida umumiy yer maydoni ko'rsatilsa, maxrajida, shundan dalalardagi tomorqa yerlar maydoni keltiriladi. Umumiy tomorqa yerlaridan 16 ustunning suratida jami ekin yerlari, maxrajida, shundan daladagi ekin yerlari, 17 ustunda bog'lar va boshqa mevali daraxtzorlar yerlari va 18 ustunda imoratlar bilan band yerlar alohida ajratilgan holda hisobga olinadi.

19 va 20 ustunlarda bog'dorchilik va sabzavotchilik uyushmalarining yerlari hisobga olinadi. Shundan, 19 ustunda ulardagi oilalar soni va 20 ustunda esa, ularga ajratilgan umumiy yerlar hisobga olinadi. Korxona, muassasa va tashkilotlarga bunday uyushmalarni tashkil etish uchun ajratilgan yerlar, ushbu korxonalarning yer maydonlari tarkibida hisobga olinadi. Agarda bunday uyushmalar tuman, viloyat yoki shahar hokimliklari ixtiyorida bo'lsa, ularning yer maydonlari aholi punktlari yerlari tarkibiga kiritiladi.

21 ustunda, meliorativ qurilish holatidagi yerlar hisobga olinadi. Bunday yerlarga, odatda, meliorativ qurilishlar olib borilayotgan, kapital tekislash ishlari bajarilayotgan hamda qishloq xo'jaligida vaqtincha foydalanib bo'lmaydigan yerlar kiradi. Agarda, meliorativ qurilishlar noqishloq xo'jalik yer turlari maydonlarida amalga oshirilsa, bunday yerlar qurilish tugagunga qadar oldingi yer turlari tarkibida hisobga olinadi.

22-24 ustunlarda o'rmonzorlar egallagan maydonlar hisobga olinadi. Jumladan, 22 ustunda jami o'rmonzorlar maydonlari keltiriladi, 23 ustunda esa ixota daraxzorlari, ya'ni dalalarni suv va shamol eroziyasidan muhofazalashga

mo'ljallangan daraxtzorlar egallagan yerlar hisobga olinadi, 24 ustunda esa sun'iy ravishda tashkil etilgan terakzorlar maydonlari hisobga olinadi.

25 ustunda butazorlar egallagan yer maydonlari har bir yer toifasi bo'yicha hisobga olinadi.

26 ustunda suv ostidagi jami yerlar, shu jumladan 27 ustunda daryo va soylar, 28 ustunda ko'llar, 29 ustunda suv omborlari va havzalar, 30 ustunda kanal, kollektor va zovurlar, 31 ustunda yo'l, so'qmoq va chorva yo'llari, 32 ustunda ijtimoiy hovli, ko'cha va maydonlar, 33 ustunda ijtimoiy binolar, 34 ustunda qishloq xo'jaligida foydalanilmaydigan boshqa yerlar hisobga olinadi.

Barcha maydonlar gektarlarda qayd qilinadi.

Tuman yer egalari va yerdan foydalanuvchilarning yer eksplikatsiyasi Respublikaning barcha tuman va shaharlarida bir xil, maxsus kompyuter dasturi asosida tuziladi.

Tumandagi mavjud fermer xo'jaliklarining yo'nalishlari va yer maydonlari to'g'risida ma'lumot. Tumandagi mavjud fermer xo'jaliklarining yo'nalishlari va yer maydonlari to'g'risida ma'lumot hisobot yilining 1-yanvar holatiga yer egaliklari va yerdan foydalanuvchilar yer eksplikatsiyasining yer turlari ustunlariga binoan har bir massiv bo'yicha yo'nalishlariga qarab alohida-alohida tuziladi. Keyin ularning yig'indisi jamlanib hisobot yilining 1-yanvar holatiga tumandagi barcha mavjud fermer xo'jaliklari to'g'risida to'liq ma'lumot tuziladi.

Tumanda faoliyat yuritayotgan mavjud fermer xo'jaliklari to'g'risidagi ma'lumot yer egaliklari va yerdan foydalanuvchilarning yer eksplikatsiyasida qayd qilingan fermer xo'jaliklar soni va yer maydondariga to'g'ri kelishi lozim.

Tumandagi ko'p yillik daraxtzorlarni o'zgarishi to'g'risidama'lumot (ko'p yillik daraxtzorlarning buzilishi va qo'shimcha ekilishi) Tumandagi mavjud ko'p yillik daraxtzor maydonlarini o'zgarishi to'g'risida ma'lumot o'tgan yilning 1-yanvaridan hisobot yilining 1-yanvarigacha ko'p yillik daraxtzorlar yer maydonlarida va tarkibida yuz beradigan o'zgarishlarni o'z ichiga oladi. Ya'ni, hisobot yilida yangi bog', tokzor, tutzor hamda boshqa mevali ko'chatzorlarni ekish va bog', tokzor, tutzor hamda boshqa mevali ko'chatzorlarni buzish hisobiga bo'ladigan o'zgarishlar ko'rsatiladi, barcha o'zgarishlar o'rnatilgan tartibda rasmiylashtirilib tegishli tuman hokimlarining qarorlari bilan tasdiqlangan bo'lishi lozim. Ushbu ma'lumotda ko'p yillik daraxtzorlar maydonlari sug'oriladigan yer maydonlari hamda lalmi yerlar maydonlari bo'yicha alohida alohida ko'rsatiladi.

Fermer xo'jaliklarini guruhlar bo'yicha taqsimlanishi . Bu ma'lumotda, oldiniga, tuman hududidagi har bir massivda faoliyat ko'rsatayotgan fermerlarning umumiy soni, yer maydoni keltiriladi. Keyin ular yer maydonlarining o'lchamlari bo'yicha 7 ta guruhga (1,0 ga. dan-3,0 ga. gacha, 3,1 ga. dan - 5,0 ga. gacha, 5,1 ga. dan - 10,0 ga. gacha, 10,1 ga. dan - 20,0 ga. gacha, 20,1 ga. dan - 50,0 ga. gacha, 50,1

ga. dan - 100,0 ga. gacha va 100,0 ga. dan yuqori) ajratilib, ushbu guruhlar bo'yicha sonlari va maydonlari keltiriladi. Bu ma'lumot tuman hududida faoliyat yuritayotgan fermer xo'jaliklarini yer maydonlari bo'yicha katta – kichikligiga qarab alohida guruhlar doirasida fikr yuritishga imkon beradi.

Tumandagi qishloq xo'jalik korxona va tashkilotlarida ishlayotgan yer tuzuvchi mutaxassislar to'g'risida ma'lumot (17- shakl). Tumanda hamda qishloq va mahalla fuqarolar yig'inlarida faoliyat yuritayotgan yer tuzish va kadastr sohasidagi mutaxassislar to'g'risida ma'lumot (17 – shakl) hisobot yilining 01 yanvar holatiga tuziladi. Ushbu ma'lumot 10 ta ustundan iborat.

1-ustunda – mutaxassisning ismi, sharifi; 2-ustunda ish joyi; 3- ustunda- egallagan vazifasi; 4- ustunda-tug'ilgan yili; 5 – ustunda- ma'lumoti (qayerda, qachon va qaysi o'quv yurtini tugatgan); 6 – ustunda – yer tuzuvchi mutaxassisligidagi umumiy ish staji; 7 – ustunda- shu jumladan, egallagan vazifasidagi ish staji; 8 – ustunda – millati; 9-ustunda-bir yillik maoshi (so'mda); 10-ustunda- izoh va qo'shimcha ma'lumotlar ko'rsatiladi.

Tumanning navbatchi xaritasi (hisobot davrida turli ehtiyojlar uchun korxona, muassasa, tashkilotlar hamda jismoniy shaxslarga ajratilgan yer maydonlarining chegaralari tushirilgan holda). Tumanning navbatchi xaritasi hisobot yilining 01 yanvar holatiga, hisobot davrida, ya'ni yil davomida har xil ehtiyojlar uchun turli korxona, muassasa va tashkilotlar hamda jismoniy shaxslarga ajratilgan yer maydonlarining chegaralari xarita masshtabiga qarab aniq tushirilgan holda davlat kadastrlari palatasi tuman filialining boshlig'i va mutaxassislari tomonidan tuziladi hamda yuqoridagi hisobotlar bilan birga viloyatga topshiriladi.

Tumanning yerdan foydalanish sxemasi (chizmasi) (yer egalari va yerdan foydalanuvchilar ro'yxati bilan). Tumanning yerdan foydalanish sxemasi hisobot yilining 1 yanvar holati bo'yicha davlat kadastrlari palatasi tuman filialining boshlig'i rahbarligida shu filial mutaxassislari tomonidan tuziladi. Unda tumandagi qishloq xo'jaligi, o'rmon xo'jaligi korxonalari, yirik yer egalari va yerdan foydalanuvchilar hamda qishloq va mahallalar fuqarolar yig'inlarining chegaralari va nomlari ko'rsatilgan holda tuziladi, xo'jaliklar yoki yer massivlari asosiy ixtisosliklari bo'yicha bo'yaladi. Sxema bilan birgalikda unga ma'muriy tumandagi mavjud yer egaliklari va yerdan foydalanuvchilar ro'yxati ilova qilinadi.

Tuman yer hisoboti (balansi)ga tushuntirish xati. Tushuntirish xati yer balansi (hisoboti) ning matn qismi hisoblanadi. Unda O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksi, «Davlat yer kadastrlari to'g'risida» gi, «Davlat kadastrlari to'g'risida»gi va davlat yer kadastrini yuritishga oid boshqa qonunlar, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining Farmon va Qarorlari, O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021 yil 22 iyunidagi 389 son Qarori bilan tasdiqlangan “Davlat yer

kadastrini yuritish tartibi to'g'risidagi nizom" ga binoan bu yo'nalishda amalga oshirilayotgan amaliy ishlar to'la yoritiladi.

Tushuntirish xatida tuman yer fondining umumiy maydoni, yerdan foydalanuvchilar va yer toifalari bo'yicha yerlarning sifat holatlarida, shuningdek yerlardan foydalanish jarayonida yil davomida yuz bergan o'zgarishlar asoslanadi.

Tushuntirish xatida, ayniqsa, yerdan foydalanuvchilarning umumiy maydonlari hamda tuman xududida yil davomida ro'y bergan o'zgarishlarni tahlil qilishga katta ahamiyat beriladi. Bunday o'zgarishlarning sabablarini ko'rsatgan holda maxsus jadvallar keltirish, asoslarini va tuman ma'muriy chegaralarining o'zgarishi to'g'risidagi maxsus qarorlarni alohida tarzda keltirgan holda yozma ravishda berish maqsadga muvofiqdir.

Matnda tumanda faoliyat yuritayotgan qishloq xo'jalik korxonalari, jumladan fermer xo'jaliklari yerlaridan foydalanish masalalari anchagina keng yoritiladi. Qishloq xo'jalik yerlarining har bir gektaridan imkon boricha to'liq va talabga muvofiq foydalanishni amalga oshirish bo'yicha qanday tadbirlar o'tkazilganligi, qanday maydonlarda suv, shamol eroziyalariga qarshi kurash, pichanzor va yaylovlarni tubdan yaxshilash bo'yicha bajarilgan ishlar alohida qayd qilinadi. Bundan tashqari, matnda keyingi yilda qancha maydonlarda qanday ishlar bajarilishi zarurligi ham ko'rsatiladi.

To'liq holda tuzilgan yer hisoboti (balansi) tuman hokimligida ko'rib chiqiladi va tasdiqlanadi hamda viloyat hokimligiga to'liq tasdiqlash va ma'qullash uchun taqdim etiladi. Tuman hokimligida tasdiqlangan yer hisoboti (balansi) 10 kun ichida davlat kadastr palatasi viloyat boshqarmasiga umumlashtirish va viloyat yer balansi (hisoboti) ni tuzish uchun taqdim etiladi.

Ma'muriy tuman yer balansinig asosiy shakllaridan namunalar kitobning 3 ilovasida keltirilgan.

Mavzu bo'yicha umumiy xulosa qilar ekanmiz, shuni alohida e'tirof etish joizki, bugungi kunda ma'muriy tuman yer balansi (hisoboti) ni tuzish maxsus dasturlar asosida elektron tarzda amalga oshiriladi. Bu tuman hududida doimiy ravishda yuz berib turadigan yer maydonlarini tarmoqlararo taqsimlash va qayta taqsimlash masalalarini o'z vaqtida amalga oshirishga, hisobotni tuzish jarayonida yuz berishi mumkin bo'ladigan hato va kamchiliklarni o'z vaqtida bartaraf etishga, shuningdek, eng asosiysi, tuman yer maydonlaridan foydalanishning mavjud xolatini doimiy ravishda bilib turishga imkon beradi.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Ma'muriy tuman yer balansi (hisoboti) nima va u qanday maqsadlar uchun tuziladi?
2. Tuman yer balansi (hisoboti) ning tarkibi qanday asosiy hujjatlardan iborat?
3. Tuman yer balansini tuzishda qanday tamoyillarga asoslanish zarur bo'ladi?

4. Yer balasi (hisoboti) ga qanday grafik material ilova qilinadi va unda nimalar yoritiladi?

5. Yer balansi (hisoboti) ga tushuntirish xatining umumiy mazmuni nimalardan iborat bo'adi?

6. Tuman yer balansi (hisoboti) qayerda tasdiqlanadi?

5.2. Shaharda davlat yer kadastrini tashkil etish va yuritish

5.2.1. Shaharda yuritiladigan yer kadastrining mazmuni va ahamiyati

Shaharlar respublikada mavjud bo'lgan aholi punktlari ichida eng muhimi hisoblanadi. Umuman, respublika hududidagi aholi punktlari asosan shahar, shaharcha, qishloqlar va ovullardan iborat. Shahar deb, odatda o'zining boshqaruv organiga va xo'jaligiga ega bo'lgan, aholisining aksariyat qismi (85,0% dan ortig'i) ushbu xo'jalikda faoliyat ko'rsatadigan aholi punktiga aytiladi. Mamlakat chegarasida mavjud bo'lgan barcha aholi punktlari O'zbekiston Respublikasining Shaharsozlik kodeksi (2021 y.) bilan tartibga solinadi. Ushbu kodeksning 12 moddasiga binoan shaharlar quyidagi turlarga ajratiladi:

eng yirik — istiqomat qiluvchi aholisining soni bir milliondan ortiq bo'lgan;

yirik — istiqomat qiluvchi aholisining soni ikki yuz ellik mingdan bir milliongacha bo'lgan;

katta — istiqomat qiluvchi aholisining soni yuz mingdan ikki yuz ellik minggacha bo'lgan;

o'rtacha — istiqomat qiluvchi aholisining soni ellik mingdan yuz minggacha bo'lgan;

kichik — istiqomat qiluvchi aholisining soni ellik minggacha bo'lgan.

Ma'lumki, shaharsozlik faoliyatini amalga oshirish, shaharsozlik faoliyati obyektlariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yhatiga olish, shaharsozlik faoliyati obyektlarini hisobini yuritish va baholash uchun asosan shaharsozlik davlat kadastr yuritiladi. Bu holat Shaharsozlik kodeksida alohida qayd qilingan. Ammo shaharlar ham ma'lum yer maydonlarida joylashganligi, ma'lum bir yer maydonlaridan foydalanganliklari sababli bu yerda ham belgilangan tartibda yer kadastr yuritiladi. Shaharda yuritiladigan yer kadastr asosan shahar chegarasida mavjud bo'lgan turli yerdan foydalanishlarni yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarini davlat ro'yxatiga olish, mavjud yer maydonlarining miqdoriy hisobini yuritish, shahar chegarasidagi turli mohiyatga ega bo'lgan yer uchastkalarini kadastrli baholash, shuningdek yer uchastkalari to'g'risidagi axborotlarni to'plash, tashkil etilgan maxsus geoportalga joylashtirish va zaruriyatga qarab yangilab turishni o'z ichiga oladi.

Shahar hokimiyati ushbu hududda tashkil etilgan Kadastr agentligi hamda Kadastr palatasi boshqarmasi bilan bevosita bog'liq holda yer huquqi qonun

xujjatlariga asosan shaharda tashkil etiladigan turli korxona, muassasa va tashkilotlarga yer tanlash, yer ajratish, yerdan foydalanishga oid nizolarni hal etish, yerdan foydalanuvchilarga davlat xujjatlarini berish ishlarini bajaradi. Bulardan tashqari, shahar hokimiyatlari tuproq unumdorligini oshirish, yerlarni sug'orish, tuproq eroziyasiga qarshi kurashish, yashil daraxtzorlarini barpo etish bo'yicha tadbirlarni yerdan foydalanuvchilar tomonidan amalga oshirishini nazorat qiladilar. Ular keng tarqalgan yer osti qazilma boyliklarini qazib olishni tashkil etadilar, yer kadastrini yuritilishini hamda yer balansi (hisoboti) ni tuzishni ta'minlaydilar. Shunday qilib, shahar hokimiyatlariga shahar chegaralaridagi yer maydonlarini tasarruf qilish va boshqarish bo'yicha katta vakolatlar berilgan.

Yuqorida sanab o'tilgan vazifalarni bajarish uchun, albatta shahar hokimiyati yer fondining holati to'g'risida birlamchi ma'lumotga ega bo'lishi zarur. Bu esa, o'z navbatida, shaharda ham yer kadastrini yuritilishini taqazo qiladi.

Shaharda yuritiladigan yer kadastrini ham mamlakat bo'yicha yagona tartibda yuritiladigan davlat yer kadastrini asosiy qismlaridan biri hisoblanadi. Shaharning alohida korxonalari, muassasalari va tashkilotlarining bo'lak-bo'lak yer kadastrini ma'lumotlari umumiy shahar yer fondining holati to'g'risida to'la fikr bermaydi. Bundan tashqari ko'pgina tashkilotlarda yer kadastrini mutaxassislar tomonidan bajarilmaydi. Shu sababli ham yer kadastrini xizmatining shunday bir tizimini, ya'ni shahar yer kadastrini tashkil etishga zaruriyat tug'iladi. Bu xizmat shahar chegarasidagi alohida korxonalar, muassasalar va tashkilotlarda yer kadastrini to'g'ri va mukammal yuritishda rahbarlikni hamda nazoratni amalga oshirishi, shuningdek shahar bo'yicha yagona tarzda yer kadastrini ma'lumotlarini qayta ishlashi, yer kadastrini yuritilishiga rahbarlik qilishi hamda yer fondining holati to'g'risida hisobot berib turishi zarur. Bunday tizim- bugungi kunda shahar Kadastr palatasi boshqarmasi hisoblanadi.

O'zbekiston Respublikasi «Davlat yer kadastrini to'g'risida»gi qonuniga (1998 y) hamda O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020 yil 7 sentyabrdagi PF 6061 son "Yer hisobi va davlat kadastrlarini yuritish tizimini tubdan takomillashtirish chora tadbirlari to'g'risida"gi Farmoni va ushbu 2020 yil 7 sentyabrdagi PQ 4819 son "O'zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligi faoliyatini tashkil etish chora tadbirlari to'g'risida"gi Qaroriga binoan shahar hududida yer kadastrini yuritish shaharda faoliyat olib borayotgan davlat kadastrlari palatasining shahar boshqarmasiga yuklatiladi.

Umuman shahar bo'yicha yer kadastrini yuritishga umumiy rahbarlik davlat kadastrlari palatasining shahar boshqarmasi tomonidan amalga oshiriladi. Shunday ekan, shahar boshqarmasi bu yerda yuritiladigan davlat yer kadastrini ishlariga to'liq mas'ul hisoblanadi va bunday ishlarni o'z vaqtida bajarilishini ta'minlaydi.

Shahar (agarda u tumanlarga bo'linmagan bo'lsa) da yuritiladigan yer kadastrining yana bir ahamiyatga molik joyi shundan iboratki, yer kadastrini xizmatining barcha yuqori pog'onalari (viloyat, respublika organlari) joylarda yer kadastrini ishlarini to'g'ridan to'g'ri bajarish bilan shug'ullanmaydilar. Ular tumanlar va shaharlardan kelib tushadigan ma'lumotlar asosida ish yuritadilar. Shaharda yuritiladigan yer kadastrini tasvirga olish, kuzatuvlar, yer tuzish, xaritalarni korrektirovka qilish (to'g'rilash), maydonlarni xatlovdan o'tkazish va boshqa birlamchi xujjatlarga va materiallarga asoslanadilar. Shu sababli ham respublikada yuritiladigan yer kadastrining sifati tuman va shaharda olib boriladigan yer kadastrining sifatiga to'g'ridan-to'g'ri bog'liqdir.

Shaharda yuritiladigan yer kadastrining asosiy vazifasi-shahar yer rusurslaridan oqilona foydalanishni, ularni turli tuman korxonalar va tashkilotlar o'rtasida to'g'ri va oqilona taqsimlanishini ta'minlashdan iborat bo'ladi. Yer kadastrining ma'lumotlari yerdan samarali foydalanishni va ularni muxofaza qilishni tashkil etishga, turli noqishloq xo'jaligi ishlab chiqarishini va boshqa shahar xo'jaligini joylashtirish va ixtisoslashtirishga, yer uchun to'lovlar (yer solig'i, ijara haqi) miqdorlarini asoslashga, shuningdek yerdan foydalanish bilan bog'liq bo'lgan iqtisodiyotning shahar xo'jaligi bilan bog'liq qator boshqa masalalarini ham hal qilishga yo'naltirilgan. Shuni alohida qayd qilish zarurki, shahar yerlari ulardan foydalanganlik uchun belgilanadigan va undiriladigan soliq miqdorlari bo'yicha boshqa yerlardan tubdan farq qiladi. Shu sababli ham shaharda yer kadastrini yuritishga, xususan, yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni o'z vaqtida davlat ro'yxatiga olishga, yerlarni miqdoriy hisobini yuritishga va yer maydonlarini kadastrli baholashga alohida e'tibor berilishi zarur.

Shahar hududida yuritiladigan yer kadastrini yerlarning huquqiy, tabiiy va xo'jalik holatlari to'g'risidagi zaruriy hamda aniq ma'lumotlarni o'zida jamlashi zarur. Shu sababli ham u shahar chegarasidagi yerdan foydalanuvchilarning yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni ro'yxatga olish, yerlarning miqdoriy va sifat hisobini yuritish hamda shahar yerlarni baholash ma'lumotlarini o'z ichiga oladi.

Shaharda yuritiladigan yer kadastrini katta davlat ahamiyatiga molik bo'lgan tadbir hisoblanadi. Shahar chegarasidagi yer uchastkalariga va undagi boshqa ko'chmas mulklarga bo'lgan huquqlarni ro'yxatga olish yordamida shaharda turli-tuman subyektlarga, ko'p sonli tadbirkorlik faoliyati bilan shug'ullanuvchi subyektlarga, shahar xo'jaligiga yer berish huquqlari rasmiylashtiriladi. Yer kadastrining keyingi tarkibiy qismlari shahar yer fondining miqdorlarini, yer toifalari, yerdan foydalanuvchilar, yer turlarining tarkibi, ularni sifat holati bo'yicha taqsimlanishini aniqlaydi, yerlarni baholash ishlarini o'z ichiga oladi.

Yer kadastrini ma'lumotlari shaharning Bosh rejasini ishlab chiqish uchun juda zarur bo'lgan birlamchi manba hisoblanadi, negaki aynan shahar yer kadastrini

xujjatlarida shunday me'moriy xujjatni ishlab chiqish uchun zarur bo'ladigan barcha ma'lumotlar jamlangandir.

Yer kadastr materiallaridan shahar hududini tashkil etish bilan bog'liq xo'jaliklararo yer tuzish loyihalarini ishlab chiqishda ham keng foydalanish mumkin. Jumladan, shahar yerdan foydalanuvchilarini shakllantirishda, ishlab chiqarish bo'linmalarini joylashtirishda, tadbirkorlik obyektlarini tashkil etishda, shahar xo'jaligi va boshqaruv tizimlarini belgilashda, ularni joylashtirishda, turli maqsadlar uchun yer ajratishda yer kadastr materiallaridan keng tarzda foydalanish ijobiy samara beradi.

Yer kadastr shahar hududida tarqalgan, o'ziga xos xususiyatga ega bo'lgan yer turlari (qurilishlar tagidagi yerlar, umumiy foydalanishdagi yerlar, yashil daraxtzorlar egallagan yerlar va hak.) ni yaxshilash bo'yicha zaruriy tadbirlarni rejalashtirish va bajarish uchun ham o'zida zaruriy ma'lumotlarga ega bo'ladi. Davlat har bir yerdan foydalanuvchiga o'zlariga birlashtirilgan maydonlardagi yerlardan va boshqa ko'chmas mulklardan foydalanish bo'yicha samarali tadbirlar belgilash, shamol va suv eroziyalariga qarshi tashkiliy-xo'jalik, agrotexnik, o'rmon-meliorativ va gidrotexnik tadbirlarni amalga oshirish, yerlar holatini yomonlashishidan muxofaza qiladigan boshqa tadbirlarni bajarish majburiyatlarini yuklaydi. Yerni tubdan yaxshilash bo'yicha yirik tadbirlar davlat tomonidan moliyalanadi. Shunday ekan, shahar hududida bunday tadbirlarni o'z vaqtida amalga oshirish, albatta, ma'lum yer kadastr ma'lumotlariga asoslanishi zarur bo'ladi.

Shaharda yer kadastr mamlakat bo'yicha mavjud bo'lgan va bugungi kunda amalga kiritilgan yagona tizim asosida yuritiladi. O'tkazilish davri hamda bajariladigan ishlarining xarakteri bo'yicha shaharda yuritiladigan yer kadastr asosiy va joriy turlarga bo'linadi.

Asosiy yer kadastr muddatsiz, uzoq muddatli va qisqa muddatli bo'lib, yerdan foydalanishning maydonlari, ularning yer turlari hamda sifat holatlari to'g'risidagi to'liq hamda ishonchli ma'lumotlarni olish va shaharning mavjud yer kadastr xujjatlarida qayd qilishdan iborat bo'ladi.

Shahardagi mavjud xo'jalik faoliyati natijasida yer maydonlarini yer turlarida, yer mulkdorlari, ijarachilari va boshqa yerdan foydalanuvchilar o'rtasidagi taqsimoti va doimiy qayta taqsimotida, yer turlarining tarkibi hamda ularning holatlarida doimiy ravishda ma'lum o'zgarishlar yuz beradi. Ushbu o'zgarishlarni o'z vaqtida aniqlash hamda yer kadastr xujjatlarida yoritib borish maqsadida shaharda ham joriy yer kadastr yuritiladi.

Asosiy yer kadastrni o'tkazishga tayyorlanish tartibida davlat kadastrlari palatasining shahar filialini alohida o'rni bor. Ushbu filial boshlig'ining rahbarligida yerdan foydalanuvchilar o'lchamlari, ulardagi yer turlarining tarkibi hamda muhandislik holatlarini to'la tavsiflaydigan plan-kartografik, kuzatuv, yer baholash,

yer tuzish, yer monitoringi va boshqa materiallarni to'plash, tahlil qilish, bir tizimga keltirish bo'yicha ishlar bajariladi. Bunda yerga bo'lgan huquqlarni tasdiqlovchi davlat xujjatlari va shahar xo'jaligi maqsadlari uchun yer ajratish materiallari, tasvirga olish, agroxo'jalik, muhandislik, agrokimyoviy, meliorativ, geobotanik va boshqa kuzatuvlar materiallari, yerlarni baholash materiallari, xo'jaliklararo yer tuzish, o'rmon tuzish materiallari va ma'lumotlari, oldingi yillarda tuzilgan yer balans (hisobot) lari to'plangan bo'lishi kerak.

Olingan ma'lumotlar asosida davlat kadastrlari palatasining shahar filiali yerdan foydalanuvchilar, yer mulkdorlarining tarkibi hamda ular o'rtasidagi yerlar taqsimotiga aniqlik kiritadi. Yer kadastr ma'lumotlarini bir tizimga keltirish hamda undan foydalanishga bo'lishi uchun shahardagi barcha yerdan foydalanuvchi yuridik subyektlarni alfavit tartibidagi ro'yxati tuziladi.

Yer kadastr uchun shahar yerlarining umumiy maydonini aniqlash muhim ahamiyatga egadir. Yer kadastr bo'yicha katta hajmlardagi ishlar bajarilishiga qaramasdan hozirga qadar ko'pgina shaharlar chegaralaridagi mavjud yer maydonlari, ularni yer turlari bo'yicha taqsimlanishi to'g'risida aniq ma'lumotlar mavjud emas. Shu sababli ham chegaraning doimiyligiga qaramasdan har yilgi yer xisobotlarida alohida shaharlar yer maydonlari to'g'risidagi ma'lumotlarda ko'payish yoki kamayish holatlari kuzatiladi. Bu asosan shahar chegarasida mavjud bo'lgan barcha yerdan foydalanuvchilar maydonlarini jamlash asosida aniqlanadi. Bunday yondoshuv albatta shaharning haqiqiy yer maydonlari to'g'risidagi ma'lumotlarni kafolatlay olmaydi hamda umumiy maydonni aniqlashni to'g'riligini nazorat qilishga imkon bermaydi. Shuning uchun albatta bunday xatolarga yo'l qo'ymaslik uchun shahar yerlarini hisoblashning hozirgi vaqtda qo'llanilayotgan ilg'or usullaridan foydalanish zarur.

Joriy yer kadastrini yuritish tartibida davlat kadastrlari palatasi shahar filiali o'zlarining xizmatidagi xujjatlar va ma'lumotlar asosida shahar xududida ro'y bergan o'zgarishlarni aniqlaydi. Ushbu aniqlangan o'zgarishlar maxsus usullarda tekshiriladi, qonuniyligi aniqlanadi. Shu bilan bir vaqda ushbu o'zgarishlar tuman yer kadastr xujjatlariga belgilangan tartibda tushiriladi.

Davlat kadastrlari palatasining shahar filiali shahar yerlarining har yili 1-yanvarga bo'lgan xolati bo'yicha yer balans (hisoboti) ni elektron tarzda tuzadi. Bu xujjat shahar hokimiyatida tasdiqlanadi va tasdiqlangan shahar yer balans (hisoboti) davlat kadastrlari palatasi viloyat boshqarmasiga topshiriladi.

Shaharda yuritiladigan yer kadastr ishlari tarkibida ushbu hududda bo'sh turgan yer uchastkalarini auksion orqali sotish ishlarini tashkil etish va uning natijalari bo'yicha yer uchastkalarini yangi yerdan foydalanuvchilarga rasmiylashtirish kabi masalalar ham muhim o'rin egallaydi.

O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2022-yil 14-dekabrdagi 71-sonli qaroriga asosan shahar chegarasida bo'sh turgan yer uchastkalarini auksionga chiqarish bosqichlari quyidagilardan iborat:

1) Shahar qurilish bo'limlari tadbirkorlik va shaharsozlik faoliyati uchun berish mumkin bo'lgan yer uchastkalari bo'yicha takliflarni «Yerelektron» AAT orqali shahar hokimligiga kiritib boradi.

2) Shahar hokimliklari buyurtmada belgilangan yer uchastkasining bo'sh yoki bo'sh emasligini aniqlaydi;

3) Yer uchastkasi bo'sh yoki bo'sh bo'lmagan taqdirda shahar qurilish bo'limiga bu to'g'risida ma'lumot yuboradi;

4) Bo'sh yer uchastkalari bo'yicha yer tanlash materiallarini tayyorlaydi va «YERELEKTRON» ATTga joylashtiradi.

5) Yer uchastkasi bo'yicha shahar qurilish bo'limi va barcha vakolatli tashkilotlardan ijobiy xulosa «Yerelektron» AATga joylashtirilgandan so'ng kadastr yig'majildini tayyorlaydi va shahar hokimligiga yuboradi.

6) Boshqarma buyurtmada ko'rsatilgan yer uchastkasi ma'lumotlarini Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarning davlat reyestridagi ma'lumotlarga muvofiqligini tekshiradi;

7) Yer uchastkasiga nisbatan taqiqning yoki xatlovning mavjudligini tekshiradi;

8) Tegishli shahar hokimligi nomiga yer uchastkasiga bo'lgan huquqni davlat ro'yxatidan o'tkazadi va ko'chirmani «Yerelektron» AATga kiritadi;

8) Turli ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarning davlat reyestrda yer uchastkasiga mulk huquqi yoki ijara huquqini davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi to'g'risidagi ko'chirmani operatorga «Yerelektron» AAT orqali yuboriladi.

9) Yer uchastkasi chegaralarini joyida (naturada) belgilaydi va yer uchastkasini naturada ko'rsatadi.

10) Shahar qurilish bo'limlari tadbirkorlik va shaharsozlik faoliyati uchun berish mumkin bo'lgan yer uchastkalari bo'yicha takliflarni «Yerelektron» AAT orqali shahar hokimligiga kiritib boradi.

11) Hududlar va aholi punktlari, ularni rivojlantirishni shaharsozlik jihatidan rejalashtirish to'g'risida hamda ularni qurish haqida aniq tasdiqlangan hujjatlar mavjud bo'lmagan taqdirda yer uchastkalari bo'yicha zaruriy takliflar tegishli hududiy arxitektura va shaharsozlik kengashlari hamda tegishli ravishda «O'zshaharsozlik LITI» DUK, «Toshkent-boshplan LITI» DUK va «Qishloq-qurilish loyiha» MCHJ bilan kelishgan holda ishlab chiqiladi.

Yuqoridagilar asosida shuni xulosa qilish mumkinki, shaharda yuritiladigan yer kadastr mamlakatda yuritiladigan yagona yer kadastrining asosiy

tarkibiy qismi bo‘lib, bunday ish natijasida olinadigan ma’lumotlar, yaratiladigan xujjatlar viloyat va umuman respublikada davlat yer kadastrini har tomonlama to‘g‘ri va asoslangan holda yuoritish uchun birlamchi manba bo‘lib xizmat qiladi.

Mustaqil o‘rganish uchun savollar

1. Shaharda yuritiladigan yer kadastrini ishlarining asosiy maqsad va vazifalari nimialardan iborat?
2. Shaharda yuritiladigan yer kadastrining asosiy turlari qanday va ular bir birlaridan nimasi bilan farq qiladilar?
3. Shaharda yuritiladigan asosiy yer kadastrining umumiy mazmuni nimalardan iborat?
4. Shaharda yuritiladigan joriy yer kadastrining asosiy vazifalari nimialardan iborat?
5. Shaharda bo‘sh yer uchastkalarini sotib olish uchun auksionlar tashkil etish tartibi qanday?
6. Shaharda yuritiladigan yer kadastrini ishlari qaysi tashkilotlar tomonidan tashkil etiladi?
7. Shaharda yuritiladigan yer kadastrini ishlarining natijalari nima maqsadlarda foydalaniladi?

5.2.2. Shaharda yer uchastkalariga va boshqa ko‘chmas mulklarga bo‘lgan huquqlarni ro‘yxatga olish tartibi

Respublikamizning turli shaharlari hududida joylashgan va faoliyat ko‘rsatayotgan shahar xo‘jaligi korxona, muassasa va tashkilotlarini hamda jismoniy shaxslarni ular tomonidan foydalanilayotgan yer uchastkalariga va boshqa ko‘chmas mulklarga bo‘lgan huquqlarini ro‘yxat qilish shaharda yuritiladigan davlat yer kadastrini asosiy tarkibiy qismlaridan biri bo‘lib, u ma’lum bir yer uchastkasiga mulkdorlik, foydalanish yoki ijara huquqini rasmiylashtirish hamda davlat miq‘yosida qabul qilingan yagona shakldagi xujjatlarda aks ettirish bo‘yicha huquqiy tadbir hisoblanadi.

Shaharda yer uchastkalariga va ularda joylashgan turli ko‘chmas mulklarga bo‘lgan huquqlarni ro‘yxatga olish yer hisobi bilan uzviy bog‘langan holda olib boriladi. Yer uchastkalariga bo‘lgan huquqlarni ro‘yxatga olish-ma’lum bir yer uchastkasidan foydalanish, mulk sifatida egalik qilish, ijaraga olish huquqlarini rasmiylashtirish va yer uchastkalariga bo‘lgan huquqlar to‘g‘risidagi ma’lumotlarni qabul qilingan xujjatlarda qayd qilish bilan bog‘liq masalalarni o‘z ichiga oladi. U birinchi navbatda yer uchastkalarining va ularda joylashgan turli ko‘chmas

mulklarning huquqiy holati to'g'risidagi ma'lumotlardan iborat. Ammo, yerdan foydalanish ma'lum bir belgilangan maqsadga yo'naltirilganligi hamda ma'lum bir hudud va aniq bir subyekt bilan bog'liq bo'lganligi natijasida u o'z ichiga mavjud yer uchastkalarining xo'jalik holati, joylashgan o'rni va shu hududdagi yerdan foydalanuvchining aniq o'lchamlari to'g'risidagi ma'lumotlarni ham o'zida mujassamlashtiradi.

Shaharda yer uchastkasini yerdan foydalanuvchiga berish to'g'risidagi vakolatli davlat organlarining qarori (viloyat hokimligining qarori, auksion qarori yoki maxsus tanlov natijasi) hamda yer tuzish loyihasini joyga ko'chirish va yer uchastkasi chegaralarini joyda belgilash to'g'risidagi dalolatnoma yerdan foydalanuvchi yoki yer-mulkdorini ro'yxat qilish uchun asos bo'lib xizmat qiladi. Davlat ro'yxatida rasmiylashtirilgandan so'ng yerdan foydalanuvchiga yerga egalik qilish yoki yerdan doimiy foydalanish huquqlarini beruvchi xujjatlar topshiriladi.

Shahar hududida yer uchastkaliridan foydalanish yoki ularni mulk tariqasida berish yer ajratish tariqasida amalga oshiriladi. Yer uchast-kalarini ajratib berish O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi, Qoraqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar, Toshkent shahar hokimlari tomonidan qonun xujjatlarida belgilab quyilgan tartibda amalga oshiriladi. Foydalanishdagi yer uchastkasini boshqa yuridik shaxslarga berish shu yer uchastkasi belgilangan tartibda qaytarib olingandan keyingina amalga oshiriladi.

Yerni ijaraga olish huquqi yer uchastkasini ijaraga olish shartnomasi asosida ro'yxatdan o'tkaziladi.

Servitutlar va mulk huquqidagi boshqa turli cheklashlar yer uchastkalaridan foydalanish shartnomalari va sudning qarorlari asosida ro'yxatga olinadi. Yer uchastkasidan o'zgalarning ham qisman foydalanishini mumkinligi to'g'risidagi huquq davlat hokimiyati organlarining tegishli qarorlari yoxud qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa hujjatlar asosida ro'yxatdan o'tkaziladi. Bunday holatlarda ushbu yerdan foydalanish tomonlar o'rtasida belgilangan tartibda tuzilgan servitut shartnomasi asosida tashkil etiladi.

Imoratga, inshootga va imoratga bo'lgan mulk huquqi boshqa shaxsga o'tishi natijasidan yuzaga kelgan holda yer uchastkasidan foydalanish huquqi ana shu mulkdorlarning mulklarni oldi-sotdisi, almashtirilganligi, hadya etilganligi yoki vasiyat qilinganligi to'g'risidagi tegishli shartnomalar va boshqa bitimlar, mulkdorlarning yoki ular tomonidan vakil qilingan organlar va shaxslarning qarorlari asosida amalga oshiriladi. Shuningdek binoga, imoratga, inshootga mulk huquqi undan boshqaga o'tayotgan shaxsning yer uchastkasiga tegishli xujjat-lari asosida ro'yxatdan o'tkaziladi.

Shahar hududida joylashgan, shahar xo'jaligiga tegishli bo'lgan sanoat korxonalari, temir va avtomobil yo'llari, aloqa va elektr energiyasini uzatish

qurilmalari, magistral quvurlar qurish uchun, shuningdek, qishloq xo'jaligi bilan bog'liq bo'lmagan boshqa ehtiyojlar uchun qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yoki qishloq xo'jaligi uchun yaroqsiz bo'lgan yerlar yohud qishloq xo'jaligining sifati yomon bo'lgan yerlardan ajratiladi. Mazkur maqsadlar uchun o'rmon fondiga qarashli yerlardan yer uchastkalari asosan o'rmon bilan qoplanmagan maydonlar yoki butazorlar va arzon baho o'simliklar bilan qoplangan maydonlar hisobidan beriladi.

Shahardagi yerdan foydalanuvchiga, ba'zi hollarda, bitta yoki alohida - alohida joylashgan bir nechta yer maydonlari ajratilishi mumkin. Bunda birinchi holatda ham ikkinchi holatda ham yerdan samarali foydalanishni tashkil etishga asos yaratiladi, negaki bunda yerdan foydalanish bitta subyektdan iborat bo'ladi. Bunday subyekt hududdan foydalanish bo'yicha ma'lum huquq va majburiyatlarga ega bo'lib, birinchi navbatda, yerdan foydalanishga bo'lgan huquqlar ro'yxat qilinadi. Har bir subyekt bo'yicha o'tkazilgan yer uchastkasiga bo'lgan huquqni ro'yxatlash shahar bo'yicha qabul qilingan ro'yxat birligining asosini tashkil etadi. U yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarning va xo'jalik yuritishning obyekti sifatida namoyon bo'ladi. Bundan tashqari ro'yhatlash xujjatlari yerdan foydalanuvchining faoliyati sifatida gavdalanadi hamda joylashgan o'rni va o'lchamlari bilan tavsiflanadi.

Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarning davlat ro'yxatini amalga oshirish yerdan foydalanish toifalari, turli tuman yerdan foydalanuvchilar bo'yicha belgilangan tartibda shaharda tashkil etilgan davlat kadastrlari palatasining shahar boshqarmasi mutaxassisleri tomonidan amalga oshiriladi. Har bir yerdan foydalanish bo'yicha muddatsiz, uzoq muddatli va qisqa muddatli yerlar alohida-alohida ro'yxat qilinadi. Yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni asosiy ro'yxatining ma'lumotlari sifatida quyidagilarni ajratish mumkin: yerdan va undagi ko'chmas mulklardan foydalanuvchilarning nomi, foydalanish turi, joy-lashgan o'rni, foydalanish muddati, yer maydoni va undagi ko'chmas mulk egallagan maydon, shuningdek, yerdan hamda undagi ko'chmas mulklardan foydalanish huquqlarini beruvchi davlat xujjatlarining nomi, tartib raqami va boshqalar. Yerdan va undagi ko'chmas mulklardan foydalanishning davlat ro'yxati shahar Davlat yer kadastr kitobining birinchi bo'limida elektron tarzda amalga oshiriladi.

Shaharda yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni ro'yxatga olish asosiy (birlamchi) va joriy (kundalik) turlarga bo'linadi. Birlamchi ro'yxat qilishda yangi yerdan foydalanuvchilarni rasmiylashtirish, yer ro'yxati xujjatlariga birlamchi zarur ma'lumotlarni tushirish va tizimga keltirish bo'yicha ishlar amalga oshiriladi. Uni o'tkazish jarayoni natijasida yer uchastkaliriga bo'lgan huquqlar bo'yicha birlamchi yozuv tushiriladi. Keyinchalik xo'jalik faoliyatining rivojlanishi natijasida yerdan foydalanishning o'lchamlari va tarkibida u yoki bu ko'rinishlardagi qonuniy o'zgarishlar ro'y beradi. Bu hol esa yerlarning huquqiy holatini aniqlashga zarurat tug'diradi. Masalan, davlat va jamoat zaruriyatlari uchun yer ajratilishi natijasida

yerdan foydalanishning umumiy maydoni, jumladan alohida yerdan foydalanish turlarining maydonlari o'zgaradi. Bunday hol ayniqsa yerdan vaqtinchalik foydalanishda ko'p uchraydi. Ba'zi hollarda esa aksincha, yerdan foydalanuvchiga oldin undan olingan yer uchastkasi qaytarib beriladi, negaki, endi oldin ajratib berilgan maqsadlar uchun yerdan foydalanishga ehtiyoj qolmagan. Yerdan foydalanish jarayonida bundan boshqa xam qator qonuniy sabablar bo'lishi mumkin.

Shahar hududida ro'y berishi mumkin bo'lgan yerdan va boshqa ko'chmas mulklardan foydalanishdagi bunday qonuniy o'zgarishlarni rasmiylashtirib borish va ushbu o'zgarishlarga hamda birlamchi ro'yxat ma'lumotlariga va hujjatlarga zaruriy aniqliklar kiritish yerdan va ko'chmas mulklardan foydalanishning joriy ro'yxatlashi tartibida amalga oshiriladi. Shu tarzda yer uchastkalarining ro'yxatlash ma'lumotlari doimiy ravishda shu kun talabi darajasida bajarib boriladi.

Yer uchastkasi va boshqa ko'chmas mulklar (bino va inshootlar)ga bo'lgan huquqlarning yuzaga kelishi, o'zgaga o'tishi, cheklanishi va bekor qilinish holatlari davlat ro'yxatiga olib boriladi. Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni ro'yxatga olganlik uchun O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilangan tartibda ro'yxatga olish yig'imi undiriladi. Davlat ro'yxatiga olish belgilangan tartibda, yuridik yoki jismoniy shaxsning yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarini davlat ro'yxatiga olish ishlarini amalga oshiruvchi organga bergan arizasiga asosan amalga oshiriladi. Ro'yxatga olish ariza bergan kundan e'tiboran o'n kunlik muddatda amalga oshiriladi va masala ijobiy hal etilgan taqdirda yerdan foydalanuvchi subyektga uni davlat ro'yxatiga olinganligi to'g'risidagi guvohnoma beriladi.

Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olish vaqtida shahar yer kadastrı kitobiga elektron tarzda quyidagi ma'lumotlar kiritiladi:

- yer uchastkasi va undagi ko'chmas mulkga bo'lgan huquqni olgan shaxs to'g'risidagi;

- yer uchastkasi va boshqa ko'chmas mulk to'g'risidagi (yerning toifasi, foydalanish maqsadi, yerning turi, uning sifati, chegaralari, maydoni, kadastr raqami va boshqalar);

- yer uchastkasini foydalanish uchun berilish shartlari, uni saqlash vazifalari va servitutlar to'g'risidagi;

- viloyat hokimining, Qoraqalpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashining hamda O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining yer uchastkasini davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun ajratiladigan mintaqasiga kiritish xususidagi qarorlari to'g'risidagi;

- davlat ro'yxatiga olinganlik haqidagi guvohnoma (reyestrda ko'chirma) ning tartib raqami va u berilgan sanasi to'g'risidagi.

Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni belgilovchi, o'zgartiruvchi yoki bekor qiluvchi hujjatlar ana shu huquqlarni davlat ro'yxatiga olish uchun asos bo'lib xizmat qiladi.

Yer uchastkasi va boshqa ko'chmas mulklarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olish chog'ida ularga kadastr raqamlarini shakllantirish hamda ro'yxatga olishning aniq tartibi kitobning oldingi bo'limlarida ancha to'la yoritilgan (**4.2 va 5.1.4 bo'limlarda**).

Shahardagi mavjud yer uchastkalari va boshqa turli ko'chmas mulklarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olish tizimida bunday ishlar natijalarini avtomatik ravishda yagona tarzda rasmiylashtirishga mo'ljallangan maxsus tizim, ya'ni UZKAD tizimi ham muhim ahamiyatga ega bo'lmoqda.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022 yil 24 avgustdagi "Mulk huquqining daxlsizligini ishonchli himoya qilish, mulkiy munosabatlarga asossiz aralashuvga yo'l qo'ymaslik, xususiy mulkning kapitallashuv darajasini oshirish chora- tadbirlari to'g'risida"gi PF- 198-sonli Farmoniga asosan 2023 yil 1 yanvardan boshlab yer va boshqa ko'chmas mulklarni ro'yxatdan o'tkazish integratsion axborot tizimi (UZKAD tizimi) turli ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarning davlat reyestri hamda ko'chmas mulk obyektlari haqidagi ma'lumotlar yuritiladigan, ma'lumotlarining haqiqiylikini va ishonchliligini davlat tomonidan kafolatlaydigan yagona axborot tizimi etib belgilandi.

UZKAD tizimiga Garov reyestri, "Notarius" AAT, Ko'chmas mulk obyektlari manzillarining yagona reyestri, Tadbirkorlik subyektlarining yagona davlat reyestri, O'zbekiston Respublikasi soliq to'lovchilarining yagona reyestri, "Davlat mulki" axborot tizimi, Nodavlat notijorat tashkilotlar va ular bo'linmalarining reyestri, litsenziyalar, ruxsat etish xususiyatiga ega hujjatlar va xabarnomalar reyestrlari, shuningdek ko'chmas mulk obyektlariga oid ma'lumotlar yuritilayotgan boshqa barcha davlat axborot tizimlari integratsiya qilinadi hamda real vaqt rejimida doimiy onlayn ma'lumot almashinuvi yo'lga qo'yiladi;

onlayn ma'lumotlar almashinuvi paytida ko'chmas mulkka bo'lgan huquq qog'oz shaklida yoki boshqa axborot tizimida davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi, shu sababli UZKAD tizimida bo'lmaganligi aniqlangan taqdirda, uch kun ichida ushbu huquq UZKAD tizimida haq undirilmasdan va ariza talab qilinmasdan davlat ro'yxatidan o'tkaziladi va ma'lumot taqdim etiladi;

ko'chmas mulk bilan bog'lik bitimlarni rasmiylashtirish va davlat ro'yxatidan o'tkazish UZKAD tizimidagi ma'lumotlar asosida amalga oshiriladi, ko'chmas mulk haqida ushbu tizimda bo'lmagan boshqa ma'lumotlarni talab qilishga yo'l quyilmaydi, ma'lumotlarning haqqoniyligi davlat tomonidan kafolatlanadi;

jismoniy va yuridik shaxslarga soliqlarni hisoblash, notarial harakatlarni rasmiylashtirish, davlat xizmatlari, bank, kommunal, sug'urta va boshqa ommaviy

xizmatlarni ko'rsatishda ko'chmas mulkka oid barcha ma'lumotlar tegishli davlat organlari hamda xizmat ko'rsatuvchi shaxslar tomonidan UZKAD tizimidan olinadi;

turli ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarning davlat reyestriga kiritilgan yozuvlar va ko'chmas mulk obyektlari bo'yicha "mulk tarixi"ga oid ma'lumotlar jismoniy va yuridik shaxslar uchun ochiq bo'ladi va ulardan haq evaziga Yagona interaktiv davlat xizmatlari portali orqali foydalaniladi.

Demak yuqoridagilardan ko'rinadiki, bu yangi tizim shaharda yer va boshqa ko'chmas mulklarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olish, shuningdek yuqoridagilar bo'yicha zaruriy ahborotlarni o'z vaqtida olish va tegishli tartibda foydalanish uchun juda o'ng'ay tizim sifatida mavjud bo'ladi.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Shaharda yer uchastkalariga va boshqa ko'chmas mulklarga bo'lgan huquqlarni ro'yxatga olish nima?
2. O'zbekiston Respublikasidagi shaharlarda yer uchastkalariga bo'lgan qanday huquqlar mavjud va ular o'rtasidagi farq nimadan iborat?
3. Shaharda yer uchastkalarini ro'yxatga olish obyekti nima?
4. Shaharda yer uchastkalariga bo'lgan huquqlar qay tartibda ro'yxatga olinadi?
5. Ro'yxatga olingan yer uchastkalari yer kadastrining qaysi hujjatida yoritilib boriladi?
6. Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olish davrida shahar yer kadastri kitobiga qaysi ma'lumotlar kiritiladi?
7. UZKAD tizimi nima va u qay maqsadlar uchun yaratilgan?
8. UZKAD tizimining amaliy ahamiyati nimalardan iborat bo'ladi?

5.2.3. Shaharda davlat yer hisobi, uning mazmuni va yuritish tartibi.

Respublikani eng muhim boyligi hisoblangan yer shahar xo'jaligida ishlab chiqarishning asosini, shahardagi barcha qurilish obyektlarini poydevori vazifasini, shahar iqtisodiyoti va ijtimoiy tarmoqlarini rivojlantrishni makoniy bazisi hisoblanadi. Yer shunday xususiyatga egaki, shahar kabi yirik aholi punktida undan to'g'ri va oqilona foydalanilsa, u boshqa ishlab chiqarish vositalariga o'xshab eskirmaydi, aksincha tabiiy hususiyati yaxshilanib boradi. Shu nuqtai nazardan ham shaharda ham yer hisobini doimiy yuritib borish, unda mavjud yer uchastkalarining subyektlarining nomlari, undan qay tarzda foydalanilayotganligi to'g'risida ma'lumotlar to'plab borish muhim amaliy ahamiyat kasb etadi.

Yer hisobi ishlarning natijalari shahar iqtisodiyotini rivojlan-tirish, aholini ijtimoiy turmushini yaxshilash va ekologik muhitni barqarorlashtirish rejalarini

tuzishda, birinchi navbatda shahar xo‘jaligi ishlab chiqarishini va unga zarur bo‘lgan yer maydonlari ehtiyojini aniqlashda katta ahamiyatga egadir.

Shaharda olib boriladigan yer hisobi shahar xo‘jaligi ishlab chiqarishini tartibga solishda va uni doimiy ravishda takomillashtirib borishda juda katta ahamiyatga ega. Yer hisobi juda aniq bajarilishi zarur, negaki shaharda har bir gektar emas, balki har bir kvadrat metr yer maydoni katta qiymatga ega bo‘ladi. Buning uchun yer hisobini yer toifalariga, bu yerda faoliyat yuritayotgan korxonalar, tashkilotlar va turli idoralar kesimida, yer turlari, jumladan, turli qurilishlar tagidagi, umumiy foydalanishdagi, sanoat korxonalari tasarrufidagi, yashil daraxtzorlar tagidagi, suv xavzalari tagidagi va boshqalarga bo‘lingan holda juda aniq olib borish talab qilinadi.

Ma’lumki, respublikamizdagi turli shaharlar va boshqa aholi punktlari hududlarining tabiiy va iqtisodiy sharoitlari xilma-xilligini hisobga olinib, shahar xo‘jaligini oqilona tashkil etish va yuritishda yer hisobiga quyidagi talablar qo‘yiladi:

- shaharning chegarasida yirik sanoat markazi va qayta ishlash korxonalarining mavjudligi va ularni shahar markaziga nisbatan joylashishi;

- shahar xo‘jaligida foydalaniladigan yer maydonlarining sifati, mavjud landshafti va tabiiy sharoiti;

- shahar iqtisodiyoti uchun keng foydalanishda iqtisodiy foyda keltiradigan u yoki bu ishlab chiqarish va xizmat ko‘rsatish obyektlarining mavjudligi hamda ularni tanlash;

- shahar xo‘jaligini tartibga solish va ixtisoslashtirish.

Shahar hududidagi yerni davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun olib berilishida ham ushbu joydagi korxona yerlarining miqdori, sifati, yer turlari va ulardan foydalanish darajasi, o‘zlashtiriladigan yangi yer maydonlarining hisob-kitoblari yer hisobiga asoslanadi. Bulardan tashqari, yer hisobi hamda yerning qiymati haqidagi ma’lumotlar yerdan foydalanganlik uchun to‘lanadigan soliqqa asos bo‘ladi.

Shaharda olib boriladigan yer hisobi ham davlat yer kadastrining tarkibiy qismi bo‘lgani holda xo‘jalik hisobining bir turi hisoblanadi. Uni olib borishning o‘ziga xos xususiyatlari mavjud. Bu xususiyatlar yer maydonlarining ishlab chiqarish vositasi, tabiiy resurs, bozor aktivi sifatidagi xususiyatlari bilan bog‘liqdir. Iqtisodiyot tarmoqlarida yer turli xil belgilangan maqsadlarda foydalaniladi. Shunday ekan, shahar hududida yer hisobini doimiy ravishda yuritib borish amalga oshiriladi. Yer uchastkasi uy-joy binolarini, sanoat, transport, turli madaniy va maishiy xizmat ko‘rsatish korxonalari, madaniyat muassasalari, sog‘liqni saqlash maskanlari, savdo shahobchalari va boshqalarni joylashish o‘rni sifatida hisobga olinadi.

Shahar hududida joylashgan va o‘z faoliyatini olib borayotgan ishlab chiqarishning turli tarmoqlarida yerlarni hisob qilishda, bir tomondan umumiylik, ikkinchi tomondan esa o‘ziga xos xususiyatlar mavjuddir. Bu hol ishlab chiqarishning

turli tarmoqlarida va inson faoliyatining boshqa sohalarida yerning tutgan o'ri bilan bog'liqdir. Hamma joyda yer kenglik asosi sifatida hisob-kitob qilinadi. Shu sababli ham u eng avvalo, o'zining o'lchamlari va kenglikdagi joylashuvi bilan xarakterlanadi. U yoki bu sanoat korxonasini joylashtirish va qurish uchun ushbu maqsadga berilgan yoki ajratilgan yer maydoni to'g'risida aniq va haqqoniy ma'lumotga ega bo'lish muhimdir. Ammo zarur o'lchamdagi maydon bitta yoki bir nechta alohida joylashgan uchastkalardan tashkil topgan bo'lishi ham mumkin. Shu sababli ham ishlab chiqarishni to'g'ri tashkil etish uchun korxonaga ajratilgan yerning makon holati to'g'risidagi ma'lumotga ega bo'lish zarur.

Shahardagi ishlab chiqarishning ba'zi tarmoqlarida (sanoat ishlab chiqarishida, yashil jamoat parklari tashkil etishda) yerlarni makon sifatida hisob qilishdan tashqari, unga asosiy ishlab chiqarish vositasi sifatida ham qarash zarur bo'ladi. Bu esa o'z navbatida yerlardan foydalanish va ularning sifat holati to'g'risidagi maxsus ma'lumotlar olish zaruriyatini tug'diradi. Bunga, birinchi navbatda, shahar chegarasidagi qishloq xo'jalik yerlarining tarkibi va sifat holati to'g'risidagi ma'lumotlar kiradi.

Yerlarning miqdor jihatidan hisobini yuritish hamda sifat tavsifini berish uchun odatda natural o'lchovlar qo'llaniladi. Yer hisobi iqtisodiyotini rejalashtirish, shahar va mamlakat yagona yer fondidan oqilona va samarali foydalanish hamda ularni muhofaza qilish uchun zarur bo'lgan yer maydonlarining miqori, sifati va xo'jalik jihatdan foydalanishi to'g'risidagi ma'lumotlarni olish, qayta ishlash, tahlil qilish hamda bir tizimga keltirgan holda saqlashga yo'naltirilgan. Yer muhim xo'jalik ahamiyatiga ega. Undagi mavjud ma'lumotlarning mazmuni eng avvalo qishloq xo'jaligi zaruriyati bo'yicha aniqlanadi. Negaki yer iqtisodiyotning alohida tarmoklarida turli-tuman maqsadlarda foydalanilar ekan, shu sababli ham yer hisobiga turlicha aniqlik va talablar qo'yiladi.

Qo'yilgan aniq vazifalarga va maqsadlarga qarab shaharda yuritiladigan yer hisobi turlicha ahamiyatga ega bo'lishi mumkin. Ba'zan u davlat va ba'zan ma'lum bir tarmoq bo'yicha tadbir sifatida gav-dalanadi. Umumdavlat vazifalarini bajarishda (shahar xo'jaligini rejalashtirish, mamlakat yagona yer fondidan foydalanish va uni muhofaza qilish va h.k.) u davlat tadbiri sifatida namoyon bo'ladi. Bunday sharoitda uning vazifasi, mazmuni hamda yuritish tartibi davlat tomonidan belgilanadi. Yer hisobi ma'lumotlari va ularni olish usullari, hisob-kitob va hisobot xujjatlarining shakllari va mazmuni, uni amalga oshiruvchi organlar va mutaxassislar, yerlarni hisob qilish ishlarini doimiy yuritib borish kabi masalalar davlat tomonidan yagona tartibda belgilanadi.

Hisob-kitob va hisobot ishlarini yuritishning belgilab berilgan tartibi mamlakatning barcha hududlari uchun va jumladan shahar uchun ham majburiydir. Davlat yer hisobining obyekti bo'lib yagona mamlakat yer fondi xizmat kiladi.

Shahar iqtisodiyotining u yoki bu tarmog‘i masalalarini muvaffa-qiyatli hal qilish maqsadida ushbu tarmoq ustidan rahbarlik qilayotgan idoraga shu tarmoq korxonalari foydalanayotgan yerlari to‘g‘risidagi aniq ma‘lumotlar zarur. Masalan, transport korxonalari tomonidan transport xo‘jaligini oqilona va samarali yuritish uchun ular ixtiyorida foydalanilayotgan, transport tarmoqlari (avtomobil yo‘llari, temir yo‘llar, vokzallar va hak.) bilan qoplangan hududning holati va mavjud foydalanilishi to‘g‘risida aniq ma‘lumotlar zarur. Shahar hokimiyati va uning organlariga shahar chegarasidagi yerlarning holati va haqiqiy foydalanilayotganlik darajasi to‘g‘risida ma‘lumotlar zarur. Shu maqsadlar uchun xam yerlarning davlat hisobi bilan bir qatorda tarmoq hisobining obyekti bo‘lib, ma‘lum bir vazirlik (idora) ixtiyoridagi yerlar xizmat qiladi. Ushbu hisob turlari o‘rtasida ma‘lum bir uzviy aloqa bo‘lishi zarur.

Shahar hududi bo‘yicha tarmoq yer hisobi davlat yer hisobining mazmuni va talablarini hisobga olgan holda yuritiladi. U o‘z tarkibiga tarmoq ishlab chiqarishi bo‘yicha davlat yer hisobi uchun zarur bo‘lgan barcha ma‘lumotlarni, shuningdek aniq bir tarmoq masalalarini hal qilish uchun zarur bo‘lgan o‘ziga xos ma‘lumotlarni oladi. Shuning uchun shaharda olib boriladigan yer hisobida ham yerlarning tarmoq hisobini yuritish tartibini o‘rnatishda ushbu masalalar yerlarni davlat hisobini amalga oshirish funksiyasi yuklangan organlar bilan kelishilgan bo‘ladi.

Shahar yerlarining mavjud holati va foydalanish bo‘yicha hisob-kitob ishlari ham yuqori sifatli plan-xarita materiallar asosida olib boriladi. Shahar chegarasidagi barcha yerlar unda joylashgan turli korxonalar, alohida yer turlari bo‘yicha hisob qilinadi. Yerni sho‘rlanish darajasi, tuproq qatlami, tuproqlarning ozuqa moddalar bilan ta‘minlanganlik holati, joyning rel‘yefi, tabiiy o‘tlarning holati, yer maydonlarining meliorativ holati va boshqa ma‘lumotlar yerdan foydalanuvchi subyektlar bo‘yicha aniqlanadi.

Yerlarni hisob qilish mamlakat bo‘yicha va, hususan, shahar miq‘yosida yagona uslubiyat asosida o‘tkaziladi. Bu esa o‘z navbatida hisobga olinadigan yer toifalari va respublikaning alohida mintaqalari bo‘yicha ma‘lumotlarni o‘zaro taqqoslanishini ta‘minlaydi. Shu maqsadlarda yerlarni yagona tartibda tasniflash, yer hisobi bo‘yicha ma‘lumotlarni olish, qayta ishlash va ularni tizimli tarzda guruhlashning yagona shakllari qo‘llaniladi.

Shaharda yuritiladigan yer hisobining obyekti yagona davlat yer fondi bo‘lganligi sababli u kimning ixtiyorida bo‘lishidan, ushbu yer maydonlari ma‘lum maqsadlarda foydalanilayaptimi yoki yo‘qmi, bulardan qat‘iy nazar, barcha yerlar hisob qilinadi. Boshqacha qilib aytganda, yagona davlat yer fondining barcha maydonlarini yer hisobi to‘la qamrab olishi kerak. Bu esa o‘z navbatida, umumiy maydonni, uni yer toifalari, yerdan foydalanuvchilar va yer turlari bo‘yicha taqsimlanishini to‘g‘ri aniqlash imkonini beradi.

Shahar hududida yer hisobini to'g'ri tashkil etishning muhim sharti, uni o'z vaqtida va uzluksiz yuritishdir. Bu esa yer hisobi ma'lumotlarini davr talabi darajasida ushlab turishga imkon beradi. Bu tamoyil yer maydonlarining holati va foydalanishida ro'y beradigan miqdoriy va sifat o'zgarishlarin tizimli tarzda o'z vaqtida hisob qilib borishga zaruriyat tug'diradi.

Yer maydonlarini hisob qilishda barcha o'zgarishlar naturada (joyda) qayd qilinganidan so'nggina yer hisobi hujjatlariga qayd qilinishi zarur. Miqdoriy ma'lumotlarni turli grafiklar va diagrammalar tarzida ko'rsatish maqsadga muvofiqdir. Yer xisobi va yer hisoboti hujjatlari o'rtasida mantiqiy jihatdan doimiy ravishda bog'liqlik bo'lishi kerak. Chunki yer hisobining natijalari yer hisobotini (yer balansini) tuzishga birlamchi asos bo'lib xizmat qiladi.

Yer hisobini o'tkazishda imkoni boricha kamroq xarajat talab qiladigan ma'lumotlarni olish va qayta ishlash usullari hamda texnik vositalardan foydalanish zarur. Zamonaviy kompyuterlarni va tasvirga olish hamda kuzatuvning anchagina takomillashgan usullarini qo'llash mamlakat yagona yer fondi hisobini to'g'ri, o'z vaqtida yuqori sifatda amalga oshirishga imkon beradi. Bu esa o'z navbatida davlat yer kadastrini muvaffaqiyatli yuritishga zamin bo'ladi.

Shaharda olib boriladigan yer hisobining turlari. Shahar hududida olib boriladigan yer hisobi ishlari o'z vazifasiga, mazmuniga va o'tkazish xususiyatiga qarab davlat yer kadastrini singari asosiy (birlamchi) va joriy (kundalik) turlarga bo'linadi. Bunday hisob turlari o'zaro bog'liqdir hamda yagona yer hisobi jarayonining ma'lum bosqichlarini o'zlarida namoyon qiladi.

Asosiy yer hisobining vazifalariga quyidagilar kiradi:

- hisob qilinadigan hudud uchun barcha mavjud plan-xarita materiallarini olish, bir tizimga keltirish va tahlil qilish;
- zarur bo'lgan birlamchi ma'lumotlar va plan-xarita materiallarini olish maqsadida tasvirga olish hamda kuzatuv bo'yicha dala qidiruv ishlarini o'tkazish;
- hisob qilinadigan barcha yerlar o'lchamlarini, sifat holatini, taqsimlanish va foydalanish xolatini aniqlash;
- maxsus yer hisobi xaritalarini tayyorlash va yer hisobi matn hujjatlariga birlamchi yozuvlarni kiritish;
- yer fondi tarkibini yer toifalari, yerdan foydalanuvchilar, yer-mulkdorlari va yer turlari bo'yicha aniqlash, yerlarni tuman bo'yicha sifat jihatidan tavsiflash.

Asosiy yer hisobini o'tkazish bilan bog'liq bo'lgan ishlar miq'yosini umumiy holatda baholash uchun misol tariqasida shahar hududi bo'yicha quyidagi ma'lumotlarga murojaat qilamiz: Respublikamiz poytaxti hisoblangan Toshkent shahrining umumiy yer maydoni, 2022 yilning 1 yanvar xolatiga 44200,6 gektarni tashkil etgani holda u 12 ta ma'muriy shahar tumanlariga bo'lingan. Bugungi kunda ushbu shahar hududida 600 mingdan ortiq turli yerdan foydalanuvchilar mavjud

bo'lib, ularning soni har yili ko'payib bormoqda. Hususan, Toshkent shahri hududining keyingi yillarda tezkorlik bilan majmualari rivojlanishi, ushbu shahar yer maydonlariga bo'lgan talabning oshib ketayotganligi sababli uning maydoni tezkorlik bilan kengayib ketmoqda. Jumladan, agarda 2000 yil 1 yanvar xolatiga Toshkent shahrining umumiy yer maydoni 32300,0 gektarni tashkil etgan bo'lsa, 2010 yilga kelib 33400,0 gektarni tashkil etgan, 2022 yilga kelib esa, yuqorida e'tirof etilganidek, 44200,6 gektarni tashkil etadi. Ushbu shahar hududida turli qurilishlar bilan band yerlar umumiy shahar hududining deyarli 68,0%ini, umumiy foydalanishdagi yerlar 8,6%ini, yashil daraxtzorlar 11,6%ini tashkil etadi. Bu ma'lumotlar Toshkent shahri yer maydonlaridan foydalanishning mavjud holati to'g'risida aniq fikr bildirishga imkon beradi. Ikkinchi tomondan, bu ma'lumotlar, haqiqatan ham shahar yerlarini, uning atrofidagi qishloq xo'jalik tumanlari yer maydonlari hisobiga kengayib borayotganligidan darak beradi.

Shaharda asosiy yer hisobi maydonlarni tasvirga olish va kuzatuv plan-xaritalar tuzish, maydonlarning yuzalarini hisoblash bilan bog'liq. Hisob qilinayotgan yerlarning miqdori va sifati to'g'risida to'liq va haqqoniy ma'lumotlar olish yuqori malakali mutaxassislar tomonidan o'tkaziladi. U quyidagi ish bosqichlarini o'z ichiga oladi: tayyorgarlik, dala qidiruv va hisob natijalarini rasmiylashtirish.

Tayyorgarlik ishlari jarayonida hisob qilinadigan hududdagi barcha yerlarning miqdori va sifati to'g'risidagi ma'lumotlarni o'z ichiga oladigan barcha mavjud materiallar va xujjatlar to'planadi. To'plangan materiallar o'z mohiyatiga qarab guruhlanadi, yer hisobi uchun yaroqliligi nuqtai nazardan tahlil qilinadi va baholanadi. Plan-xarita materiallari va ichki xo'jalik yer tuzish loyihalarining ma'lumotlari, yer uchastkalariga bo'lgan xuquqlarni ruyxatga olish xujjatlari to'planadi va o'rganiladi. Shundan so'ng olingan materiallar va ma'lumotlarning sifati va aniqligiga qarab hisob uchun ulardan foydalanish imkoniyatlari to'g'risidagi masala hal qilinadi. Agarda to'plangan materiallar eskirgan bo'lsa, ular joydagi mavjud holatni to'la yoritib bera olmasa, plan-xaritalarni tahrir qilish yoki yangidan tasvirga olish va kuzatuv bo'yicha ishlar belgilanadi, ya'ni, yangi bosqich ishlariga dastur aniqlanadi.

Dala-qidiruv ishlari asosan joydagi zaruriy yer hisobi ma'lumotlarini belgilash bo'yicha maxsus ishlarni o'z ichiga oladi. Bularga asosan: tasvirga olish, kuzatuv, mavjud plan-xarita materiallarini tahrir qilish kiradi.

Dala ishlari o'z nihoyasiga yetkazilgandan so'ng maxsus tadbirlar: tuproq analizi; yer hisobi ma'lumotlarini rasmiylashtirish, maydonlarni o'lchash va bog'lash; maxsus hisob-plan xujjatlarini tuzish ishlari amalga oshiriladi. Shunday tarzda olingan ma'lumotlar belgi-langani tartibda ko'rib chiqiladi va tasdiqlanadi. Shundan so'nggina ular birlamchi ma'lumotlar sifatida qabul qilinadi va yer hisobining matn

xujjatlarida to'la yoziladi. Albatta, asosiy yer hisobining natijalari elektron tarzda geoprotalga kiritiladi.

Asosiy (birlamchi) hisobni o'tkazish paytida aniqlangan va qayd qilingan ma'lumotlar vaqt o'tishi bilan haqiqiy holatga mos kelmay qoladi. Bu hol shu bilan tushuntiriladiki, yer maydonlaridan xo'jalik faoliyati jarayonida foydalanish natijasida ular tarkibida va taqsimlanishida ma'lum o'zgarishlar sodir bo'ladi. Masalan, so'nggi yillarda davlat va jamoat maqsadlari uchun o'n minglab gektar yer qishloq xo'jalik maydonlaridan ajratilgan. Yer maydonlarida turli xil agrotexnik va meliorativ tadbirlarning muvaffaqiyatli olib borilishi natijasida yer turlarining sifat holati o'zgaradi. Xatto tomorqa yerlarida ham katta aniqlikda hisob ishlarini o'tkazilishi talab qilinadi. Shuning uchun ham yer kadastr xujjatlariga tushirilgan boshlang'ich ma'lumotlar vaqt o'tgan sayin eskiradi, shuning uchun ularni tizimli tarzda yangilab turish zarur buladi. Bu ishlar joriy yer hisobi sifatida amalga oshiriladi.

Shaharda bajariladigan joriy yer hisobining vazifasiga quyidagilar kiradi: birinchidan, yerlarning miqdori, sifati va taqsimlanishida yuz beradigan o'zgarishlar to'g'risidagi ma'lumotlarni aniqlash va yer hisobi xujjatlarida qayd qilish; ikkinchidan, birlamchi hisobda yo'l qo'yilgan xato va kamchiliklarni aniqlash hamda yer hisobi xujjatlariga aniqliklar kiritishdir.

Xujjatlarda faqatgina qonuniy o'zgarishlar qayd qilinadi. Shuning uchun hisobda faqatgina haqiqiy yuz bergan o'zgarishlarni aniqlash bilan cheklanib qolmasdan, shu bilan birga ushbu o'zga-rishlarning qonuniyligini ham aniqlash zarur. Joriy hisob ishlari mazmunining farqi shundan iboratki, uni o'tkazishda asosiy hisob ma-teriallaridan foydalaniladi va faqatgina yerning holati hamda foydalanishdagi o'zgarishlarga qayd qilinadi. Bunda joyni qaytadan tasvirga olish ishlari bajarilmaydi va plan-xarita materiallari tayyorlanmaydi. Shunday qilib, joriy hisob asosiy hisobdan ish hajmi va mazmuni bo'yicha farq qiladi. O'z xarakteri bo'yicha yuz beradigan o'zgarishlar quyidagi turlarda bo'lishi mumkin: yer turlarining, jumladan qishloq xo'jalik yer turlarining bir turdan ikkinchisiga o'tish natijasida yer turlarining maydonlarida; tuproqlarning sifat xolatlarida; yer ajratib olish va yer ajratib berish natijasida yerdan foydalanuvchilarning alohida toifalarining yer maydonlarida; asosiy yer toifalari maydonlarida; ma'muriy birliklar xududining maydonlarida.

Shahar hududida bajariladigan asosiy va joriy yer hisoblari o'rtasida uzviy bog'liqlik mavjud. Birinchisi ikkinchisini o'tkazishga zamin yaratadi, uning ta'sir doirasini aniqlaydi; ikkinchisi esa birinchisining ma'lumotlarini talab darajasida ushlab turadi. Asosiy va joriy hisoblarda miqdor ko'rsatkichlar bilan bir qatorda sifat ko'rsatkichlari ham yoritiladi.

Yer hisobini to'g'ri yo'lga qo'yishda joyni tasvirga olish katta ahamiyat kasb etadi. Faqatgina tasvirga olish va shu asosda olingan xaritalardan foydalanish tuman yer fondini mumkin qadar to'g'ri hisob qilishga imkon beradi. Tasvirga olish materiallari yerdan foydalanuvchilar maydonlari, yer turlarining tarkibi to'g'risidagi aniq va ishonchli ma'lumotlarni olish imkonini beradi. Bu olingan ma'lumotlar yerlarning sifatini hisob qilish uchun ham zarurdir.

Tasvirga olish asosan yer ustida, aerofototasvirga hamda fazodagi tasvirga olish turlariga bo'linadi. Hozirga paytda aerofototasvirga olish yerlarni davlat hisobidan tasvirga olishning asosiy turi bo'lib qolmokda. U mamlakat yagona yer fondini, jumladan har bir yerdan foydalanuvchi subyektning yer maydonlarining holati va foydalanish darajasi, o'lchamlari, reliefi to'g'risidagi tez va nisbatan kam xarajatli zaruriy ma'lumotlar olishga imkon beradi. Uning ma'lumotlari hamda yerdan foydalanishni hisobga olish uchun zarur bo'lgan joyning elementlari yer ustida tasvirga olishga nisbatan ko'proq va aniqroq yoritiladi. Masalan, aerofototasvir materiallarida yer turlarining faqatgina konturlarigina emas, balki turli xildagi ekin maydonlarining chegaralari, suv va shamol eroziyalarining rivojlanish darajalari va boshqalar ham qayd qilinadi.

Aerofototasvir yordamida tayyorlangan xaritalar shahar hududida uncha katta bo'lmagan yer uchastkalariga ega bo'lgan tomorqa yerlarini, turli sanoat korxonalari, xizmat ko'rsatish obyektlari, savdo, umumiy ovqatlanish obyektlari bilan band yerlarni hisob qilishda juda qimmatli manba hisoblanadi. Ushbu materiallar asosida yer hisobini bugungi davr talabi darajasida ushlab turish mumkin. Keyingi yillarda yer hisobiga fazodan tasvirga olish materiallari ham kirib kelmoqdaki, bu yaqin istiqbolda muhim xo'jalik ahamiyatiga ega bo'lgan tadbirlardan biriga aylanishi shakshubhasizdir. Negaki, fazodan yer maydonlarining ustki qisminigina tasvirga olibgina qolmasdan yer ostki qatlamlari to'g'risida ham ishonchli ma'lumotlar olish mumkin. Bulardan tashqari, shahar yer maydonlarini hisobini yuritishda bugungi kunda elektron raqamli xaritalardan ham muvaffaqiyat bilan foydalanilmoqda. Umuman qayd qilish zarurki, keyingi yillarda yerlarni hisobini yuritish uchun tayyorlanayotgan plan xarita materiallari asosan elektron raqamli ko'rinishga egadir. Bunday xaritalar katta aniqlikka ega bo'lib, bajarilayotgan ishning sifatini keskin oshirmoqda.

Shahar bo'yicha yer hisobi ma'lumotlarini olishning juda muhim usullaridan biri-bu kuzatuvdir. Davlat yer hisobida o'tkaziladigan kuzatuv ishlarining vazifasiga asosan yer turlarining haqiqiy holatini va foydalanishini aniqlash, shuningdek, ularni shahar xo'jaligi ishlab chiqarishida yoki noishlab chiqarish sohalarida mumkin qadar tezkor foydalanish imkoniyatlarini aniqlash kiradi. Yer kadastri maqsadlari uchun o'tkaziladigan kuzatuvlar asosan ikki turga bo'linadi: maxsus va agroxo'jalik. Maxsus kuzatuvlarga tuprok, geobotanik va meliorativ kuzatuvlar kiradi.

Agroxo‘jalik kuzatuvda asosan har bir kontur va yer turining joydagi tashqi belgilari va holati bo‘yicha uning sifati hamda istiqboldagi imkoni boricha oqilona foydalanish yo‘llari aniqlanadi.

Yer maydonlarining tezkor hisobi, jumladan shahar yerlarini yo‘qlama (inventarizatsiya) qilish yer hisobining tarkibiy qismi sifatida qabul qilingan va bunday ish shahar yer maydonlarini turli tarmoqlar bo‘yicha haqiqiy foydalanishning shu kundagi holatini aniqlash maqsadida o‘tkaziladi..

Yerlarni yo‘qlama (inventarizatsiya) qilish bir vaqtning ichida o‘tkaziladigan tadbir bo‘lib, unda har bir yerdan foydalanuvchi subyekt bo‘yicha quyidagilar amalga oshiriladi:

- shahar hududidagi mavjud yer turlarining maydoni to‘g‘risida aniq ma’lumotlar olish va ularni plan-xarita asosida ko‘rsatish;

- tuproq kuzatuv xujjatlari asosida shahar chegarasida mavjud bo‘lgan qishloq xo‘jalik yer turlarining sifatiga tavsif berish;

- yer ustini tekislash, yo‘llar, ko‘chalar, boshqa injenerlik infratuzilmalari, kollektor-zovur va sug‘orish tarmoqlarini qurish hamda rekonstruksiya qilish uchun zarur bo‘lgan maydonlarni aniqlash.

Yerlarni yo‘qlama (inventarizatsiya) qilish ishlari natijalarini ko‘rib chiqish, umumlashtirish va tasdiqlash maqsadida viloyat hokimiyati topshirig‘iga binoan shahar hokimiyatlari qoshida maxsus xay’atlar tashkil qilinadi. Shahar bo‘yicha tuziladigan maxsus hay’at tarkibiga quyidagilar kiradi:

- qishloq va suv xo‘jaligi boshqarmasining boshlig‘gi (hay’at raisi);

- suv tarmoqlarini ekspluatatsiya qilish boshqarmasining boshlig‘i;

- davlat kadastrlari palatasining shahar hududiy boshqarmasini boshlig‘i;

- statistika boshqarmasining boshlig‘i;

- "O‘zdaveroiyha" institutining viloyat bo‘linmasining direktori yoki bo‘lim boshliqlari.

Yerlarni yo‘qlama qilish "O‘zdaveroiyha" institutining mutaxassislari, shahar me’morchilik bo‘limining mutaxassislari, shahar hududidagi korxonalar rahbarlari va boshqa mutaxassislar bilan birgalikda bajariladi. Yerlarni yo‘qlama qilish, shaharlarda asosan 1: 2000 yoki 1:5000 masshtablardagi plan-xaritalar asosida amalga oshiriladi. Ayrim maydonlar uchun plan-xaritalar bo‘lmasa, bu ish plan-xarita yangidan tayyorlangan holda amalga oshiriladi.

Tayyorgarlik va tashkiliy ishlar davrida shahardagi har bir yerdan foydalanuvchi bo‘yicha yerdan foydalanish plani, yer balansi va boshqa yer tuzish xujjatlari tanlab olinadi. Dala ishlari davomida yerdan foydalanuvchi yer maydonlarning to‘g‘riligi aniqlanadi va aniqlangan barcha o‘zgarishlar planga tushiriladi. Shahar yerlarini yo‘qlama qilish qaydnomasini har bir yerdan foydalanuvchining yerlari bo‘yicha tuzish uchun asosan yer turlarini konturlariga ko‘ra maydonini hisoblash orqali

olinadi. Agar oldin xisoblab chiqilgan maydon o'zgarmagan bo'lsa, uning qaydnomasidan foydalanib yo'qlama qilish shakllari to'lg'iziladi. Agar yerdan foydalanuvchi maydonining bir qismi yoki ayrim bo'lagida tegishli o'zgarishlar bo'lgan bo'lsa, bu o'zgarishlar yo'qlama qilish shakllarini to'lg'azishda ko'rsatib o'tiladi.

Shahar yerlarni yo'qlama (inventarizatsiya) qilish natijalari har bir shahar kvartali yoki shahar massivi bo'yicha 3 nusxada dalolatnoma tuzish orqali rasmiylashtiriladi. Dalolatnoma hay'at a'zolari, korxonalar rahbarlari tomonidan imzolanadi. Yo'qlama qilish yakuni shahar bo'yicha shahar hokimiyati tomonidan ko'rib chiqilib qaror bilan tasdiqlanadi.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Shahar hududida yuritiladigan yer hisobining asosiy mazmuni va mohiyati nimalardan iborat?
2. Shaharda yuritiladigan yer hisobi qanday o'ziga hos xususiyatlarga ega?
3. Shaharda yer hisobini yuritish uchun qanday materiallardan va ma'lumotlardan foydalaniladi?
4. Shaharda yer hisobini yuritishda qanday plan xarita materiallaridan foydalaniladi?
5. Shaharda yer hisobi qanday turlarga bo'linadi, ularning mazmuni nimalardan iborat?
6. Shahar hududida o'tkaziladigan yerlarni yo'qlama (inventarizatsiya) qilish ishi nima maqsadlarda o'tkaziladi?
7. Shaharda o'tkaziladigan yerlarni yo'qlama (inventarizatsiya) qilish ishlarining natijalari kim tomonidan tasdiqlanali?

5.2.4. Shahar yerlarini baholash, mazmuni, ahamiyati va tartibi

Boshqa yer toifalari singari aholi punktlari, xususan, shahar yerlaridan foydalanish samaradorligini oshirish bugungi bozor iqtisodiyoti sharoitida muhim masalalardan biridir, negaki aynan shahar xududida yer solig'ini undirish, ijara munosabatlarini rivojlantirish, ko'chmas mulk bozorini shakllantirish, mulkiy-huquqiy munosabatlarni tartibga solish kabi muammolar birinchi galda namoyon bo'ladi. Bularni to'g'ri hal qilish, birinchi galda, mavjud yer maydonlarini har tomonlama chuqur o'rganish, ulardan amaliyotda foydalanishning mavjud holatini tahlil qilish uchun zarur bo'ladigan ko'rsatkichlar tizimini aniqlash va shular asosida shahar chegarasidagi yer maydonlardan foydalanishning mavjud holdatiga baho berish hamda istiqboldagi samarali yo'llarini belgilashni talab qiladi. Bunda ayniqsa,

yerlarni baholash ishlarining natijalaridan foydalanish katta amaliy ahamiyat kasb etadi.

Umuman, yerlarni baholash muammosi bugungi bozor iqtisodiyotining asosiy masalalaridan biri bo'lib qolmoqda. Uni hal qilish maqsadida qator olimlar va amaliyotchilar ko'p sonli ilmiy tadqiqotlar olib borishgan, qator uslubiyatlar yaratishgan hamda yerdan foydalanishni tashkil etish jarayonida qo'llashni yo'lga qo'yishgan. Bular ichida ayniqsa, shahar yerlarini baholash hamda bozor munosabatlarini shakllantirish bo'yicha qator masalalarni hal qilishda ushbu yer baholash ma'lumotlaridan foydalanish birmuncha to'g'ri yo'lga qo'yilgan, desa bo'ladi. Jumladan, yer solig'i stavkalari yoki yagona yer solig'i stavkalarini va ijara haqi miqdorlarini belgilash, kim oshdi savdosi orqali yer uchastkalarini realizatsiya qilishda boshlang'ich bahoni o'rnatish, qishloq xo'jaligi yerlarini boshqa maqsadlar uchun ajratishda qishloq xo'jaligi ko'radigan iqtisodiy zarar miqdorlarini asoslash, qishloq xo'jaligi ekinlarining hosildorliklarini belgilash, fermer xo'jaliklari bilan shartnomaviy rejalar tuzish kabi masalalar aynan qishloq xo'jaligi yerlarini baholash natijalari bilan uzviy bog'liq bo'lmoqda.

Shuni qayd qilish zarurki, qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarning qiymatini baholash yerning qishloq xo'jaligida asosiy ishlab chiqarish vositasi, mehnat predmeti va mehnat vositasi sifatidagi funksiyalari bilan belgilanadi. Shu sababli ham bunday yerlarni baholashning asosida qishloq xo'jaligining mavjud faoliyatida yer resurslarining funksional ta'sir ko'rsatuvchi omillari (tuproq unumdorligi, sarflangan xarajatlar va boshqalar) hisobga olinadi. Ammo shaharda yer, qishloq xo'jaligidan farqli o'laroq, turli-tuman funksional mohiyatga (joylashtirish o'rni, asosiy ishlab chiqarish vositasi, ishlab chiqarishni amalga oshirish joyi va hokazo) egadir. Shu bilan bir qatorda, shahardagi alohida yer uchastkalarining mohiyati tez-tez o'zgarib turadi. Masalan, aytaylik bugun uy-joylar bilan band bo'lgan yer uchastkasi bir yildan keyin xizmat ko'rsatish obyekti joylashgan yer uchastkasiga yoki bugun umumiy foydalanishdagi yer bo'lagi bir yildan keyin ishlab chiqarish korxonasi bilan band bo'lgan yer uchastkasiga aylanishi mumkin. Bularning barchasi shahar yerlarini baholash ishlarini nihoyatda murakkab qilib qo'yadi. Ammo ushbu murakkab masalani bugungi bozor munosabatlari sharoitida ijobiy hal qilish, aholi punktlari yerlarini, bir tomondan mukammal, ikkinchi tomondan oddiy uslubiyatini yaratish, shu asosda shahar va qishloqlar yerlarini baholash hamda turli xo'jalik masalalarini hal qilishda ushbu yer baholash ma'lumotlaridan keng foydalanish zarur.

Bugungi kunga qadar shahar yerlarini baholash bo'yicha qator uslubiyatlar ishlab chiqilgan va amaliyotga tavsiya qilingan. Ushbu uslubiyatlar asosida ba'zan yerni ko'chmas mulk sifatidagi xususiyatlari yotgani holda ushbu mulklarni baholashda qo'llaniladigan xarajatlilik, daromadlilik, qiyosiy taqqoslash

yondashuvlari yotsa, ba'zan ushbu yer uchastkalarining ustki va ostki qismlarida joylashgan obyektlarni yoki injenerlik infratuzilmalarning qiymatini baholash, aholi punktlari yerlarini segmentlash va ularni alohida-alohida baholash yondashuvlari yotadi. Demak, bunday turli-tuman yondashuvlar natijalari ham turlicha bo'lishi tabiiydir. Bu esa, so'zsiz, bunday baholash natijalaridan foydalanish doirasini cheklab qo'yadi. Shu sababli ham bugungi kunda respublikadagi mavjud aholi punktlari yerlarini baholash ishlari to'la olib borilmayapti. Ikkinchi tomondan, bunday ishlarning yo'qligi aholi punktlaridagi yer uchastkalarining oldi-sotdisi natijasida davlat budjetiga tushiriladigan davlat bojini yetarli miqdorlarda bo'lishiga imkon bermayapti va oxir-oqibatda mamlakat iqtisodiyotiga katta zarar keltirayapti.

Fikrimizcha, shahar yerlarini qiymat baholash ishlariga quyidagicha, normativ va bozor qiymatini baholash kabi yondashish lozim: yerlarni normativ baholash ikkita tashkil etuvchi va yerlarni bozor qiymatini baholash esa uchta tashkil etuvchidan iborat bo'ladi. Bunday tashkil etuvchilarga: yerni resurs sifatidagi qiymati (Sr), yer sifatini yaxshilanishi evaziga iste'mollik qiymatini o'sishi (Sist) hamda bozor konyunkturasi natijasida yer uchastkasi qiymatining o'sishi (Sb). Demak, birinchi holatda yerning qiymatini:

$$Ser = Sr + Sist, \quad (3.1)$$

ikkinchi holatda:

$$Ser = Sr + Sist + Sb. \quad (3.2)$$

Yerni resurs sifatidagi qiymatini aniqlash unchalik qiyinchilik tug'dirmaydi. Buni bozor iqtisodiyoti qaror topgan davlatlarda qurilmagan, ya'ni bo'sh turgan yer uchastkasini tabiiy resurs sifatidagi qiymatini qabul qilish mumkin.

Ikkinchi tashkil etuvchini hisoblash, to'g'risi anchagina qiyinchilik tug'diradi, negaki yer uchastkalari shaharning turli qismlarida, turli tabiiy, tuproq, ekologik, iqtisodiy, shaharsozlik, ijtimoiy sharoitlarda joylashgan. Ushbu xususiyatlarni kompleks tarzda hisobga olish uchun aholi punkti yerlarini bonitirovkasini o'tkazish va uning natijasini qo'llash tavsiya qilinadi. Aholi punktlari yerlarining bonitirovkasi – bu tabiiy sharoitlarni, joylashgan o'rnini, shaharsozlik, ekologik omillarni, shuningdek, ma'lum xududda amalga oshirilgan sifat o'zgarishlarini ta'sirlari nuqtai nazardan yer uchastkasini baholashdir. Aholi punktida joylashgan yer uchastkasiga, odatda, tabiiy, shaharsozlik, joylashgan o'rni va ekologik sharoitlar ta'sir ko'rsatadi.

Joyning tabiiy sharoitlariga yer uchastkasining reliefi (K1), tuproqlarning mexanik tarkibi (K2), sizot suvlarining sathi (K3), gruntlarning suv o'tkazuvchanligi (K4), xududning zilzilabardoshligi (K5) kabilarni kiritamiz. Ularning har biri yer uchastkasining umumiy tabiiy sharoitiga katta ta'sir ko'rsatadi, shu sababli maxsus pasaytiruvchi koeffitsiyentlar qo'llagan holda har bir yer uchastkasining holatini quyidagicha aniqlash mumkin:

$$Kt.sh. = 1,0 * K1 * K2 * K3 * K4 * K5, \quad (3.3)$$

Xuddi shunday tarzda yer uchastkasining shaharsozlik omillariga quyidagilarni kiritishni tavsiya qilamiz: injenerlik kommunikatsiyasi tarmoqlarini rivojlanganligi (K1); jamoat transporti tarmoqlarining rivojlanganligi (K2); savdo xizmat ko'rsatish sohasining rivojlanganligi (K3); ijtimoiy soha obyektlarining rivojlanganligi (K4); madaniy obyektlar tarmog'ining rivojlanganlik darajasi (K5); xududning obodonlashganlik darajasi (K6). Yuqoridagi kabi ushbu sharoitlar bo'yicha ham pasaytiruvchi koeffitsiyentlar orqali yer uchastkasining holatini aniqlash tavsiya qilinadi:

$$Ksh.o. = 1,0 * K1 * K2 * K3 * K4 * K5 * K6, \quad (3.4)$$

Yer uchastkasining joylashgan o'rni Kjo' ham uning iste'mollik xususiyatiga katta ta'sir ko'rsatadi. Shu nuqtai nazardan ham maxsus pasaytiruvchi koeffitsiyent orqali yer uchastkasini joylashgan o'rniga umumiy o'rtacha qiymatni aniqlaymiz:

$$Kj.o' = 1,0 * K, \quad (3.5)$$

Yer uchastkasining iste'mollik xususiyatiga ta'sir qiluvchi ekologik omillariga asosan havoning tutunlashganligi (K1); gazlashganligi (K2); yer va ichimlik suvining ifloslanganligi va sho'rlanganligi (K3); shovqinlik va magnit to'lqinlarining ta'siri (K4). Yer uchastkasiga ushbu omillarning birgalikdagi ta'siri quyidagicha aniqlanadi:

$$Kek. = 1,0 * K1 * K2 * K3 * K4, \quad (3.6)$$

Yuqoridagi barcha omillarni yer uchastkasining iste'mollik xususiyatiga birgalikdagi ta'sirini hisobga olgan holda ushbu joyning bonitirovkasini hisoblash tavsiya qilinadi:

$$Bhis = Bbosh * Kt.sh. * Ksh.o. * Kj.o' * Kek. \quad (3.7)$$

bu yerda: Bbosh – 100 ball deb qabul qilinadi.

Taklif etilayotgan ushbu bonitirovkalashning murakkab tomoni shundan iboratki, yuqorida ko'rib chiqilgan barcha omillar bo'yicha aniq pasaytiruvchi koeffitsiyentlar qabul qilish va amaliyotga tavsiya qilish zarur bo'ladi.

Yer baholash, xususan, shahar yerlarini kadastr baholash amaliyoti uchun ushbu omillarni yer uchastkasining iste'mollik qiymatiga ko'rsatadigan ta'sirini aniqlash bo'yicha maxsus pasaytiruvchi koeffitsiyentlar ishlab chiqilgan (3.2-jadval) [61, 62]. Ushbu jadval ma'lumotlaridan foydalangan holda aholi punkti chegarasidagi har bir yer uchastkasining bonitet ballini hisoblab chiqish tavsiya qilinadi.

Yer bozori rivojlangan sharoitda esa qo'shimcha sifatida har bir yer uchastkasi bo'yicha bozor konyunkturasiga tuzatma koeffitsiyent qabul qilish taklif qilinadi.

Yuqoridagi uslubiyatga binoan Toshkent viloyatidagi Angren shahridagi 10 ta yer uchastkalarining bonitirovkasini o'tkazish natijalari quyida keltiriladi. Bunda oldiniga ushbu yer uchastkalarini tabiiy sharoitlari bo'yicha (42-jadval), keyinchalik

navbat bilan shaharsozlik omillari bo'yicha (43-jadval), yer uchastkalarining joylashgan o'rni bo'yicha (44-jadval) va har bir yer uchastkasiga ko'rsatiladigan ekologik ta'sir (45-jadval) bo'yicha o'rtacha tabaqalashtiruvchi koeffitsiyentlari hisoblab chiqildi. Bu hisob-kitoblar quyida keltiriladi.

42-jadval

Toshkent viloyati Angren shahridagi yer uchastkalarini mahalliy tabiiy sharoitlari bo'yicha xususiyatlari*

Yer uchastkalari	Yer uchastka-sining reliefi	Tuproqla-rining mexanik tarkibi	Sizot suvlari sathi	Grunt suv o'tkazuv-chanligi	Zilzila-bardoshligi	O'rtacha koeffi-sient
01.02.02.03.0132	1,0	0,9	1,0	0,9	1,0	0,81
01.02.02.03.0146	1,0	0,9	1,0	0,9	1,0	0,81
01.02.02.03.0147	1,0	0,9	0,8	0,8	1,0	0,58
01.02.02.03.0152	0,9	0,9	0,8	0,9	1,0	0,58
01.02.02.03.0164	0,9	0,8	0,8	1,0	1,0	0,58
01.02.02.03.0172	0,9	0,8	0,8	1,0	1,0	0,58
01.02.02.03.0178	1,0	1,0	0,8	1,0	1,0	0,80
01.02.02.03.0184	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
01.02.02.03.0194	1,0	0,8	1,0	0,8	1,0	0,64
01.02.02.03.0204	0,8	0,9	0,8	0,9	1,0	0,52

*

42-jadvaldan ko'rinadiki, tabiiy sharoitlari bo'yicha eng maqbul yoki yaxshi yer uchastkasi bu 01.02.02.03.0184– yer uchastkasi bo'lib, u tabiiy sharoitlarni ko'rsatuvchi barcha omillar bo'yicha maqsadga muvofiq holda joylashgan. Aksincha, 01.02.02.03.0204 - esa boshqalariga nisbatan yomonroq sharoitga (0,52) ega ekan.

Yuqoridagi kabi ushbu yer uchastkalarini shaharsozlik, joylashgan o'rni va ekologik holati bo'yicha tabaqalashtirish, ya'ni ularning iste'mollik xususiyatiga salbiy ta'sir koeffitsiyentlarini quyidagi, 43, 44, 45-jadvallarda keltiramiz.

43-jadval

Toshkent viloyati Angren shahri yer uchastkalarini shaharsozlik omillari bo'yicha tabaqalashtirish*

Yer uchastkalari	Injenerlik kommunika-siyalarini	Jamoat trans-	Savdo, xizmat ko'rsatish	Ijtimoiy soha ob'ekt-lari	Xududni obodon-lashgan-	Madaniy ob'ektlar	O'rtacha koeffi-
------------------	---------------------------------	---------------	--------------------------	---------------------------	-------------------------	-------------------	------------------

	rivojlan- Ganligi	porti	ob'ekt-lari		ligi		sient
01.02.02.03.0132	0,80	0,70	0,80	0,90	0,80	0,80	0,26
01.02.02.03.0146	0,80	0,70	0,80	0,90	0,80	0,80	0,26
01.02.02.03.0147	0,80	0,70	0,80	0,90	0,80	0,80	0,26
01.02.02.03.0152	0,80	0,70	0,80	0,90	0,80	0,80	0,26
01.02.02.03.0164	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	0,80	0,65
01.02.02.03.0172	0,90	0,90	1,00	1,00	1,00	0,80	0,65
01.02.02.03.0178	0,90	0,90	1,00	1,00	0,80	0,80	0,52
01.02.02.03.0184	0,90	0,70	0,80	0,80	0,80	0,80	0,40
01.02.02.03.0194	0,70	0,70	0,80	0,80	0,80	0,80	0,20
01.02.02.03.0204	0,70	0,70	0,80	0,80	0,80	0,80	0,20

*

3.3-jadvaldagi tabaqalashtirish koeffitsiyentlaridan ko‘rinadiki, 01.02.02.03.0164 va 01.02.02.03.0172 tomorqa uchastkalari shaharsozlik omillari bo‘yicha boshqa yer uchastkalaridan anchagina yuqori ko‘rsatkichlarga ega va aksincha 01.02.02.03.0184 va 01.02.02.03.0204 yer uchastkalari bu omillar bo‘yicha baholashga tortilgan yer uchastkalari orasida eng past ko‘rsatkichga (0,20) ega ekan.

44-jadval

Toshkent viloyati Angren shahrining yer uchastkalarini joylashgan o‘rni omili bo‘yicha tabaqalashtirish*

Er uchastkalari	Maktab va maktabgacha tarbiya muassasalariga nisbatan o‘ng‘ayligi	Savdo va tibbiyot muassasalariga nisbatan o‘ng‘ayligi	O‘rtacha tabaqalashtirish koeffitsienti
01.02.02.03.0132	0,90	0,90	0,81
01.02.02.03.0146	0,90	0,90	0,81
01.02.02.03.0147	0,90	1,00	0,90
01.02.02.03.0152	1,00	1, 05	1,05
01.02.02.03.0164	1,10	1, 05	1,15
01.02.02.03.0172	1,10	1, 05	1,15
01.02.02.03.0178	1,10	1, 05	1,15
01.02.02.03.0184	1,00	1,00	1,00

01.02.02.03.0194	0,80	0,90	0,72
01.02.02.03.0204	0,80	0,90	0,72

*

44-jadvaldan ko‘rish mumkinki, yer uchastkalari joylashgan o‘rni bo‘yicha ham turlicha tabaqalashtirish koeffitsiyentiga egadir. Bu omil ham aholi punktlari yerlarini bonitirovkalashda muhim ahamiyatga ega bo‘lib, har bir yer uchastkasini qishloqdagi asosiy joylar – maktab, maktabgacha tarbiya, tibbiyot va savdo muassasalariga yaqinligi hamda o‘ng‘ayligi ushbu yer uchastkalarini iste‘mollik xususiyatini shakllantirishda va oshirishda muhimdir.

45-jadval

Toshkent viloyati Angren shahrining yer uchastkalarini ekologik omillar bo‘yicha tabaqalashtirish*

Er uchastkalari	Havoning tutunlash-ganligi	Havoning gazlashganligi	Er va ichimlik suvining ifloslan-ganligi	Shovqinning ta’siri	O‘rtacha koeffitsient
01.02.02.03.0132	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90
01.02.02.03.0146	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90
01.02.02.03.0147	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90
01.02.02.03.0152	1,00	1,00	1,00	0,90	0,90
01.02.02.03.0164	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
01.02.02.03.0172	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90
01.02.02.03.0178	1,00	1,00	0,90	1,00	0,90
01.02.02.03.0184	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
01.02.02.03.0194	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
01.02.02.03.0204	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

*

Yuqoridagi to‘rtta guruh omillar bo‘yicha o‘rtacha tabaqalashtirish koeffitsiyentlaridan foydalangan holda ushbu yer uchastkalarining bonitetini hisoblash mumkin bo‘ladi. Hisob-kitoblar quyidagi 46-jadvalda umumlashgan holda keltirilgan.

46-jadval

Toshkent viloyati Angren shahri yer uchastkalari bonitetini hisoblash*

Er uchastkalari	Yuqori bonitet balli	Tuzatma koeffitsientlar			Hisoblangan bonitet balli	Er maydoni, ga
		Tabiiy sharoit bo‘yicha	Shahar-sozlik omili	Joylashgan o‘rni bo‘yicha		
				Ekologik holati bo‘yicha		

01.02.02.03.0132	100	0,81	0,26	0,81	0,90	15	0,18
01.02.02.03.0146	100	0,81	0,26	0,81	0,90	15	0,18
01.02.02.03.0147	100	0,58	0,26	0,90	0,90	11	0,19
01.02.02.03.0152	100	0,58	0,26	1,05	0,90	14	0,20
01.02.02.03.0164	100	0,58	0,65	1,15	1,00	43	0,21
01.02.02.03.0172	100	0,58	0,65	1,15	0,90	39	0,21
01.02.02.03.0178	100	0,80	0,52	1,15	0,90	43	0,19
01.02.02.03.0184	100	1,00	0,40	1,00	0,90	36	0,18
01.02.02.03.0194	100	0,64	0,20	0,72	1,00	9	0,20
01.02.02.03.0204	100	0,52	0,20	0,72	1,00	7	0,20

*

46-jadvaldagi ma'lumotlardan ko'rinadiki, Angren shahri yer uchastkalarini iste'mollik xususiyati bo'yicha bonitet ballari turlicha ekanligi aniqlandi. Bunda eng yuqori hisoblangan bonitet balli 01.02.02.03.0164 va 01.02.02.03.0178 uchastkalarida kuzatildi. Demak, bu yer uchastkalari boshqa yer uchastkalariga nisbatan har tomonlama o'zining iste'mollik qiymati bo'yicha yuqori bo'ladi. Aksincha, 01.02.02.03.0194 va 01.02.02.03.0204 yer uchastkalari esa eng past bonitet ballariga (9 va 7 ball) ega bo'lib, iste'mollik qiymati bo'yicha eng past ko'rsatkichga ega bo'ladi.

Quyidagi 47-jadvalda aholi punktlari yer uchastkalarini kadastrli baholash, ya'ni yerlarni bonitirovkalashda yerning turli xususiyatlari bo'yicha tuzatma koeffitsiyentlar keltiriladi.

47-jadval

Kadastr kvartali chegarasida joylashgan kadastrli yer uchastkasini baholashga mos keluvchi lokal jismoniy tavsiflar, hamda yer uchastkasining kadastrli qiymatiga ularni ta'sir darajasi.*

t/r	Tavsiflar va chegaralanishlar	Kadastr qiymatini oshish (kamayish) koeffitsienti
1.	Injenerli – geologik	
1.1	Karst xolatini mavjudligi	0,8
1.2	Botqoq joylarni mavjudligi	0,8
1.3	Er osti suvlari sayoz joylashgan yerlar mavjudligi	0,8
1.4	Qorlarni erishi natijasida suv bosishi ba'zan kuzatiladigan yerlar mavjudligi	0,8

1.5	Uchastka yuzasini murakkab relefligi	0,8
1.6	Gruntlarni ko‘tarish qobiliyatini pastligi	0,8
1.7	Chukadigan gruntlarni mavjudligi	0,8
1.8	Sellarga, cho‘kishlarga, yemirilishlarga moyil	0,8
1.9	Boshqa salbiy injenerli-geologik tavsiflar	0,8
2	Injenerli ta‘minot va yer uchastkasining obodonlashganligi	
2.1	Markazlashgan sovuq suv ta‘minoti	1,1
2.2	Markazlashgan issiq suv ta‘minoti	1,1
2.3	Markazlashgan isitish tizimi	1,1
2.4	Markazlashgan oqava suvlari chiqarib tashlash	1,1
2.5	Elektr ta‘minoti	1,05
2.6	Tabiiy gaz ta‘minoti	1,05
2.7	Qattiq tushamli ko‘cha yoki tor ko‘chaga bog‘langan	1,1
2.8	Jamoat transportini to‘xtash joyiga ta‘sir mintaqasida joylashgan.	1,1
2.9	Tutash ko‘chalarda ko‘chani yoritgichlar mavjudligi	1,05
2.10	Er uchastkasida va unga tutash ko‘chalarda jala suvlarini olib ketuvchi kanalizatsiyani (zovurni) mavjudligi	1,05
2.11	Boshqa kommunal o‘ng‘ayliklar	Mahalliy sharoitga qarab
3	Kadastr uchastkasini birlamchi (kunlalik) madaniy-maishiy xizmat ko‘rsatish muassasalariga ung‘aylilik radiusida	
3.1	Umumta‘lim maktablar	1,05
3.2	Maktabgacha tarbiya muassasalari	1,05
3.3	Bolalar yoki kattalar tuman poliklinikasi	1,1
3.4	Birlamchi zaruriy mollar bilan savdo qiluvchi statsionar ob‘ektlar	1,05
3.5	Jismoniy tarbiya inshootlari (ochiq yoki yopiq)	1,1
3.6	Boshqamuassasalar	Mahalliy sharoitga qarab
4	Salbiy videoekologik (kadastr uchastkasining yonida mavjud bo‘lishi):	

4.1	Kamjuzibali ijtimoii ob'ektlarni bo'lishi (nerv kasalliklari kasalxonasi, turmaxona va boshq)	0,5
4.2	Kamjuzibali tabiiy ob'ektlarni bo'lishi (botqoqlik, eroziyalanadigan jarlik va hok).	0,5
4.3	Kamjuzibali sanoat yoki kommunal ob'ektlarni bo'lishi (qabriston va hok).	
4.4	Oqava suvlarning bosh inshootlari, chiqindilarni saqlash va yoki qayta ishlash (sanoat, maishiy va hok)	0,5
4.5	Tashlandiq buzilib yotgan qurilmalar (tugallanmagan qurilish ob'ektlari va boshq.) ning mavjudligi	0,8
4.6	Bo'sh yoki foydalanilmayotgan xududlar	0,9
4.7	Jozibasiz yoki insonga yomon ta'sir etuvchi me'moriy ob'ektlar	0,7
4.8	Boshqa tavsifnomalar	Mahalliy sharoitga qarab
5	Videoekologik ijobii (kadastr uchastkasiga yaqin bo'lishi)	
5.1	Rekreatsiya ob'ekti (ob'ektlari)-manzarali park, ko'l, daryo, bulvar va hok.	2,0
5.2	Mantunkor ob'ekt (ob'ektlar)-tarixii, madaniy, me'moriy-me'moriy yodgorliklar, obidalar, skulpturali kompozitsiyalar, me'moriy ansambllar, shu jumladan, zamonaviy me'morchilik va boshq.	1,7
5.3	Boshqa tavsifnomalar	Mahalliy sharoitga qarab
6	Shaharsozlik	
6.1	Kadastr uchastkasining xududi yonida magistrallar va ko'chalarda intensiv transport oqimlari	0,6
6.2	Kadastr uchastkasining xududi yonida intensiv piyodalar oqimi	0,8
6.3	Uchastka qizil chiziq bilan tutashmaydigan kirish joyiga ega bo'lgani xolda kadastrli va shaharsozlik kvartalining ichkarisida joylashgan	2,0
6.4	Uchastka kadastr kvartalining ichkarisida joylashgan, bunda u ikkinchi darajali uy-joylar ko'chasi bo'ylab shaharsozlik kvartalining qizil chizig'iga borib taqaladi.	1,6
6.5	Uchastka kadastr kvartalining ichkarisida ikkinchi darajali uy-joylar ko'chasining kesishgan joyidagi shaharsozlik kvartalining	1,4

qizil chizig'iga borib taqaladi.

6.6	Uchastka kadastr kvartalining chegarasida joylashgan, magistral ko'chaning qizil chizig'iga borib birlashadi (qatorli joylashuv)	1,0
6.7	Uchastka kadastr kvartalining chegarasida joylashgan, ikkita magistral ko'chalar kesishgan joyidagi qizil chiziqqa borib birlashadi (burchakli joylashuv)	0,8
6.8	Boshqa tavsifnomalar	Mahalliy sharoitga qarab
7	Kadastr uchastkasida doimiy yokivaqtinchalik PDK me'yorini oshishi oqibatida ifloslanishning mavjudligi	
7.1	Havoni	0,8
7.2	Tuproqni	0,8
7.3	Tuproq osti suvini	0,8
7.4	Shovqin	0,8
7.5	Elektromagnit maydon	0,8
7.6	Boshqa tavsifnomalar	Mahalliy sharoitga qarab
8	Boshqa lokal sifat tavsifnomalar	Mahalliy sharoitga qarab

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Shahar yerlarini baholashning mazmuni nimalardan iborat?
2. Shahar yerlarini baholashning qanday o'ziga xos bo'lgan xususiyatlarini bilasiz?
3. Shahar yerlarini baholashda yer uchastkalarining qanday xususiyatlari hisobga olinishi kerak?
4. Shahar yerlarini baholashda yer uchastkasining qanday tabiiy sharoitlarini hisobga olish kerak?
5. Shahar yerlarini baholashda yer uchastkasining qanday iqtisodiy omillarini hisobga olish kerak?

5.2.5. Shahar yer balansi (hisoboti) ning mazmuni va uni tuzish tartibi

Davlat yer kadastri tarkibida bajariladigan ishlardan, ayniqsa, yerlarni hisobini yuritish va shu asosda har yili yer hisoboti (yer balansi) ni tuzish shahar hududi uchun ham muhim amaliy va tashkiliy ahamiyatga egadir.

Shaharda davlat yer hisobi, shuningdek yer hisoboti (balansi) shaharning ma'muriy chegarasida joylashgan barcha yerlar bo'yicha, bundan tashqari, ushbu shaharda ro'yxatdan o'tgan shahar xo'jaligi korxonalari, qishloq xo'jalik va noqishloq xo'jalik korxonalari, muassasalari va tashkilotlariga uzoq muddatga foydalanish uchun ajratilgan, ushbu shahar ma'muriy chegarasidan tashqarida joylashgan yerlar bo'yicha amalga oshiriladi.

Sug'oriladigan yerlarni hisobga olish ro'yxatdan o'tgan qishloq xo'jalik va noqishloq xo'jalik korxonalari, muassasalari va tashkilotlariga uzoq muddatga foydalanish uchun ajratilgan, ushbu shahar ma'muriy chegarasidan tashqarida joylashgan yerlar bo'yicha amalga oshiriladi.

Sug'oriladigan yerlarni hisobotini tuzish ham davlat kadastrlari palatasining shahar filiali mutaxassislari tomonidan amalga oshiriladigan yagona davlat yer hisobi va yer hisobotining tarkibiy qismi bo'lib hisoblanadi. Sug'oriladigan yerlarni hisob qilishda ham barcha yerlarni hisob qilishdagi kabi yer turlarining klassifikatsiyasi saqlanib qolinadi.

Yuqorida qayd qilinganidek, shahar hududida yil davomida olib borilgan yer hisobining natijalari asosida har yilning 1yanvar holati bo'yicha, qobul qilingan tartibda, shahar yer balansi tuziladi. Bu yer balansi quyidagi hujjatlar va ma'lumotlarni o'z ichiga oladi:

- shahar chegarasidagi yerdan foydalanuvchilarning yer eksplikatsiyasi;
- shahar yer fondining yer toifalari va yer turlari bo'yicha taqsimlanishi haqidagi hisobot (22-shakl);
- shahar chegarasida mavjud sug'oriladigan yer fondining yer toifalari va yer turlari bo'yicha taqsimlanishi haqidagi hisobot (22a – shakl);
- shahar chegarasidagi mavjud yerdan foydalanuvchilarining qishloq xo'jalik yer turlari maydonlari miqdorlarining o'zgarishi to'g'risida (tomorqa yerlardan tashqari) hisobot (22-shaklga 1-ilova, jami yer maydoniga);
- shahar chegarasidagi yerdan foydalanuvchilarning sug'oriladigan qishloq xo'jalik yer turlari maydonlari miqdorini o'zgarishi to'g'risida (tomorqa yerlardan tashqari) hisobot (22a-shaklga 1-ilova, sug'oriladigan yer maydoniga);
- shahardagi mavjud yerdan foydalanuvchilar chegarasidagi yangi o'zlashtirilgan yerlar haqida ma'lumot (8-shakl);
- shahar hududidagi sug'oriladigan yerlardan xo'jalik ichki qurilishlariga ajratilgan yerlar haqida ma'lumot (14-shakl);

- shaharda yil davomida qishloq xo'jaligiga oid bo'lmagan boshqa ehtiyojlar uchun korxona, idora va tashkilotlarga ajratilgan yer uchastkalari to'g'risida hisobot (18-shakl);

- shaharda yil davomida qishloq xo'jaligiga oid bo'lmagan boshqa ehtiyojlar uchun korxona, idora va tashkilotlarga ajratilgan yerlar to'g'risida hisobot (22-shaklga 2-ilova, jami yer maydoniga);

- shaharda yil davomida qishloq xo'jaligiga oid bo'lmagan boshqa ehtiyojlar uchun korxona, idora va tashkilotlarga ajratilgan sug'oriladigan yerlar to'g'risida hisobot (22a –shaklga 2 – ilova, sug'oriladigan yer maydoniga);

- shahar chegarasida faoliyat ko'rsatayotgan qishloq xo'jalik ilmiy-tekshiruv muassasalari va o'quv yurtlarining yo'nalishlari va ular foydalanishidagi yer maydonlari to'g'risida ma'lumot;

- shahar chegarasida faoliyat ko'rsatayotgan boshqa qishloq xo'jalik korxonalarining yo'nalishlari va yer maydonlari to'g'risida ma'lumot;

- yordamchi qishloq xo'jalik korxonalari to'g'risida ma'lumot (21-shakl);

- shahar chegarasidagi mavjud bog'dorchilik va sabzavotchilik uyushmalarining yer maydonlari to'g'risidagi ma'lumot (20 shakl) ;

- shahar yer fondi toifalarining yil davomida o'zgarish jadvali (5-shakl);

- shahar chegarasida faoliyat ko'rsatayotgan fermer xo'jaliklarining yo'nalishlari va yer maydonlari to'g'risida ma'lumot;

- fermer xo'jaliklarini guruhlar bo'yicha taqsimlanishi;

- shahar chegarasidagi ko'p yillik daraxtzorlarni o'zgarishi to'g'risida ma'lumot (ko'p yillik daraxtzorlarni buzilishi va ekilishi);

-shaharda, korxona va tashkilotlarida faoliyat olib borayotgan yer tuzuvchi mutaxassislar to'g'risida ma'lumot (17-shakl);

- shaharning navbatchi xaritasi (hisobot davrida noqishloq xo'jalik maqsadlari uchun korxona va tashkilotlar hamda jismoniy shaxslarga ajratilgan yer maydonlari chegaralari tushirilgan holda);

-shaharning yerdan foydalanish sxemasi (shahar chegarasidagi yer egalari va yerdan foydalanuvchilar ro'yxati);

- shahar yer hisoboti (balansi) ga tushuntirish xati

Bo'lg'usi mutaxassislarni shahar yer balansini tuzish uslubiyati, bugungi kundagi amaldagi hujjatlari bilan tanishtirish ular kasb mahoratini shakllanishida muhim ahamiyatga ega bo'ladi.

Shaharning yer balansini (hisoboti) ni tuzish. Shahar yer hisoboti har yilning 1-yanvar holatiga davlat kadastrlari palatasining shahar filiallari mutaxassislari tomonidan yagona uslubiyat va tartibda tuziladi. Hisobotni tuzish va shahar davlat yer kadastr kitobiga bu to'g'rida tegishli yozuvlar kiritish uchun quyidagilar asos bo'ladi:

- hisobot yilida O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining, Vazirlar Mahkamasining, viloyat hokimlarining belgilangan tartibda korxona, tashkilotlar va jismoniy shaxslarga noqishloq xo‘jalik hamda xo‘jaliklar ichki qurilish ehtiyojlari uchun yer ajratish to‘g‘risidagi qarorlari;

- yerlarni yo‘qlama (inventarizatsiya) qilish, nazoratli o‘lchov ishlari natijalari (belgilangan tartibda shahar, viloyat hokimlari tomonidan tasdiqlangani holda);

- belgilangan tartibda shahar, viloyat hokimlari, Vazirlar Mahkamasi tomonidan tasdiqlangan xo‘jaliklararo yer tuzish loyihalari;

- xisobot yilida korxona, muassasa va tashkilotlarning qishloq xo‘jalik yerlari tarkibida yuz bergan joriy o‘zgarishlar to‘g‘risidagi ma’lumotlar (belgilangan tartibda shahar, viloyat hokimlari tomonidan tasdiqlangani holda);

- yil davomida shahar chegarasida yangi o‘zlashtirilgan yerlar to‘g‘risidagi ma’lumotlar (belgilangan tartibda shahar, viloyat hokimlari tomonidan tasdiqlangani holda);

- oldingi yillardagi yer hisoboti (balansi) materiallari va boshqalar.

Shahar yer hisoboti (balansi) shahar hokimligining maxsus qarori bilan tasdiqlanadi va davlat kadastrlari palatasining viloyat boshqarmasiga ushbu viloyat bo‘yicha umumlashtirish uchun topshirilib, viloyat hokimining tegishli qarori bilan ma’qullanadi. Shahar yer balansi (hisoboti) ni tuzish tartibi ma’muriy tuman yer balansi (hisoboti) ni tuzish kabi bir xil uslubiyatga egadir (“Tuman yer balansi (hg‘isoboti) ni tuzish”ga qarang).

Mustaqil o‘rganish uchun savollar

1. Shahar yer balansi (hisoboti) nima?
2. Shahar yer balansi (hg‘isoboti) qanday xujjatlarni o‘z ichiga oladi?
3. Shahar yer balansi (hisoboti) ni tuzishga qanday materiallar va ma’lumotlar asos bo‘ladi?
4. Shahar yer balansi (hisoboti) qanday tartibda tuziladi?
5. Shahar yer balansi (hisoboti) ni tuzishning ahamiyati nimalardan iborat?

5.3. Viloyatda davlat yer kadastrini tashkil etish va yuritish

5.3.1. Viloyatda yuritiladigan yer kadastrining mazmuni va ahamiyati

Viloyat iqtisodiyot tarmoqlarini kun sayin rivojlantirishda ularda mavjud bo‘lgan yer resurslarining huquqiy, tabiiy va xo‘jalik xolatlari to‘g‘risida chuqur va har tomonlama ma’lumotlarga ega bo‘lish muhim ahamiyatga egadir. Bunda

viloyatda yuritilayotgan yer kadastrı ishlarining natijalari katta ahamiyatga ega bo‘ladi. Chunki ular viloyat yerlaridan foydalanishning to‘g‘riligini, yer turlarini tarkibiy o‘zgarishini va ulardan foydalanish samaradorligini oshirish bo‘yicha ko‘zda tutilgan tadbirlarning bajarilishini nazorat qilish vositasi ham xisoblanadi. Qayd qilish zarurki, har bir viloyat tabiiy sharoitlari va iqtisodiy xolati bo‘yicha turlichadir. Shu sababli ham ularni iqtisodiy jihatdan doimiy rivojlanishini ta‘minlash, o‘z navbatida, ulardagi mavjud yer fondining yer turlari bo‘yicha tavsiflari, ularning miqdorlari, sifat xolatlari, har bir ma‘muriy tumanlar bo‘yicha tuproq bonitirovkasi va yerlarni iqtisodiy jihatdan baholash ko‘rsatkichlari asosida amalga oshirilishi mumkin. Demak, viloyatda yuritiladigan yer kadastrining asosiy vazifasi - bu ma‘muriy tuman yoki alohida tabiiy-iqtisodiy mintaqalar bo‘yicha iqtisodiyot tarmoqlari ishlab chiqarishini rivojlantirish sharoitlari va xususiyatlarini aniqlashga imkon beradigan yer maydonlari to‘g‘risidagi huquqiy, miqdoriy, sifat va qiymat ma‘lumotlarini olishdan iboratdir.

Viloyatda yer kadastrı ma‘lumotlari katta amaliy ahamiyat kasb qiladi. Jumladan, qishloq xo‘jaligi ishlab chiqarishini to‘g‘ri joylashtirish, ixtisosliklarni ilmiy asosda belgilashda, qishloq xo‘jaligini sanoat asosida qayta tashkil etishda yer kadastrı ma‘lumotlaridan foydalaniladi. Yer kadastrı ma‘lumotlari asosida ma‘muriy tumanda yerdan foydalanish, jumladan sug‘oriladigan yerlardan foydalanish darajasi va xo‘jaliklarning ishlab chiqarish faoliyati tahlil qilinadi. Shu asosda yerdan hamda boshqa ishlab chiqarish vositalaridan kelgusida yuqori darajada foydalanish imkoniyatlari aniqlanadi. Yer to‘g‘risidagi aniq ma‘lumotlar viloyat hokimiyati va boshqa iqtisodiyotni tezkor boshqaruv organlariga hamda ushbu hududni to‘g‘ri boshqarish uchun zarurdir. Bulardan tashqari, yer turlarini yaxshilash, meliorativ tadbirlarni o‘tkazishni rejalashtirish, bu tadbirlarni o‘tkazish uchun davlat budjetidan mablag‘lar olishni asoslash uchun ham yer kadastrı ma‘lumotlaridan foydalaniladi.

Viloyatda yer kadastrı ma‘lumotlari yer resurslaridan foydalanish bo‘yicha davlat nazoratini amalga oshirish uchun zarurdir. Yer kadastrı ma‘lumotlari bo‘yicha eng avvalo yer maydonlarini asosiy maqsadlarga binoan foydalanilayotganligi nazorat qilinadi. Bu ish «Yerlardan foydalanishni davlat nazorati to‘g‘risidagi Nizom»ning talablariga binoan o‘tkaziladi.

Yer kadastrı ma‘lumotlari ayniqsa davlat va jamoat maqsadlari uchun yer ajratish yo‘li bilan viloyat yer fondini taqsimlash va qayta taqsimlashda katta ahamiyat kasb qiladi. Bugungi kunda, amaldagi qonunlarga binoan yer uchastkalari O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi, viloyatlar hokimiyatlarining qarorlariga, shuningdek davlat xizmatlari markazlari tomonidan tashkil etiladigan auksionlar va tanlovlarga binoan yer qonunlarida ko‘zda tutilgan tartibda ajratiladi. Bunda qishloq xo‘jalik va o‘rmon xo‘jaligi yerlaridan boshqa maqsadlar uchun yer ajratilgan taqdirda hozirgi kunda ushbu ajratilgan yer maydonlari uchun qishloq va

o'rmon xo'jaligi ko'radigan zararlar ularga to'lanadi. Aynan ushbu zararlar miqdorlarini aniqlashda ham yer kadastrini ma'lumotlari zarur bo'ladi.

Qishloq xo'jaligi va umuman viloyat iqtisodiyotini bugungi bozor munosabatlarini yanada chuqurlashtirish sharoitida rivojlantirish tadbirlarini muvaffaqiyatli amalga oshirish yer fondi holatini har tomonlama bilishni, u to'g'risidagi turli miqdoriy, sifat va qiymat ma'lumotlarini talab qiladi. Yer kadastrini yer maydonlarining miqdorini va kenglikda joylashishi to'g'risidagi, huquqiy xolati va foydalanishi bo'yicha yer fondining tavsifi to'g'risida aniq ma'lumotlarni o'zida mujassamlashtiradi. Shu sababli ham yer kadastrini asosiy yer toifalari, yerdan foydalanuvchilar guruxlari, yer turlarining tarkiblari, alohida ma'muriy tumanlar kesimida viloyat bo'yicha yerlarning sifat xolati va baholash bo'yicha o'tkazish zarur. Bunday ma'lumotlar viloyatda asosiy yer kadastrini o'tkazish natijasida olinadi.

Joriy yer kadastrini yuritish natijasida viloyat yerlari tarkibida hamda ularning taqsimotida yuz beradigan barcha o'zgarishlar yoritiladi.

Viloyatda yer kadastrini o'tkazishning asosiy usuli-bu xujjatlilik xisoblanadi, ya'ni yer kadastrini ma'lumotlarini olish manbaasi bo'lib turli xujjatlar xizmat qiladi. Bunday xujjatlardan eng asosiysi-viloyat yer balansi (hisoboti) dir.

O'zbekiston Respublikasining «Davlat yer kadastrini to'g'risida»gi qonuniga hamda Vazirlar Mahkamasining 2021 yil 22 iyundagi « Davlat kadastrlarini yuritish sohasitni tartibga soluvchi ayrim normativ huquqiy xujjatlarni tasdiqlash to'g'risida»gi 389-sonli qaroriga muvofiq qobul qilingan “Davlat yer kadastrini yuritish tartibi to'g'risidagi Nizom” asosida viloyat bo'yicha har yili qishloq xo'jalik yer turlarining miqdori, joriy yilda korxona, muassasa va tashkilotlarga noqishloq xo'jalik maqsadlari uchun ajratilgan yerlar haqidagi malumotlarni qo'shgan holda yer turlari va yerdan foydalanuvchilarga ularning tarqatilishi to'g'risida hisobot tuziladi. Har besh yilda bir marta viloyat yer balansi yer toifalari, yer turlari va yerdan foydalanuvchilar bo'yicha, yer taqsimoti to'g'risida, shuningdek yerlarning sifat holati va ularning sifat va qiymat baholari to'g'risidagi ma'lumotlarni o'z ichiga olgan holda tuziladi.

Bundan tashqari, viloyatda yer kadastriga oid ma'lumotlarni olish uchun hududlarni tasvirga olish, xududni kuzatuv, yer tuzish, o'rmon tuzish va boshqa materiallardan keng foydalaniladi. Keyinchalik boshqa tabiiy resurslar to'g'risidagi kadastr ma'lumotlarining to'planishidan olingan materiallar va hujjatlar viloyat yer kadastrini yuritishda qo'llaniladi.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Viloyatda yuritiladigan yer kadastrining asosiy vazifasi nimalardan iborat?
2. Viloyatda yuritiladigan yer kadastrini qanday turlardan iborat?

3. Viloyatda yuritiladigan yer kadastrining asosiy xususiyatlari nimalardan iborat?

4. Viloyatda yuritiladigan yer kadastri qanday ishlar majmuasidan tashkil topadi?

5.3.2. Ma'muriy tuman va shahar yer balanslarini ko'rib chiqish va qabul qilish tartibi

Viloyatda amalga oshiriladigan asosiy yer kadastri ishlaridan biri-tuman va shaharlar yer balans (hisobot) larini tekshirish va qabul qilish hamda viloyat bo'yicha yig'ma yer balansi (hisoboti) ni tuzish hisoblanadi.

Davlat kadastrlari palatasi viloyat boshqarmasining davlat yer kadastri bo'limiga tumanlar, viloyatga bo'ysinuvchi shaharlardan kelib tushgan yer balanslari bo'limdagi maxsus tayyorgarlikka ega bo'lgan mutaxassislar tomonidan sinchiklab tekshiriladi. Tekshirish uchun joriy xisobotlar, yil davomida turli maqsadlar uchun ajratilgan yer maydonlari miqdorlarini asoslovchi normativ xujjatlar, yil davomida o'tkazilgan kuzatuv va yer tuzish ishlarining ma'lumotlari, tasvirga olish materiallari, shuningdek oldingi yillarda tuzilgan yer balanslari keng qo'llaniladi.

Tekshirish chog'ida asosiy e'tibor yer balansidagi ma'lumotlarning haqqoniyligi va aniqligiga qaratiladi. Tekshirish ishlari yer balansi ma'lumotlarini ularni asoslovchi manbalar va boshqa xujjatlar bilan taqqoslash natijasida amalga oshiriladi.

Tuman va shahar chegarasidagi yerlarning umumiy maydonlarini tekshirishda ma'muriy tuman yoki shahar chegarasidan tashqarida yerdan foydalanuvchilarning yer maydonlarining mavjudligi, shuningdek boshqa tumanlar yerdan foydalanuvchilarining maydonlari aniqlanadi. Bunda tumanlar yer balanslarining ma'lumotlari bo'yicha tumanlararo almashinish va yer o'lchamlarining kelishilganligi aniqlanadi. Bu ma'lumotlar tumanlar yer balanslariga ilova qilingan xududdan tashqarida foydalanilayotgan yerlar to'g'risidagi ma'lumotlarni taqqoslash yo'li bilan amalga oshiriladi.

Yer balansiga quyidagi xujjatlar kiradi: yer toifalari, yer turlari va yerdan foydalanuvchilar bo'yicha yerlarning mavjudligi va ularni tarqatilishi to'g'risida xisobot; yer turlari va yerdan foydalanuvchilar bo'yicha sug'oriladigan yerlarning mavjudligi va ularni taqsimoti to'g'risida xisobot; shaxsiy foydalanishdagi tomorqa yerlarisiz jamoa, shirkat va boshqa qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishi bilan shug'ullanuvchi xo'jaliklarda qishloq xo'jalik yer turlarining tarkibiy o'zgarishi to'g'risida ma'lumotnoma; davlat, jamoat va boshqa maqsadlar uchun doimiy, uzoq muddatga (3 yildan ortiq) yer ajratish, ajratilgan yerlar o'rniga qishloq xo'jalik yerlarini o'zlashtirish va qishloq xo'jaligida foydalanish uchun yerlarni qaytarib

berish to'g'risida hisobot; davlat jamoat va boshqa maqsadlar uchun vaqtinchalik foydalanishga (3 yilgacha) yer ajratish to'g'risida hisobot; jamoa, shirkat va qishloq xo'jaligi bilan shug'illanadigan boshqa xo'jaliklar foydalanishida bo'lgan qishloq xo'jalik yerlarining sifat xolati to'g'risida ma'lumot; sug'oriladigan yerlarni meliorativ xolati to'g'risida ma'lumotlar; tushuntirish xati hamda tuman yoki shahar hokimiyatining yer balansini tasdiqlaganligi to'g'risidagi qarori.

Yer balansining to'g'ri tuzilganligi hujjatlarda keltirilgan ma'lumotlarni taqqoslash, shuningdek yerdan foydalanuvchilar va yer turlari bir guruxining maydonlarini tanlov asosida nazorat yo'li bilan tekshiriladi.

Yer balansini qabul qilish chog'ida hisobot yilida tuman yer fondida yuz bergan o'zgarishlarning asoslanganligiga aloxida e'tibor beriladi. Hisobot yilidagi yer balansining ma'lumotlarini oldingi yildagi ma'lumotlar bilan taqqoslash yo'li bilan farqlar aniqlanadi.

Yer balansini qabul qilish chog'ida davlat, jamoat va boshqa maqsadlar uchun auksion yoki tanlovlar qarorlari bilan ajratilgan yerlar o'rniga qishloq xo'jalik yerlarini o'z vaqtida o'zlashtirilganligiga, oldin ajratilgan yerlarni qishloq va o'rmon xo'jaligida foydalanish uchun o'z vaqtida qaytarilganligiga, shuningdek yerlarni o'zlashtirish uchun pul mablag'ini o'z vaqtida tushganligiga va undan to'g'ri foydalanilganligiga aloxida e'tibor beriladi.

Yer turlari tarkibini tahlil qilishda fermer, lehqon va qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishi bilan shug'illanadigan boshqa xo'jaliklardagi asosiy qishloq xo'jalik yerlari maydonlarining kamayishining qonuniyligi aniqlanadi. Bunday tekshirish qishloq xo'jalik yer turlarining o'zgarganligi to'g'risidagi ma'lumotnoma hamda yer balansiga ilova qilinadigan tushuntirish xati bo'yicha amalga oshiriladi.

Sug'orish hamda kollektor-zovur tarmoqlariga ega bo'lgan maydonlarning o'zgarishi ayniqsa juda sinchkovlik bilan tekshiriladi. Yer balansining bunday yerlar bo'yicha ma'lumotlari sug'orish hamda kollektor-zovur tarmoqli yangi yerlarni foydalanishga topshirish to'g'risidagi statistik xisobotlarning ma'lumotlari, shuningdek xisobot yilida sug'oriladigan yerlarning mavjudligi va ulardan foydalanish to'g'risidagi ma'lumotlar bilan taqqoslanadi. Agarda ular o'rtasida farq mavjud bo'lsa uning qonuniyligi va asosliligi aniqlanadi.

Tuman va shaharlar yer balanslarini tekshirish va qobul qilishda asosiy diqqat-e'tibor sug'oriladigan yerlarning to'liq yoki qisman qishloq xo'jaligida foydalanilmasdan qolganligi sabablarini tahlil qilishga qaratiladi. Agarda sug'oriladigan yerlarda ekilgan ekinlarning bir qismi tabiiy ofatlar natijasida nobud bo'lgan bo'lsa, xisobotga ekinlarni xisobdan chiqarish to'g'risidagi dalolatnoma ilova qilinishi hamda qishloq xo'jaligi yerlarining maydonini oshirish bo'yicha qabul qilingan tadbirlar ko'rsatilishi zarur.

Haydalma yerlar maydoni statistik organlarning ekin maydonlari to'g'risidagi ma'lumotlari bilan taqqoslanadi. Agarda farq mavjud bo'lsa uning sabablari va asosliligi aniqlanadi.

Yer balansini qabul qilishda asosiy e'tibor ko'p yillik mevali daraxtzorlar maydonlari o'zgarishini taxliliga ham qaratiladi. Bu taxlil xisobot va oldingi yillardagi yer balanslari ma'lumotlarini taqqoslash yo'li bilangina o'tkazilmasdan, balki xisobot yilida yangi bog'lar va boshqa ko'p yillik daraxtzorlar yaratilganligi to'g'risidagi tezkor xisobotlar ma'lumotlarini keltirish yo'li bilan ham o'tkaziladi. Qishloq xo'jalik korxonalida yerlardan foydalanish holati taxlil qilinganidan so'ng boshqa guruhlardagi yerdan foydalanuvchilar bo'yicha yerlardan foydalanish xarakteri o'rganiladi. Yer balansini qabul qilishda tumanda yerdan foydalanishning davlat nazorati davrida yerdan foydalanishda va yer kadastrini yuritishda qanday kamchiliklar ochib tashlandi hamda ularni tugatish uchun qanday chora-tadbirlar belgilanganligi to'g'risidagi ma'lumotlar ham o'rganiladi. Yer kadastrini bo'yicha mutaxassis yer balansini tekshirish natijasida yerlardan oqilona foydalanish hamda yer kadastrini yaxshilash uchun yerlarni holatini kuzatuv va yangi tasvirga olishni o'tkazish zaruriyati to'g'risidagi yer balansining tushunitirish xatida berilgan takliflarning asosliligiga xulosa beradi.

Yer balansini tekshirish davrida aniqlangan barcha kamchiliklar tuman yoki shahar kadastr palatasi filialida yer balansini tuzish bilan shug'ullanadigan mutaxassis tomonidan to'g'rilanishi zarur.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Ma'muriy tuman (shahar) lar yer balanslarini tekshirish kimlar tomonidan amalga oshiriladi?
2. Tuman (shahar) yer balanslarini tekshirishda qanday hujjatlar va manbalardan foydalaniladi?
3. Tuman (shahar) yer balansini tekshirish qanday tartibda amalga oshiriladi?
4. Tuman (shahar) yer balansi nima uchun tekshiriladi?
5. Tuman (shahar) yer balanslarini tekshirishda nimalarga alohida e'tibor berish zarur bo'ladi?

5.3.3. Viloyat yer balansi (hisoboti) ning mazmuni va uni tuzish shartlari

Barcha tumanlar hamda viloyat bo'ysinuvidagi shaharlar yer balans (hisobot) lari tekshirilganidan va qabul qilinganidan so'ng viloyat yig'ma yer balansi (hisoboti)

tuziladi. Viloyat yer balansi tarkibiga ham tuman yer balansi tarkibiga kirgan hujjatlar kiradi.

Viloyat yer balansi (hisoboti) 0,1 ming gektargacha aniqlikda va ming gektar o'lcham birligida tuziladi. Shuning uchun yer balansiga tushirishdan oldin barcha maydonlar miqdorlari 0,1 ming gektarga yaxlitlanadi. Yer balansining asosiy hujjati yerlarning mavjudligi va ularni yer toifalari, yer turlari va yerdan foydalanuvchilar bo'yicha taqsimlanishi to'g'risidagi hisobot (22-shakl), sug'oriladigan hududlari mavjud viloyatlarda esa sug'oriladigan yerlarning mavjudligi va ularni yer turlari va yerdan foydalanuvchilar bo'yicha taqsimlanishi to'g'risidagi hisobot (22a – shakl) hisoblanadi. Hisobotda yer toifalari, yerdan foydalanuvchilar, yer turlarining tarkibi va ularning tarkibiy qismlari bo'yicha guruhlar to'la keltiriladi.

Sug'oriladigan yerlarning mavjudligi hamda yer turlari va yerdan foydalanuvchilar bo'yicha taqsimlanishi to'g'risidagi hisobot (22a-shakl) da qishloq xo'jalik yer turlari doimiy sug'oriladigan va shartli sug'oriladigan yerlarga ajratilgan holda sug'orish tarmoqlariga ega bo'lgan yerlarning mavjudligi bo'yicha yerdan foydalanuvchilarning asosiy guruhlariga tavsif beriladi. Hisobotga alohida ilova tariqasida sug'oriladigan yerlarning meliorativ holati to'g'risida ham ma'lumotlar beriladi. Hisobotga ilova qilinadigan shaxsiy foydalanishdagi tomorqa yerlarisiz fermer xo'jaliklari va qishloq xo'jaligi bilan shug'ullanadigan boshqa qishloq xo'jalik korxonalaridagi qishloq xo'jalik yerlarining o'zgarishi to'g'risidagi ma'lumotnomada viloyat qishloq xo'jalik korxonalaridagi haydalma yerlar, bo'z yerlar, ko'p yillik daraxtzorlar, pichanzorlar va yaylovlar tarkibida xisobot yilida ro'y bergan miqdoriy o'zgarishlar tahlili beriladi. O'zgarishlar tahlili asosiy qishloq xo'jalik yer turlarining umumiy maydonlari bo'yicha, sug'oriladigan yerlar bo'yicha alohida alohida amalga oshiriladi.

Davlat, jamoat va boshqa maqsadlar uchun doimiy va muddatli, ijara, mulk huquqlari asosida foydalanish uchun yer ajratish, ajratilgan yerlar o'rniga qishloq xo'jalik yerlarini o'zlashtirish hamda qishloq va o'rmon xo'jaligida foydalanish uchun oldin aylanmadan chiqib ketgan yerlarni qaytarish to'g'risida ham hisobot tuziladi. Hisobotda hisobot yilida amalga oshirilgan sanoat, gidrotexnik, temir yo'llar, shahar va boshqa qurilish ishlari, qazilma boyliklarni qazib olish uchun hamda boshqa davlat va jamoat ehtiyojlariga yer ajratish to'g'risidagi ma'lumotlar aniq va to'g'ri miqdorlarda keltiriladi.

Davlat, jamoat va boshqa maqsadlar uchun vaqtinchalik (3 yilgacha) foydalanishga yer ajratish to'g'risidagi hisobot o'z ichiga geologiya-qidiruv, topografik va qishloq xo'jaligi korxonalari, o'rmonchilik tashkilotlari, davlat zahirasi va boshqa yerdan foydalanuvchilar yerlari hisobiga boshqa qidiruv ishlari uchun yer ajratish to'g'risidagi ma'lumotlarni o'z ichiga oladi.

Viloyatning yer balansi har besh yilda bir marta mukammal ko‘rinishda tuziladi. Unda yuqorida sanab o‘tilgan ma’lumotlardan tashqari tuproqlar unumdorligiga ta’sir etuvchi tuproqlarning mexanik tarkibi, reliefi, tuproqlarning yuvilish darajasi, kislotaliligi, sho‘rlanishi, toshloqli-ligi, botqoqlanishi, yer osti suvlarining chuqurligi va boshqa diagnostik belgilari bo‘yicha asosiy qishloq xo‘jalik yerlarining sifat holati to‘g‘risidagi ma’lumotlar, shuningdek yer baholash ko‘rsatkichlari keltiriladi.

Sanab o‘tilgan hujjatlardan tashqari yer balansiga keng qamrovli tushuntirish xati ham kiradi. Unda viloyat yer fondi tarkibida yuz bergan o‘zgarishlar asoslangan holda yoritiladi. Ma’muriy chegaralarning o‘zgarishi, shuningdek viloyat yerlarning umumiy va chegaralaridagi o‘zgarishlar bo‘yicha maydonlari masalalarga alohida e’tibor beriladi. Agarda viloyatdagi yerdan foydalanuvchilarning viloyat chegarasidan tashqarida yerlari bo‘lsa, tushuntirish xatida yer turlarining tarkibi bo‘yicha viloyatdan tashqarida foydalanilayotgan yerlarning miqdorlari ko‘rsatiladi.

Tushuntirish xatida viloyatda yuritilayotgan yer kadastrining holatiga «baho» beriladi. Bu yerda davlat yer kadastri ishlari bilan shug‘ullanayotgan xodimlar, ularning ma’lumoti, ishlab chiqarish staji va malakalari to‘g‘risida ma’lumotlar keltiriladi.

Viloyat yer balansi viloyat hokimiyatida ko‘rib chiqiladi hamda tasdiqlash to‘g‘risida qaror qabul qilinadi. Har tomonlama aniq va shaffof holda tuzilgan viloyat yer balansi (hisoboti) respublika bo‘yicha tuziladigan umumiy yer balansi (hisoboti) ni, yer resurslarining xolati bo‘yicha respublika Milliy yer hisobotini ishlab chiqishga birlamchi asos bo‘lib xizmat qiladi.

Shuni qayd qilish zarurki, 2021 yildan boshlab viloyat yer balans (hisobot) lari ham maxsus elektron tarzda shakllantiriladi va tuziladi. Viloyat yig‘ma yer balansi (hisoboti) ni bunday elektron tarzda tuzilishi hamda to‘la ishlab chiqilishi uni respublika bo‘yicha tuzilgan yagona “yer portali”ga joylashtirishga, zaruriy o‘zgarishlarni o‘z vaqtida oson kiritishga imkon beradi

Mustaqil o‘rganish uchun savollar

1. Viloyat yer balansi (hisoboti) ning asosiy mohiyati nimadan iborat?
2. Viloyat yer balansi (hisoboti) qanday asosiy xujjatlar va materiallardan iborat?
3. Viloyat yer balansi (hisoboti) qanday aniqlikda ishlab chiqiladi?
4. Viloyatda tuzilgan yer balansi (hisoboti) nimalarni ishlab chiqishga birlamchi asos bo‘ladi?
5. Bugungi kunda viloyat yer balansi (hisoboti) qanday ko‘rinishda tuziladi?

5.3.4. Viloyatda yer kadastrini yuritilishini tashkil etish

Ma'lumki, harakatdagi mavjud qonunlarga muvofiq viloyatda davlat yer kadastrini yuritish O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligi huzuridagi Kadastr agentligi tasarrufidagi Davlat kadastrlari palatasining viloyat boshqarmasida faoliyat olib borayotgan maxsus yer kadastr bo'limiga yuklatilgan. Bundan tashqari, davlat kadastrlari palatasi har bir viloyat boshqarmasining boshliqlari viloyatda davlat yer kadastr ishlarini tashkil etish va belgilangan tartibda yuritilishiga mas'ul bo'lib hisoblanadilar. Viloyatda yer kadastr ishlari amaliy jihatdan turli tashkilotlar tomonidan bajariladi. Xususan, qishloq xo'jaligi yerlarida yer kadastr ishlari O'zbekiston Respublikasi qishloq xo'jaligi vazirligi tasarrufidagi "O'zdavloyiha" ilmiy loyihalash institutining viloyat bo'linmalari tomonidan, tuproqlar sifatini o'rganish va tuproq bonitirovkasi ishlari "Tuproqshunoslik va agrokimyo" instituti, yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olish ishlari davlat kadastrlari palatasining tuman va shaharlar filiallari tomonidan bajariladi. Ularning tarkibida yer kadastr ishlarini bajarish bo'yicha maxsus ishlab chiqarish bo'limlari tashkil etilgan. Yer tuzish bo'yicha loyiha instituti yer kadastr maqsadlari uchun tasvirga olish va kuzatuv ishlarini hamda yerlarni iqtisodiy jihatdan qiymat bahosini (normativ qiymatini) aniqlash ishlarini bajaradi. Bu ishlar asosiy va joriy yer kadastrini o'tkazish tartibida bajariladi.

Davlat kadastrlari palatasining Qoraqolpog'iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahar hududiy boshqarmalarining boshlig'i, yerdan foydalanish va muhofaza qilishni nazorat qilishning viloyatdagi bosh inspektori sifatida unga quyidagi vazifalar yuklatiladi:

- viloyatda belgilangan tartibda davlat yer kadastrini yuritish;
- viloyat yer fondini o'rganish bo'yicha davlat nazorati ishlarini, aholi yashash punktlari yerlari bilan birgalikda fermer, dehqon va yordamchi xo'jaliklar va boshqa qishloq xo'jalik korxonalarida, shahar, tumanlarda yer kadastr ishlarini yuritilayotganligini zaruriy nazoratini tashkil etish va amalga oshirish;
- Davlat kadastrlari palatasining tuman va shaharlar filiallarining boshliqlari, shuningdek yer tuzuvchi mutaxassislarni yer kadastrini tashkil etish masalalari bo'yicha bajarayotgan ishlarini nazorat qilish;
- aloxida yerdan foydalanuvchilar tomonidan yerdan to'g'ri foydalanishni nazorat qilish;
- zaruriy yer kadastr xaritalarini tuzish va o'z vaqtida nashrga topshirish uchun materiallarni tayyorlash;
- yer hisobi, joyni tasvirga olish, kuzatuv va yer baholash ishlarini o'z vaqtida hamda yuqori sifatda bajarilishini nazorat qilish;
- viloyat bo'yicha yillik yer balansi (hisoboti) ni tuzishni tashkil qilish;

- viloyat chegarasida yerdan foydalanishni yaxshilash hamda yer kadastrini yuritishni takomillashtirish bo'yicha tadbirlar ishlab chiqish va amaliyotga tadbiq qilish;

- tasvirga olish va kuzatuv materiallarini, yer kadastr xujjatlari xamda yerdan foydalanishni nazorat qilish bo'yicha boshqa materiallarning to'g'ri saqlanishini nazorat qilish.

Ushbu vazifalarni bajarish uchun Davlat kadastrlari palatasining viloyat boshqarmasi boshlig'iga vazifalar bilan bir qatorda quyidagi huquqlar beriladi:

- viloyat xududidagi barcha tumanlar, qishloq xo'jalik korxonalari hamda yer uchastkalari berilgan barcha korxona, muassasa va tashkilotlarga hech qanday to'siqsiz tashrif buyurishi va ularning hududida yerdan foydalanish bo'yicha tegishli davlat nazoratini o'tkazishi;

- yer kadastr ishlarini yuritish, xususan, joyni tasvirga olish, kuzatuv, ro'yxatga olish, yer hisobi, yer baholash, yer balansi (xisoboti) va yerdan foydalanish bo'yicha boshqa xujjatlar hamda materiallarning saqlanish xolatlarini tekshirishi;

- zaruriy hollarda yerdan foydalanuvchilardan yerlardan foydalanishni tavsiflaydigan zarur materiallar va xisobotlarni olish;

- yerlardan foydalanishda aniqalangan kamchiliklarni tuzatilishini, shuningdek, yer kadastrini yuritish bo'yicha amaldagi yo'riqnomalar va nizomlarning bajarilishini barcha yerdan foydalanuvchilardan talab qilishi;

- Davlat kadastrlari palatasining tuman filiallari boshliqlari ishlarini nazorat qilishi, yerdan foydalanishning davlat inspeksiyasi ishlariga tuman kadastr palatasi yoki mahalla fuqarolar yig'inida faoliyat yuritayotgan mutaxassislarni jalb qilishi;

- yer qonunlarining buzilganligi to'g'risida tegishli tartibda tayyorlangan materiallarni zarur xollarda, aybdorlarni ma'muriy hay'atga yoki jinoiy javobgarlikka tortish uchun sudga oshirishi mumkin.

Yer kadastr ishlarini o'tkazish va umuman viloyat yerlaridan foydalanishni tashkil etish, viloyatda yer munosabatlarini tartibga solish, yerdan foydalanishni davlat nazoratini o'rnatish ishlarining yakunlari bo'yicha Davlat kadastrlari palatasining viloyat boshqarmasi viloyat Kadastr agentligiga va Davlat kadastrlari palatasining Respublika bosh idorasiga xisobot beradilar.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Viloyatda yer kadastrini yuritish qanday tashkilot tomonidan amalga oshiriladi?

2. Viloyatda yer kadastrini yuritishga mas'ul bo'lgan tashkilotga yer kadastrini yuritish sohasida qanday vazifalar yuklatiladi?

3. Viloyatda yer kadastrini yuritishga mas'ul bo'lgan tashkilotga yer kadastrini yuritish sohasida qanday huquqlar berilgan?

5.4. Mamlakatda davlat yer kadastri. Milliy yer hisoboti

5.4.1. Mamlakatda davlat yer kadastrini tashkil etishning asosiy vazifalari

Respublikada yer kadastrini yuritish ham viloyatda yer kadastrini yuritish kabi mamlakat iqtisodiyotining barcha tarmoqlarida rejali tarzda foydalanish maqsadida o'z vaqtida yer fondi, uning toifalari, yer turlari to'g'risidagi aniq va zaruriy ma'lumotlarni olishni ko'zda tutadi.

Yer kadastri ma'lumotlari qishloq xo'jaligi tarmoqlarida ishlab chiqarishni ilmiy asoslangan holda joylashtirish, yerlarni melioratsiya-lash, tuproqni suv hamda shamol eroziyalaridan muhofaza qilish bo'yicha tadbirlar ishlab chiqish, yer solig'i miqdorlarini belgilash, ijara haqini aniqlash, qishloq xo'jalik ekinlari hosildorligini rejalashtirish va boshqa maqsadlarda foydalaniladi. Noqishloq xo'jalik tarmoqlarida esa yer kadastri ma'lumotlari turli tarmoqlarni joylashtirish, xududlarda ekologik muhitni yaxshilash, aholini joylashtirish tizimini tartibga solish, noqishloq xo'jalik yerlarini xususiylashtirish va ularning ikkilamchi bozorini shakllantirish, yerlarni tiklash va qishloq xo'jaligiga qaytarish kabi ko'p sonli muammolarni hal qilishda keng qo'llaniladi.

Ilmiy-texnikaviy jarayonlarni bugungi keskin jadallashganligi sharoitida yer kadastri ma'lumotlari, birinchidan, qishloq xo'jaligidagi yerlardan foydalanishni optimallashtirish bo'yicha, ikkinchidan, yerlarni tarmoqlararo maqbil (optimal) taqsimlash va yerlarni muhofaza qilish bo'yicha masalalarni hal qilish uchun zarurdir. Qishloq xo'jaligida yerdan foydalanish bo'yicha optimallashtirish masalalarini qo'yish va ularni ijobiy hal qilish mamlakatning u yoki bu mintaqasida qishloq xo'jaligini yuritish uchun yerlarning yaroqliligi to'g'risidagi ma'lumotlarni talab qiladi. Shu nuqtai nazardan yirik masshtabli tuproq bonitirovkasi va yerlarni iqtisodiy (normativ) baholash bo'yicha bajarilgan ishlar katta ahamiyatga egadir. Shu bilan bir qatorda, yer kadastri ma'lumotlari qishloq xo'jaligida yerlardan foydalanishning ustuvorligi to'g'risidagi talablarni buzmagani holda tarmoqlararo munosabatlarda yerlarni muhofaza qilishni ta'minlash uchun zarurdir.

Yer kadastrini yuritish sohasida o'zlariga yuklatilgan vakolatlar doirasida O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi va maxsus vakolat berilgan davlat boshqaruvi organlari, xususan, O'zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligi, uning Davlat kadastrlari palatasi, shuningdek Qishloq xo'jalik vazirligi tasarrufidagi maxsus boshqarma davlat yer kadastrini yuritish bo'yicha ma'lum vazifalarni bajaradilar.

Respublikada davlat yer kadastrini yuritish sohasida quyidagilar O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining vakolatlariga kiradi:

- yer resurslaridan oqilona foydalanishga qaratilgan yagona davlat siyosatini ishlab chiqish;

- moliyalash va investitsiyalash sohasidagi ustivor yo‘nalishlarni belgilash va masalalarni hal qilish;

- yer resurslarining holati to‘g‘risidagi har yili milliy hisobotni tasdiqlash;

- yer uchastkalariga bo‘lgan huquqlarni va yer uchastkalariga oid bitimlarni davlat ro‘yxatiga olish tartibini belgilash;

- topografiya – geodeziya, kartografiya ishlariga hamda davlat yer kadastrini yuritish bilan bog‘liq boshqa ishlarga litsenziya berish tartibini belgilash;

- qonun hujjatlariga binoan boshqa vakolatlarni amalga oshirish.

Davlat yer kadastrini yuritish bo‘yicha O‘zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo‘mitasi huzuridagi Kadastr agentligiga quyidagilar yuklatilgan:

davlat yer kadastrini yuritilishini tartibga soluvchi hujjatlarning ishlab chiqilishini ta‘minlash;

Qoraqolpog‘iston Respublikasi, viloyatlar, tumanlar (shaharlar) ning ma‘muriy hududiy chegaralarini, keyinchalik ularning maydonlarini muvofiqlashtirgan holda, geodezik usullar bilan belgilash va ma‘lum joylarga biriktirib qo‘yish ishlarini amalga oshirish;

yer resurslarini aerokosmik usullar bilan o‘rganishni tashkil etish;

yer uchastkalarining miqdori va ulardan foydalanish to‘g‘risidagi hisobotlarni o‘rganish, tahlil qilish va umumlashtirish;

har yili 1 martga qadar O‘zbekiston Respublikasi Yer fondi toifalari, holati to‘g‘risidagi Milliy yer hisobotini o‘zining rasmiy veb sayti orqali ochiq ma‘lumot sifatida taqdim qilish.

Davlat yer kadastrini yuritish sohasida Davlat kadastrlari palatasi quyidagilarni amalga oshiradi:

yer kadastriga oid ochiq geoaxborot ma‘lumotlarining Internet jahon axborot tarmog‘ida keng yoritilishini tashkil etish, manfaatdor vazirliklar, idoralar va tashkilotlarga ma‘lumotlar taqdim etish;

yer fondi xolatidagi o‘zgarishlarni o‘z vaqtida aniqlash bo‘yicha kuzatishlar tizimini tashkil etish va amalga oshirish;

har bir yer egasi, yerdan foydalanuvchi, yer ijarachisi va yer uchastkasi mulkdori bo‘yicha yer kadastr elektron ma‘lumotlar bazasini shakllantirish;

yer fondi toifalarining yer turlari bo‘yicha milliy hisobotini Milliy geoaxborot tizimida yuritilishini tashkil etish va amalga oshirish;

har yili 1 fevralga qadar Kadastr agentligiga O'zbekiston Respublikasining Yer fondi toifalarining xolati to'g'risidagi Milliy yer hisobotini taqdim etish.

Davlat yer kadastrini yuritishda O'zbekiston Respublikasi qishloq xo'jaligi vazirligi quyidagilarni amalga oshiradi:

tuproqshunoslik, agrokimyo, geobotanikaga oid va boshqa izlanishlarni va tadqiqotlarni amalga oshirish;

yerlarni sifat jihatidan hisobga olish va baholash.

Demak, yuqoridagilardan ko'rinadiki, bugungi kunda mamlakatda davlat yer kadastrini ishlari bilan Kadastr agentligi, Davlat kadastrlari palatasi va qishloq xo'jaligi vazirligi kabi idoralar to'g'ridan to'g'ri shug'ullanadilar. Albatta, bunday bo'linish, bir tomondan, yer kadastrini ma'lumotlarini olishni bir muncha yaxshilasa kerak, lekin bunday tarqoqlik ulardan maqsadli foydalanishni, ularni bir tizimda boshqarilishini ta'minlamaydi.

Kadastr agentligi, shuningdek yer tuzish, yer monitoringi va davlat yer kadastrini yuritish bilan bog'liq maxsus tadqiqotlar va izlanishlarni, loyihalash va boshqa ishlarni amalga oshirish uchun zarur bo'lgan aerokosmik suratga olish materiallari, turli masshtablardagi plan-kartografik materiallar, topografik ishlar va ma'lumotlar bilan ta'minlaydi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022 yil 22 oktyabrda PQ 405 son "O'zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligi faoliyatini yanada takomillashtirish chora tadbirlari to'g'risida"gi qaroriga binoan 2023 yil 1 yanvardan boshlab:

Kadastr agentligining Qoraqolpog'iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahar boshqarmalari, ma'muriy tuman (shahar) bo'limlari, ya'ni hududiy bo'limlar, Kadastr agentligi Davlat kadastrlari palatasi, uning hududiy boshqarmalari va tuman (shahar) filiallari faoliyatini tashkil etish, nazorat qilish va ularga umumiy rahbarlik qilish vertikal boshqaruv tizimi hamda yakkaboshchilik asosida Kadastr agentligi tomonidan amalga oshiriladi.

Kadastr agentligining hududiy bo'limlari, Davlat kadastrlari palatasi hududiy boshqarmalari va tuman (shahar) filiallarining qonuniy faoliyatiga mahalliy davlat hokimiyati organlari tomonidan aralashish yoki ta'sir o'tkazish qat'iy taqiqlanadi.

Kadastr ishlarini, jumladan, yer kadastrini ishlarini jonlantirish maqsadida quyidagilar tashkil etiladi:

Kadastr agentligi markaziy apparati tuzilmasida- Fazoviy ma'lumotlar milliy infratuzilmasini rivojlantirish boshqarmasi;

Kadastr agentligining Qoraqolpog'iston Respublikasi va viloyatlar boshqarmalari tuzilmalarida – chegara masalalari bo'yicha bosh mutaxassis lavozimi;

Toshkent geodeziya va kartografiya kolleji tuzilmasida - yuridik shaxs maqomiga ega bo'lmagan Kadrlarni qayta tayyorlash va ularning malakasini oshirish markazi;

“Geoinnovatsiya markazi” davlat unitar korxonasi tuzilmasida - geodeziya va kartografiya sohasida qo'llaniladigan o'lchash vositalarini qiyoslash va kalibrlash laboratoriyasi, kadastr sohasida ilmiy darajali kadrlarni tayyorlash bo'yicha tayanch doktorantura faoliyati, Fazoviy ma'lumotlar sohasida standartlash boshqarmasi hamda ilmiy tadqiqot faoliyatini muvofiqlashtirish bo'limi.

Albatta, O'zbekiston Respublikasi Kadastr agentligi, Davlat kadastrlari palatasi va qishloq xo'jaligi vazirligi yer tuzish, yer monitoringini amalga oshirish va davlat yer kadastrini yuritish bo'yicha bosh buyurtmachilar hisoblanadilar. Ular tomonidan berilgan buyurtmalarni bajarish uchun “O'zdaverloyiha” davlat ilmiy-loyihalash instituti, “Tuproqshunoslik va agrokimyo” ilmiy tadqiqot instituti, “Tuproq repozitoriyasi va tahlili” korxonasi, Aerogeodezik markaz, “Kartografiya” ilmiy ishlab chiqarish korxonasi kabi pudratchi loyiha, ishlab chiqarish, ilmiy tadqiqot tashkilotlari mavjudki, ular yerlardan foydalanishni tashkil etish uchun zarur bo'lgan rejalashtirish va kartografiya materiallarini tayyorlash va nashr etish hamda yer tuzish, yer monitoringi va davlat yer kadastriga bog'liq boshqa izlanishlarni bajaruvchilari hisoblanadilar.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Mamlakatda yuritiladigan yer kadastrining asosiy vazifasi nimadan iborat?
2. Mamlakatda yagona uslubiyot asosida yer kadastrini yuritish qaysi maxsus vakolatli idora tomonidan amalga oshiriladi?
3. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi yer kadastrini yuritish sohasida qanday vakolatlarga ega?
4. O'zbekiston Respublikasi qishloq xo'jaligi vazirligiga yer kadastrini yuritish sohasida qanday vakolatlar berilgan?
5. O'zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligiga yer kadastrini yuritish sohasida qanday vakolatlar berilgan?

5.4.2. Mamlakat bo'yicha yagona yer balansi (hisoboti)ni tuzish. Milliy yer hisoboti

Respublika yer fondining xuquqiy, tabiiy va xo'jalik holatlari to'g'risidagi barcha ma'lumotlar majmuasi respublika yer balansida jamlanadi. U asosan viloyatlar va Toshkent shahridan kelib tushgan yer balanslari asosida tuziladi. Viloyatlar yer

balanslari viloyat hokimlari tomonidan tasdiqlanadi va bir xafta muddat ichida elektron tarzda O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligi huzuridagi Kadastr agentligiga taqdim etiladi. Toshkent shahar yer balansi ham shahar hokimligida tasdiqlanadi va shundan so'ng belgilangan muddat ichida Kadastr agentligiga elektron tarzda taqdim etiladi.

Yer balansini Kadastr agentligi tomonidan qabul qilishda viloyatlar yer balanslarini to'g'riligini asoslash uchun zaruriy hujjatlarning mavjudligi, ularni to'g'ri tuzilganligi hamda yerdan foydalanuvchilar guruhlari, yer turlarining tarkibi hamda hisobot yili uchun ularning sifat holatlari bo'yicha viloyatlar yer fondining taqsimlanishi va o'zgarishlarining asoslanganligi tekshiriladi. Ushbu ma'lumotlarni tahlil qilish va tekshirish viloyat hamda ma'muriy tumanlar bo'yicha amalga oshiriladi.

Har tomonlama tekshirilgan va qabul qilingan viloyatlarning hamda Toshkent shahrining yer balanslari asosida respublika miq'yosida yagona yer balansi tuziladi. Respublika yer balansida respublika va viloyatlar bo'yicha yerdan foydalanuvchilar, yer turlari bo'yicha yer fondining tavsiflari keltiriladi. Respublika yer balansiga mamlakat yer fondini yerdan foydalanuvchilar va yer turlari bo'yicha taqsimlanishi bo'yicha hisobot va alohida tarzda sug'oriladigan yerlarni yerdan foydalanuvchilar va yer turlari bo'yicha mavjudligi va taqsimlanishi to'g'risidagi hisobot kiradi. Hisobot ilovalarida yerlarni taqsimlanishi hamda hisobot yilida yerdan foydalanishda yuz bergan o'zgarishlar tahlili beriladi. Ushbu o'zgarishlarning asosi respublika yer balansining tushuntirish xatida keltiriladi. Yer fondining holatini, uni yer turlari va yerdan foydalanishlar bo'yicha taqsimlanishini to'laroq tavsiflash va ko'rgazmaliligini ta'minlash uchun yer balansi grafik-chizma materiallar bilan to'ldiriladi. Besh yilda bir marta Respublika yer balansi yerlarning sifat holati va baholash ma'lumotlari bilan to'ldiriladi.

Respublika yer balansi Vazirlar Mahkamasida maxsus qaror bilan tasdiqlanadi. Yer fondining holati, uni yer turlari va yerdan foydalanuvchilar bo'yicha taqsimlanishi to'g'risidagi ma'lumotlardan keng miq'yosda foydalanish uchun yer balansining asosiy ko'rsatkichlari elektron ko'rinishda tuziladi. Umuman, respublika yagona yer balansining barcha xujjatlari bugungi kunda elektron tarzda tuziladi va uning asosiy ma'lumotlari mamlakat bo'yicha yaratilgan yagona geoportalga kiritiladi. Belgilangan tartibda maxsus qaror bilan tasdiqlangan va yagona interaktiv geoportalga kiritilgan respublika yer balansi (hisoboti) haqiqiy huquqiy kuchga ega bo'ladi va uning ma'lumotlaridan tegishli tartibda keyinchalik foydalanish mumkin bo'ladi.

Yer resurslarining holati to'g'risidagi respublika Milliy yer hisoboti har yili mamlakatning yagona yer balansi (hisoboti) ma'lumotlari asosida tayyorlanadi hamda butun mamlakat va ma'muriy –hududiy birliklar bo'yicha yerlarning miqdor

va sifat holati hamda ularning bahosi, yerlarni toifalarga bo'linishi, tarmoqlar, yer uchastkalaridan foydalanuvchilar, yer uchastkasi ijarachilari, mulkdorlari bo'yicha taqsimlanishi to'g'risidagi ma'lumotlarni, shuningdek yer kadastriga va umuman davlat kadastrlariga oid bo'lgan boshqa axborotlarni o'z ichiga oladi.

Ma'lumki, qishloq xo'jaligi yerlarining meliorativ xolatini yaxshilash, qishloq joylarida yangi tipdagi zamonaviy uy joylar buniyod qilish, tadbirkorlik faoliyatini yanada kuchaytirish maqsadlari uchun yer ajratish va undan foydalanish, davlat mulkchiligini umumjamoa mulkchiligiga aylantirish, xo'jalik yuritishning turli nodavlat shakllarini rivojlantirish, fermer xo'jaliklarini har tomonlama yanada mustahkamlash, yangi tipdagi dehqon xo'jaliklarini tashkil etish va ular huquqlarini himoya qilish muhim amaliy ahamiyatga ega bo'lmoqda. O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlisi palatalari tomonidan qobul qilingan qarorlar, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining Farmon va qarorlari, O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining qarorlari, vazirliklar, qo'mitalar va idoralar mahalliy davlat hokimiyati organlarining qarorlari respublikamizda yer resurslaridan oqilona, asrab avaylab, har tomonlama samarali foydalanishni ta'minlovchi, yerga oid munosabatlarni huquqiy jihatdan tartibga soluvchi, yer qonunchiligini bugungi zamon talablari darajasida yo'lga qo'yuvchi, turli ijtimoiy munosabatlarni tartibga soluvchi alohida o'ta muhim me'yoriy xujjatlar bo'lib xizmat qilmoqda. Ularning barchasi Milliy yer hisobotini ishlab chiqishga birlamchi asos bo'lib xizmat qiladi.

"O'zbekiston Respublikasi Yer resurslarining xolati to'g'risidagi Milliy xisobot"ni tayyorlashda Kadastr agentligi tomonidan tuman, shahar va viloyat hokimlarining qarorlari bilan tasdiqlangan yillik yer xisobotlari jamlanib, agentlik tarkibiga kiruvchi korxona, muassasa va tashkilotlarning yerlardan foydalanish, yer tuzish va yer kadastr bo'yicha amalga oshirgan ishlari haqidagi ma'lumotlardan foydalaniladi. "Milliy xisobot" yer fondining xolatini kuzatish, tuproq unumdorligini saqlash, qayta tiklash (tiklash) va oshirish, miqdor va sifat darajalari bo'yicha yer toifalarining taqsimlanishi va o'zgarishlarini aniqlash, yer resurslaridan oqilona, samarali foydalanish, uning unumdorligini oshirish va ilmiy asoslangan almashlab ekish tizimini joriy etish, yerlarni muhofaza qilish, iqtisodiy hamda siyosiy ijtimoiy ustuvor yo'nalishlarni rivojlantirishga yo'naltirilgan. O'zbekiston Respublikasi Yer kodeksining tegishli me'yorlari asosida yer qonunchiligi va me'yoriy huquqiy xujjatlarni ishlab chiqish yangi texnika va texnologiyalarni joriy etish, yerga oid munozarali xisobotlarning yechimini topish, amaliy tajriba asosida yer munosabatlarini tartibga solish tizimii takomillashtirishda yagona davlat yer siyosatini amalga oshirilishini ta'minlaydi.

Iqtisodiyotni modernizatsiya qilish chora-tadbirlarining izchil amalga oshirilishi, yuqorilab borishi va makroiqtisodiy barqarorligi, inflyatsiya darajasining pasayishi, qishloq aholisining kommunal-maishiy va uy-joy sharoitlarini, ish bilan

bandligi hamda turmush darajasini yaxshilash asosida iqtisodiyotimizning barqaror taraqqiyotiga erishish ustuvor vazifalardan biri bo'lib qolmoqda.

Mamlakatimizda alohida o'rin tutgan agrar sohani yanada isloh qilish, rivojlantirish, jumladan qishloq xo'jaligida mehnat unumdorligi va samaradorligini oshirish hal qiluvchi ahamiyatga ega bo'lmoqda.

O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksiga va "Ma'muriy javobgarlik to'g'risida"gi kodeksga, "Qishloq xo'jaligi kooperativi (shirkat xo'jaligi) to'g'risida"gi, "Fermer xo'jaligi to'g'risida"gi va "Dehqon xo'jaligi to'g'risida"gi Qonunlarga o'zgartish va qo'shimchalar kiritilishi, O'zbekiston Respublikasi Oliy Majlis palatalarining qarorlari, O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Farmonlari, qarorlari, Vazirlar Mahkamasining qarorlari, mahalliy hokimiyat organlarining qarorlari respublikamizda yer resurslaridan oqilona, samarali, to'la asrab avaylab foydalanishni ta'minlaydigan, yerga oid munosabatlarni huquqiy jihatdan tartibga soladigan, yer qonunchiligini zamon talablari darajasida yo'lga qo'yadigan, ijtimoiy munosabatlarni tartibga soladigan alohida o'ta muhim normativ hujjatlar bo'lib xizmat qiladi.

O'zbekiston Respublikasi Yer resurslarining holati to'g'risida Milliy hisobotni tayyorlashda O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligi huzuridagi Kadastr agentligi tomonidan tuman, shahar va viloyat hokimlarining qarorlari bilan tasdiqlangan yillik yer hisobotlari jamlanib, respublika bo'yicha umumlashtirilgan hamda turli vazirliklar tarkibiga kiruvchi ilmiy, ilmiy-loyihalash korxona va tashkilotlarning yer tuzish, yer kadastri bo'yicha bajargan ishlari haqidagi ma'lumotlardan foydalaniladi.

O'zbekiston Respublikasi Yer resurslarining holati to'g'risidagi Milliy hisobot yer fondining holatini kuzatish, miqdor va sifat darajasi bo'yicha toifalarning taqsimlanishi va o'zgarishlarini aniqlash, yer resurslaridan oqilona, asrab-avaylab samarali foydalanish, yerlarni muhofaza qilish, iqtisodiy hamda siyosiy-ijtimoiy ustuvor yo'nalishlarni rivojlantirishga yo'naltirilgan O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksi normalari asosida yer qonunchiligi va normativ-huquqiy hujjatlarni ishlab chiqish, yangi texnika va texnologiyalarni joriy qilish, tuproq unumdorligini saqlash, qayta tiklash va doimiy ravishda oshirish, yerga oid munozarali holatlarning yechimini o'z vaqtida topish, amaliy tajribalar asosida yer munosabatlarini tartibga solishning mavjud tizimini takomillashtirishda yagona davlat yer siyosatini amalga oshirilishini ta'minlaydi.

"Milliy xisobot" O'zbekiston Respublikasining yer fondi, O'zbekiston Respublikasining tuproqlari va ularning sifat xolati, yerdan foydalanish sohasidagi yerga oid munosabatlarni tartibga solish tizimini takomillashtirish, davlat yer fondining boshqaruvini amalga oshirish, yer resurslaridan samarali foydalanish

jarayonida yagona davlat yer siyosatini amalga oshirilishini ta'minlashning asosiy muammolari kabi masalalarni o'z ichiga oladi.

E'tirof etish joizki, yer munosabatlarini tartibga solish, yerdan foydalanish, tuproq unumdorligini oshirish, yerning ijtimoiy, investitsion va ishlab chiqarish salohiyatini yanada oshirish hamda iqtisodiy o'sishning yirik mustaqil omiliga aylantirish bugungi kunning asosiy talabi bo'lib qolmoqda. Shu jihatdan ham yer islohoti O'zbekiston iqtisodiyotini tarkibiy qayta qurish, davlat siyosatining asosiy yo'nalishlaridan biri bo'lib, u yer munosabatlariga o'zaro bog'liq bo'lgan huquqiy, tashkiliy, moliyaviy, ilmiy - texnikaviy va boshqa chora tadbirlarni ishlab chiqish hamda amalga oshirilishini ta'minlovchi, yer munosabatlarni muvofiqlashtiruvchi, yer resurslarini davlat tomonidan boshqarishning umumli mexanizmi tizimlarini yaratuvchi omiliga aylangan.

Mamlakat yer resurslarining holati to'g'risidagi Milliy yer hisobotiga kiritiladigan ma'lumotlarni taqdim etish tartibi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilanadi.

Mustaqil o'rganish uchun savollar.

1. Respublika bo'yicha yagona yer balansi (hisoboti) nima va u qay tartibda tuziladi?
2. Yagona yer balansi (hisoboti) kim tomonidan tuziladi?
3. Respublika bo'yicha tuzilgan yagona yer balansi (hisoboti) kim tomonidan tasdiqlanadi?
4. Yer resurslarining xolati bo'yicha Milliy hisobot nima?
5. Milliy hisobot qay tartibda tuziladi?
6. Milliy hisobot qaysi tashkilot tomonidan tasdiqlanadi?

5.4.3. Bozor munosabatlarini yanada chuqurlashtirish sharoitida respublikada yuritiladigan yer kadastrining asosiy yo'nalishlari

Respublikada bozor munosabatlarini yanada chuqurlashtirish ko'chmas mulk sifatidagi yer uchastkalaridan foydalanishni tashkil etish tizimiga bozor mazmunini beradi va shu asosda rivojlanadi. Shunday ekan, ushbu tizimda mamlakatda yuritilayotgan yer kadastri, uning shaffof ma'lumotlari muhim amaliy ahamiyatga ega bo'ladi.

Bozor iqtisodiyotiga o'tish sharoitida yer munosabatlarini isloh qilish yer bozorining turli segmentlarini shakllantirish va rivojlantirish yuzasidan keng ko'lamli chora tadbirlarni amalga oshirish zaruriyatini keltirib chiqaradi. Yer bozorining vujudga kelishi va rivojlanishi fuqarolik huquqiy muomalaning o'ziga xos obyekti

sifatida yer resurslarining o'ziga xos xususiyatlarini imkon qadar hisobga olishga asoslanadi. Yer bozori – bu iqtisodiy makon fragmenti, ushbu resurslar oldi sotdisi, ularni ijaraga berish (loish), garovga qo'yish va meros qoldirish jarayonida yuzaga keladigan iqtisodiy munosabatlar amal qilishining sohasidir. Shuning uchun, metodologik nuqtaki nazardan yer bozorini, bir tomondan, uning barcha shakllarini hisobga olgan holda va, ikkinchi tomondan, umumiy ijtimoiy mahsulotni tashkil qiluvchi moddiy ne'matlar va nomoddiy boyliklarni takror ishlab chiqarish boshqa ashyoviy omillar bilan o'zaro bog'liqlikda ko'rib chiqish muhim ahamiyat kasb etadi. Yuqorida ta'kidlanganidek, yer ishlab chiqarish vositasi hamda ishlab chiqarish kuchlari va turli ijtimoiy obyektlarni joylashtirish uchun hududiy makon sifatida tabiiy cheklangan resurs hisoblanadi. Yerlar sifati va joylashgan o'rni bo'yicha tabaqalanadi. Yerning ushbu xususiyatlari turli toifadagi yerlar, birinchi galda, qishloq xo'jaligi yerlari va aholi punktlari yerlari nuqtai nazarlan, shu jumladan, ular yer bozorida begonalashtirish obyektiga aylanganda turlicha namoyon bo'ladi. Bunday xolatlarda, albatta, yer kadastri ma'lumotlari, xususan, yerlarning sifati, miqdori va joylashgan o'rni kabi ma'lumotlar birinchi darajali ma'lumotlarga aylanadi.

Bozor munosabatlarini yanada chuqurlashtirishning bugungi sharoitida O'zbekistonda yuritilayotgan yer kadastrining asosiy yo'nalishlari quyidagilardan iborat:

yer uchastkalari va boshqa ko'chmas mulklarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olish tizimini bir maromda tashkil etish va uning ma'lumotlarini uzluksiz ravishda respublika yagona yer axborotlar bazasiga (geoportalga) kiritib borish;

turli ahamiyatga molik yer uchastkalarini miqdoriy xisobini bugungi kunda mavjud bo'lgan zamonaviy texnologiyalar asosida yuritilishini yo'lga qo'yish va shu asosda yer maydonlarining bunday hisobini haqqoniyligini va shaffofligini ta'minlash;

qishloq xo'jaligi ahamiyatiga molik bo'lgan yer maydonlarida tarqalgan tuproqlar sifatini o'z vaqtida aniqlab borish asosida ushbu yer maydonlaridan qishloq xo'jaligida samarali foydalanishni tashkil etishga yo'naltirilgan kadastr tadbirlarini doimiy amalga oshirib borilishini yo'lga qo'yish;

yer uchastkalarini xususiylashtirish va davlat tasarrufidan chiqarish jarayonini rivojlantirish va tezlashtirish maqsadlarida noqishloq xo'jalik yerlarini kadastrli qiymatini aniqlashning hammaga tushunarli va oddiy uslubiyatini yaratish va ushbu xususiylashtirish jarayoniga kiritish bo'yicha aniq ishlarni amalga oshirish;

yer kadastri uchun qo'llaniladigan turli tuman plan kartografik materiallarni tayyorlanish uslubiyatini takomillashtirish, bunday kartografik materiallarni to'la raqamli ko'rinishga o'tkazish bo'yicha aniq ishlarni yo'lga qo'yish;

yer kadastrini turli ma'muriy hududiy birliklarda yuritilishi natijasida vujudga keltiriladigan axborotlarni zamonaviy texnologiyalar asosida doimiy ravishda yangilab turish, yuqori sifatda saqlash va talabgorlarga o'z vaqtida yetkazib berilishini tashkil etish.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

III QISM. YER KADASTRI MA'LUMOTLARIDAN FOYDALANISHNING ASOSIY YO'NALISHLARI

6 BOB. IQTISODIYOT TARMOQLARI VA XUDUDLARNI RIVOJLANTIRISHDA YER KADASTRI MA'LUMOTLARIDAN FOYDALANISH

6.1.Yer kadastrini ma'lumotlaridan foydalanishning asosiy yo'nalishlari

Yerni, undan foydalanishni har tomonlama yaxshilash, uning unumdorligi va iqtisodiy samaradorligini doimiy ravishda oshirib borish, mamlakat iqtisodiyotining turli sohalarida yer maydonlaridan imkon boricha to'la va oqilona foydalanishni yo'lga qo'yish bugungi bozor munosabatlarini yanada chuqurlashtirish sharoitida mamlakatni kelgusida rivojlantirishning muhim omillaridan hisoblanadi. Qishloq xo'jalik mahsulotlari yetishtirish hajmini ko'paytirish va sifatini yaxshilash yerdan oqilona va samarali foydalanishga bog'liqdir. Bu esa, o'z navbatida, qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishining ilmiy tizimini tashkil etishni taqozo qiladi. Turli shahar va qishloqlarni yanada obodonlashtirish, ular hududlarini majmuali rivojlantirish chegaralaridagi yer maydonlaridan to'la va har tomonlama asoslangan tarzda foydalanishni tashkil etishga bog'liqdir. Sanoat, transport, aloqa, mudofaa va boshqa qator noqishloq xo'jalik tarmoqlarini istiqbulga rivojlantirish ham, birinchi galda, ular tasarrufidagi yer maydonlaridan yaxshiroq foydalanish bilan uzviy bog'liqdir.

Ishlab chiqarishning har qanday vositalaridan to'g'ri va samarali foydalanish ko'p jihatdan uning eng muhim xususiyatlari qanchalik chuqur va har tomonlama o'rganilganligiga bog'liqdir. Bu qoida, eng avvalo, yerga tegishli bo'lib, undan oqilona foydalanish, sug'oriladigan dehqonchilik mintaqalarida esa, ayniqsa, uning xususiyatlarini chuqur o'rganish, ilmiy asoslangan tadbirlar majmuini ishlab chiqishga izchillik bilan yondoshish va amaliyotda to'plangan ilg'or tajribalarga rioya qilingani holda tashkil etilishi mumkin. Bunda albatta davlatning asosiy tashkiliy tadbirlaridan biri hisoblangan yer kadastrining ham ahamiyati beqiyosdir.

O'zbekiston Respublikasida bugungi kunda jadallik bilan iqtisodiy islohatlarning amalga oshirilayotganligi, bozor munosabatlarini izchillik bilan

xayotga tadbiq etilayotganligi, «Yer kodeksi», «Fermer xo‘jaligi to‘g‘risida» gi, «Dehqon xo‘jaligi to‘g‘risida» gi, «Davlat yer kadastrini to‘g‘risida» gi, «Qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallanmagan yerlarni xususiy lashtirish to‘g‘risida» gi va boshqa qonunlarni hamda ularni hayotga tadbiq etish uchun zarur bo‘ladigan turli me‘yoriy xujjatlarni qabul qilinishi yer kadastriga, uning axborotlariga bo‘lgan munosabatni tubdan o‘zgartirib yubormoqda. Bu, so‘zsiz, qonuniy holdir, negaki yerdan foydalanishni tashkil etish bilan bog‘liq bo‘lgan barcha huquqiy, tashkiliy, ekologik hamda texnik masalalarning to‘g‘ri va asosli hal qilinishida ham birinchi navbatda yer kadastrini ma‘lumotlaridan foydalaniladi.

Xo‘jalik yuritishning turli - tuman shakllarini mavjudligi, respublikaning turli mintaqalarida qishloq xo‘jaligini rivojlanish darajasining xilma-xilligi, respublika regionlari tabiiy, iqtisodiy, demografik sharoitlarining rang-barangligi yerga bo‘lgan mulkchilikning turli shakllarini vujudga kelishini va rivojlanishini taqozo qiladi. Bunda asosan, u yoki bu xo‘jalik yuritish shaklini rivojlanishining bosh mezonini bo‘lib ishlab chiqarishning samaradorligi ko‘rsatkichi bo‘lmog‘i zarur. Yuqori rentabelli ko‘rsatkichga ega bo‘lgan fermer, dehqon va boshqa xo‘jaliklar o‘z faoliyatini davom ettiraveradilar. Lekin mulkchilik munosabatlarining takomillashib borishi ularning ham boshqaruv tizimlarida chuqur o‘zgarishlarni yuz berishiga olib keladi. Bu o‘zgarishlar asosan xo‘jalik boshqaruviga iqtisodiy, bozor usullarini izchillik bilan joriy qilishni ko‘zda tutadi. Buning natijasida xo‘jaliklarga to‘liq erkinlik berishga imkoniyat yaratiladi. Demak, erkin tarzda, hech kimning aralashuvisiz qishloq xo‘jaligini yuritish muammolarini hal qilishda ham yer kadastrini ma‘lumotlaridan, jumladan, tuproq bonitirovkasi va yerlarni normativ baholash materiallaridan keng ko‘lamda foydalaniladi.

Ma‘lumki, aholi sonining o‘sishi uni eng birinchi galda, yer maydonlariga bo‘lgan talabini oshiradi. Jamiyatda mavjud bo‘lgan yerlarning barchasi ham yuqori unumdorli, qishloq xo‘jaligi nuqtai nazardan yaxshi yerlar emas, albatta. Shuning uchun ham qishloq xo‘jalik mahsulotlarini yetishtirish jarayonida yuqori unumdorli yer maydonlari bilan bir qatorda unumdorligi past bo‘lgan yerlardan ham foydalanish zarur bo‘ladi. Bunda albatta yetishtirilgan har bir mahsulot birligiga sarf bo‘ladigan moddiy va mehnat xarajatlari unumdorligi past bo‘lgan yerlarda unumdorligi yuqori bo‘lgan yerlarga nisbatan 1,5-2,0 barobar yuqori bo‘ladi. Bunday holatlarda yetishtiriladigan qishloq xo‘jalik mahsulotlarini sotish baholarini tabaqalashtirish maqsadga muvofiq bo‘ladi. Bu kabi masalalarni hal qilishda ham yer kadastrini ma‘lumotlaridan keng foydalanish yaxshi samara beradi.

Yuqoridagilar bilan bir qatorda, yer kadastrini ma‘lumotlari quyidagi qator iqtisodiyot tarmoqlari masalalarini to‘g‘ri va obyektiv hal qilishda ma‘lum amaliy ahamiyat kasb qiladi. Xususan, qishloq xo‘jaligi va noqishloq xo‘jaligi tarmoqlarini xududlarda joylashtirilishini iqtisodiy asoslash, qishloq xo‘jaligi mahsulotlarni sotib

olish baholarini belgilash hamda ularni mintaqalar bo'yicha tabaqalashtirish, yer solig'i stavkalarini va yer uchun ijara haqlarini belgilash, qishloq xo'jalik korxonalari ishlab chiqarish faoliyatini tahlil qilish asosida yer va boshqa ishlab chiqarish vositalaridan foydalanish darajalarini aniqlashda, xo'jaliklararo va xo'jalikda ichki yer tuzish loyihalarini asoslashda, shuningdek, yer uchastkalarini bozor aktivlariga aylantirish bilan bog'liq qator boshqa masalalarni hal etishda yer kadastri ma'lumotlari birlamchi asos sifatida foydalaniladi.

Yer kadastri ma'lumotlaridan foydalanish chegarasi yer resurslaridan foydalanishni bashoratlash hamda rejalashtirish ishlarini yo'lga qo'yilishi munosabati bilan yanada kengaydi. Chunki, yer kadastri materiallari asosida yer toifalari, yerdan foydalanuvchilar, yer uchastkasi, ijarachilari va yer turlari nisbatlarini asosli tarzda belgilash, iqtisodiyot sohalarining barcha tarmoqlarida yer maydonlaridan foydalanishning jadallashganlik darajalarini aniqlash imkoniyati tug'iladi. Darhaqiqat, respublika hududlarini istiqbolga kompleks rivojlantirish bilan bog'liq yerdan foydalanishning bashoratli xujjatlarini(tuman va viloyat yer tuzish sxemalarini) ishlab chiqish va ushbu hujjatlar asosida iqtisodiyotning turli sohalarida yer maydonlaridan foydalanishni tashkil etish uchun, albatta, yer kadastri ma'lumotlari zarur bo'ladi.

Yuqorida qayd qilinganidek, davlat yer kadastri ma'lumotlari ayniqsa xo'jaliklararo va ichki xo'jalik yer tuzish loyihalarini texnik, iqtisodiy, ijtimoiy va ekologik jihatlardan asoslashda muhim ahamiyatga egadir, negaki aynan yer kadastri ma'lumotlari ma'lum yer uchastkalarining iqtisodiy, ijtimoiy va ekologik xususiyatlarini o'zida mujassamlashtirgan. Bozor munosabatlari keskin rivojlanayotgan hozirgi davrga kelib yer baholash materiallaridan yerlarni noqishloq xo'jalik maqsadlari uchun ajratishni tartibga solishda foydalanishga zaruriyat ayniqsa yaqqol sezilmoqda. Chunki aynan shu asosda ushbu masalalarning eng maqbul yechimlarini topish mumkin bo'ladi. Yer hisobi va yerlarni baholash ma'lumotlari fermer xo'jaliklarining, yordamchi qishloq xo'jalik korxonalarining ichki xo'jalik yer tuzish loyihalarini iqtisodiy va ijtimoiy jihatlardan asoslashda ham muhim ahamiyatga egabo'ladi.

Umuman yer kadastri ma'lumotlaridan foydalanish sohasi bugungi kunga kelib keng qamrovli bo'lib qoldi. Shunday ekan, qishloq xo'jaligining asosiy ishlab chiqarish vositasi, boshqa tarmoqlarning ishlab chiqarish vositasi hisoblangan yerdan foydalanish samaradorligini yildan yilga oshirib borish, yerni bozor aylanmasiga kiritish, respublikamizda ham rivojlangan xorijiy davlatlar singari yerning ochiq ikkilamchi bozorini shakllantirish hamda uni zaruriy darajada muhofaza qilishga yo'naltirilgan tadbirlar ishlab chiqish, birinchi galda, yer kadastri materiallariga asoslanadi.

Mustaqil o'rganish uchun savollar.

1. Sug'orma dehqonchilik sharoitida yer kadastri qanday amaliy ahamiyatga ega bo'ladi?
2. Qishloq xo'jaligida amalga oshirilayotgan iqtisodiy islohatlarning huquqiy asoslari nimalar?
3. Iqtisodiyot tarmoqlarini bozor munosabatlariga o'tkazishni izchilligini ta'minlashda yer kadastrining qanday ma'lumotlaridan foydalaniladi?
4. Yer kadastri ma'lumotlari qanday xo'jalik masalalarini hal qilishda qo'llaniladi?
5. Yer xisobi ma'lumotlari iqtisodiyotning qanday masalalrni hal qilishda foydalaniladi?
6. Yer baholash ma'lumotlari qanday msalalarni ijobiy hal qilishda qo'llaniladi?

6.2. Qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishini tashkil etishda yer kadastri ma'lumotlaridan foydalanish

Umume'tirof etilganidek, qishloq xo'jaligida yer mahsulotlar ishlab chiqarishda to'g'ridan to'g'ri asosiy ishlab chiqarish vositasi sifatida ishtirok etadi. Qishloq xo'jaligida yetishtiriladigan mahsulotlarning miqdori yer maydonlarining o'lchamlariga hamda sifat hususiyatlariga ko'p jihatdan bog'liqdir. Yer maydonlarida tarqalgan tuproqlarning unumdorligi qanchalik yuqori bo'lsa yetishtiriladigan mahsulotning miqdori ham shunchalik ko'p bo'ladi va aksincha. Shunday ekan, qishloq xo'jalik korxonalarining faoliyati ularga birlashtirilgan yer maydonlarining sifatiga to'g'ridan-to'g'ri bog'liqdir. Ushbu bog'liqlikni miqdoriy jihatdan aniqlash hamda xo'jalik yurituvchi qishloq xo'jalik subyektlarining faoliyatiga to'g'ri, xolisona baho berish uchun xo'jalik faoliyati natijalarini tahlil qilishda yer kadastri, aniqrog'i yer baholash ma'lumotlaridan, xususan, tuproqlar bonitirovkasi ma'lumotlaridan foydalanish maqsadga muvofiq bo'ladi.

Qishloq xo'jaligi korxonalari faoliyatini yer baholash ma'lumotlari asosida tahlil qilish, bugungi kunda anchagina yaxshi ishlab chiqilgan uslubiyatlardan biri hisoblanadi. Tahlilning asosiy vazifasi – alohida olingan qishloq xo'jalik korxonasi (massivi) yoki uning bo'linmalarini ishlab chiqarish natijalariga ta'sir etuvchi obyektiv hamda subyektiv omillarni bir-birlaridan ajratgan holda xo'jalik yuritish darajasiga xolisona baho berish va ular foydalanayotgan yer, moddiy va mehnat resurslardan foydalanish darajalarini aniqlashdan iboratdir. Bulardan tashqari, tahlil natijasida aniqlangan qoloqlik sabablarini ochib berish va uni tugatish yo'llarini

ko'rsatish, ishlab chiqarishni yuksaltirish imkoniyatlarini topish hamda xo'jalik yuritishning samaradorligini oshirishdan iborat vazifalar ham bajariladi.

Yuqoridagi masalalarni to'g'ri hal qilish uchun birinchi navbatda tahlil qilish uchun qo'llaniladigan ko'rsatkichlarni bir-birlari bilan obyektiv ravishda taqqoslanishini ta'minlash zarur. Agarda haqiqiy erishilgan natija, masalan, dehqonchilikning asosiy natijaviy ko'rsatkichlari (yalpi mahsulot qiymati, ekinlar hosildorligi, sof daromad, foyda va boshq.) haydalma yerlarning har bir fizik va haqiqiy maydoniga nisbatan olinsa, hosil bo'lgan nisbiy ko'rsatkichlarni (1 ga hisobida) o'zaro taqqoslab bo'lmaydi, chunki bunday natijaviy ko'rsatkichlar unumdorligi turlicha bo'lgan maydonlarda hosil bo'lgan. Haqiqatdan ham, unumdorligi ancha yuqori bo'lgan, masalan, 80 ballik yer maydonida yetishtirilgan yalpi mahsulotning bir gektarga to'g'ri keladigan miqdorini 50 ballik yerdan olingan shunday ko'rsatkich bilan, fizik maydon hisobida taqqoslab bo'lmaydi. Chunki, bu ko'rsatkichlarning miqdorlari bir xil bo'lgan taqdirda ham ular turlicha xarajatlar evaziga olingan bo'ladi. Shu sababli ham tahlil qilinuvchi ko'rsatkichlarni zaruriy va to'g'ri taqqoslanishini ta'minlash maqsadida hisoblash natijalari bo'yicha oddiy, ammo samarali ko'rsatkich qabul qilinishi kerak. Bunday ko'rsatkichni olish uchun ishlab chiqarish natijalarini fizik maydonga emas, balki kadastr maydoniga nisbatan olish tavsiya qilinadi. Kadastr gektari () quyidagi ifoda yordamida aniqlanadi:

$$P_{\kappa} = \frac{P_{\phi} * B}{100}$$

bu yerda, P_{ϕ} - qishloq xo'jalik yerlarining fizik maydonlari, ga;

B - yerlarning bahosi, ball.

Quyida, xo'jalik faoliyati natijalarini asosiy iqtisodiy ko'rsatkichlar bo'yicha tahlil qilish va baholashning uslubiyatini Xorazm viloyati Qo'shko'pir tumanining bir qism qishloq xo'jalik massivlari misolida ko'rib chiqamiz. Jumladan, 48-jadvalda ushbu tuman massivlarining ekin yerlari va jami qishloq xo'jalik yerlarini kadastr maydonlarini hisoblash natijalari keltiriladi.

48-jadval

Tuman qishloq xo'jalik massivlarining ekin yerlari va qishloq xo'jaligi yerlarining kadastr maydonlarini hisoblash natijalari

Qishloq xo'jalik massivlari	Haydalma yerlar			Qishloq xo'jalik yerlari		
	fizik maydoni, ga	bonitet balli	kadastr maydoni, ga	fizik maydoni, ga	bonitet balli	kadastr maydoni, ga
«Guliston»	1340,0	80	1072,0	1891,0	80	1513,0

«Ittifoq»	1324,0	72	953,0	1381,0	72	994,0
«Obod»	1865,0	70	1306,0	1946,0	70	1362,0
«Xorazm»	1013,0	60	608,0	1062,0	60	637,0
«Toshkent»	1807,0	60	1084,0	1860,0	60	1116,0

Ekin yerlarining yoki qishloq xo‘jalik yerlarining kadastr maydonlarini hisoblashda hosil bo‘lgan natijalardan ko‘rinadiki, yer baholash ko‘rsatkichi qanchalik yuqori bo‘lsa, kadastr maydoni ham shuncha katta bo‘ladi.

Xo‘jalikning ishlab chiqarish faoliyatini tavsiflaydigan asosiy ko‘rsatkichlardan biri – bu har gektar haydalma maydonga to‘g‘ri keladigan yalpi mahsulot qiymati hisoblanadi. Ushbu ko‘rsatkich bo‘yicha tahlil natijalari quyidagi, 49-jadvalda keltiriladi.

49-jadval

Sug‘oriladigan haydalma yerlardan foydalanishning mavjud holatini yetishtirilgan yalpi mahsulot miqdori asosida tahlil qilish

Qishloq xo‘jalik massivlari	Fizik maydoni, ga	Etishtirilgan yalpi mahsulot, 1 ga fizik maydon hisobiga		Kadastr maydoni, ga	Etishtirilgan yalpi mahsulot, 1 ga kadastr maydon hisobiga	
«Guliston»	1340,0	241,0	1	1072,0	301,2	3
«Ittifoq»	1324,0	214,0	3	953,0	297,3	4
«Obod»	1865,0	208,0	4	1306,0	297,0	5
«Xorazm»	1013,0	206,0	5	608,0	343,2	2
«Toshkent»	1807,0	231,0	2	1084,0	385,1	1

52-jadvaldagi ma’lumotlardan ko‘rinadiki, tumandagi qishloq xo‘jalik massivlari turli sharoitlarda o‘z faoliyatlarini amalga oshirmoqdalar. Masalan, «Xorazm» va «Toshkent» massivlarini taqqoslaylik. Bu massivlar chegaralaridagi sug‘oriladigan haydalma yerlarining sifat ko‘rsatkichlari bir xil, ya’ni 60 ball. Ammo ikkinchi qishloq xo‘jalik massivi o‘zining resurs salohiyatidan unumli va yaxshiroq foydalanganligi sababli birinchisiga nisbatan 11,2 foizga ortiq yalpi mahsulot yetishtirishga muvaffaq bo‘lgan.

Yer maydonlarining sifat xususiyatlarini hisobga olish yuqori ishlab chiqarish ko‘rsatkichlariga ega bo‘lgan xo‘jaliklarni o‘z imkoniyatlaridan to‘la foydalana

olmayotganligini ham aniqlashga imkon beradi. Masalan «Guliston» massivi yalpi mahsulot yetishtirish bo'yicha tahlilga tortilgan qishloq xo'jalik massivlari ichida birinchi o'rinni egallagan. Ammo yer maydonlarining sifat ko'rsatkichini hisobga olgan holda taqqoslasak bu xo'jalik birinchi o'rindan uchinchi o'ringa tushib qoladi. «Xorazm» massivi esa aksincha, beshinchi o'rindan ikkinchi o'ringa ko'tariladi. Bu esa aynan ushbu qishloq xo'jalik massivi yer maydonlarini sifat ko'rsatkichi nisbatan past bo'lishiga qaramasdan yer, moddiy va mehnat resurslaridan boshqalarga nisbatan unumli foydalanganligidan darak beradi.

Yer baholash ma'lumotlari alohida massivlar bo'yicha qishloq xo'jalik yerlaridan foydalanishni obyektiv tahlil qilish imkoniyatini beribgina qolmasdan, shu bilan birga, foydalanilmayotgan ishlab chiqarish imkoniyatlarini aniqlash hamda sug'oriladigan yerlardan foydalanishning mavjud darajasini obyektiv tarzda aniqlashga erishish mumkin. Buning uchun alohida olingan massivning maydon birligiga bo'lgan yalpi mahsulot ko'rsatkichi ilg'or qishloq xo'jalik massivining shunday ko'rsatkichi bilan taqqoslanadi. Ilg'or xo'jalik deb, har bir kadastr maydoni hisobiga yetishtirilgan mahsulot miqdori eng yuqori bo'lgan xo'jalik sanaladi (59-jadval).

50-jadval

**Sug'oriladigan haydalma yerlardan foydalanish darajasini aniqlash
(namuna tariqasida)**

Qishloq xujalik massivlari	Kadas- tr may- doni,ga	1 ga kadas- tr maydo-ni hisobi-ga yetishti- rilgan mah- sulot, ming so'm	Ilg'or xo'jalikka nisbatan kam yetishtirilgan mahsulot,			Erda n foydala- nish da- rajasi,%
			Kadastr gektar hisobiga, ming so'm	Jami, ming so'm	Haqiqiy yetishti- rilgani-ga nisba-tan, %	
«Guliston»	1072,0	301,2	84,3	90369,6	21,9	78,1
«Ittifoq»	953,0	297,3	88,2	84054,6	22,9	77,1
«Obod»	1306,0	297,0	88,5	115973,0	23,0	77,0
«Xorazm»	608,0	343,2	42,3	25718,0	11,0	89,0
«Toshkent»	1084,0	385,1	-	-	-	100,0

53-jadvaldagi ma'lumotlar shuni ko'rsatadiki, tahlilga tortilgan xo'jaliklar o'z yer maydonlaridan turli darajada foydalanmoqdalar. Masalan, «Guliston» massivida

sugʻoriladigan yerlardan foydalanish darajasi 78,1 foizni, «Ittifoq» massivida –77,1 foizni, «Obod» massivida –77,0 foizni tashkil qiladi. Bu maʼlumotlardan koʻrinadiki, ushbu massivlar oʻz yer, mehnat va moddiy resurslaridan anchagina past samarada foydalanmoqdalar. Bundan tashqari, ushbu koʻrsatkichlar oʻz navbatida yalpi mahsulot miqdorlarini oshirish boʻyicha bu massivlar ham haligacha katta imkoniyatlarga ega ekanligini ham koʻrsatadi.

Hoʻjalik faoliyatini tahlil qilish hamda sugʻoriladigan maydonlardan foydalanish darajasini aniqlashda alohida ekinlarning hosildorlik koʻrsatkichi ham muhim ahamiyat kasb etadi. Bunda fermer xoʻjaliklari tomonidan har gektar sugʻoriladigan yer maydoni hisobiga haqiqiy olingan hosildorlik koʻrsatkichi bilan shu joydagi tuproq unumdorligiga mos keladigan, meʼyoriy hosildorlik koʻrsatkichi oʻzaro taqqoslanadi. Namunaviy hisob kitoblar quyidagi jadvalda keltiriladi (51-jadval).

51-jadval

Gʻoʻza hosildorligining koʻrsatkichlari boʻyicha yer maydonlaridan foydalanish darajasini hisoblash

Fermer xoʻjaliklari	Erning bahosi, ball	Haqiqiy olingan hosildorlik, s/ga	Meʼyoriy hosildor- lik, s/ga	Farq(+,-) s/ga	Erdan foydalanish darajasi
«Guliston opa»	82	28,7	32,8	-4,1	0,88
«Ittifoqchi»	74	25,9	29,6	-3,7	0,88
«Obodonlik»	62	26,8	24,8	+2,0	1,08
«Xorazmlik»	54	24,0	21,6	+2,4	1,11
«Karim ota»	60	30,2	24,0	+6,2	1,26

51-jadvaldagi maʼlumotlardan koʻrinadiki, oldingi ikkita massiv yerlarining unumdorligi ancha yuqori boʻlishiga qaramasdan haqiqiy olingan hosildorlik miqdori anchagina past. Bundan koʻrinadiki, bu massivlarda paxta ekini bilan band yerlardan foydalanish darajasi maqsadga muvofiq emas. Natijada paxta ekilgan yerlardan foydalanish darajalari ham bu fermer xoʻjaliklarida pastdir. Keyingi fermer xoʻjaliklar yerlarining unumdorligi nisbatan past boʻlishiga qaramasdan barcha agrotexnik qoidalarga toʻgʻri rioya qilganlari holda nisbatan yuqori hosil olishga erishganlar. Demak, sugʻoriladigan ekin maydonlaridan foydalanish darajasi

anchagina yuqoridir. Yerdan foydalanish darajasi bu yerda haqiqiy hosildorlik ko'rsatkichini me'yoriy hosildorlikka nisbati bilan aniqlangan.

Me'yoriy hosildorlikni aniqlashda asosan ilmiy tashkilotlar tomonidan yer maydonlarining eng yuqori unumdorligiga (100 ballga) mos keluvchi ekinlarning me'yoriy hosildorlik ko'rsatkichlaridan foydalaniladi. Bu ko'rsatkichlar 52-jadvalda keltiriladi.

52-jadval

100 ballik yerga to'g'ri keladigan qishloq xo'jalik ekinlarining hosildorlik ko'rsatkichlari

Qishloq xo'jalik ekinlari	100 ballik yerda yetish-tiriladigan hosildorlik, s/ga	1 ballga to'g'ri keladigan hosildorlik, s/ga
Paxta	40,0	0,40
Beda, 1-yil, sof holda (pichan uchun ekilganda)		
Qoplama ekin tariqasida ekilgan beda, 1-yil	100,0	1,00
Don uchun ekilgan makkajo'xori	75,0	0,75
Ikkinchi va uchunchi yilgi beda	75,0	0,75
Boshqoli don ekinlari:	200,0	2,00
Sof holda ekilganda	60,0	0,60
Qoplama ekin tariqasida ektlganda	25,0	0,25
Silos uchun ekilgan makkajo'xori	650,0	6,50
Xashaki lavlagi	950,0	9,50
Bir yillik o'tlar (ko'k poya)	300,0	3,00
Oraliq ekinlari (ko'k poya)	250,0	2,50

Ushbu uslubiyatdan va 52-jadvaldagi ma'lumotlardan foydalanilgan holda xo'jalikda ekilgan boshqa qishloq xo'jalik ekinlari egallagan yerlardan foydalanishning mavjud holatlarini aniqlash mumkin bo'ladi.

52- jadvalda berilgan ma'lumotlar asosida, xususan, 1 ballga to'g'ri keladigan ekinlar hosildorliklarini bilgan holda istiqbolga qishloq xo'jalik ekinlarining hosildorliklarini belgilash mumkin. Bu asosan quyidagi tenglik yordamida aniqlanadi;

$$U_r = S_b \times B \quad , \quad ()$$

bu yerda: U_r – ma'lum bir qishloq xo'jalik ekinning rejalashtirilgan hosildorligi, s/ga

S_b - ushbu ekin bo'yicha bir ballning qiymati, s/ga;

B - xudud tuproqlarining o'rtacha bonitet balli.

Shuni alohida e'tirof etish joizki, qishloq xo'jalik korxonalarining ishlab chiqarish faoliyati natijalariga faqatgina yerning unumdorligi emas, balki shu bilan birga qator boshqa ishlab chiqarish omillari ham ta'sir qiladi. Masalan, yalpi mahsulotning miqdori yoki hosildorlikka unumdorlik bilan bir qatorda sarflangan

moddiy va mehnat xarajatlarining, asosiy va aylanma fondlarning miqdorlari, sug'orish suvining sarfi, o'g'itlar miqdori va boshqalar ham to'g'ridan – to'g'ri ta'sir ko'rsatadi.

Olingan yuqori hosildorlik yerdan foydalanishning yuqori darajasini bildirmaydi, chunki u katta xarajatlar evaziga yetishtirilgan bo'lishi mumkin. Bundan tashqari, yuqorida qayd qilingan omillar yerning bahosi bilan bir xil o'zaro bog'liqlikda bo'lmaydilar. Agarda yalpi mahsulotning qiymati va unga sarflangan xarajatlar miqdori yerning sifatiga bog'liq bo'lsa, asosiy fondlar va mehnat resurslarining miqdorlari yerlarni baholash ko'rsatkichlari bilan unchalik bog'liq emas.

Shuning uchun ham sug'oriladigan yer maydonlaridan foydalanish darajasini aniqlashda quyidagi ko'rinishdagi ko'p omilli regressiya tenglamasidan foydalanish maqsadga muvofiqdir.

,
bu yerda, - yalpi mahsulot qiymati, ming so'm/ga;
- tenglamaning ozod hadi.

, , - tenglamaning noma'lum hadlari.

- ishlab chiqarish omillari, ya'ni, 1 ga maydon hisobiga sarflangan xarajat, mehnat, suv sarfi, yerning bahosi, sarflangan mineral o'g'itlar va hokazolar.

Ma'lum bo'lgan matematik yo'llar bilan yoki maxsus dastur yordamida kompyuterda hisoblash asosida tenglamaning noma'lum hadlari topiladi. Natijada vujudga kelgan tenglamaning lariga qiymatlarini o'rniga qo'ygan holda yalpi mahsulot miqdorini aniqlash mumkin. Xuddi shunday tenglamani ekinlar hosildorliklarini hisoblashda ham foydalanish mumkin.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Qishloq xo'jaligida bozor munosabatlarini chuqurlashtirishda yer kadastri ma'lumotlari qanday amaliy ahamiyatga ega?
2. Qishloq xo'jalik korxonalari ishlab chiqarish faoliyatini tahlil qilishda yer kadastri ma'lumotlarini qo'llash qanday uslubiyatga asosan amalga oshiriladi?
3. Yerdan foydalanish darajasini aniqlashda yer kadastri ma'lumotlaridan foydalanish uslubiyatining mazmuni nima?
4. Qishloq xo'jaligi ekinlarining mavjud hosildorliklari bo'yicha yerdan foydalanish darajasi qanday aniqlanadi?
5. Qishloq xo'jaligi ekinlarining istiqboldagi hosildorliklari yer baholash ma'lumotlari asosida qanday amalga oshiriladi?
6. Qishloq xo'jalik ekinlari hosildorliklarini istiqbolga belgilashda qanday bog'liqliklarni aniqlash va ulardan foydalanish tavsiya qilinadi?

6.3. Noqishloq xo‘jalik tarmoqlarida yer kadastri ma’lumotlarini qo‘llash

Ma’lumki, yer maydonlaridan qishloq xo‘jaligini tashkil etish va uni yanada rivojlantirish mavsadlarida foydalanish bilan bir qatorda iqtisodiyotning turli noqishloq xo‘jalik tarmoqlarini rivojlantirishda ham foydalaniladi. Ushbu tarmoqlar ham aynan ma’lum bir yer maydonlaridan foydalanganlari holda o‘z faoliyatini amalga oshiradilar. Shunday ekan, bunday turli tuman noqishloq xo‘jalik tarmoqlarini jamiyatda mavjud bo‘lishi hamda belgilangan tartibda, jamiyatning rivojlanishiga mos tarzda rivojlanishi, birinchi galda, yer kadastri ma’lumotlaridan foydalanish bilan uzviy bog‘liqdir. Xususan, turli aholi punktlarini mavjud bo‘lishi va rivojlanishni, sanoat korxonalari, transport korxonalari va boshqa turli tuman noqishloq xo‘jalik korxona, muassasa va tashkilotlarni faoliyat yuritishi, jamiyatning rivojlanishiga mos tarzda doimiy rivojlanib borishi, eng avvalo, ma’lum bir yer kadastri ma’lumotlariga tayanadi, negaki, yer kadastri, bu – yer uchastkalarining huquqiy xolati, miqdori, sifati va qiymati to‘g‘risidagi ma’lumotlarning mujassamlashgan yig‘indisi ko‘rinishida namoyon bo‘ladi. Shu sababli ham bunday tarmoqlarni yanada rivojlantirish uchun yer ajratishda, ularni ma’lum bir hududlarda bunyod qilishda, aholi uchun turli uy joylarni vujudga keltirishda va ularni huquqiy jihatdan tartibga solishda yer kadastri ma’lumotlari birlamchi asos sifatida qo‘llanilishi zarur.

6.4. Yer bozorini shakllantirish va rivojlantirishda yer kadastri ma’lumotlaridan foydalanish

Bozor iqtisodiyotiga o‘tish sharoitida yer munosabatlarini isloh qilish yer bozorining turli segmentlarini shakllantirish va rivojlantirish yuzasidan keng ko‘lamli chora tadbirlarni amalga oshirish zaruriyatini keltirib chiqaradi. Yer bozorining vujudga kelishi va rivojlanishi fuqarolik huquqiy muomalaning o‘ziga xos obyekti sifatida yer resurslarining o‘ziga xos xususiyatlarini imkon qadar hisobga olishga asoslanadi. Yer bozori – bu iqtisodiy makon fragmenti, ushbu resurslar oldi sotdisi, ularni ijaraga berish (loish), garovga qo‘yish va meros qoldirish jarayonida yuzaga keladigan iqtisodiy munosabatlar amal qilishining sohasidir. Shuning uchun, metodologik nuqtaki nazardan yer bozorini, bir tomondan, uning barcha shakllarini hisobga olgan holda va, ikkinchi tomondan, umumiy ijtimoiy mahsulotni tashkil qiluvchi moddiy ne‘matlar va nomoddiy boyliklarni takror ishlab chiqarish boshqa ashyoviy omillar bilan o‘zaro bog‘liqlikda ko‘rib chiqish muhim ahamiyat kasb etadi. Yuqorida ta’kidlanganidek, yer ishlab chiqarish vositasi hamda ishlab chiqarish kuchlari va turli ijtimoiy obyektlarni joylashtirish uchun hududiy makon sifatida

tabiiy cheklangan resurs hisoblanadi. Yerlar sifati va joylashgan o'rnini bo'yicha tabaqalanadi. Yerning ushbu xususiyatlari turli toifadagi yerlar, birinchi galda, qishloq xo'jaligi yerlari va aholi punktlari yerlari nuqtai nazarlan, shu jumladan, ular yer bozorida begonalashtirish obyektiga aylanganda turlicha namoyon bo'ladi. Bunday xolatlarda, albatta, yer kadastr ma'lumotlari, xususan, yerlarning sifati, miqdori va joylashgan o'rnini kabi ma'lumotlar birinchi darajali ma'lumotlarga aylanadi.

O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 10 yanvardagi PF-5623-son "Urbanizatsiya jarayonlarini tubdan takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi Farmoni, Oliy Majlis tomonidan 2021 yil 16 noyabrda qabul qilingan 728-son "Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to'g'risida"gi Qonun va ushbu Qonunni hayotga tadbiq etish maqsadida O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan 2022 yil 14 fevralda qabul qilingan 71-son "Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to'g'risidagi O'zbekiston Respublikasi Qonunini amalga oshirish chora-tadbirlari haqida"gi qarori respublikamizda ham qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkalarining, jumladan, shahar yerlarining ikkilamchi, ochiq bozorini vujudga kelishiga, yerga bo'lgan xususiy mulkchilikni shakllantirishga tegishli imkoniyatlar yaratadi. To'g'ri, respublikamizda ham yakka tartibda qurilgan uy-joylar va xizmat ko'rsatish obyektlari tagidagi yerlarni xususiylashtirish bo'yicha ishlar 2006 yilda boshlangan. Xususan, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2006yil 24 iyuldagi PF-3780-sonli Farmoniga binoan 2007 yil 1 yanvardan boshlab yuridik shaxslar – mulkiy huquq asosida o'zlariga qarashli va (yoki) ular tomonidan xususiylashtiriladigan bino va inshootlari, ishlab chiqarish infratuzilmalari joylashgan yer uchastkalarini, shuningdek mazkur obyektlarga tutash yer uchastkalarini qo'llaniladigan texnologik jarayonlar, shaharsozlik norma va qoidalarni hisobga olgan holda ishlab chiqarish faoliyatini amalga oshirish uchun zarur bo'lgan miqdorda xususiylashtirish huquqiga ega bo'lganlar. Shaharlar yer uchastkalarini qiymatini aniqlashning obyektiv va ilmiy asoslangan uslubiyatini bo'lmaganligi, keng xalq ommasi o'rtasida yer uchastkalarini xususiylashtirish bo'yicha qarama-qarshi fikrlarni mavjud bo'lganligi sababli, bu jarayon shu davrda boshlanmadi. Ammo bugungi kunda ham, xususiylashtirish bo'yicha ma'lum tartib va uslubiyatlarni mavjud bo'lishiga, ularni yer uchastkalarini xususiylashtirish jarayoniga tadbiq etib kelinayotganligiga qaramasdan shahar yerlarini baholash muammo bo'lib qolmoqda.

Shuni qayd qilish zarurki, shahar uchastkalarini xususiylashtirish jarayonining eng murakkab bosqichi – yer uchastkasining qiymatini aniqlashdir. Bu masala yer uchastkalari xususiylashtirishga tortilgan hamda ularning ikkilamchi bozori ancha yillardan beri rivojlanayotgan xorijiy davlatlarda ham turlicha hal qilingan va hal qilinmoqda. Respublikamizda bugungi kunga qadar qishloq xo'jaligiga

mo'ljallanmagan, ayniqsa, aholi punktlari yerlarini kadastr qiymatini aniqlash bo'yicha muammoni o'ta murakkabligi, bu yo'nalishda aniq uslubiyot mavjud bo'lmaganligi xususiylashtirishga jalb qilinadigan yerlarni qiymatini belgilashda qiyinchilik tug'dirmoqda.

Qayd qilish zarurki, keyingi yillari respublikamizda ham xususiylashtiriladigan yer uchastkalarining qiymatini aniqlash bo'yicha qator uslubiyotlar yaratilgan va amaliyotga kiritilgan. Jumladan, O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2019 yil 2 dekabrda 963-son qaroriga muvofiq eksperiment tariqasida "Sirdaryo viloyatida doimiy foydalanish (egallik qilish), meros qilib qoldiriladigan umrbod egallik qilish huquqlari asosida tegishli bo'lgan yer uchastkalarini jismoniy va yuridik shaxslar tomonidan sotib olish tartibi to'g'risida vaqtinchalik ma'muriy reglament" qabul qilingan. Ushbu "Reglament"ga binoan xususiylashtirilayotgan yer uchastkasining sotib olish qiymati vaqt davriyligiga qarab o'zgaradi va yer uchastkasining maydoni hamda tashqi omillarning ta'sirini hisobga olib, murojaat turiga qarab aniq bir sanada milliy valyutada quyidagi formula yordamida anqlanadi:

a) yuridik shaxslar uchun:

$$S = K_{yur} \times S \times K, \quad (1)$$

b) jismoniy shaxslar uchun

$$S = K_{jis} \times S \times K, \quad (2)$$

bu yerda: S – xususiylashtirilayotgan yer uchastkasini sotib olish qiymati, so'mda;

K_{yur} , K_{jis} – yuridik va jismoniy shaxslar uchun sotib olish qiymatini aniqlashda o'sha kunda belgilangan yer solig'i stavkasining 50 barobari

(1 kv. Metr uchun, so'mda);

S – xususiylashtirilayotgan yer uchastkasining maydoni (kv. metrda);

K – ushbu Reglamentning 4-ilovasiga binoan xususiylashtirilayotgan yer uchastkalarini sotib olish qiymatini shakllantirish koeffitsiyenti. Bu koeffitsiyentlar yuqoridagi ilovaga binoan quyidagicha qabul qilingan

(-jadval).

-jadval

Xususiylashtirilayotgan yer uchastkalarini sotib olish qiymatini shakllantirish koeffitsiyentlari

Yer uchastkasining maydoniga qarab (K)

Yer uchastkasining maydoni, sotix Narxlarni shakllantirish koeffitsiyenti

4 sotixgacha (4 sotix ham)

4 sotixdan 5 sotixgacha (5 sotix ham)

5 sotixdan 6 sotixgacha (6 sotix ham)

6 sotixdan 7 sotixgacha (7 sotix ham)

7 sotixdan 8 sotixgacha (8 sotix ham)

8 sotixdan yuqori 1,00
1,03
1,06
1,09
1,12
1,15

Ushbu qarorga binoan yuqoridagi Reglament bilan bir qatorda “Sirdaryo viloyatida qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallanmagan bo‘sh turgan yer uchastkalarini elektron onlayn-auksion orqali xususiylashtirish tartibi to‘g‘risida vaqtinchalik Nizom” ham qabul qilingan. Ushbu “Nizom”ga binoan auksionga qo‘yilgan yer uchastkasining boshlang‘ich narxi vaqtga bog‘liq holda o‘zgargan va aniq bir sanada yer uchastkasining joylashuvi va maydoni inobatga olingan holda, so‘mda quyidagi formulalar yordamida aniqlanadi:

a) tadbirkorlik va shaharsozlik faoliyatini amalga oshirishga beriladigan yer uchastkalari uchun:

$$C = K_{yur} \times S \times K + P_k + P_c + P_a + P_u + P_p, \quad (3)$$

b) yakka tartibda uy-joy qurish va uy-joyni obodonlashtirishga beriladigan yer uchastkalari uchun:

$$C = K_{jis} \times S \times K + P_k + P_c + P_a + P_u + P_p, \quad (4)$$

bu yerda: S – xususiylashtirilayotgan yer uchastkasining boshlang‘ich narxi, so‘m;

K_{yur}, K_{jis} – bozor qiymatini belgilash sanasida yuridik va jismoniy shaxslar uchun tegishli belgilangan yer solig‘i stavkasining 50 barobari

(1 kvadrat metr uchun, so‘mda);

S – xususiylashtirilayotgan yer uchastkasining maydoni (kvadrat metrda);

K – ushbu Nizomning 3-ilovasiga muvofiq elektron onlayn auksionga qo‘yilgan yer uchastkasining boshlang‘ich narxini aniqlash uchun narxni shakllantiruvchi koeffitsiyent (bu koeffitsiyent qiymati 1-jadvalda keltirilgan qiymatlar bilan bir xil).

P_k – yer uchastkasini tanlash bo‘yicha materiallarni tayyorlash ishlari qiymati (so‘m);

P_c – arxitektura – rejalashtirish topshiriq‘ini tayyorlash ishlari qiymati (so‘m);

P_a – operator xizmatlarining qiymati (so‘m);

P_u – O‘zbekiston Respublikasi geoaxborot tizimiga xususiylashtirilgan yer uchastkasi chegaralarini kiritish ishlarini bajarish qiymati (so‘m);

P_p – yer uchastkasiga bo‘lgan huquqni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish bo‘yicha filial bajaradigan ishlarining qiymati (so‘m).

Shuni qayd qilish zarurki, Sirdaryo viloyati yer maydonlarini xususiylashtirish bo'yicha ushbu eksperiment deyarli 2 yil davom etishiga qaramasdan aholi va yuridik shaxslar o'rtasida yetarli tushuntirish ishlarini olib borilmaganligi sababidan-mi yoki xususiylashtirishda yer uchastkasi qiymatining baland bo'lganidan-mi u yaxshi natija bermadi, ya'ni bu vaqtinchalik Reglament va Nizomlar o'zini oqlamadi. Shularni e'tiborga olib hamda 2021 yil noyabr oyida qabul qilingan "Qishloq xo'jaligiga mo'ljallanmagan yer uchastkalarini xususiylashtirish to'g'risida"gi O'zbekiston Respublikasining Qonunini hayotga tadbqiq etish maqsadida O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2022 yil 14 fevraldagi 71-son qarori bilan O'zbekiston Respublikasi fuqarolari va yuridik shaxslariga doimiy foydalanish (egalik qilish), ijara va meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqi asosida tegishli bo'lgan yer uchastkalarini xususiylashtirish bo'yicha davlat xizmatlarini ko'rsatishga doir ma'muriy reglament qabul qilindi va amalga kiritildi. Ushbu hujjatga binoan xususiylashtirilayotgan yer uchastkasini sotib olish qiymati quyidagi formulalar yordamida aniqlanadi:

a) yuridik shaxslarga doimiy foydalanish (egalik qilish) yoki ijara huquqi asosida berilgan yer uchastkalari uchun:

$$S = K_{\text{yur}} \times S + B + T \quad (5)$$

b) umrbod meros qilib qoldiriladigan, doimiy foydalanish (egalik qilish) yoki ijara huquqi asosida O'zbekiston Respublikasi fuqarolariga tegishli yer uchastkalari uchun:

$$S = K_{\text{jis}} \times S + B + T \quad (6)$$

bu yerda: S – xususiylashtirilayotgan yer uchastkasini sotib olish qiymati (so'mda);

K_{yur}, K_{jis}– yuridik va jismoniy shaxslar uchun sotib olish qiymatini aniqlashda o'sha kunda belgilangan bazaviy soliq stavkasining 20 barobari

(1 kvadrat metr uchun so'mda);

S – xususiylashtirilayotgan yer uchastkasining maydoni (kvadrat metrda);

B – Vazirlar Mahkamasining "Davlat kadastrisi sohasida davlat xizmatlari narxlarini belgilashda tabaqalashtirilgan yondashuv tartibini takomillashtirish to'g'risida" 2014 yil 10 iyuldagi 186-son qarori bilan davlat reyestridan ko'chirmani berish va ko'chmas mulk obyektlarini ro'yxatga olish xizmatlariga belgilangan stavkalar asosida (so'mda);

T – bir gektar maydon uchun bazaviy hisoblash miqdorining besh barobari hisobidan kelib chiqib hisoblanadigan yer uchastkasi va unga tutash hududning topografik rejasini tayyorlash uchun to'lov miqdori (so'mda).

E'tirof etish zarurki, yuridik va jismoniy shaxslar egaligidagi (foydalanishidagi), ijarasida yoki merosiy egaligidagi yer uchastkalarni xususiylashtirishda bugungi kunda aynan ushbu uslubiyotdan foydalanilmoqda. Uni

qo'llash asosida yer uchastkalarini sotib olish qiymati aniqlanmoqda. Ammo, fikrimizcha, shahar yerlarini qiymatini aniqlash bo'yicha anchagina takomillashgan, bunday yer uchastkalarining barcha ijtimoiy, iqtisodiy, shaharsozlik , ekologik va rekreatsion shart sharoitlarini aniq hisobga oladigan uslubi yaratish zarur bo'ladi

Aholi yashash punktlari yer uchastkalarini kadastrli qiymat baholashga va bu bahoni shakllantirishga quyidagi bir guruh omillar o'zlarining yo ijobiy, yoki salbiy ta'sirini ko'rsatadilar:

- aholini ushbu aholi punktining markaziga, umumaholi punkti ahamiyatidagi madaniy va maishiy xizmat ko'rsatish obyektlariga borish o'ng'ayliligi(bu ayniqsa shaharda yaqqol namoyon bo'ladi);
- markazlashgan muxandislik inshootlari va xududni obodonlashganlik darajasi, transport qatnovini ish joylariga o'ng'ayliligi;
- mikrorayon, kvartal yoki mahalliy ahamiyatdagi boshqa loyihaviy birliklar doirasida aholiga madaniy maishiy xizmat ko'rsatish sohasini rivojlanganlik darajasi;
- qurilmalarning tarixiy qimmatliligi, xududni estetik va landshaftli qimmatliligi;
- atrof muxitning xolati, sanitariya va mikroiklimiy sharoitlar;
- qurilishlarning muxandisli geologik sharoiti, halokatli tabiiy va xududni antropogen ta'sirlarga uchrashini ehtimollik darajasi;
- xududni rekreatsion qimmatliligi.

Haqiqatan ham yirik shahar chegarasida joylashgan har bir yer uchastkasi, undan foydalanish mohiyatidan qat'iy nazar yuqoridagi 7 guruh omillar bilan uzviy bog'liqdir. Aynan ushbu omillarning ta'siri yer uchastkasi qiymatini oshirishi, yoki , aksincha, kamaytirishi mumkin. Shuni e'tiborga olgan xolda har bir omillarni aniq bir yer uchastkasiga nisbatan bir necha kichik guruh omillariga ajratishni taklif etish va ular bo'yicha qator tuzatma koeffitsiyentlarini tavsiya qilish, fikrimizcha maqsadga muvofiq. Baholash jarayonida har bir kichik omilning ta'sirini e'tiborga olish natijasida yer uchastkasiga tegishli tuzatma koeffitsiyentini kiritish zaruriyati tug'iladi. Olingan axborotlar asosida har bir baholash uchastkasini izohlash amalga oshiriladi. Unda yer uchastkasining shaharni rejalashtirish tarkibidagi roli hamda .yuqorida sanab o'tilgan unga ta'siri ko'rsatiladi. Bunday izohnoma baholash uchastkasiga yuqorida sanab o'tilgan omillarni ta'sirini miqdoriy jihatdan qayd qilish uchun asos bo'ladi. Omillarning miqdoriy qiymatlari maxsus xisob-kitob jadvaliga tushiriladi. Ushbu ma'lumotlardan foydalangan xolda har bir baholash uchastkasi bo'yicha xududni nisbiy qimmatliligining boshlang'ich koeffitsiyentini quyidagi formula yordamida aniqlash taklif etiladi:

$$K = 1 + K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \cdot K_7 \quad , (7)$$

bu yerda: K - aniq bir baholash uchastkasi chegarasida ushbu xududni nisbiy qimmatliligining umumlashgan koeffitsiyenti,

$K, \dots K_7$ - 1- 7 guruh omillari bo'yicha tuzatma koeffitsiyentlar

Aniq bir baholash uchastkasi chegarasida xududni nisbiy qimmatliligini umumlashgan koeffitsiyentidan foydalangan xolda yer uchastkasining kadastrli qiymatini aniqlash umumiy ko'rinishda quyidagi tenglik yordamida aniqlanadi:

$$R = \text{Ser uch.} \times (P_{\text{pos}} + P_{\text{har}}) K, \quad (8)$$

bu yerda: R - yer uchastkasining kadastrli qiymati, ming so'm;

Ser uch.- yer uchastkasining maydoni, kv.m;

P_{pos} - aholi punktidagi mavjud infratuzilmalarning hususiyatlarini hisobga oluvchi, aniq bir yer uchastkasi uchun omillarning chiziqli funksiyasi;

P_{har} -aniq bir yer uchastkasining xususiyatlarini (lokal) hisobga oluvchi aniq bir yer uchastkasi uchun harakatlar parametrlarining chiziqli funksiyasi.

K – yer uchastkalari bilan harakatlar to'g'risidagi axborotlar bor bo'lgan yerdan funksional foydalanishning bir turidan bozor statistikasi mavjud bo'lmagan yerdan funksional foydalanishning boshqa turiga o'tish koeffitsiyenti.

Yirik shaharlar kadastrli qiymatini baholashda yuqoridagilar bilan bir qatorda har bir yer uchastkasining maqsadli foydalanish turi alohida ajralib turadi. Masalan, aniq bir yer uchastkasi uy-joy binolari bilan band bo'ladi, boshqa bir shunday yer uchastkasi savdo, umumiy ovqatlanish obyekti bilan band bo'lishi mumkin. Bunda real daromad keltirishi nuqtai nazardan ikkinchi yer uchastkasi birinchisiga nisbatan 3- 4 barobar ko'proq daromad keltiradi. Bunday maqsadli foydalanishi bo'yicha yer uchastkalarini alohida-alohida ajratish va har bir foydalanilish turi bo'yicha tegishli tuzatma koeffitsiyentlar kiritish yer uchastkalarini kadastrli qiymatini baholashda juda zarur va bu, bizningcha to'g'ri bo'ladi. Shularni e'tiborga olgan xolda baholash jarayonida aholi punktlari chegarasidagi yerlarni baholash sanasiga maqsadli foydalanilishiga qarab tegishli tuzatma koeffitsiyentlarini kiritish lozim bo'ladi. Bunda, aytaylik, uy-joylar bilan band yerlarga 1,0 koeffitsiyentini qobul qilgan xolda tadbirkorlik, savdo, umumiy ovqatlanish shahobchalari, mehmonxonalar va hakoziqlar bilan band yerlarga, keltirishi mumkin bo'ladigan daromadlariga qarab yuqori darajadagi tuzatma koeffitsiyentlarini qobul qilish zarur.

Bundan tashqari, yirik shahar har bir alohida yer uchastkasining lokal, o'ziga xos tavsiflarini ham, bizningcha, hisobga olish zarur. Masalan, bir yer uchastkasi tabiiy sharoiti bo'yicha murakkab relefli yoki sifati bo'yicha, muxandisli geologik nuqtai nazardan, xududini ekologik tavsifi jihatidan yoki bo'lmasa, shaharsozlik nuqtai nazardan unchalik talabga javob bermaydigan xolatda bo'lishi mumkin, boshqa bir yer uchastkasi esa, aksincha, yuqoridagi sharoitlari bo'yicha

anchagina yaxshi bo'lishi mumkin. Odatda, yer uchastkalarining bunday lokal tavsiflarini, asosan, ikki guruhga ajratish mumkin:

- ma'lum bir funksional foydalanishdagi yer uchastkasining nisbiy qiymatini, demak, yer uchastkasining kadastrli qiymatini oshiradigan;
- shunday yer uchastkasining nisbiy qiymatini, demak, yer uchastkasining kadastrli qiymatini pasaytiradigan.

Har qanday yer uchastkasining bunday lokal tavsiflariga quyidagilarni kiritish mumkin: muxandisli-geologik, yer uchastkasini muhandisli jihozlanganligi va obodonlashganligi, kundalik madaniy maishiy xizmat ko'rsatish obyektlariga yaqinligi va o'ng'ayligi, videoekologik salbiy yoki ijobiy ko'rinishlar, shaharsozlik, ekologik (turli ifloslanishlar, atmosfera havosini bulg'anganligi va hak.). Albatta, bunday lokal tavsiflar ham yer uchastkasining umumiy qiymatiga, demak, kadastrli qiymatiga katta salbiy yoki ijobiy ta'sir ko'rsatadi. Shu sababli ham aholi punktidagi aniq bir yer uchastkasini kadastrli qiymatini baholash jarayonida bunday xolatlarni albatta xisobga olish zarur. Bu esa, albatta, yuqorida sanab o'tilgan lokal tavsiflarni kengroq yoritib, har biri uchun tegishli tarzda yer uchastkasi qiymatini oshiruvchi yoki pasaytiruvchi tuzatma koeffitsiyentlar kiritishni talab qiladi. Shunday tuzatma koeffitsiyentlarni qo'llagan xolda shaharningma'lum bir yer uchastkasining kadastrli qiymatini aniqlash uchun quyidagi formula taulif etildi:

$$C = K \times C_b \times P, \quad (9)$$

bu yerda C – lokal tavsifini hisobga olgan xolda ma'lum bir funksional foydalanishdagi yer uchastkasining kadastrli qiymati, ming so'm;

C_b – ma'lum bir funksional foydalanishdagi yer uchastkasining bazaviy kadastrli qiymati, ming so'm;

P – yer uchastkasining maydoni, kv.m;

K – aynan ushbu yer uchastkasiga xos bo'lgan lokal tavsifi bo'yicha qiymatni oshiruvchi yoki pasaytiruvchi tuzatma koeffitsiyent.

Umuman yuqoridagilar asosida xulosa qilish mumkinki, haqiqatan ham yirik shahar chegaralaridagi yerlarni kadastrli qiymatini aniqlash masalasi iqtisodiyot ilmining bugungi kundagi asosiy muammolaridan biri bo'lib qolmoqda. Uni hal qilish olib borilayotgan ilmiy tadqiqotlarni izchillik davom ettirishni talab qiladi. Albatta, ushbu muammoni ijobiy hal qilish aholi punktlari, xususan shahar yerlarini xususiylashtirish jarayonini mamlakatda to'g'ri olib borishga, bunday yer uchastkalarining haqiqiy qiymatini belgilashga imkoniyat yaratadi.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Bozor sharoitida yer kadastrini yuritishning asosiy xususiyatlari nimalardan iborat?
2. Yer uchastkasini xususiylashtirish nima?
3. Yer bozori nima va u qanday xususiyatlarni o'zida namoyon qiladi?

4. O‘zbekistonda yer uchastkalarini xususiylashtirishga doir qanday normativ huquqiy xujjatlar qabul qilingan?

5. Shahar yerlarini xususiylashtirishning qanday yo‘nalishlari mavjud?

6.5. Hududlarni rivojlantirish va prognozlashda yer kadastri ma’lumotlarining ahamiyati

“Hudud”so‘zi yoki termini odatga ma’lum bir chegaralarga ega bo‘lgan yer maydonini anglatadi. Fizik-geografik nuqtai nazaridan “hudud” termini yer yuzasi sifatida tushuniladigan “manzil” termini bilan uzviy bog‘liqdir. Funktsional mohiyatga, joylashgan o‘rniga, o‘lchamlariga qarab hududlar turlicha bo‘lishi mumkin: mamlakat, viloyat, ma’muriy tuman, shahar, qishloq joylari, tabiat majmualari, milliy parklar va boshqalar. Jumladan, mamlakat hududi deganda, ushbu davlat suverinetida bo‘lgan yer ustining ma’lum bir qismi tushuniladi; shahar hududi deganda, shahar chegarasida mavjud bo‘lgan yer ustining bir qismi tushuniladi; qishloq joylarining hududi deganda esa shaharlar va poselkalardan tashqarida mavjud bo‘lgan axoli punktiga qarashli yer sirtining bir qismi tushuniladi va hakoza.

Keng ma’noda “hudud” so‘zi (yer ustining bir qismi nuqtai nazardan) insonlarni joylashtirish va hayot faoliyatining ma’lum bir joyi hisoblanadi. Hudud, bir tomondan, insonlar tomonidan amalga oshiriladigan antropogen faoliyatning makoni, ikkinchi tomondan esa u tabiiy majmuaning tarkibiy qismi hisoblanadi. Hududning bunday birgalikdagi ikkita xususiyati uni ijtimoiy-iqtisodiy va ekologik mohiyatini belgilaydi.

Insonlar tomonidan hududlarni o‘zlarining ijtimoiy, iqtisodiy, rekreatsion hamda tabiatni muhofazalash manfaatlariga moslashtirilishi va foydalanishi bilan “hududlarni rivojlantirish” tushunchasi bevosita bog‘liqdir. Bugungi kunda mahsus adabiyotlarda “hududlarni rivojlantirish” tushunchasiga nisbatan ma’lum bir ilmiy qoida mavjud emas. Uning asl mohiyati, fikrimizcha, shundan iboratki, u inson zaruriyati uchun hududlarni imkon boricha yaxshiroq moslashtirish, u yoki bu hududdan foydalanish natijasida ma’lum bir hududdan ko‘proq boylik olish maqsadida ushbu hududning landshaftiga doimiy tarzda ma’lum maqsadga yo‘naltirilgan ko‘p qirrali ta’siridan iboratdir. Hududni rivojlantirish doimiy tarzda jamiyatni tabiatdan foydalanishining obyektiv zaruriyati bilan tushuntiriladi, negaki busiz jamiyat rivojlana olmaydi. Hududni ma’lum maqsadga yo‘naltirilgan rivojlanishiga zaruriyat tabiiy resurslarni moddiy va boshqa turlardagi boyliklarni yaratish uchun moslashtirishga intilgan insonning yaratuvchanlik faoliyati bilan belgilanadi. Hududni ko‘p maqsadli rivojlantirish tabiatdan foydalanishning tabaqalangan usullari va uslublarini talab qiluvchi turli-tuman moddiy va boshqa boyliklarni jamiyat tomonidan yaratishga zaruriyat bilan tushuntiriladi.

Hududni rivojlantirish, bir tomondan, jamiyatni obyektiv tarzda rivojlanishi bilan, jumladan, tabiat talablarini doimo o'sib borish qonuni bilan uzviy bog'liqdir. Shu nuqtai nazardan, hududni rivojlantirish ijtimoiy-iqtisodiy mohiyatga egadir. Ikkinchi tomondan, insonni tabiatga antropogen ta'siri atrof-muhitga salbiy ta'sir ko'rsatishiga olib keladi, ya'ni hududni rivojlantirish ekologik mohiyatga ham egadir. Tabiatga yetkaziladigan zarar unga ta'sir ko'rsatish usullari, uslublari va miq'yoslariga bog'liqdir. Shuning uchun ham hududni rivojlantirish tabiatdan foydalanishni ekologiyalashtirish nuqtai nazaridan amalga oshirilishi maqsadga muvofiq.

Hududni rivojlantirish murakkab majmuali xarakterga ega. Hududni rivojlantirishni doimiy ravishda o'zaro bog'liqlikda bo'ladigan hamda o'zlarining o'zaro ta'sirlari bilan yagona butun holatni tashkil etuvchi ma'lum bir tarkibiy qismlar va elementlarni o'z ichiga oladigan tizim sifatida qarash, bizningcha, to'g'ri bo'ladi. Tizimning shunday tarkibiy qismlari va elementlariga quyidagilar kiradi:

- mamlakat hududida aholini joylashtirish;
- mamlakat hududini funksional mintaqalash;
- mintaqalar, viloyat va ma'muriy tumanlar hududlarini rivojlantirish;
- aholi punktlari hududlarini rivojlantirish;
- o'rmon xo'jaligi, qishloq xo'jaligi va boshqa noqishloq xo'jalik

korxonalari hududlarini rivojlantirish.

Mamlakatda o'zkazilayotgan iqtisodiy islohotlar ijtimoiy-yo'naltirilgan bozor iqtisodiyotini yaratishga, xo'jalik hamda tabiiy salohiyatdan yaxshiroq foydalanishga, iqtisodiyot tarmoqlarini rivojlantirishning mavjud shakllari va o'zaro aloqalarini qayta tarkiblashga, shahar va posyolkalarning mavjudlarini qayta qurishga, yangilarini yaratishga, mavjud mehnat resurslaridan imkon boricha to'laroq foydalanishga, mavjud ixtisosliklarni anchagina o'zgartirishga va qishloq xo'jaligini joylashtirishni takomillashtirishga yo'naltirilgan. Hududlarni barqaror rivojlantirish respublikani ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirish dasturiga asoslanadi.

Hududlarni rivojlantirishda mamlakatdagi ishlab chiqaruvchi kuchlarni joylashtirish va rivojlantirishni bashoratlash va rejalashtirish, konsepsiyalari muhim rol o'ynaydi.

Muammoni tushunish va e'tirof etishning ma'lum usuli, hududiy xarakterga ega bo'lgan jamoatchilik ahamiyatidagi ijtimoiy-iqtisodiy jarayonning ustuvor nuqtai nazari, hududlarni rivojlantirishning asosiy maqsadi yoki asosiy ko'zlangan tamoyillari hududlarni rivojlantirish konsepsiyasi yoki asosiy yo'nalishlari deyiladi.

Uzoq muddat davomida ilmiy-texnikaviy rivojlanish asosida ustuvor ijtimoiy-iqtisodiy masalalarni xal qilishning asosiy yo'nalishlarini o'zida jamlagan iqtisodiyot tarmoqlarini rivojlantirishning strategik ishlanmasi bashorat deyiladi. Vazifalar xarakteri va miq'yosini oldindan aniqlash, tarmoqli dasturlar va rejalar ishlab chiqish

uchun bosh yo'nalishlarni ta'minlash bashoratning maqsadi hisoblanadi. Qayd qilingan vazifalarni bajarishda mamlakatning iqtisodiyot tarmoqlaridagi salbiy holatlarni bartaraf etish yoki to'xtatish, ilg'or jarayonlar uchun zaruriy sharoitlarni ta'minlash bo'yicha tadbirlar tizimini o'rnatish muhimdir. Davriy ravishda, har besh yilda bashoratlar natijalariga tuzatmalar va ishlab chiqaruvchi kuchlarni rivojlantirish hamda joylashtirishning tubdan o'zgarishiga mos ravishda aniqliklar kiritiladi. Buning natijasida bashorat uzluksiz xarakatda bo'ladigan reja oldi hujjatiga aylanadi. Bashoratli hujjatning eng yuqori pog'onasi reja oldi hujjati hisoblanadi. Reja oldi bashoratlari ularni yuqori ilmiylik darajasini ta'minlash, shuningdek tuzilgan rejalarini samarali amalga oshirish maqsadida hududlarni rivojlantirish rejalarini tuzilgunga qadar amalga oshiriladi. Bashorat hujjatlarining o'rta bo'g'ini loyiha oldi hujjatlari hisoblanadi. Loyiha oldi bashoratlari ishlab chiqiladigan rejali hujjatlarni majmualiligini, o'zaro bog'liqligi va sifatini oshirish kabi maqsadlarga ega, ya'ni ular kichik miq'yosdagi hududning qamrab olinishi va yuqori aniqligi bilan tavsiflanadi.

Har bir korxona bir vaqtning o'zida tarmoqli va hududiy birlikdir, u ma'lum bir hududda joylashgan, hududiy resurslardan foydalanadi, ma'lum bir infratuzilmalarga hamda ijtimoiy xizmat ko'rsatish sohalariga egadir, ammo ishlab chiqarish jihatidan vazirlikka yoki idoraga bo'ysunadi. Shu bilan bir vaqtda ishlab chiqarish faoliyatining natijalari ko'p jihatdan hududiy (joylashgan hududni) ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirish darajasi bilan aniqlanadi. Hududiy organlar korxonaning ishini o'rganadilar, uni hal qilinmagan masalalarini, ijtimoiy va boshqa zaruriyatlarini, shu jumladan ilmiy-texnika taraqqiyoti sohasidagi zaruriyatlarini o'rganadilar. Bularning barchasi hududlarni rivojlantirishning ijtimoiy-iqtisodiy muammolarini oqilona hal qilish maqsadida tamoyil va hududiy rejalashtirishni birlashtirishni muhimligi va zarurligini tasdiqlaydi. Ushbu maqsadda yagona reja oldi yoki loyiha oldi asosi zarurdir.

Bashorat, majmuali dastur va hududni rivojlantirish rejasi rejalashtirish bosqichlarini aks ettiruvchi hujjatlardir, ularni ishlab chiqish xususiy maqsadga egadir, ulardan foydalanish esa tegishli hujjatlarni rasmiylashtirish bilan nihoyalanadi: bashorat va majmuali dastur chizmalarni ishlab chiqish uchun, rejalar esa-turli bosqichlarda bajariladigan belgilangan loyiha smeta hujjatlarini tayyorlash uchun boshlang'ich material sifatida foydalaniladi. Ushbu jarayonning uchta bo'g'ini istiqbolda hududlarni rivojlantirishning asosiy yo'nalishlarini asoslash zarurligini, iqtisodiy rejalashtirishning asosiy omillarini hisobga olgan xolda ijtimoiy-iqtisodiy masalalarni hal etishni, uzoq muddatli, istiqbolli va ilmiy bashoratlar bilan rejalarini o'zaro bog'liqligini oshirishni belgilaydilar.

Umuman olganda, hududlarni majmuali rivojlantirishga yo'naltirilgan quyidagi xujjatlarni ishlab chiqish va ushbu xujjatlarga asosan mamlakat, viloyat, ma'muriy

tumanlar hududlarini rivojlantirish muhim amaliy ahamiyat kasb etadi. Bunday xujjatlarga quyidagilar kiradi:

Respublika bo'yicha yer va suv resurslaridan foydalanishning Bosh sxemasi;
viloyat va ma'muriy tumanlar yer tuzish sxemalari;
shahar va qishloqdarni rivojlantirishning Bosh planlari.

Aynan ushbu xujjatlar ma'lum hududlardagi mavjud yer, suv, mehnat va moddiy resurslardan istiqbolga samarali foydalanishni tashkil etishning asosiy yo'nalishlarini o'zida mujassamlashtiradigan bashoratli va loyiha xujjatlari hisoblanadi. Ularni har tomonlama to'g'ri, asoslangan va haqqoniy tarzda ishlab chiqish juda muhimdir, negaki aynan shunday holatdagina undan amaliyotda foydalanishni osonlashtiradi va u o'zining haqiqiy funksiyasini to'la bajaradi. Bunday bashoratli va loyihaviy xujjatlarni asoslangan tarzda ishlab chiqishda, so'zsiz, yer kadastri ma'lumotlari juda muhim ahamiyatga ega bo'ladi. Aytaylik, ma'muriy tuman yer tuzish sxemasini ishlab chiqish uchun, birinchi galda, ushbu tuman chegaralarida mavjud bo'lgan umumiy yer maydonlari, ularni yerdan foydalanuvchilar bo'yicha, yer turlari bo'yicha, tuproqlari bo'yicha, aholi punktlari bo'yicha va hokozolar bo'yicha taqsimlanishi, sug'oriladigan yerlardan foydalanishning holati va boshqalar to'g'risidagi haqqoniy ma'lumotlar zarur. Bularning barchasi yer kadastri axborotlarini tashkil etadi. Demak, bunday xujjatlarni tuzishda yer kadastri ma'lumotlari birlamchi asos sifatida juda zarurdir.

Mamlakat hududlarini majmuali rivojlantirish masalasi keyingi yillari respublika rahbariyati ichki siyosatining asosiy yo'nalishlaridan biriga aylangan. Bu, fikrimizcha, juda to'g'ri, negaki, masalan, o'tgan, XX asrda va hatto XXI asrning boshlarida ham hududlarni rivojlantirish bir tomonlama amalga oshirilgan. Respublikaning aksariyat ma'muriy tumanlarida asosan qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishi rivojlantirilib, boshqa sohalarga yetarli ahamiyat berilmadi. Bu holat keyingi yillari shahar aholisi sonini keskin oshib ketishiga, qishloq joylaridagi mehnat resurslarini ichki migratsiyasini kuchaytirdi. Bu holat qishloq xo'jaligiga, joylardagi boshqa tarmoqlarni rivojlanishiga keskin salbiy ta'sir ko'rsatdi. Bunday holatni oldini olish, qishloq joylarida ham sanoatni, madaniy maishiy xizmat sohalarini keskin rivojlantirish aynan hududlarni majmuali rivojlantirishni talab qilmoqda. Albatta, bunda yer kadastri ma'lumotlari birlamchi manba sifatida juda katta amaliy ahamiyat kasb etadi.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. "Hudud" termini nimani anglatadi, u nimalarda namoyon bo'ladi?
2. Respublikamiz bo'yicha qanday hududlar alohida ajratiladi?
3. Hududlarni rivojlantirish deganda nima tushuniladi?

4. Hududlarni majmuali rivojlantirishning asl maqsadi nimalardan iborat?

5. Hududlarni majmuali rivojlantirish bo'yicha bashoratli xujjatlarga qanday xujjatlar kiradi?

6. Bashoratli xujjatlarni ishlab chiqishda yer kadastr ma'lumotlari qanday ahamiyatga ega?

7 BOB. YER KADASTRINI YURITISH(BO'YICHA XORIJIY TAJRIBALAR

7.1. Mustaqil davlatlar hamdo'stligi mamlakatlarida yuritiladigan yer kadastr tajribalari

Mustaqil davlatlar hamdo'stligi (MDH) davlatlarida yer kadastr asosan respublikamizda yuritilayotgan davlat yer kadastrining tamoyillariga hamda vazifalariga yaqin uslubda olib boriladi, ammo shu bilan bir qatorda ba'zi bir xususiyatlarga egadir. Bunday xususiyatlar asosan MDH davlatlarida yer maydonlarining bir qismini xususiylashtirilganligi, davlat tasarrufidan chiqarilganligi, to'g'ridan – to'g'ri bozor munosabatlariga tortilganligi bilan bog'liqdir. Umuman, MDH davlatlarida yuritilayotgan yer kadastr tajribalaridan, ayniqsa, Rossiya Federatsiyasi yer kadastr tajribalari alohida o'rin tutadi.

Rossiya Federatsiyasida yer kadastrini barcha darajalarda yuritish mamlakat Prezidenti tomonidan 2008 yil 25 dekabrda qbul qilingan 1847-son "Davlat ro'yxatiga olish, kadastr va kartografiya Federal xizmati to'g'risida"gi Farmoniga muvofiq tashkil etilgan Davlat ro'yxatiga olish, kadastr va kartografiya Federal xizmati (Rosreestr)ga yuklatilgan.

Rossiya Federatsiyasi Huqumatining 2009 yil 11 iyunidagi 457-son "Davlat ro'yxatiga olish, kadastr va kartografiya Federal xizmati to'g'risida"gi Qaroriga muvofiq Rosreestr ko'chmas mulklarga bo'lgan huquqlar va ular bilan amalga oshiriladigan harakatlarni davlat ro'yxatiga olish bo'yicha, ko'chmas mulklar davlat kadastrini yuritish sohasida turli davlat xizmatlarini ko'rsatish bo'yicha, ko'chmas mulklarni davlat kadastr hisobini, kadastr faoliyatini amalga oshirish, yerlarni kadastr baholash, yer tuzish, davlat yer monitoringini, geodeziya va kartografiya, transport majmualarini navigatsion ta'minoti (Rossiya Federatsiyasi havo kengliklaridan foydalanuvchilarga aeronavigatsion xizmatlarni ko'rsatish bundan mustasno), shuningdek, davlat geodezik nazorat, davlat yer nazorati, o'z o'zini tartibga solib turuvchi baholovchilar tashkilotlari faoliyatlarini nazorat qilish va boshqa funksiyalarni amalga oshiruvchi federal ijroya organi hisoblanadi.

O'z faoliyati doirasida Rosreestrqa quyidagi vakolatlar yuklatilgan:

1) Rossiya Federatsiyasi qonunchiligida belgilangan tartibda quyidagi ishlarni amalga oshiradi:

ko'chmas mulk obyektlari va ular bilan bo'ladigan turli harakatlarni davlat ro'yxatiga olish;

ko'chmas mulklar va ular bilan bo'ladigan harakatlarga bo'lgan huquqlarni Yagona davlat reyestrini yuritish;

ko'chmas mulk obyektlarini davlat kadastr hisobi;

ko'chmas mulklarning davlat hisobini yuritish;

kadastr injenerlarining davlat reyestrini yuritish;

o'z o'zini tartibga solib turuvchi baholovchilar tashkilotlarini yagona davlat reyestrini yuritish;

yer tuzish ishlarini o'tkazish natijasida olingan ma'lumotlarning davlat fondini yuritish;

yer tuzishni o'tkazilishini nazorat qilish;

Rossiya Federatsiyasida yerlarning davlat monitoringi(qishloq xo'jaligi yerlari bundan mustasno);

davlat yer nazorati;

ko'chmas mulk obyektlari va ular bilan bo'ladigan turli harakatlarni davlat ro'yxatiga olinganligi to'g'risidagi ma'lumotlarni berish;

ko'chmas mulklar davlat kadastriga kiritilgan ma'lumotlarni berish;

geodezik va kartografik faoliyatlar sohalarida davlat metrologik nazorat;

geodezik faoliyatni litsenziyalash;

kartografik faoliyatni litsenziyalash;

geografik nomlarning Davlat katalogini yaratish va yuritish va boshq.

Ilmiy-tarixiy manbalar shundan guvohlik beradiki, Rossiyadagi kadastr to'g'risidagi birinchi ma'lumotlar X asrga taaluqli bo'lib, u ham bo'lsa yer solig'ini yig'ish va yerlarni baholash ishlari bilan bog'liqdir. Kadastr chegaralash va yerlarni ajratish uchun xaritalash bo'yicha ishlarni yuritish to'g'risidagi birinchi qaydlar 1843 yilga taalluqlidir. Rossiya yer kadastridagi kartografik materiallarda asosan ro'yhatlash, chegaralash va kuzatish daftarlaridan olingan ma'lumotlar bo'lgan. Bu ma'lumotlar asosan joyda yerlarni o'lchash natijalari bo'yicha tuzilgan. Yerlarni o'lchash ishlari asosan «o'lchov iplari» (iplar 20,40,80 sajenli, 1 sajen=2,1336 m) yordamida amalga oshirilgan. Yerlar sifati bo'yicha asosan «yaxshi», «o'rtacha» va «yomon» ga ajratilgan.

XVIII asrning o'rtalariga kelib yerlarni chegaralash ishlari yer egala-rining huquqlarini himoya qilish maqsadlari uchun ancha kengaytirildi. 1765 yili yerlarni davlat chegaralashi to'g'risida maxsus komissiya tasdiqlandi. Rossiya imperiyasining yerlarini chegaralash bo'yicha ishlar asosan XIX asrning boshlariga kelib yakunlandi. XVII asrning oxiriga kelib Rossiyada qishloq xo'jalik yerlari va o'rmon fondi yerlari

emas, hatto shahar hovlilarini ham qayd qilish va hisobini yuritish xujjatlari tuziladigan bo'ldi.

Yerga va boshqa tabiiy resurslarga davlat mulkchiligining vujudga kelishi munosabati bilan ularning va boshqa obyektlarning holati to'g'risidagi ma'lumotlarning bir tizimga keltirilgan to'plami sifatida kadastr turli mintaqalar va yaxlit mamlakatni markazlashgan iqtisodiy boshqaruvning muhim bir mexanizmi sifatida namoyon bo'lishi zarur edi. Shuning uchun ham tabiiy resurslarning turlaridan qat'iy nazar Rossiyada yaratilgan barcha kadastrlar davlatning tadbiri bo'lib qolaveradi va ular yagona, ammo bir tarmoqning har bir resursiga bo'lgan talabiga mos o'tkaziladi.

Kadastr dunyoning barcha mamlakatlarida yuritiladi. U hisob-kitob, baholash, turli tabiiy resurslarning, injenerlik faoliyatlarining va ekologik holat tushunchalari bilan uzviy blg'liqdir. Chet el amaliyotida "kadastr" tushunchasini ko'pincha "ko'chmas mulk" tushunchasi bilan bog'laydilar. Ayrim manbalar unga "yer uchastkalarining miqdori, qiymati va mulkchiligi bo'yicha ma'lumotlarni o'zida jamlagan "ijtimoiy qaydnoma" qoidasini beradilar, boshqalari esa "arxiv bilan chambarchas bog'liq bo'lgan, chegaralarni tasvirga olish va xaritada grafik yoritilgan, mulkning holati, huquqi, tabiati, o'lchamlari va foydalanishiga asoslangan barcha ko'chmas mulkning ijtimoiy uslubiy tashkil etilgan inventari" qoidasini beradilar. Bunda ko'chmas mulk deb uni ustki qismi bilan birgalikda yerni hamda atrof muhitni, havo kengligini, tuproq ostini, bino va inshootlarni, turli-tuman tabiiy hamda ijtimoiy-iqtisodiy voqeyliklarni tushunish mumkin.

Bugungi kunda Rossiya Federatsiyasida yuritilayotgan kadastrni o'z mohiyati bo'yicha uchta katta toifaga bo'lish mumkin: soliq yoki fiksial –soliqqa tortish tartibi va miqdorlarini aniqlash maqsadida ko'chmas mulkni tavsiflash uchun; huquqiy yoki yuridik – mulk egaligi huquqlarini himoya qilish uchun; ko'p maqsadli –keng spektrdagi huquqiy, iqtisodiy, ekologik, qurilish masalalari, shuningdek hududni rivojlantirishni boshqarish va rejalashtirish muammolarini hal qilish. Ko'p miqsadli kadastr o'z ichiga turli tipdagi obyektlar: yer, o'rmon va boshqa tabiiy resurslar, infratizimlar, ijtimoiy-iqtisodiy voqeyliklar to'g'risidagi ma'lumotlarni oladi.

Shuni qayd qilish zarurki, keyingi yillarda Rossiya Federatsiyasida yerlarni kadastrli baholash ishlariga katta ahamiyat berilmoqda. Shu jihatdan mamlakatda 2016 yili "Davlat kadastrli baholash faoliyati to'g'risida"gi qonun, 2017 yili Iqtisodiy rivojlantirish vazirligining maxsus buyrug'i bilan tasdiqlangan "Davlat kadastrli baholash to'g'risida"gi Uslubiy ko'rsatmalar qobul qilindi. Ushbu xujjatlarga asosan qishloq xo'jaligi va noqishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlarni baholash ishlari amalga oshirilmoqda va uning natijalaridan turli iqtisodiy, ijtimoiy va ekologik masalalarni hal qilishda qo'llanilmoqda.

Qozog‘iston Respublikasida ham davlat yer kadastri Rossiya Federatsiyasiga o‘xshash tizimda yuritiladi. Mamlakat yer kodeksi (1994) ga binoan, respublika yagona yer fondi 7 toifa (qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallangan yerlar; aholi punktlari yerlari; sanoat, transport, aloqa, kosmik faoliyat, mudofaa, milliy havfsilik maqsadlari va boshqa noqishloq xo‘jaligi maqsadlariga mo‘ljallangan yerlar, alohida muhofaza qilinadigan tabiiy xududlar yerlari, sog‘lomlashtirish va rekreatsiya, shuningdek, tarixiy-madaniy mohiyatdagi yerlar, o‘rmon fondi yerlari, suv fondi yerlari, zahira yerlar) ga bo‘linadi. Qozog‘istonda ham, boshqa rivojlanayotgan mamlakatlar singari, yer kadastrini yuritishda qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallangan yerlar boshqa toifalarga qaraganda ustuvor o‘rinni egallaydi. Bu xolat mamlakatda barcha qishloq xo‘jalik mahsulotlari aynan shunday yerlarda yetishtirilishi bilan belgilanadi. Albatta, mamlakatda yuritiladigan yer kadastri ishlari o‘z tarkibiga yer uchastkalariga bo‘lgan huquqlarni ro‘yxatga olish, yerlarni hisobini yuritish, yerlarni baholash kabi aniq ishlarni oladi. Shular ichida, ayniqsa, yerlarni baholash ishlariga respublikada katta ahamiyat beriladi, negaki, mamlakatda bozor munosabatlarini tezkor ravishda rivojlanishi, yerlarni xususiylashtirish va bozor jarayonlariga ildam jalb etish, birinchi navbatda, yer maydonlarining obyektiv qiymatini aniqlash zaruriyatini tug‘dirgan. Shu jihatlardan ham, yer, mamlakatda ma‘lum qiymatga ega va uni haqqoniy baholash mamlakat iqtisodiyotini hamda jamiyatni normal rivojlanishining asosini tashkil etadi. Davlat ham, yer mulkdorlari ham mamlakat yer maydonlarini samarali boshqarishni amalga oshirish uchun ushbu yerlarni obyektiv baholash natijalariga zaruriyat sezishmoqda.

Qozog‘istonda yerlarni oldi-sotdi jarayonida yer uchastkalarining qiymat bahosini aniqlashning ikki turidan foydalaniladi: bozor va kadastrli. Yer uchastkalarining bozor bahosidan asosan mulkdorlar o‘rtasida yer uchastkalarining bozorini rivojlantirishda, ya’ni yerning mulkdori bilan xaridor o‘rtasida yer uchastkasini sotishda foydalaniladi, ikkinchi bahodan, davlat tomonidan yer uchastkalarini sotishda foydalaniladi. Yer uchastkasini bozor bahosini aniqlashga uchta yondoshuv mavjud: xarajatli, o‘zaro taqqoslash va daromadli (o‘zimizdagidek).Umuman aytish mumkinki, noqishloq xo‘jaligi yer maydonlarini iqtisodiy jihatdan baholash bu mamlakatda ham bozor munosabatlarini rivojlanishida hal qilinishi zarur bo‘ladigan asosiy muammolardan biri bo‘lib qolmoqda. Yer kadastri bo‘yicha bajariladigan barcha ish turlari o‘zimiznikiga o‘xshab ketadi.

Qirg‘iziston Respublikasida ham yer kadastrini yuritish tizimi o‘zimiznikiga o‘xshaydi, ammo shu bilan bir qatorda ba’zi bir o‘ziga xos xususiyatlar ham uchraydi. Bunday xususiyatlar, albatta, bu davlatda ham ancha yillar oldin yer uchastkalarini xususiylashtirishga kirishilganligi, bu holat, yer maydonlariga bo‘lgan huquqlarni davlat ro‘yxatiga olish, yerlarni miqdoriy va sifat hisobini yuritish, tuproqlar bonitirovkasi hamda yerlarni iqtisodiy baholash ishlarini amalga oshirishda

ba'zi o'zgarishlar mavjuidigi bilan belgilanadi. Jumladan, mamlakatda yer toifalarini kadastrli qiymatini aniqlash bo'yicha yagona Nizom qobul qilingan va yerlarni baholash ishlari bugungi kunda aynan ushbu "Nizom"ga binoan amalga oshirilmoqda. Yer kodeksiga binoan mamlakat yagona yer fondi, bu yerda ham 7 toifadan (qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar, aholi punktlari yerlari, sanoat, transport, aloqa, mudofaa va boshqa maqsadlardagi yerlar, alohida muhofaza qilinadigan yerlar, o'rmon fondi yerlari, suv fondi yerlari, zahira yerlar) iborat. "Nizom" da har bir toifa yerlarini baholashning asosiy xususiyatlari keltirilgan. Bu xususiyatlar yer maydonlarining joylashgan o'rni, tabiiy belgilari, iqtisodiy ahamiyati, ijtimoiy belgilari va ekologik ta'sir bilan bog'liqdir. Umuman, "Nizom"ni o'rganish va shu asosda o'tkazilayotgan yerlarni baholash natijalari hali yetarli takomillashmagan. Respublikada davlat yer kadastrini yuritish "Yer resurslari davlat qo'mitasi" va uning viloyatlardagi xududiy boshqarmalariga hamda tuman va shaharlardagi xududiy xizmatlariga yuklatilgan.

Belorussiya Respublikasida davlat yer kadastrini 1999 yildan buyon Yer resurslari, geodeziya va karografiya Davlat qo'mitasining maxsus Agentligi, uning viloyat boshqarmalari, tuman va shaharlar xududiy xizmatlari tomonidan yuritilib kelinmoqda. Aynan shu paytda ushbu qo'mita tarkibida Yer kadastrini milliy Agentligi (YEKMA) tashkil etilgan edi. Yer kadastrini va u bilan chambarchas bog'liq barcha masalalar ushbu Agentlikning asosiy ish faoliyatini tashkil etadi. Uning vakolat doirasiga yer uchastkalarini kadastrli hisobi, ko'chmas mulk obyektlarini ro'yxatga olish va baholash ishlari kirgan. Reyestr ishlari yer uchastkalarining turli ma'lumotlarini olish va tartibga solish bilan bog'liq bo'lganligi sababli agentlik va uning xududiy bo'linmalari ko'pincha boshqa davlat organlari yoki tashkilotlar bilan qalin aloqada o'z faoliyatlarini olib boradilar.

Respublikada yer kadastriga doir ma'lumotlarning katta qismi ochiqdir. Istemolchilarga o'ng'aylik tug'dirish maqsadida YEKMA bir necha internet-resurslarni yo'lga qo'ygan, ular yer uchastkasi to'g'risidagi ko'p sonli turli-tuman axborotlarni, jumladan, yer bo'lagining aniq maydoni va chegarasidan tortib to uning kadastr qiymatigacha bo'lgan axborotlarni osongina bilib olishga imkon beradilar. Respublikada eng ko'p talab qilinadigan servislardan " Belorussiya Respublikasining ochiq kadastr kartasi", "Beloruss yerlarining ONLAYN kadastr qiymati" muhimdir. Oxirgi resurs 2016 yili modernizatsiya qilingan. Reyestr yangi geoma'lumotlar bilan, jumladan, qishloq xo'jaligi yerlarini kadastr qiymati to'g'risidagi axborotlar bilan to'ldirildi.

Yer kadastrini ma'lumotlari soliqqa tortish tizimida juda faol tarzda bugungi kunda foydalanilmoqda.

Umuman yuqoridagilar asosida xulosa qilish mumkinki, davlat yer kadastrini Mustaqil Davlatlar Hamdo'stligi davlatlarida ushbu mamlakatlarning

iqtisodiyot tarmoqlarini rivojlantirish, ularda bozor munosabatlarini yanada chuqurlashtirish bilan bog'liq bo'lgan qator masalalarni hal qilish maqsadlarida yuritilmoqda. Albatta, ularni yuritishda ba'zi umumiylik bilan bir qatorda, ushbu mamlakatlarning xususiyatlaridan kelib chiqqan holda ba'zi bir o'ziga xosliklar ham namoyon bo'ladi.

Mustaqil o'rganish uchun savollar.

1. Mustaqil davlatlar hamdo'stligi mamlakatlarida yuritilayotgan yer kadastri qanday o'ziga xos xususiyatlarni o'zida namoyon qiladi?
2. Rossiya Federatsiyasida yuritilayotgan yer kadastri ishlari nimasi bilan ajralib turadi?
3. Qozog'istonda yer kadastri ishlarini yuritish qay tartibda amalga oshirilmoqda?
4. Qirg'iziston Respublikasida yuritilayotgan yer kadastrining o'ziga xos xususiyatlari nimalardan iborat?
5. Belorussiya davlatda yuritilayotgan yer kadastrining asosiy mazmuni nimalardan iborat?

7.2. Rivojlangan davlatlarda yuritiladigan yer kadastri tajribalari

Yer kadastrini yuritish rivojlangan davlatlarda anchagina katta tajribalar orttirgan. Bunday davlatlar qatoriga, ayniqsa G'arbiy, Janubiy Yevropa davlatlarini, AQSH ni kiritish mumkin. Xususan, G'arbiy Yevropa davlatlarida yuritiladigan yer kadastri tizimi umumiy jihatdan deyarli bir xildir, ya'ni yer uchastkalari reyestrini yuritish, yer kadastri kartalarini tuzish va tegishli tartibdagi huquqiy yozuvlarni yuritish ishlari bu davlatlardagi yer kadastri tizimini tashkil etadi. Rivojlangan bunday davlatlarda, jumladan, yer egaliklarini hisob qilish texnikasi turlicha, lekin shunga qaramasdan ko'chmas mulk sifatidagi yer uchastkalarining reyestri har bir mamlakatda mavjuddir. Bunday reyestr, odatda, yer uchastkalarini ro'yxatga olish bo'yicha yer kitobining asosiy tarkibiy qismini tashkil etadi. Kadastr maqsadlari uchun joyni tasvirga olish va yer uchastkalarini ro'yxatga olish, qoidaga binoan, yagona tashkiliy xizmatni tashkil etadi. Ba'zi hollarda bu xizmat turlicha yo'nalishlarda ish olib boradi, ammo ma'lumotlarni boshqa tashkilotlar bilan almashishda o'zaro nazoratni va ko'p maqsadli kadastr tizimini yaratishda ular o'zaro birlashishadi. G'arbiy Yevropa mamlakatlarida yuritiladigan kadastr tizimining umumiy belgisi shundan iboratki, ular ma'lumotlarni doimiy ravishda yangilab turishni ta'minlaydilar. Bunday ma'lumotlar tizimi yerdan foydalanishni tashkil etish

uchun yagona kafolat bo'ladi. Ularning umumiy belgilariga ro'yxatga olish ma'lumotlarini yuritish texnikasining o'xshashligini kiritish mumkin. Qoidaga binoan, yer uchastkasi yerdan foydalanishning tiplari, maydoni, unda joylashgan qurilmalarning turlari, joylashgan o'rni, egasi to'g'risidagi ma'lumotlar va boshqa registrlarga murojaat qilish hamda hudud va uning egasi to'g'risidagi qo'shimcha ma'lumotlarni o'zida jamlashi bilan tavsiflanadi. Bunday turdagi ma'lumotlar yer maydonlaridan foydalanishni tashkil etishga taalluqli boshqa ma'lumotlar bilan birgalikda mulkchilik va egalik huquqlaridagi yer uchastkalari to'g'risidagi ko'p qirrali ma'lumotlar majmuasini olish imkonini beradi.

Umumevropa tushunchasi bo'yicha ingliz kadastr tizimi yuqoridagi umumiy qoidalardan farq qiladi. Angliyada kadastr faqatgina kartografik ma'lumotlardan iborat bo'lib, asosan yer uchastkalarining chegaralari xamda ko'chmas mulkning tarkibi to'g'risida ma'lumot beradi. Yevropaning boshqa davlatlaridagi kadastr tizimlari belgilarining bir xilligi shu bilan tushuntiriladiki, ular to'g'ridan-to'g'ri yoki qisman fransuz na'munasi asosida vujudga kelgan.

Fransuz kadastr tizimining bosh maqsadi-yerlarni soliqqa tortishni ta'minlashdan iboratdir. Hozirgi kungacha u fiskal tizim sifatida xizmat ko'rsatadi: uning ma'lumotlari turli xil yer va ko'chmas mulkka taaluqli bo'lgan mulk soliqlarini hisoblash asosi hisoblanadi. Ammo Fransiyada barcha huquqiy qo'shilmalar bilan birgalikda yer ro'yxati mamlakatning butun hududi bo'yicha tizimli ma'lumotlar bilan to'la ta'minlay olmaydi. Parij, Lill, Marsel kabi yirik shaharlar o'z hududlarining xususiy ko'p maqsadli kadastr tizimlarini yaratgan.

Germaniyada soliq kadastrdan rivojlangan xolda yuridik tizimning bir qismi sifatida rasmiylashgan kadastr tizimi mavjud bo'lib, u yer egaliklari va yerdan foydalanish hamda topografik tasvir ma'lumotlarining funksiyalari to'g'risidagi keng ko'lamdagi ma'lumotlarni o'z ichiga oladi. G'arbiy Germaniyada 1935 yilda yuz bergan yer tuzishning barcha informatsion tizimini qayta tashkil etish, keyinchalik esa, 1945 yildagi mamlakatni urushdan so'ngi qayta qurish mavjud kadastr tizimining qayta ko'rib chiqishni talab qildi. Kadastr xaritalarini ishlab chiqish yerdan foydalanish va yer tuzishga taaluqli bo'lgan ma'lumotlarni qayta ishlash bilan birlashtirildi. 1970 yildan okruglar va yirik shaharlar yerlarida yer kitoblaridagi, ko'chmas mulk kadastr, soliq kadastr va kartografik materiallardagi ma'lumotlarni o'zida jamlagan ko'chmas mulk to'g'risidagi avtomatlashtirilgan ma'lumotlar bazasi yaratildi. Germaniyadagi turli infarmatsion xizmatlar o'rtasidagi o'rnatiladigan aloqalar natijasida yer va ko'chmas mulk to'g'risidagi ko'p maqsadli avtomatlashtirilgan ma'lumotlar banki shakllantiriladi. Boshqa avtomatlashtirilgan ma'lumotlar banki bilan birgalikda bu bank umummilliy infarmatsion tizimni tashkil qiladi. Bu tizim yerdan foydalanishni, ko'chmas mulkni hududiy rejalashtirish va iqtisodi bilan bog'liq keng muammolarni hal qiladi.

Gollandiyada kadastr xizmati yerga to'g'ridan-to'g'ri bog'liq bo'lmagan, ammo qonun bo'yicha ko'chmas mulkka kiradigan bir qancha qo'shimcha ma'lumotlarni ro'yxatini yuritib borishga mas'uldir. Masalan, kemalar, samolyotlar va ularning egalari to'g'risidagi ma'lumotlar. Kadastr ma'lumotlarini bu kabi kengaytirilishi bir qator fuqarolik statistikasi («ochiq kadastr» konsepsiyasi) yo'nalishlari xizmatini yoyish majburiyatini yuklovchi qonun bilan bog'liqdir.

Shvetsiya kadastrida asta-sekinlik bilan ko'chmas mulk to'g'risidagi avtomatlashgan milliy ma'lumotlar bankini aholi, iqtisodiy statistika, soliqqa tortish va ro'yxatga olish to'g'risidagi ma'lumotlar banki bilan qo'shib ketishi natijasida yer va ko'chmas mulk to'g'risidagi ko'p maqsadli informatsion tizimga aylantirildi. Bu davlatlarda yer kadastrida ikkita registrdan iborat holda yuritiladi. Yer va ko'chmas mulk. 1936-1974 yillari 1:10000 masshtablardagi fotoplyonkalar asosida ishlab chiqilgan hamda yer uchastkalari va binolar chegaralarini yagona qayd qilish tizimiga asoslangan mamlakatning butun hududini qamrab olgan kadastr xaritalarining milliy fondini yaratish dasturi amalga oshirilgan. 1974 yildan boshlab bu maqsadlar uchun 1:2000 masshtabdagi kadastr xaritalaridan foydalanildi. Ularni tuzish uchun ma'lumotlar asosan ko'chmas mulk to'g'risidagi umumdavlat avtomatlashtirilgan ma'lumotlar bankidan foydalaniladi. Tig'iz qurilgan shaxarlar hududining kadastr xaritalari tuziladi yoki mahalliy munitsipal xizmatga buyurtma beriladi, ular 1:500 gacha kattalikdagi masshtablarga ega bo'ladilar.

Shvetsiya singari Norvegiya kadastrida ham egaliklar, manzillari va binolar tiplari to'g'risidagi ma'lumotlarni o'zida jamlagan informatsion kadastr tizimiga birlashtirilgan. Turli guruh ma'lumotlar bir-birlari bilan bog'langan hamda koordinatali yoki obyektlarning indentifikatsion kodlari orqali geografik jihatdan ajratish mumkin.

Norvegiyada ham Shvetsiya singari obyektlarni qayd qilish standartlari ular o'rtasidagi informatsion aloqalar qonun bilan belgilangan. Tizimning o'zi esa davlat tomonidan nazorat qilinib, ularni ishlab chiqish va qo'llash davlat tomonidan moliyalanadi.

Finlandiyada obyektning kadastr baholash ishlarini tashkil etishning o'ziga xos xususiyati, qishloq hududlarining registri davlat tomonidan, shaharlar hududining registri esa munitsipal ma'muriyat organlari tomonidan amalga oshiriladi. Yaqin kelajakda umummilliy elektron informatsion tizimga o'tishi natijasida yuqoridagi farq ham barham topadi.

Janubiy Yevropa davlatlaridan hisoblangan Italiyada yuritiladigan kadastr Markaziy Yevropada tarqalgan tizimga o'xshashdir. Kadastrni (yer uchastkalarining registri) yer egalari to'g'risidagi (yer registri bilan) ma'lumotlar bilan bog'liqligi faqatgina mulk egalari ismlaridan foydalangan holda mumkin bo'ladi. Avtomatlashtirilgan ma'lumotlar bankini kiritish asosida ushbu ikkita registrni

birlashtirish ro'yxatga olish tizimiga ham o'zgartirishlar kiritishni talab qiladi. Italiya kadastrining o'ziga xos xususiyatlaridan biri shundan iboratki, bu yerda 1939 yildan buyon binolarning registri tizimli tarzda yuritilib kelinmoqda.

AQSHda yerlarni o'rganish qishloq xo'jalik Vazirligidagi tuproqlarni muhofaza qilish maxsus xizmati tomonidan olib boriladi. U markaziy organdan, shtatlardagi filiallardan va tuproqni muhofaza qilish bo'yicha 2400 ga yaqin bo'linmalardan tashkil topgan. Tuproqni muhofaza qilish xizmati tuproq qatlamlarini o'rganishga katta ahamiyat beradi. Ushbu materiallar yerlarni tasniflash orqali qishloq xo'jaligi maqsadlari uchun foydalaniladi. Bu xizmat tuproq kuzatuvlarini amalga oshiradi, yerlardan oqilona foydalanish to'g'risidagi zarur tavsiyanomalarni va qarorlarni chop etadi. Tuproq kuzatuvlari ma'lumotlarini amaliy zaruriyat uchun foydalanish maqsadida jamlash asosida yerlarni tasniflash amalga oshiriladi. Qo'yilgan vazifalarga qarab AQSHda yerlarni tasniflashning turli tizimlari qo'llaniladi. Masalan, tuproqlar qishloq xo'jaligida foydalanishga yaroqliligi bo'yicha, yerlarning mahsuldorligi bo'yicha va boshqa sinflarga guruhlanishi mumkin.

AQSHda yerlarni sifat jihatdan baholash qishloq xo'jalik yerlarining mahsuldorligi bo'yicha amalga oshiriladi. Haydalma yerning mahsuldorligi eng kamida 10 yil davomidagi asosiy qishloq xo'jalik ekinlarining hosildorliklari bo'yicha aniqlanadi. Hosildorlik esa so'rov natijalari yoki maxsus anketa yordamida aniqlanadi. Ammo hosildorlik xo'jalik yuritish darajasiga chambarchas bog'liqdir. Shu sababli ham hosildorlik to'g'risidagi ma'lumotlar bilan bir qatorda almashlab ekish tizimi, tuproqlarni ishlash, o'g'itlarni qo'llash, melioratsiya va boshqa tadbirlar to'g'risida ham ma'lumotlar to'planadi. Ushbu ma'lumotlar asosida xo'jalik yuritish sinflari belgilanadi.

Eng mahsuldor yerlarni aniqlash maqsadida AQSHda yerlarni iqtisodiy jihatdan tasniflash o'tkaziladi. Bunda qator tabiiy omillar bilan bir qatorda ba'zi iqtisodiy ko'rsatkichlar, jumladan, xo'jalikning o'lchamlari, yerdan foydalanishning tarkibi, jadallashganlik darajasi, xo'jalikning joylashgan o'rni va daromadliligi, mehnat xarajatlari va boshqalar hisobga olinadi.

AQSHda ham haligacha yerlarni iqtisodiy baholashning yagona uslubiyati yaratilgan emas. Alohida shtatlarda foydalaniladigan bir qancha uslubiyatlar mavjud. Ular ichida keng tarqalgani, qishloq xo'jalik mahsulotlarini sotish natijasida olinadigan sof daromad qiymati bo'yicha yerlarni baholash uslubiyatidir.

Kanadada yer kadastrini yuritish bilan yerlarni inventarizatsiyalash Xizmati shug'ullanadi. U barcha mamlakat uchun yagona dastur asosida yerlarni o'rganishni ta'minlaydi. Uning asosiy maqsadi-federal va provinsial tashkilotlar va idoralarni mamlakat yer resurslarining potensial mahsuldorligi to'g'risidagi aniq va to'liq ma'lumotlar bilan ta'minlashga yo'naltirilgan. Xududlarni qishloq xo'jaligida

foydalanish yerdan foydalanishni boshqa turlari bilan uzviy bog‘liq bo‘lganligi sababli yerlarni baholash ishlari mamlakatda to‘rtta tipda olib tboriladi: qishloq xo‘jaligi uchun yerlarni baholash; o‘rmon xo‘jaligi uchun yerlarni baholash; rekreatsiya maqsadlari uchun yerlarni baholash va hayvonot olamini qayta tiklash uchun yerlarni baholash. Qishloq xo‘jaligida foydalanish imkoniyatlari bo‘yicha yerlarni tasniflash sxemasiga binoan, qishloq xo‘jaligi uchun yaroqlilik darajasi bo‘yicha yerlarni yettita sinfga ajratish ko‘zda tutiladi. Birinchi sinfga unumdorligi anchagina yuqori bo‘lgan yerlar kiritiladi. Kanadada yerlarni o‘rganish va olingan axborotlarni qayta ishlash uchun kompyuterlar bazasida o‘z ishini tashkil etishga asoslangan maxsus axborotli geografik tizim yaratilgan. Yerlarni iqtisodiy baholash qishloq xo‘jalik ekinlarining hosildorliklari bo‘yicha amalga oshiriladi. Bunda asosiy mezon sifatida umumqobul qilingan agrotexnika asosida yetishtirilgan bug‘doyning bir gektaridan olinadigan hosildorlik xizmat qiladi. Boshqa ekinlar tegishli koeffitsiyentlar yordamida bug‘doyning hosildorligiga o‘tkaziladi. Bug‘doyning hosildorligiga qarab barcha yerlar mahsuldorligi bo‘yicha beshta sinfga ajratiladi. Qiymat ko‘rinishida yerlarni iqtisodiy baholash ishlari mamlakatda o‘tkazilmaydi.

Mustaqil o‘rganish uchun savollar

1. G‘arbiy Yevropa davlatlarida yuritilayotgan yer kadastr tizimi o‘z ichiga asosan nimalarni oladi?
2. G‘arbiy Yevropa kadastr tizimining umumiy belgilari nimalardan iborat?
3. Ingliz kadastr qanday o‘ziga xos xususiyatlarga ega?
4. Germaniyada yuritilayotgan kadastr tizimi qanday vazifalarni bajarishga qaratilgan?
5. Shvetsiya kadastrining asosiy mazmuni va mohiyati nimalardan iborat?
6. Janubiy Yevropa davlatlarida yuritiladigan kadastr tizimiining mohiyati nimalardan iborat?
7. AQSHda yuritiladigan yer kadastr asosan qaysi masalalarni hal qilishga yo‘naltirilgan?
8. Kanada mamlakatida yuritiladigan yer kadastrining o‘ziga xos xususiyatlari nimalardan iborat?

7.3. Osiyo davlatlarida yuritiladigan yer kadastr tajribalari

Yuqorida e‘tirof etilganidek, yer kadastr dunyoning barcha mamlakatlarida, ushbu davlatlarning siyosiy, tabiiy, ijtimoiy, iqtisodiy va ekologik sharoitlarini hisobga olgan holda, bu yo‘nalishda qobul qilingan bir qator normativ huquqiy

xujjatlar asosida yuritiladi. Bunday davlatlar ichida Osiyo davlatlarida yuritiladigan yer kadastrisi ham alohida ajralib turadi.

Xitoy-dunyoning eng yirik mamlakatlaridan biridir, aholisining soni bo'yicha bu mamlakat dunyoda birinchi o'rinni egallagan. Yer kadastrisi bu mamlakatda 1986 yili qabul qilingan yerdan foydalanish to'g'risidagi Qonunga binoan o'tkazilib kelinmoqda. Ushbu qonunga binoan davlat va jamoa mulkidagi barcha yerlar yagona davlat yer fondi tarkibiga kiradi. Qoidaga binoan, aholi punktlarining yerlari davlat mulkchiligiga, qishloq hududlari esa jamoa mulkchiligiga kiradi. Har qanday sobiq sotsialistik davlat singari Xitoyda ham yer kadastrisi bugungi kunda shakllanish, to'liq vujudga kelish bosqichidadir, yerga davlat mulkchiligi juda katta ulushni tashkil etganligi sababli, yer uchastkalarini davlat ro'yxatiga olish ishini amalga oshirishga mamlakatda yetarli darajada ijtimoiy, iqtisodiy talab mavjud emas. Yer fondi yerlarini boshqarish Davlat Kengashi tarkibidagi Davlat yer boshqarmasi tomonidan amalga oshiriladi. Yer qonunchiligi va yer munosabatlari masalalari, yer hisobi va hisob xujjatlarini yuritish, yerlarni baholash, yerlarni boshqarish va muhofaza qilish, yer ajratish, yer munozaralarini hal qilish va boshqa shunga o'xshash masalalar Boshqarma tomonidan hal qilinadi. Boshqarma oltita departamentdan, shu jumladan, yer kadastrisi departamentidan, shuningdek, ikkita mahkamadan tashkil topgan. Yer resurslarining xolatini kuzatuv, hisobini yuritish, ro'yxatga olish va baholash funksiyalari Yer kadastrisi departamentiga yuklatilgan. Qurilishda foydalaniladigan yerlarni boshqarish departamenti yerlarni ajratib olish va ularni turli qurilishlarga ajratib berish jarayonlariga rahbarlik qiladi. Yerlardan foydalanishni rejalashtirish departamenti mamlakat bo'yicha yer resurslaridan foydalanishni Bosh hamda har yillik rejalarini tuzadi, yerlardan oqilona foydalanish va muhofaza qilish bo'yicha asosiy qonunchilik xujjatlarini ishlab chiqadi. Yer munozaralarini hal qilish hamda yerlardan foydalanishni nazorat qilish - nazorat va tekshirish departamentining funksiyalari hisoblanadi. Fan, texnika, ta'lim va tashviqot, shuningdek, yer qonunchiligi va yer siyosati departamentlarining asosiy funksiyalari o'z nomlaridan kelib chiqqan holda mavjud. Yer boshqarmasi huzurida qidiruv va yerlardan foydalanishni rejalashtirish instituti mavjud bo'lib, u asosan texnik va maslahat berish, axborot almashish masalalari bilan shug'ullanadi.

Mamlakatning ma'muriy birliklarida yer kadastrisi ishlarini yer boshqarmasi bajaradi. Xitoy shunday bir dunyoda unchalik ko'p bo'lmagan mamlakatlar turkumiga kiradiki, mamlakat mustaqillikka erishganidan keyin sal vaqt o'tmasidanoq fizik geograflar yerlarni baholash ishlarini o'tkazishga erishganlar. Ular tabiiy omillar va ularning ushbu xudud uchun maqbulligiga asoslangan holda tuzilgan yerlarning tasniflanishiga tayanishgan. XXRda yerlarni baholashning bugungi mavjud zamonaviy uslubining asosiga tabiiy omillar (iqlim, relef, tuproqlar, o'simlik dunyosi, gidrografiya), ijtimoiy iqtisodiy sharoitlar hamda yerdan foydalanish

ko'rsatkichlari qo'yilgan. Mamlakat bugungi kunda 11 ta tabiiy rayonlarga bo'lingan, ularning har birida yerlarni qishloq xo'jaligiga va o'rmon xo'jaligiga va boshqa maqsadlarga yaroqlilik tamoyilidan kelib chiqqan holda 9 ta yer guruhlari ajratilgan. Har bir yer guruhi o'zlarining sifati bo'yicha 3 ta sinfga bo'lingan, sinflada esa cheklangan omillarga qarab yer tiplari ajratilgan. Mamlakatda yerlarning o'rta va yirik masshtabli kartalashtirish ishlari ham amalga oshirilmoqda. Xitoy iqtisodiy islohotlari rivojlanishning katta yo'lini bosib o'tgan. Bunda tub o'zgarishlarning asosiy yo'nalishlari qishloqda – xo'jalik yuritishning asosiy shakli sifatidagi oilaviy pudrat, shaharda- davlat korxonalarining mustaqilligini kengaytirish, jamoa sektorini o'z o'zini boshqarishga o'tkazish, yakka tartibdagi va xususiy tadbirkorlikka keng yo'l ochish kabilar muhim bo'lmoqda. Oxirgisi keyingi yillari mamlakat iqtisodiyotida muhim o'rinni egallamoqda.

Islohot to'g'ridan-to'g'ri chet el investitsiyalariga keng yo'l ochib berdi, qisqa muddatlarda mamlakat aholisi turmush darajasini anchagina yaxshilanishini ta'minladi. Yer bozorini shakllanishi, yer uchastkalaridan foydalanish huquqini sotish-sotib olish, yer ijarasi va yer aylanmasining boshqa qirralari, ayniqsa, shahar sharoitida yer kadastr ishlarini tezkorlik bilan o'zlashtirish zaruriyatini tug'dirdi. Jumladan, Shatszyachjuan shahrida (Xebey provinsiyasi) bozor iqtisodiyoti talablarini hisobga olgan holda davlat yerlaridan foydalanishning iqtisodiy samaradorligini ta'minlash uchun provinsiyaning shaharlari va ularga tutash rayonlarida yerlar razryadlarini o'rnatish va uni baholash usullarini belgilashga oid tajribaviy kadastr ishlari o'tkazilgan. Oldiniga yerlardan foydalanish samaradorligi va ko'chmas mulk savdolari bo'yicha statistik ma'lumotlardan foydalanilgan holda barcha yer maydonlari ma'lum bir razryadlarga bo'lingan. Hisob-kitobning turli usullari yordamida yerdan foydalanish huquqining o'rtacha qiymati- shahar rayonlari yerlarini razryadini yoki sifati bo'yicha teng bo'lgan boshqa rayon yerlari uchun yerning bazis qiymati aniqlangan. Yerlarning razryadlari shahar hududini funksional mohiyati bo'yicha- savdo, sanoat, uy-joy mintaqalari va boshqalar bo'yicha aniqlandi. Yerlarni bazis qiymati bo'yicha hamda nasl-nasabga tegishli yerlardagi mikrorayonning sharoitlari asosida ushbu yer maydonlarining qiymatini aniqlash uchun korrelyatsiyaning tegishli koeffitsiyentlari hisoblab chiqarildi. Baholash razryadlarini birliklarga ajratish to'g'ri nazorat usuli yordamida amalga oshirildi. Savdo, sanoat va uy-joy xo'jaligi uchun yer razryadlarini kadastr baholash asosida hamda turli hisob kitoblarni qo'llagan holda yerning bazaviy qiymati olindi.

Vetnam kadastr 30-40 yillar oldingi sovet kadastriga o'xshash tarzda yuritiladi. U yerni ip o'tkazilgan kitobi, konturlar va planlar kartotekasi shakllarida, aksariyat, qishloq xo'jaligi yerlarida o'tkaziladi. Kitobda barcha oilalar, ularga birlashtirilgan yer maydonlari, va ularning boniteti yozib boriladi. Kartochkalarda yer uchastkalarining identifikatsiya raqami, maydoni, yer turi, yerdan foydalanuvchi

to'g'risidagi ma'lumotlar, uchastkaning boniteti, sug'orilish xolati kabi ma'lumotlar yoritiladi. 1:2000, kamdan kam xolatlarda 1:5000 masshtabli planlarga topografik axborotlardan tashqari yer turlarining chegaralari, meliorativ kanallar ham tushiriladi. Yer kadastrining asosiy hisobot xujjati – 21 grafadan hamda 79 qatordan iborat bo'lgan yer balansi hisoblanadi. U bir biriga o'xshash bo'lgan alohida yer toifalarining, yer turlarining, yerdan foydalanuvchilar toifalarining maydonlari to'g'risidagi ma'lumotlardan tashkil topgan. Mamlakatda yerlarning beshta toifasi alohida alohida ajratilgan. Bular: qishloq xo'jaligi yerlari; o'rmon xo'jaligi yerlari; maxsus ahamiyatga molik yerlar; aholi punktlari yerlari va boshqa yerlar. Yerlarning an'anaviy turlari Vetnamda bizga ba'zan erish tuyuladigan bir qancha kichik turlarga bo'linadi. Masalan, ekin yerlari uchta kichik turlarga, xususan, yiliga bitta hosilli, ikkita hosilli, uchta hosilli. Yer tuzish bo'yicha hududiy organlarning moddiy texnik bazasi juda kambag'al bo'lganligi sababli yerdan foydalanishlarni ro'yxatga olish bo'yicha ishlar juda sekin va uncha yuqori bo'lmagan sifatda yuritilmoqda.

Mamlakatda tuproq bonitirovkasi asosiy tuproq xususiyatlari, jumladan, genezisi, suv rejimi, granulometrik tarkibi, haydov qatlamining qalindligi, shuningdek, yoritilganligi va reliefi bo'yicha o'tkazilgan. Bunda aynan ekinlar hosildorligi bilan uzviy bog'langan tuproqlarning xususiyatlari tanlangan. Zamonaviy axborot tashuvchilar yordamida kadastr tizimini yaratish Vetnamda hozircha faqat kun tartibida turibdi. Mamlakatda buning uchun yetarli miqdorlarda kadrlar ham, yer usti va havodan tasvirga olish materiallari ham, qonunchilik va normativ baza ham mavjud emas.

Osiyo mamlakatlari ichida kadastrni rivojlanishi bo'yicha Malayziya davlati boshqalardan alohida ajralib turadi. O'zlarida faoliyat yuritayotgan mutaxassislar-surveyerlarning fikrlariga ko'ra, mamlakat bugungi kunda a'lo darajali yer- kadastr tizimiga ega bo'lib, u yer uchastkalari va ko'chmas mulklarning boshqa obyektlarini yetarli huquqiy xavfsizligini ta'minlashga qodirdir. Shunga qaramasdan 236 tadan ortiq Malayziya tizimi yer uchastkalari va ularni qo'shni yer uchastkalarga nisbatan joylashuvining miqdoriy ko'rinishiga asoslangan. Bugungi yuqori darajali axborot asrida bunday yer-kadastr tizimi texnologik jihatdan juda sodda va u yer kadastr axborotiga bo'lgan iste'molchilar talablarini qondira olmaydi. Zamonaviy geoaxborot tizimlari (GAT) ni qurish maqsadida hamda bugungi kunda global pozitsiyalash (GPS) ning eng samaralisini qo'llagan holda Malayziyada oddiy miqdoriy hisobni yuritishdan yagona kenglik koordinatali kadastr tizimiga o'tishning tajribaviy loyihalari amalga oshirilmoqda. Xususan, mamlakatning eksperimental shtati hisoblangan Melaka shtatida texnologik universitetning geoaxborotli tadqiqotlar va muhandisli ishlanmalar fakulteti hamda kadastrli tasvirga olish va kartalashtirish davlat departamentining birgalikdagi sa'y-harakatlari natijasida koordinatali yer-kadastr tizimi ishlab chiqildi va amaliyotga kiritildi. Loyihani ishlab chiqish va

amalga oshirish jarayonida ikkita asosiy, bosh muammo- koordinatali kadastrni yaratish maqsadida geodezik tayanch tarmoqlarni qalinglashtirish uchun GPS- texnologiyalaridan foydalanish hamda kadastr uchastkalarining o'lchamlarini tahlil qilish va to'g'rilash uchun eng kichik kvadratlar usulini qo'llash muammolari hal qilindi. Amalga oshirilgan loyihani o'rganish natijasida koordinatali yer-kadastr tizimini amaliy masalalarda qo'llashning keng imkoniyatlari aniqlandi. Bugungi kunda Malayziyaning butun hududida yangi tipdagi yer-kadastr tizimini yaratish uchun loyihani milliy darajagacha kengaytirish rejalashtirilgan. Hozircha esa mamlakatning kadastr tizimi takomillashishdan anchagina yiroqda: ro'yxatga olish va xisobini yuritish uchun obyektни shakllantirish 153 kunni, mulklarni boshqaga o'tkazish -123 kunni tashkil etadi.

Yer kadastr tizimini yaratish Osiyoning bir qator mamlakatlarida, masalan, Tailand va Indoneziyada Butunjahon banki tomonidan moliyalanadi. Xususan, Indoneziyada bunday qator loyihalarni amalga oshirish uchun ajratiladigan mablag', 54 yil davomida amalga oshirilish sharti bilan, yiliga 43 mln. AQSH dollarini tashkil etadi. Loyihalar ko'chmas mulklarga bo'lgan huquqlarni oldin davlat ro'yxatiga olinmaganligini tasdiqlovchi xujjatlar asosida tasdiqlanishi zarur. Bundan tashqari, bu loyihalar yer bozorini yaxshilash maqsadida yer uchastkalarini ro'yxatga olishni yaxshilashga, yerlarni baholash negizida soliqqa tortish mexanizmlarini takomillashtirishga, yer tuzishni takomillashtirishga, kadastr tizimining tekst materiallarini kompyuterlashtirishga yo'naltirilgan. Mamlakatda yerni tasvirga olish, asosan GPS- texnologiyalari yordamida amalga oshiriladi. Kartalar, aksariyat hollarda, fotogrammetrik ishlar natijalari bo'yicha tayyorlanadi. Mamlakat aholisi 200 mln. kishidan ortiq bo'lishi bilan bir qatorda, umumiy yer uchastkalarining soni juda ko'p, 56 mlnni tashkil etadi. Bularning deyarli barchasi kadastrda qayd qilingan, negaki har yillik ularning ko'payishi bor-yo'g'i 0,27%ni tashkil etadi. Mamlakatda har yili 600-700 ta yer munozaralari yuz berib turadi. Boshqa mamlakatlarning kadastr mutaxassislari qaranganda, Indoneziyalik mutaxassislar oylik ish haqlarini anchagina yuqoriligi bilan ajralib turadilar. Kadastr mutaxassislarning oylik ish haqlari mamlakatdagi o'rtacha ish haqidan 59 barobar kattadir, bu dunyoning boshqa mamlakatlari kadastr mutaxassislari ish haqidan ham birmuncha ko'p ekanligini yana bir karra ko'rsatadi.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

1. Osiyo mamlakatlarida yuritiladigan yer kadastr ishlarining asosiy yo'nalishlari nimalardan iborat?
2. Xitoy mamlakatida yuritiladigan yer kadastr ishlarining asosiy mazmuni va mohiyati nimalardan iborat?

3. Vetnamda yuritiladigan yer kadastr i sh l a r i q a n d a y m a s a l a l a r n i h a l q i l i s h g a q a r a t i l g a n ?
4. Indoneziya mamlakatining yer kadastr i t i z i m i n i m a l a r d a n i b o r a t ?
5. Osiyo mamlakatlarida yuritiladigan yer kadastr i s h l a r i n i n g q a y s i t a j r i b a l a r n i r e s p u b l i k a m i z y e r k a d a s t r i t i z i m i g a o l i b k i r i s h m u m k i n ?

GLOSSARIY

aholi punkti — huquqiy maqom, nom va chegara bilan belgilangan O‘zbekiston Respublikasi ma’muriy-hududiy birligi (shahar, shaharcha, qishloq, ovul);

aholi punktining bosh rejasi — aholi punktini hududiy rivojlantirishning asosiy yo‘nalishlarini hamda fuqarolarning qulay hayot faoliyati muhitini kompleks shakllantirish shart-sharoitlarini belgilaydigan shaharsozlik hujjati;

aholi punktlariaro hududlar — ikki va undan ortiq aholi punkti oralig‘idagi aholi punktlari chegaralaridan tashqaridagi hududlar;

aholi punktining chegara chizig‘i — aholi punkti yerlarining ularni yer fondining boshqa toifalaridan ajratib turadigan, shaharsozlik hujjatlarida belgilangan tashqi chegarasi;

aholini joylashtirish tizimi — mavjud aholi punktlarini rivojlantirish hamda yangi aholi punktlarini barpo etish yo‘li bilan aholini tegishli hududga tartibga solib boriladigan tarzda joylashtirishning shaharsozlik hujjatlari bilan belgilanadigan asosiy yo‘nalishlari;

bino — funksional maqsadiga qarab odamlar yashashi yoki bo‘lishiga va har xil turdagi ishlab chiqarish jarayonlarini bajarishga mo‘ljallangan, tayanch, to‘sma yoki har ikkala maqsadga xizmat qiluvchi konstruksiyalardan iborat qurilish tizimi;

buyurtmachi — obyektlarni qurish, rekonstruksiya qilish, ta‘mirlash va buzishning amalga oshirilishini ta‘minlovchi, shuningdek shu maqsadlarda loyiha-qidiruv, ekspertlik, qurilish-montaj va nazorat ishlarini bajarish uchun tegishli tashkilotlar bilan shartnomalar tuzuvchi jismoniy yoki yuridik shaxs;

Garov xati — ko‘chmas mulk garovga qo‘yilganligi to‘g‘risidagi qarzlik guvohnomasi, qarz beruvchiga — yuridik yoki jismoniy shaxsga bank tomonidan beriladi;

Davlat yer kadastri – yerlarning tabiiy, xo‘jalik, huquqiy rejimi, toifalari, sifat xususiyatlari va qimmat, yer uchastkalarining o‘rni va o‘lchamlari, ularning yer egalari, yerdan foydalanuvchilar, ijaraga oluvchilar va mulkdorlar o‘rtasidagi taqsimoti to‘g‘risidagi zaruriy hamda aniq ma'lumotlar va hujjatlar tizimi;

Yer uchastkasini ijaraga olish – yer uchastkasidan ijara shartnomasining shartlari bo‘yicha vaqtincha haq evaziga foydalanish;

Yer uchastkasini ijaraga oluvchi – yer uchastkasini belgilangan tartibda ijaraga olgan yuridik yoki jismoniy shaxs;

Yer uchastkasini ijaraga beruvchi – yer uchastkasini belgilangan tartibda ijaraga bergan yuridik yoki jismoniy shaxs;

Yer uchastkasining egasi – yer uchastkasidan yakka tartibda uy-joy qurish va uy-joyni obodonlashtirish hamda dehqon xo‘jaligini, shuningdek jamoa

bog'dorchiligi va uzumchiligini yuritish uchun meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish huquqida foydalanuvchi fuqaro;

Yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish – yuridik va jismoniy shaxslarning yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarining vujudga kelishi, boshqa shaxsga o'tishi, bekor qilinishining davlat tomonidan e'tirof qilinishi va tasdiqlanishi yuridik akti;

Yerlarning ifloslanishi – tupoqlarda tarkibida kimyoviy birikmalar, radioaktiv elementlarning atrofdagi tabiiy muhitga, tuproq unumdorligiga va inson sog'ligiga zararli ta'sir ko'rsatadigan miqdorlarda mavjudligi.

Yer uchastkasi garovi (ipotekasi) – yuridik yoki jismoniy shaxs tomonidan yer uchastkasini yoki unga bo'lgan huquqni majburiyatni ta'minlash sharti bilan boshqa shaxsga o'tkazilishi;

Yer munosabatlari – davlat hokimiyati organlari, yuridik va jismoniy shaxslar o'rtasidagi yerga egalik qilish, undan foydalanish hamda uni tasarrf qilish bilan bog'liq munosabatlar;

Yer nizosi – yer munosabatlari subyektlari o'rtasidagi, xususan yer uchastkasi yoki uning bir qismining qaysidir shaxsga mansubligi, shuningdek servitutning belgilanishi va yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarning cheklanishi borasidagi nizolar;

Yer uchastkasi – yer sirtining qayd etilgan berk chegaraga, maydonga, joylashish manziliga, huquqiy rejimga hamda davlat yer kadastrida aks ettiriladigan boshqa xususiyatlariga ega bo'lgan qismi;

Yer fondi – yer sirtining, xususan suv obyektlari tubining O'zbekiston Respublikasining davlat chegarasi, Qoraqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar, tumanlar, shaharlarning ma'muriy chegaralari ichida joylashgan qismi;

Yer tuzish – yerlardan foydalanish va ularni muhofaza qilishni tashkil etishga, yer resurslarini hisobga olish va baholashga, qulay ekologik muhitni vujudga keltirishga va tabiiy landshaftlarni yaxshilashga, yer tuzishning hududiy va ichki xo'jalik rejalarini tuzishga qaratilgan tadbirlar tizimi;

Yerlarning toifalari – yer fondining yer uchastkalari ularning asosiy maqsad vazifalari bo'yicha kiritilgan qismlari;

Yerlar monitoringi – yer tarkibidagi o'zgarishlarni o'z vaqtida aniqlash, yerlarga baho berish, salbiy jarayonlarning oldini olish va oqibatlarini tugatish uchun yer fondining holatini kuzatib turish tizimi;

Yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarning cheklanishi – yuridik va jismoniy shaxslarning yer uchastkalaridan foydalanish bo'yicha huquqlarining davlat, atrof-muhitni muhofaza qilish, muhandislik kommunikatsiyalarini qurish va ulardan foydalanish, boshqa yer egalari, yerdan foydalanuvchilar, yer uchastkalarining ijaraga oluvchilari va mulkdorlari, shuningdek qonunda nazarda tutilgan hollarda aholi xavfsizligi manfaatlarini yo'lida qonun hujjatlari bilan belgilangan tartibda cheklanishi;

Yerlarning asosiy maqsad vazifasi – yerlardan yer-kadastr hujjatlarida aks ettirilgani kabi maqsadlarni ko‘zlab foydalanishning qonun hujjatlari bilan belgilangan tartibi va shartlari;

Yerlarni muhofaza qilish – yerlardan belgilangan maqsadda, oqilona foydalanish, tuproq unumdorligini tiklash va oshirish, qishloq xo‘jalik oborotidan va alohida muhofaza etiladigan hududlarning yerlari tarkibidan yerlarning asossiz ravishda olib qo‘yilishi oldini olish, ularni zararli antropogen ta’sirdan himoya qilishga qaratilgan huquqiy, tashkiliy, iqtisodiy, texnologik va boshqa tadbirlar tizimi;

Yer uchastkasidan foydalanuvchi – yer uchastkasidan doimiy yoki vaqtincha foydalanish huquqida foydalanadigan yuridik yoki jismoniy shaxs;

Yer uchastkasidan vaqtincha foydalanish huquqi – yuridik yoki jismoniy shaxsning davlat mulkidagi yer uchastkasidan davlat hokimiyati organining qarori bilan mahkamlangan belgilangan muddatlarda foydalanish huquqi;

Yer fondi toifasi - bu yer fondining foydalanish va muhofaza qilishning belgili huquqiy holatiga ega va asosiy mo‘ljallangan maqsadi bo‘yicha ajratilgan bir qismi;

Yer turi - bu o‘zining tabiiy-tarixiy belgilari bilan ajralib turadigan va belgili xo‘jalik maqsadlari uchun doimiy foydalaniladigan yoki foydalanish mumkin bo‘lgan yer uchastkasi;

Yer uchastkasidan doimiy foydalanish huquqi – yuridik yoki jismoniy shaxsning davlat mulkidagi yer uchastkasidan davlat hokimiyati organining qarori bilan mahkamlangan belgilangan muddatsiz foydalanish huquqi;

Yer uchastkasiga bo‘lgan mulk huquqi – yuridik yoki jismoniy shaxsning unga tegishli bo‘lgan yer uchastkasiga o‘zining ixtiyori bo‘yicha va o‘z manfaatlari yo‘lida egalik qilish, undan foydalanish va uni tasarruf etish huquqi;

Yer uchastkalari berish – davlat mulkidagi yer uchastkalarini davlat hokimiyati organlari tomonidan yuridik va jismoniy shaxslarga meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish, doimiy yoki vaqtincha foydalanish yohud ijaraga olish huquqlarida berish;

Yerlarni xususiylashtirish – jismoniy shaxslar va nodavlat yuridik shaxslar tomonidan yer uchastkalarini davlatdan xususiy mulk qilib sotib olish;

Yerlardan oqilona foydalanish – qishloq xo‘jaligiga mo‘ljallangan yerlar uchun – yerlardan ularning maqsad vazifasi bo‘yicha yerlarning tabiiy-qishloq xo‘jalik jihatdan rayonlashtirilishini, yerlarning ko‘p jihatli xususiyatlarini inobatga olgan holda, tabiatni muhofaza qilish talablariga rioya qilgan holda hududni mehnat unumdorligining oshirishini va qishloq xo‘jaligi mahsulotlarining ko‘payishini ta‘minlash yo‘lida maqsadga muvofiq tashkil etib foydalanish;

Yerlarni rekultivatsiya qilish – buzilgan yerlarni vazifasi bo'yicha foydalanish uchun yaroqli holga keltirish borasidagi texnik, meliorativ va agrotexnik tadbirlar kompleksi;

Yerlarni o'zboshimchalik bilan egallab olish – yerlardan yer uchastkasiga bo'lgan huquqni tasdiqlovchi hujjatlarsiz foydalanish;

Yer uchastkasi bilan bog'liq bitimlar – jismoniy va yuridik shaxslarning yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarini belgilash, o'zgartirish yoki bekor qilishga qaratilgan harakatlari;

zonalashtirish — hududni rivojlantirishni shaharsozlik jihatidan rejalashtirish chog'ida shaharsozlikning foydalanish turlarini hamda bu turlardan foydalanishga doir cheklovlarni belgilagan holda, hududning funksional maqsadga ko'ra bo'linishi;

inshoot — har xil turdagi ishlab chiqarish jarayonlarini bajarish, moddiy qimmatliklarni joylashtirish va saqlash, odamlarning vaqtincha bo'lishi (harakatlanishi), shuningdek uskunalar yoki kommunikatsiyalarni joylashtirish (o'tkazish, ulash) uchun mo'ljallangan, tayanch, to'sma yoki har ikkala maqsadga xizmat qiluvchi konstruksiyalardan iborat hajmiy, yassi yoki chiziqli tarzidagi qurilish tizimi;

ishlab chiqarish obyektlari — odamlar va texnologik asbob-uskunalar ishlashi uchun zarur shart-sharoitlar ta'minlanadigan ishlab chiqarishni joylashtirish uchun mo'ljallangan binolar hamda inshootlar;

Kadastr yig'ma jildi — obyektning ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni shakllantirish, hisobga olish va keyinchalik davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun zarur bo'lgan kadastr suratiga olish, texnik inventarizatsiya qilish va pasportlashtirishning, maxsus tekshirish va izlanishlarning, sifat va qiymat jihatdan baholashning hujjatlari, materyallari va ma'lumotlari jamlamasi;

Kadastr plani — ko'chmas mulk obyektining o'rnashgan joyini, chegaralarini, binolar, inshootlar va boshqa topografik elementlarini aks ettiruvchi, umumiy qabul qilingan shartli belgilarda tuzilgan chizma hujjat;

Kadastr raqami — yer uchastkasi, bino, inshootning o'ziga xos, O'zbekiston Respublikasi hududida takrorlanmaydigan raqami, u ko'chmas mulkni shakllantirishda qonun hujjatlarida belgilangan tartibga muvofiq beriladi, va u ro'yxatdan o'tkazilgan huquqning yagona obyekti sifatida mavjud bo'lishi davrida saqlab qolinadi;

Ko'chmas mulk — yer uchastkalari, yer osti boyliklari, binolar, inshootlar, ko'p yillik dov-daraxtlar va yer bilan uzviy bog'langan boshqa mol-mulk, ya'ni belgilangan maqsadiga nomutanosib zarar yetkazmagan holda joyini o'zgartirish mumkin bo'lmaydigan obyektlar;

Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish — yuridik va jismoniy shaxslarning jumladan bitimlar asosida yuzaga keladigan ko'chmas

mulkka bo'lgan huquqlarining vujudga kelganligini, boshqa shaxsga o'tganligini, cheklanishini (yuklanishini), bekor bo'lishini tan oladigan hamda tasdiqlaydigan huquqiy harakat;

ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlar va u haqda tuzilgan bitimlarning davlat reestri — ko'chmas mulk va ularga bo'lgan huquqlar to'g'risidagi ma'lumotlarning, huquq egalarining tizimga solingan jamlamasi, u ko'chmas mulk obyektining o'rnatilgan joyi bo'yicha tuman (shahar) chegarasida yuritiladi;

Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarning cheklanishi — ko'chmas mulk obyektining mulkdori bo'lmagan shaxslarning (ipotekaga oluvchilar, ijaraga oluvchilar, kreditorlar va boshqalarning) unga bo'lgan mulkiy huquqlari;

Ko'chmas mulk obyektlarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish — yuridik va jismoniy shaxslarning, jumladan bitimlar asosida yuzaga keladigan ko'chmas mulk obyektlariga bo'lgan huquqlarining vujudga kelishi, boshqa shaxsga o'tishi, cheklanishini (yuklanishini), bekor bo'lishini tan oladigan hamda tasdiqlaydigan huquqiy hujjat;

Kadastr pasporti — huquq egasiga beriladigan, ko'chmas mulk objekti, uning huquqiy egasi, ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquqlar, obyektning qiymat bahosi va kadastr raqami haqida umumiy ma'lumotlarni o'z ichiga olgan elektron hujjat;

Ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquqlarning cheklanishi (yuklanishi) — bitimlar, qonun hujjatlari yoki vakolatli organ tomonidan o'rnatiladigan, mazkur ko'chmas mulkka egalik qilish, undan foydalanish va tasarruf etish imkonini cheklaydigan shartlar;

Ko'chmas mulk haqida tuzilgan bitimlar — fuqaro va yuridik shaxslarning ko'chmas mulk obyektiga bo'lgan huquqlarni o'rnatishga, o'zgartirishga yoki bekor qilishga (boshqa shaxsga o'tkazish, ipotekaga qo'yish, uzoq muddatli ijaraga olish, merosni qabul qilish va boshqalar) qaratilgan hatti-harakatlari.

qizil chiziqlar — shaharsozlik hujjatlarida belgilanadigan, mavzelarning, kichik dahalarning va rejalashtirish tuzilmasi boshqa elementlarining hududlarini aholi punktlarining ko'chalaridan, tor ko'chalaridan va maydonlaridan ajratib turuvchi chegaralar;

noyob va alohida muhim obyektlar — alohida yoki birgalikda o'ziga xos, betakror hajmiy-rejaviy, konstruktiv, muhandislik yoki texnologik yechimlari hamda arxitektura g'oyasi bilan, yuqori texnik darajadagi yutuqlar va me'morchilikni o'zida mujassam etgan binolar, inshootlar va ularning majmualari;

reklama va axborot obyektlari (konstruksiyalari) — tashqi reklamani joylashtirish (tarqatish) uchun maxsus ishlab chiqilgan va qo'llaniladigan vositalar, shuningdek aholiga axborot yetkazish vazifalarini bajaruvchi texnik vositalar (konstruksiyalari);

Sugʻoriladigan yerlar – yerlarni sugʻorish uchun yetarli miqdordagi suv resurslariga ega sugʻorish manbai bilan bogʻlangan doimiy yoki vaqtinchalik sugʻorish tarmogʻi mavjud boʻlgan qishloq xoʻjaligi va boshqa maqsadlarga moʻljallangan yerlar

Suv iste'moli – yuridik va jismoniy shaxslar tomonidan oʻz ehtiyojlarini qondirish uchun suv resurslaridan ularni suv resurslaridan belgilangan tartibda olgan holda foydalanish;

Suv iste'molchisi - oʻz ehtiyojlarini qondirish uchun suv obyektidan suv resurslarini belgilangan tartibda oluvchi yuridik yoki jismoniy shaxs;

Suv obyekti – suvlardoimiy ravishdayoki vaqtincha toʻplanadigan va suv rejimining oʻziga xos shakllari va belgilari boʻlgan tabiiy (jilgʻalar, soylar, daryolar va boshqalar) hamda sunʼiy (ochiq va yopiq kanallar, shuningdek kollektor-drenaj tarmoqlari) suv oqimlari, tabiiy (koʻllar, dengizlar, yer osti suvlari qatlamlari) va sunʼiy (suv omborlari, sel suvlari toʻplanadigan joylar va boshqalar), suv xavzalari, shuningdek buloqlar va boshqa obyektlar;

Suv obyektlarini muhofaza qilish — suv obyektlarini saqlash va tiklashga qaratilgan tadbirlar tizimi;

Suv resurslari – foydalaniladigan yoki foydalanishi lozim boʻlgan suv obyektlari suvlari;

Suv rejimi – suv obyektlari va tuproq-gruntda suv sathi, tezligi, sarfi va hajmining vaqt boʻyicha oʻzgarishi;

Suvdan foydalanish – yuridik va jismoniy shaxslar suv resursini suv obyektidan olmagan holda ulardan oʻz ehtiyojlari uchun foydalanish;

Suv xoʻjaligi – iqtisodiyotning suv resurslarini va suv obyektlarini oʻrganish, hisobga olish, boshqarish, ulardan foydalanish, ularni muhofaza qilish, shuningdek suvlarning zararli ta'sirga qarshi kurashishni qamrab oluvchi tarmogʻi;

Transchegaraviy suvlar – ikki va undan ortiq davlatlar chegaralarini kesib oʻtadigan yoki shunday chegaralarda joylashgan har qanday yer usti yoki yer osti suvlari;

Transchegaraviy suv obyektlari - ikki va undan ortiq davlatlar chegaralarini kesib oʻtadigan yoki shunday chegaralarda joylashgan suv obyektlari.

Tuproq unumdorligi – tuproqning qishloq xoʻjalik oʻsimliklarining toʻyimli moddalar, havo, suv, issiqlik, biologik va fizikaviy-kimyoviy muhitga boʻlgan talabini qondirish, qishloq xoʻjalik ekinlaridan yuqori va sifatli hosil olishni ta'minlash xususiyati;

Tuproq sifatini me'yorlashtirish – tuproqlar unumdorligi, yerlarning ifloslanishi va buzilishi sohasida me'yorlarni belgilash

turar joy obyektlari — odamlar yashashi uchun mo'ljallangan binolar, doimiy yashash uchun uy-joylar (xonadonlar), shuningdek vaqtincha yashash uchun yotoqxonalar, mehmonxonalar, maktab-internatlar, qariyalar uylari;

urbanizatsiya — aholining ijtimoiy-kasbiy va demografik tuzilishida ijobiy o'zgarishlarga, uning turmush tarzi hamda madaniyati sifat jihatidan yangi darajaga ko'tarilishiga ko'maklashuvchi, jamiyat va iqtisodiyotni rivojlantirishda shaharlarning rolini oshirish, shuningdek shahar infratuzilmasini shakllantirish jarayoni. Urbanizatsiya, qoida tariqasida, shahar atrofini shahar hududiga kiritish, bir nechta aholi punktlarini yagona makonga birlashtirish bilan birga olib boriladi;

fuqaroviy obyektlar — madaniyat, jismoniy tarbiya, sport, ilm-fan, ta'lim, sog'liqni saqlash, savdo, umumiy ovqatlanish, maishiy xizmat ko'rsatish muassasalari va tashkilotlarini, bank-moliya muassasalarini, qurilish-kommunal tashkilotlarini, aloqa hamda transport korxonalarini joylashtirish uchun mo'ljallangan binolar va inshootlar;

shaharsozlik — aholi punktlarini, aholi punktlariaro hududlarni rejalashtirish hamda qurishning ijtimoiy-iqtisodiy, qurilish-texnika, arxitektura-badiiy yechimlari yig'indisini sanitariya qoidalari, normalari va gigiyena normativlarini hisobga olgan holda ta'minlovchi nazariyasi hamda amaliyoti;

shaharsozlik reglamenti — hududlarni va aholi punktlarini qurishning belgilangan qoidalari, shaharsozlik faoliyatini amalga oshirish chog'ida aholi punktlarining hamda aholi punktlariaro hududlarning yer uchastkalaridan va boshqa ko'chmas mulk obyektlaridan foydalanish ko'rsatkichlari hamda turlarining yig'indisi;

shaharsozlik faoliyati — davlat organlarining, fuqarolar o'zini o'zi boshqarish organlarining, yuridik va jismoniy shaxslarning hududlarni va aholi punktlarini rivojlantirishni shaharsozlik jihatidan rejalashtirish, yer uchastkalaridan foydalanish turlarini belgilash, qurilish materiallari va buyumlarini ishlab chiqarish, binolarni, inshootlarni hamda ularning majmualarini shaxs, jamiyat va davlat manfaatlarini, shuningdek mazkur hududlar hamda aholi punktlarining milliy, tarixiy-madaniy, ekologik, tabiiy o'ziga xos xususiyatlarini inobatga olgan holda loyihalashtirish, qurish va rekonstruksiya qilish sohasidagi faoliyati;

shaharsozlik hujjatlari — hududlarni va aholi punktlarini rivojlantirishni shaharsozlik jihatidan rejalashtirish to'g'risidagi hamda ularni qurish haqidagi tasdiqlangan hujjatlar;

yakka tartibdagi uy-joy — yakka tartibda uy-joy qurish va tomorqa xo'jaligini yuritish uchun mo'ljallangan bir yer uchastkasida joylashgan bir yoki bir nechta turar-joy binolari va ularga taalluqli bo'lgan tomorqa-xo'jalik imoratlari va hovli inshootlari.

huquq egasi — ko'chmas mulk obyekting belgilangan tartibda davlat ro'yxatidan o'tkazilishi asosida unga bo'lgan huquqqa ega yuridik va jismoniy shaxs;

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. Ўзбекистон Республикасининг Конституцияси. Т.:Ўзбекистон, 1992
2. Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси. Ўзбекистон Республикасининг янги қонунлари. 19-жилд. Т.: Адолат, 1998
3. Ўзбекистон Республикасининг қонуни “Фермер хўжалиги тўғрисида”. Қишлоқ хўжалигида ислохотларни чуқурлаштиришга доир қонун ва меъёрий ҳужжатлар тўплами. 1-жилд. Т.: Қишлоқ ва сув хўжалиги вазирлиги, «Шарқ», 1998
4. Ўзбекистон Республикасининг қонуни «Давлат ер кадастри тўғрисида. Ўзбекистон Республикасининг янги қонунлари. 19-жилд. Т.: Адолат, 1998
5. Ўзбекистон Республикасининг қонуни «Давлат кадастрлари тўғрисида». Т.:Ўзбекистон, 2001
6. Указ Президента Республики Узбекистан от 24 июля 2006 г. №УП –3780 «О приватизации земельных участков, занятых зданиями и сооружениями юридических лиц и граждан. Т.:2006
7. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1996 йил 17 июлдаги 255 – сонли қарори «Ўзбекистон Республикасида давлат кадастрларининг ягона тизимини яратиш бўйича Низомни тасдиқлаш тўғрисида». Т.:, 1996
8. Ўзбекистон Республикасининг Қонуни “ Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тўғрисида” (ЎРҚ-803, 28.11.2022). Тошкент, Lex.uz
9. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2020 йил 2 сентябрдаги 535-сон “Кадастр соҳасида айрим давлат хизматлари кўрсатишнинг маъмурий регламентларини тасдиқлаш тўғрисида”ги Қарори. Тошкент, Lex.uz
10. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2019 йил 10 январдаги ПФ -5623-сон “Урбанизация жараёнларини тубдан такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида” ги Фармони. Тошкент, Lex.uz

11. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2018 йил 23 апрелдаги 299 -сон “Маъмурий ҳудудий бирликлар чегараларини белгилаш, ер ресурсларини хатловдан ўтказиш ҳамда яйлов ва пичанзорларда геоботаник тадқиқотларни ўтказиш тартибини янада такомиллаштириш чора тадбирлари тўғрисида”ги Қарори. Тошкент, Lex.uz

12. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 7 сентябрдаги ПФ - 6061 - сон “Ер ҳисоби ва давлат кадастрларини юритиш тизимини тубдан такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида” ги Фармони. Тошкент, Lex.uz

13. Ўзбекистон Республикасининг Шаҳарсозлик кодекси. Тошкент, Lex.uz

14. Ўзбекистон Республикасининг Қонуни “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида” (ЎРҚ -708, 26.11.2021). Тошкент, Lex.uz

15. Ўзбекистон Республикасининг Қонуни “Дехқон хўжалиги тўғрисида” (ЎРҚ -608, 01.04.2021). Тошкент, Lex.uz

16. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 7 сентябрдаги ПҚ - 4819 -сон “Ўзбекистон Республикаси Давлат солиқ қўмитаси ҳузуридаги Кадастр агентлиги фаолиятини ташкил этиш чора-тадбирлари тўғрисида” ги Қарори. Тошкент, Lex.uz

17. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2014 йил 18 августдаги 235-сон “Қишлоқ хўжалиги экин майдонларининг норматив қийматини аниқлаш тизимини такомиллаштириш тўғрисида”ги Қарори. Тошкент, Lex.uz

18. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2021 йил 22 июндаги 389 –сон Қарорига 1 илова “ Давлат ер кадастрини юритиш тартиби тўғрисидаги Низом”. Тошкент, Lex.uz

19. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2022 йил 21 февралдаги ПҚ - 73 –сон “Ер участкаларидан фойдаланишда давлат назорати самарадорлигини ошириш чора тадбирлари тўғрисида”ги Қарори. Тошкент, Lex.uz

20. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2022 йил 24 августдаги ПФ 198 сон “Мулк ҳуқуқининг дахлсизлигини ишончли ҳимоя вилиш, мулкний муносабатларга асоссиз аралашувга йўл қўймаслик, хусусий мулкнинг капиталлашув даражасини ошириш чора тадбирлари тўғрисида”ги Фармони. Тошкент, 2021, Lex.uz
21. Аvezбаев С., Волков С.Н. «Ер тузишни лойиҳалаш». Дарслик. Т.: Янги аср авлоди, 2004
22. Аvezбаев С., Волков С.Н. «Ер тузиш иқтисоди». Дарслик. Т.: Янги аср авлоди, 2002
23. Аvezбаев С., Волков С.Н. «Ер тузишнинг илмий асослари». Дарслик. Т.: Янги аср авлоди, 2002
24. Артеменко В.В. и др. Кадастр земель населенных пунктов. М.:Колос, 1997
25. Бобожонов А.Р., Раҳмонов Қ.Р., Гофиров А.Ж. «Ер кадастри». Т.: Чўлпон, 2002
26. Бобожонов А.Р.,Раҳмонов К.Р.,Гофиров А.Ж. Ер кадастри (дарслик). Т.,ТИМИ, 2008
27. Давлат ер кадастрини юритиш тартиби тўғрисидаги Низом. Ўзбекистон Республикаси ВМнинг 2021 йил 22 июнидаги 389 сон қарори билан қобул қилинган. Тошкент, 2021, Lex.uz
28. Дегтярев И.В. «Земельный кадастр». М.:Колос, 1979
29. Дегтярев И.В. «Проблемы земельного кадастра». М.:Колос, 1979
30. Ли В.Н. «Плодородие орошаемых земель Узбекистана». Т.: Фан, 1989
31. Толипов Ғ.А. ва бошқ. «Ўзбекистон Республикаси ер кадастри». Т.:Агроинформ, 1994
32. Орынбеков М., Байдулдинова А.Н. Оценка земель. Учебное пособие. Алматы, 2013
33. Қўзиев Р.Қ., Юлдашев Ғ.Ю., Акрамов И.А. «Тупроқ бонитировкаси». Т.: Молия, 2004

34. Қурбонов Э.Қ., Бобожонов А.Р., Раҳмонов Қ.Р. «Ер кадастри асослари». Т.: ТТЕСИ, 1999
35. Инструкция о порядке кадастрового деления территории и присвоения кадастровых номеров земельным участкам, зданиям и сооружениям. Т.: Госкомзем - Узгеодезкадастр, 2002
36. Инструкция о порядке государственной регистрации прав на земельные участки в Республике Узбекистан. Т.: Госкомзем - Узгеодезкадастр, 1999
37. Ўзбекистон Республикаси корхона ва ташкилотларидаги қишлоқ хўжалик ерларида қишлоқ хўжалик экинлари ва ер турлари майдонларини инструментал ўлчови бўйича кўрсатмаси. Т.: Ер ресурслари давлат қўмитаси, 2001
38. Туман (шаҳар) ер кадастри китобини юритиш бўйича кўрсатма. РХ-13-02-00. Т.: Ер ресурслари давлат қўмитаси, 2000
39. Ўзбекистон Республикасининг қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерларини сифатли, иқтисодий ва қиймат баҳосини аниқлашнинг муваққат услуби. Т.: Ер ресурслари давлат қўмитаси, 2002
40. Ўзбекистон Республикасининг ер фонди. Т.: Ўзгеодезкадастр, 2020
41. Ўзбекистон Республикасининг ер ресурслари. Атлас. Т.: Ер ресурслари давлат қўмитаси, 2001
42. Ўзбекистон Республикаси Ер ресурсларининг ҳолати тўғрисида Миллий ҳисобот. Т., Кадастр агентлиги, 2022 43.

ILOVALAR

1-ilova

Hududlarning, tumanlarning (shaharlarning) kodlari

Hududlarning nomi	Kodlar	Tumanlarning (shaharlarning) nomi	Kodlar
Qoraqalpog‘iston Respublikasi	23	Tumanlar	
		Amudaryo	01

		Beruniy	02
		Kegeyli	04
		Mo'ynoq	05
		Nukus	06
		Taxtako'pir	07
		To'rtko'l	08
		Xo'jayli	09
		Chimboy	10
		Shumanay	11
		Ellikqal'a	12
		Qonliko'l	13
		Qorao'zak	14
		Qo'ng'irot	15
(Tumanlar ro'yxati qo'mitaning 2010 y. 12.10.2010 y. 104-sonli buyrug'i tahririda)			
		Respublikaga bo'ysunuvchishaharlar	
		Nukus	17
		Taxiatosh	18
Andijon viloyati	17	Tumanlar	
		Andijon	01
		Asaka	02
		Baliqchi	03
		Bo'z	05
		Buloqboshi	04
		Jalaquduq	06
		Izboskan	07
		Marhamat	08
		Oltinko'l	09
		Paxtaobod	10
		Ulug'nor	11
		Xo'jaobod	12
		Shahrixon	13

		Qo'rg'ontepa	14
	Viloyatga bo'ysunuvchishaharlar		
		Andijon	15
		Asaka	16
		Xonobod	17
Buxoro viloyati	20	Tumanlar	
		Buxoro	01
		Vobkent	02
		Jondor	03

16.

Hududlarning nomi	Kodlar	Tumanlarning (shaharlarning) nomi	Kodlar
		Kogon	04
		Qorako'l	10
		Olot	05
		Peshku	06
		Romitan	07
		Shofirkon	08
		Qorovulbozor	09
		G'ijduvon	11
		Viloyatga bo'ysunuvchishaharlar	
		Buxoro	12
		Kogon	14
Jizzax viloyati	13	Tumanlar	
		Arnasoy	01
		Baxmal	02
		G'allaorol	03
		Jizzax	04
		Do'stlik	05

		Zarbdor	06
		Zafarobod	07
		Zomin	08
		Mirzacho'l	09
		Paxtakor	10
		Forish	11
		Yangiobod	12
		Viloyatga bo'ysunuvchishaharlar	
		Jizzax	13
Qashqadaryo viloyati	18	Tumanlar	
		Mirishkor	01
		Dehqonobod	02
		Kasbi	03
		Kitob	04
		Koson	05
		Muborak	06
		Nishon	07
		Chiroqchi	09
		Shahrisabz	10
		Yakkabog'	11
		Qamashi	12
		Qarshi	13
		G'uzor	14
		Viloyatga bo'ysunuvchishaharlar	
		Qarshi	15
Navoiy viloyati	21	Tumanlar	
		Konimex	01
		Navbaxor	02
		Karmana	03

		Nurota	04
		Tomdi	05
		Uchquduq	06

17.

Hududlarning nomi	Kodlar	Tumanlarning (shaharlarning) nomi	Kodlar
		Xatirchi	07
		Qiziltepa	08
		Viloyatga bo'ysunuvchishaharlar	
		Navoiy	09
		Zarafshon	10
Namangan viloyati	16		
		Kosonsoy	01
		Mingbuloq	02
		Namangan	03
		Norin	04
		Pop	05
		To'raqo'rg'on	06
		Uychi	07
		Uchko'rg'on	08
		Chortoq	09
		Chust	10
		Yangiqo'rg'on	11
		Viloyatga bo'ysunuvchi shaharlar	
		Namangan	12
Samarqand viloyati	14	Tumanlar	
		Bulung'ur	01
		Jomboy	02
		Ishtixon	03

		Qo'shrabot	04
		Kattaqo'rg'on	05
		Narpay	06
		Nurobod	07
		Oqdaryo	08
		Payariq	09
		Pastdarg'om	10
		Paxtachi	11
		Samarqand	12
		Tayloq	13
		Urgut	14
		Viloyatga bo'ysunuvchishaharlar	
		Kattaqo'rg'on	15
		Samarqand	16
Surxondaryoviloyati	19	Tumanlar	
		Angor	01
		Bandixon	02
		Boysun	03
		Denov	04
		Jarqo'rg'on	05
		Qiziriq	06
		Qumqo'rg'on	07
		Muzrabot	08
		Oltinsoy	09
		Sariosiyo	10
		Termiz	11
		Uzun	12
		Sherobod	13
		Sho'rchi	14

18.

Hududlarning nomi	Kodlar	Tumanlarning (shaharlarning) nomi	Kodlar
		Viloyatga bo'ysunuvchishaharlar	
		Termiz	16
Sirdaryoviloyati	12	Tumanlar	
		Boyovut	01
		Guliston	02
		Mirzaobod	03
		Oqoltin	04
		Sardoba	05
		Sayxunobod	06
		Sirdaryo	07
		Xovos	08
		Viloyatga bo'ysunuvchishaharlar	
		Shirin	09
		Guliston	10
		Yangier	11
(Tumanlar va shaharlar ro'yxati qo'mitaning 2010 y. 12 .10.2010 y. 104-sonli buyrug'i tahririda)			
Toshkentviloyati	11	Tumanlar	
		Bekobod	01
		Bo'ka	02
		Bo'stonliq	03
		Zangiota	04
		Qibray	05
		Quyichirchiq	06
		Oqqo'rg'on	07
		Oxangaron	08
		Parkent	09
		Piskent	10

		O'rtachirchiq	12
		Chinoz	13
		Yuqori Chirchiq	14
		Yangiyo'l	15
(Tumanlar ro'yxati qo'mitaning 2010 y. 12 .10.2010 y. 104-sonli buyrug'i tahririda)			
		Viloyatga bo'ysunuvchishaharlar	
		Angren	16
		Bekobod	17
		Olmalik	18
		Oxangaron**)	19
		Chirchiq	20
		Yangiyo'l*)	22
Farg'ona viloyati	15	Tumanlar	
		Bag'dod	01
		Beshariq	02
		Buvayda	03
		Dang'ara	04
		Yozyovon	05
		Quva	06
		Oltiariq	07
		Oxunboboev	08
		Rishton	09
		So'x	10
		Toshloq	11
		Uchko'prik	12
		Farg'ona	13
		Furqat	14
		O'zbekiston	15

Hududlarning nomi	Kodlar	Tumanlarning (shaharlarning)	Kodlar
--------------------------	---------------	-------------------------------------	---------------

		nomi	
		Viloyatga bo'ysunuvchishaharlar	
		Quqon	16
		Quvasoy	18
		Marg'ilon	19
		Farg'ona	20
Xorazm viloyati	22	Tumanlar	
		Bog'ot	01
		Gurlan	02
		Urganch	03
		Xonqa	04
		Xiva	05
		Shovot	06
		Yangiariq	07
		Yangibozor	08
		Qo'shqo'pir	09
		Hazorasp	10
		Viloyatga bo'ysunuvchishaharlar	
		Urganch	11
Toshkent shahri	10	Shaharga bo'ysunuvchi tumanlar	
		O'chtepa	01
		Bektemir	02
		Chilonzor	03
		Xamza	04
		Yakkasaroy	05
		Sirg'ali	06
		Yunusobod	07
		Olmazor	08
		Mirzo Ulug'bek	09
		Shayxontoxur	10
		Mirobod	04

2-ilova

Yer uchastkasi, bino va inshootlarning kadastr raqamlarini shakllantirish misoli

1. **Yer uchastkasi** Toshkent viloyati Chirchiq shaxrida joylashgan:
Toshkent viloyatining kodi -11
Chirchiq shaxrining kodi -20
Yer uchastkasi joylashgan kadastr zonasi kodi -01
Yer uchastkasi joylashgan kadastr massivi kodi -02
Yer uchastkasi joylashgan kadastr mavzesi kodi -04
Kadastr mavzesida joylashgan yer uchastkasining kodi -0157
Yer uchastkasining kadastr raqami quyidagicha buladi:

11:20:01:02:04:0157

2. **Bino va inshootning kadastr raqami:**
Yer uchastkasining kadastr raqami - 11:20:01:02:04:0157
Ushbu yer uchastkasida 5 bino va inshoot joylashgan.
Xar bir bino va inshootning kadastr raqami quyidagi sonlardan iborat bo'ladi:

11:20:01:02:04:0157:0001
11:20:01:02:04:0157:0002
11:20:01:02:04:0157:0003
11:20:01:02:04:0157:0004
11:20:01:02:04:0157:0005

3. **Ko'p qavatli turur joydagi kvartiraning kadastr raqami:**
Yer uchastkasidagi joylashgan 0001 kod berilgan turur joy binosidagi
kvartiraning tartib raqami 27 bo'lsa, kvartiraning tuliq kadastr raqami
quyidagicha bo'ladi:

11:20:01:02:04:0157:0001:027

Bunda 0001 turar joy binosining kodi, 027 binoning bir qismi – kvartiraning kodi.

3 илова

Маъмурий туман (шаҳар) ер баланси (ҳисоботи) нинг асосий шакллари

МУНДАРИЖА

№	Бўлимлар номи	бет
----------	----------------------	------------

1	КИРИШ.....	
----------	-------------------	--

- 2 **1 ҚИСМ. ДАВЛАТ ЕР КАДАСТРИНИНГ УМУМНАЗАРИЙ
ВА УМУМУСЛУБИЙ АСОСЛАРИ**
- I БОБ . ДАВЛАТ ЕР КАДАСТРИНИНГ ИЛМИЙ АСОСЛАРИ**
- 1.1. Ер кадастри тўғрисида умумий тушунчалар. Ер кадастри
фанининг предмети, мақсади ва услублари.....
- 3 1.2 Давлат кадастрларининг ягона тизимида ер кадастрининг
ўрни, вазифаси ва аҳамияти.....
- 4 1.3. Давлат ер кадастрининг таркибий қисмлари, уларнинг
мазмуни ва хусусиятлари.....
- 5 1.4. Давлат ер кадастрининг турлари, асосий тамойиллари ва
хужжатлари.....
- 6 1.5. Ўзбекистон Республикасининг ягона ер фонди – ер
кадастрининг объекти сифатида.....
- 7 **2 БОБ. ДАВЛАТ ЕР КАДАСТРИНИНГ УСЛУБИЙ
АСОСЛАРИ**
- 2.1 Давлат ер кадастри учун маълумотлар олиш йўллари ва
манбалари.....
- 8 2.2 Давлат ер кадастри учун маълумотларни олиш ва қайта
ишлашнинг статистик усуллари
- 9 2.3. Ер кадастри маълумотларини таҳлил қилишнинг
статистик усуллари.....
- 10 2.4. Ер кадастрини юритишда замонавий техник воситалар ва
ахборот технологияларидан фойдаланиш.....
- 11 **II ҚИСМ. ДАВЛАТ ЕР КАДАСТРИНИНГ ТАМОҚ ВА
ХУДУДИЙ АСОСЛАРИ ҲАМДА ХУСУСИЯТЛАРИ**
- 3 БОБ. ҚИШЛОҚ ХЎЖАЛИК КОРХОНАЛАРИДА
ЮРИТИЛАДИГАН ЕР КАДАСТРИНИНГ МАЗМУНИ ВА
ТАРКИБИЙ ҚИСМЛАРИ**
- 3.1. Қишлоқ хўжалик корхоналарида юритиладиган ер
кадастрининг мазмуни ва амалий аҳамияти.....
- 12 3.2. Қишлоқ хўжалик корхоналарини ер участкаларига бўлган
хуқуқларини давлат рўйхатига олиш.....
- 13 3.3. Қишлоқ хўжалик корхоналарида ер ҳисоби, унинг

- мазмунни, турлари ва юритиш тартиби.....
- 14 3.4. Қишлоқ хўжалик ерларини баҳолаш, бозор муносабатларини тартибга солишда унинг аҳамияти.....
- 15 3.4.1. Тупроқ бонитировкаси, унинг мазмуни, аҳамияти ва ўтказиш услубиётлари.....
- 16 3.4.2. Қишлоқ хўжалиги ерларини иқтисодий (норматив) баҳолаш, унинг мазмуни, аҳамияти ва ўтказиш услубиётлари...
- 17 4 БОБ. НОҚИШЛОҚ ХЎЖАЛИК КОРХОНА, МУАССАСА ВА ТАШКИЛОТЛАРИДА ЮРИТИЛАДИГАН ЕР КАДАСТРИНИНГ МАЗМУНИ ВА ТАРКИБИЙ ҚИСМЛАРИ
- 4.1. Ноқишлоқ хўжалик корхоналарида юритиладиган ер кадастрининг мазмуни, аҳамияти ва ўзига хос хусусиятлари...
- 18 4.2. Ноқишлоқ хўжалик корхоналаридаги ер ва бошқа кўчмас мулкларни давлат рўйхатига олишнинг мазмуни ва тартиби...
- 19 4.3. Ноқишлоқ хўжалик корхоналарида ер ҳисоби, унинг мазмуни, турлари ва юритиш тартиби.....
- 20 4.4. Ноқишлоқ хўжалик ерларини баҳолаш, бозор муносабатларини тартибга солишда унинг аҳамияти.....
- 21 5 БОБ. ҲУДУДДА ДАВЛАТ ЕР КАДАСТРИНИ ЮРИТИШ ТИЗИМИ
- 5.1. Маъмурий туманда ер кадастрини ташкил этиш ва юритиш.....
- 22 5.1.1. Маъмурий туманда юритиладиган ер кадастрининг мазмуни, унинг амалий аҳамияти.....
- 23 5.1.2. . Туманда ер кадастрини юритишни ташкил этиш.....
- 24 5.1.3. Туманда юритиладиган ер кадастри ҳужжатлари, уларнинг мазмуни.....
- 25 5.1.4. Туманда ер участкаларига ва бошқа кўчмас мулкларга бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш тартиби.....
- 26 5.1.5. Туманда давлат ер ҳисоби, унинг мазмуни ва юритиш тартиби.....
- 27 5.1.6. Туманда ерларнинг сифат ҳисобини юритиш.....
- 28 5.1.7. Маъмурий туман ер баланси (ҳисоботи), унинг мазмуни, таркиби ва тузиш тартиби.....

- 29 **5.2. Шаҳарда давлат ер кадастрини ташкил этиш ва юритиш**
- 5.2.1. Шаҳарда юритиладиган ер кадастрининг мазмуни ва аҳамияти.....
- 30 **5.2.2. Шаҳарда ер участкаларига ва бошқа кўчмас мулкларга бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш тартиби.....**
- 31 **5.2.3. Шаҳарда давлат ер ҳисоби, унинг мазмуни ва юритиш тартиби.....**
- 32 **5.2.4. Шаҳар ерларини баҳолаш, мазмуни, аҳамияти ва тартиби.....**
- 33 **5.2.5. Шаҳар ер баланси (ҳисоботи) нинг мазмуни ва уни тузиш тартиби.....**
- 34 **5.3. Вилоятда давлат ер кадастрини ташкил этиш ва юритиш**
- 5.3.1. Вилоятда юритиладиган ер кадастрининг мазмуни ва аҳамияти.....
- 35 **5.3.2. Маъмурий туман ва шаҳар ер балансларини кўриб чиқиш ва қабул қилиш тартиби.....**
- 36 **5.3.3. Вилоят ер баланси (ҳисоботи) нинг мазмуни ва уни тузиш шартлари.....**
- 37 **5.3.4. Вилоятда ер кадастрини юритилишини ташкил этиш....**
- 38 **5.4. Мамлакатда давлат ер кадастри. Миллий ер ҳисоботи**
- 5.4.1. Мамлакатда давлат ер кадастрини ташкил этишнинг асосий вазифалари.....
- 39 **5.4.2. Мамлакат бўйича ягона ер баланси (ҳисоботи)ни тузиш. Миллий ер ҳисоботи.....**
- 40 **5.4.3. Бозор муносабатларини янада чуқурлаштириш шароитида республикада юритиладиган ер кадастрининг асосий йўналишлари.....**
- 41 **III ҚИСМ. ЕР КАДАСТРИ МАЪЛУМОТЛАРИДАН ФОЙДАЛАНИШНИНГ АСОСИЙ ЙЎНАЛИШЛАРИ**
- 6 БОБ. ИҚТИСОДИЁТ ТАРМОҚЛАРИ ВА ХУДУДЛАРНИ РИВОЖЛАНТИРИШДА ЕР КАДАСТРИ МАЪЛУМОТЛАРИДАН ФОЙДАЛАНИШ**
- 6.1. Ер кадастри маълумотларидан фойдаланишнинг асосий йўналишлари.....
- 42 **6.2. Қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришини ташкил этишда ер кадастри маълумотларидан фойдаланиш.....**

43	6.3. Ноқишлоқ хўжалик тармоқларида ер кадастри маълумотларини қўллаш.....
44	6.4. Ер бозорини шакллантириш ва ривожлантиришда ер кадастри маълумотларидан фойдаланиш.....
45	6.5. Худудларни ривожлантириш ва прогнозлашда ер кадастри маълумотларининг аҳамияти.....
46	7 БОБ. ЕР КАДАСТРИНИ ЮРИТИШ(БЎЙИЧА ХОРИЖИЙ ТАЖРИБАЛАР 7.1. Мустақил давлатлар ҳамдўстлиги мамлакатларида юритиладиган ер кадастри тажрибалари.....
47	7.2. Ривожланган давлатларда юритиладиган ер кадастри тажрибалари.....
48	7.3. Осиё давлатларида юритиладиган ер кадастри тажрибалари.....
49	ГЛОССАРИЙ.....
50	ФОЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР.....
51	ИЛОВАЛАР.....

СОДЕРЖАНИЕ

№	Наименование разделов	стр.
1	ВВЕДЕНИЕ.....	
2	ЧАСТЬ 1. ОБЩЕТЕОРЕТИЧЕСКИЕ И ОБЩЕМЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА	

ГЛАВА 1. НАУЧНЫЕ ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

- 1.1. Общие понятия о земельного кадастра. Цели, задачи и методики земельного кадастра.....
- 3 1.2 Место, задачи и значение земельного кадастра в единой системе государственных кадастров.....
- 4 1.3. Составные части государственного земельного кадастра, их содержание и особенности
- 5 1.4. Виды государственного земельного кадастра, основные принципы и документы земельного кадастра.....
- 6 1.5. Единый земельный фонд Республики Узбекистан – как объект государственного земельного кадастра.....
- 7 **ГЛАВА2. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА**
- 2.1 Пути и источники получения сведения для государственного земельного кадастра.....
- 8 2.2. Статистические методы получения и обработки данных для государственного земельного кадастра.....
- 9 2.3. Статистические методы анализа земельно кадастровых данных.....
- 10 2.4. Использование современных технических средств и информационных технологий при ведении земельного кадастра.....

11 ЧАСТЬ 2. ОТРАСЛЕВЫЕ И ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ОСНОВЫ И ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА.

ГЛАВА 3. СОДЕРЖАНИЕ И СОСТАВНЫЕ ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ

- 3.1. Содержание и практическое значение земельного кадастра сельскохозяйственных предприятий.....
- 12 3.2. Государственная регистрация прав на земельные участки сельскохозяйственных предприятий.....
- 13 3.3. Учет земель в сельскохозяйственных предприятиях, его

	содержание, виды учета и порядок их ведения.....
14	3.4. Оценка сельскохозяйственных земель, ее значение при регулировании рыночных отношений.....
15	3.4.1. Бонитировка почв, ее содержание, значение и методики проведения.....
16	3.4.2. Экономическая (нормативная) оценка сельскохозяйственных земель, ее содержание, значение и методики проведения.....
17	ГЛАВА 4. СОДЕРЖАНИЕ И СОСТАВНЫЕ ЧАСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА, ПРОВОДИМОЙ В НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ПРЕДПРИЯТИЙ, ОРГАНИЗАЦИИ И УЧРЕЖДЕНИЙ
	4.1. Содержание, значение и особенности земельного кадастра, проводимой в несельскохозяйственных предприятиях.....
18	4.2. Содержание и порядок государственной регистрации прав на земельные участки и других объектов недвижимости.....
19	4.3. Учет земель в несельскохозяйственных предприятиях, его содержание, виды и порядок их ведения.....
20	4.4. Оценка несельскохозяйственных земель, её значение при регулировании рыночных отношений.....
21	ГЛАВА 5. СИСТЕМА ВЕДЕНИЯ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА В АДМИНИСТРАТИВНЫХ ТЕРРИТОРИЯХ
	5.1. Организация и ведения земельного кадастра в административном районе
	5.1.1. Содержание ведение земельного кадастра ив административном районе, его практическое значение.....
22	5.1.2. Организация ведения земельного кадастра в районе.....
23	5.1.3. Земельнокадастровая документация района, их содержания.....
24	5.1.4. Порядок регистрации прав на земельные участки и других объектов недвижимости в районе.....
25	5.1.5. Государственный учет земель в районе, его содержание и порядок ведения.....

26	5.1.6. Ведение учета качества земель в районе.....
27	5.1.7. Земельный баланс (отчет) административного района, его состав, содержание и порядок составления.....
28	5.2. Организация и ведения земельного кадастра в городе
	5.2.1. Содержание и значение ведения земельного кадастра в городе.....
29	5.2.2. Порядок регистрации прав на земельные участки и других объектов недвижимости в городе.....
30	5.2.3. Государственный учет земель в городе, его содержание и порядок ведения.....
31	5.2.4. Оценка земель в городе, содержание, значение и порядок ее проведения.....
32	5.2.5. Содержание земельного баланса (отчета) города и порядок его составления.....
33	5.3. Организация и ведения земельного кадастра в области
	5.3.1. Содержание и значение ведения земельного кадастра в области.....
34	5.3.2. Порядок рассмотрения и принятия земельных балансов административных районов и городов.....
35	5.3.3. Содержание земельного баланса (отчета) области и условия его составления.....
36	5.3.4. Организация ведения земельного кадастра в области.....
37	5.4. Государственный земельный кадастр в стране. Национальный земельный отчет
	5.4.1. Основные задачи организации государственного земельного кадастра в стране.....
38	5.4.2. Составление единого земельного баланса (отчета) в стране. Национальный земельный отчет.....
39	5.4.3. Основные направления ведения государственного земельного кадастра в условиях углубления рыночных отношений.....
40	ЧАСТЬ 3. ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОКАДАСТРОВЫХ ДАННЫХ

ГЛАВА 6. ПРИМЕНЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОКАДАСТРОВЫХ ДАННЫХ В РАЗВИТИИ ОТРАСЛЕЙ ЭКОНОМИКИ И ТЕРРИТОРИИ

6.1. Основные направления применения земельнокадастровых данных.....

41 6.2. Применение данных земельного кадастра при организации производства сельского хозяйства.....

42 6.3. Применение данных земельного кадастра в несельскохозяйственных отраслях.....

43 6.4. Использование данных земельного кадастра при формировании и развитии земельного рынка.....

44 6.5. Значение земельнокадастровых данных в прогнозировании и развитии территории.....

45 ГЛАВА 7. ЗАРУБЕЖНЫЙ ОПЫТ ВЕДЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

7.1. Опыт ведения земельного кадастра в странах содружеств независимых государств.....

46 7.2. Опыты ведения земельного кадастра в развитых странах...

47 7.3. Опыты ведения земельного кадастра в азиатских государствах.....

48 ГЛОССАРИЙ.....

49 ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ЛИТЕРАТУРА,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,

50 ПРИЛОЖЕНИЯ.....

CONTENT

№	Topic name	Pag es
1	Introduction.....	
2	PART 1. GENERAL THEORETICAL AND GENERAL METHODOLOGICAL FOUNDATIONS OF THE STATE LAND CADASTRE CHAPTER 1. SCIENTIFIC FOUNDATIONS OF THE STATE LAND CADASTRE 1.1. General concepts of the land registry. Goals, objectives and methods of the land cadastre.....	

3	1.2. Place, tasks and importance of the land cadastre in the unified system of state cadastres ...	
4	1.3. Components of the state land cadastre, their content and features ...	
5	1.4. Types of the state land cadastre, basic principles and documents of the land cadastre.....	
6	1.5. The unified land fund of the Republic of Uzbekistan - as an object of the state land cadastre	
7	CHAPTER 2. METHODOLOGICAL FOUNDATIONS OF THE STATE LAND CADASTRE 2.1 Ways and sources of obtaining information for the state land cadastre	
8	2.2. Statistical methods for obtaining and processing data for the state land cadastre	
9	2.3. Statistical methods for the analysis of land cadastral data	
10	2.4. The use of modern technical means and information technologies in the conduct of the land cadastre	
11	PART 2. SECTORAL AND TERRITORIAL BASES AND FEATURES OF THE STATE LAND CADASTRE. CHAPTER 3. CONTENT AND COMPONENTS OF THE LAND CADASTRE OF AGRICULTURAL ENTERPRISES 3.1. The content and practical significance of the land cadastre of agricultural enterprises ...	
12	3.2. State registration of rights to land plots of agricultural enterprises .	
13	3.3. Accounting for land in agricultural enterprises, its content, types of accounting and the procedure for their maintenance	
14	3.4. Valuation of agricultural land, its importance in the regulation of market relations	
15	3.4.1. Soil appraisal, its content, significance and methods of carrying out	
16	3.4.2. Economic (normative) assessment of agricultural land, its content, significance and methods of implementation	
17	CHAPTER 4 4.1. The content, significance and features of the land cadastre conducted in non-seed farm enterprises	
18	4.2. The content and procedure for state registration of rights to land plots and other real estate.....	
19	4.3. Accounting for land in non-agricultural enterprises, its content, types and procedure for their maintenance	
20	4.4. Valuation of non-agricultural land, its importance in the regulation of market relations	
21	CHAPTER 5 5.1. Organization and maintenance of the land cadastre in the	

	administrative region 5.1.1. Contents of the maintenance of the land cadastre in the administrative region, its practical significance	
22	5.1.2. Organization of land cadastre maintenance in the region.....	
23	5.1.3. Land cadastral documentation of the region, their contents	
24	5.1.4. The procedure for registration of rights to land plots and other real estate objects in the region.....	
25	5.1.5. State registration of lands in the region, its content and maintenance procedure	
26	5.1.6. Keeping records of the quality of land in the area	
27	5.1.7. Land balance (report) of the administrative region, its composition, content and procedure for drawing up	
28	5.2. Organization and maintenance of the land cadastre in the city 5.2.1. The content and significance of maintaining a land cadastre in the city.....	
29	5.2.2. The procedure for registration of rights to land plots and other real estate objects in the city.....	
30	5.2.3. State registration of land in the city, its content and maintenance procedure	
31	5.2.4. Evaluation of land in the city, content, significance and procedure for its implementation	
32	5.2.5. The content of the land balance (report) of the city and the procedure for its preparation	
33	5.3. Organization and maintenance of the land cadastre in the region 5.3.1. The content and significance of maintaining a land cadastre in the region	
34	5.3.2. The procedure for consideration and adoption of land balances of administrative districts and cities	
35	5.3.3. The content of the land balance (report) of the region and the conditions for its preparation	
36	5.3.4. Organization of land cadastre maintenance in the region.....	
37	5.4. State land cadastre in the country. National Land Report 5.4.1. The main objectives of the organization of the state land cadastre in the country.....	
38	5.4.2. Drawing up a unified land balance (report) in the country. National Land Report	
39	5.4.3. The main directions of maintaining the state land cadastre in the conditions of deepening market relations	
40	PART 3. MAIN DIRECTIONS FOR THE USE OF LAND CADASTRAL DATA CHAPTER 6 6.1. The main areas of application of land cadastral data	
41	6.2. Application of land cadastre data in the organization of agricultural production	

42	6.3. Application of land cadastre data in non-agricultural sectors	
43	6.4. Use of land cadastre data in the formation and development of the land market	
44	6.5. Significance of land cadastre data in forecasting and development of the territory.....	
45	CHAPTER 7. FOREIGN EXPERIENCE IN LAND CADASTRE 7.1. The experience of maintaining a land cadastre in the countries of the Commonwealth of Independent States.....	
46	7.2. Land cadastre management experience in developed countries...	
47	7.3. Land Cadastre Experience in Asian States.....	
48	GLOSSARY.....	
49	USED BOOKS,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,,	
50	APPLICATIONS.....	