

УДК: 528.576.1.045

## ЕР КАДАСТРИ ҲУДУДЛАРНИ РИВОЖЛАНТИРИШНИНГ ҚОНУНИЙ МЕХАНИЗМИ

*Юнусов Бегенч Мавланбердиевич*

*т.ф.ф.д., (PhD). Давлат кадастрлари палатаси бош мутахассиси*

**Аннотация.** *Ер ҳисобини тўғри замонавий усулларда юритиш ва, ер майдонларини тўлиқ хатловдан ўтказиш ҳамда ер ресурсларидан оқилона фойдаланиш, ер кадастри қонуниятларининг ҳудудларда иқтисодий барқарорликни таъминлашда муҳим аҳамият касб этади. Шу нуқтаи назардан мақолада кадастр индикаторларининг иқтисодий самарасини ошириш, ҳудудларда иқтисодий ривожлантириш услубларини ишлаб чиқиш ва улардан фойдаланиш юзасидан маълумотлар берилган.*

**Калит сўзлар:** Кадастр, давлат кадастрлари, давлат кадастрлари ягона тизими, ер ҳисоби, кадастри тизими, ижтимоий-иқтисодий барқарорлик, ҳудуд, самарадорлик.

**Аннотация.** *Ведение земельного учета правильными современными методами, проведение полного обследования земельных площадей и рациональное использование земельных ресурсов, земельно-кадастровое законодательство имеют важное значение в обеспечении экономической стабильности в регионах. С этой точки зрения в статье представлена информация о повышении экономической эффективности кадастровых показателей, разработке методов экономического развития регионов и их использовании.*

**Ключевые слова:** Кадастр, государственные кадастры, единая система государственных кадастров, земельный учет, кадастровая система, социально-экономическая стабильность, территория, эффективность.

**Annotation** *Maintaining land records using correct modern methods, conducting a complete survey of land areas and rational use of land resources, land cadastral legislation are important in ensuring economic stability in the regions. From this point of view, the article provides information on increasing the economic efficiency of cadastral indicators, developing methods for the economic development of regions and their use.*

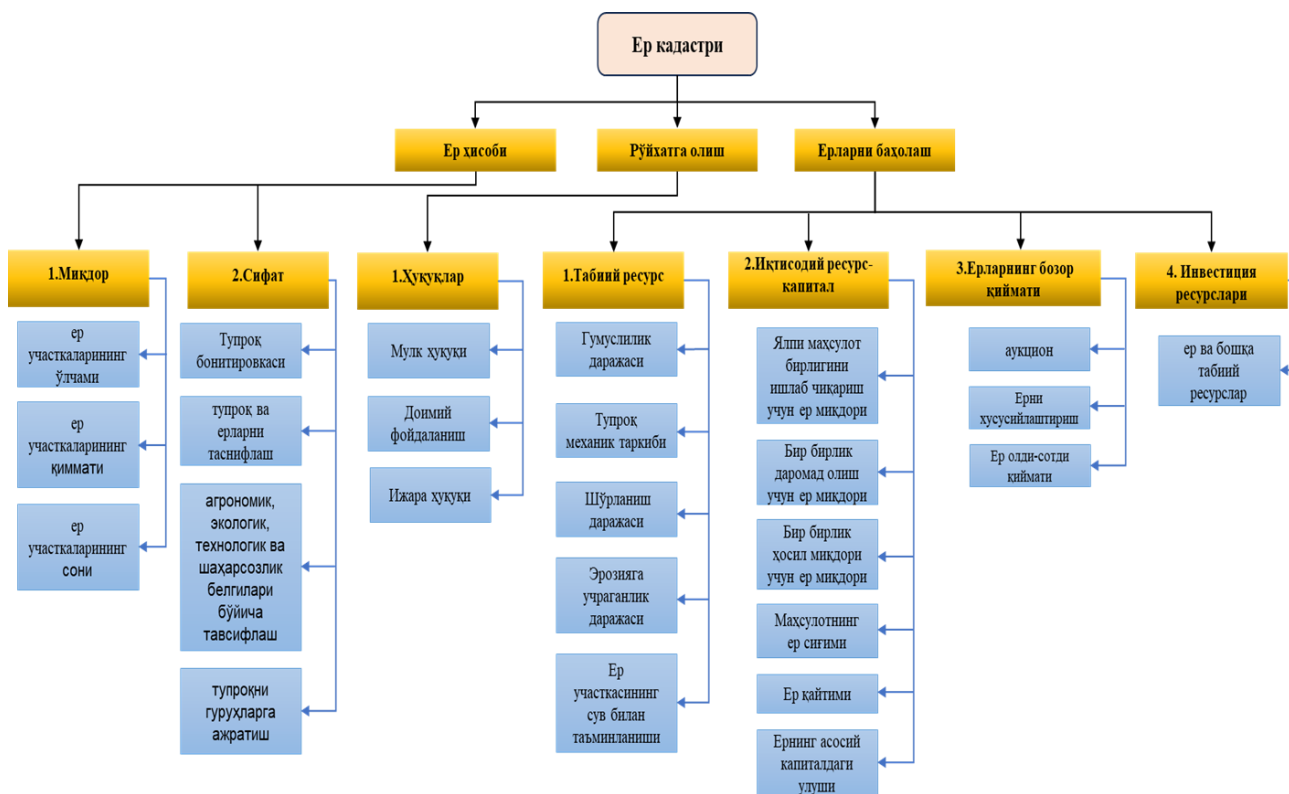
**Key words:** Cadastre, state cadastres, unified system of state cadastres, land registration, cadastral system, socio-economic stability, territory, efficiency.

**Кириш.** Ўзбекистон Республикасининг 1998 йил 30 апрелдаги (янги тахрирдагиси Кучга кириш санаси 01.07.1998) ер кодексининг 15-моддасига биноан “Давлат ер кадастри ерларнинг табиий, хўжалик ва ҳуқуқий режими, уларнинг тоифалари, сифат кўрсаткичлари ва баҳоси, ер участкаларининг жойлашган манзили ва ўлчамлари, уларни ер эгаларига, ердан фойдаланувчиларга, ижарачиларга ҳамда мулкдорларга тақсимлаш тўғрисидаги зарур, ишончли маълумотлар тизими келтирилган унга кўра давлат ер кадастри Ўзбекистон Республикаси давлат кадастрларининг ягона тизимига кирувчи давлат ва тармоқ табиат ресурслари кадастрларининг асосидир[1]. Давлат ер кадастри ерларининг ҳуқуқий тартиби, уларни эгалик қилувчиларга, фойдаланувчиларга, ер тоифаларига қараб тақсимлаш тўғрисидаги ерларнинг сифат тавсифи ва халқ хўжалик қиймати тўғрисидаги зарур маълумотлар ва ҳужжатлар тизимидан иборат[2].

Айни дамда ер ресурслари миқдорининг чегараланганлиги сабабли улардак оқилона ва самарали, давлат ва халқ манфаатларига тўла жавоб берадиган тарзда фойдаланиш жуда мураккаб вазифа бўлиб, бу вазифани амалга ошириш аниқ ва изчил ҳуқуқий тартиботни талаб этади. Ҳозирги ижтимоий-иқтисодий тараққиёт, бозор иқтисодиёти талаблари ҳар бир квадрат ердан ўзининг табиий - иқлимий, ҳосилдорлик даражасидан, давлат ва жамоат манфаатларидан келиб чиқиб илмий асосда аниқ мақсад билан оқилона фойдаланишни тақозо этмоқда.

Шуни ҳисобга олиб ер кадастри тизими иқтисодий механизми ернинг ўзига хос хусусиятлари билан ўзаро боғлиқлиги ифодаланган бўлиб, бунда ер кўпмақсадли ва кўпфункционал объект сифатида қаралмоқда ва унинг тўртта қирраси (1–расм), улар “табиий ресурс”, “иқтисодий ресурс-капитал”, “ернинг бозор қиймати” ва “инвестиция ресурслари” сифатидаги хусусиятлари ҳар бири бўйича алоҳида таҳлил қилишни тақозо қилади. Таҳлил натижаларига кўра, улар ўртасидаги ўзаро боғлиқлик ва ернинг кўпфункционаллик хусусиятлари, ҳудудларда аҳолининг ердан фойдаланиш тенденциясига мос равишда уларга қўшимча томорқа ер ажратиш, ер кадастри тизимининг иқтисодий механизмида ўз аксини топишининг ўзига хос модели сифатида баҳолаш мумкин. Ернинг ҳисобини аниқ юритиш ва самарали фойдаланиш қишлоқ хўжалиги, тадбиркорлик, ишлаб чиқариш, қурилиш, геология каби

кўплаб соҳалар учун жуда муҳим ҳисобланадаи, шу пайтгача республикада худудий бўлинишлари муммоли туманлар ва маҳалла чегаралари бор (1-жадвал).



**1–расм.** Eр кадастри тизимининг ҳудудларни ривожлантиришга таъсири қонуният

Eрлар ҳисобини олиш, Давлат ер кадастри Давлат кадастрлари ягона тизимининг асосий таркибий қисми ҳисобланиб, у ерларнинг табиий, ҳўжалик, ҳуқуқий режими, тоифалари, сифат хусусиятлари ва қиймати, ер участкаларининг ўрни ва ўлчамлари, уларнинг ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ижарачилар ва мулкдорлар ўртасидаги тақсимоти тўғрисидаги маълумотлар ҳамда ҳужжатлар тизимидан иборатдир. Давлат ер кадастри ер участкаларига бўлган ҳуқуқларнинг давлат рўйхатидан ўтказилишини, ерларнинг миқдори ва сифатининг ҳисобга олинишини, тупроқ бонитировкасини, ерларнинг қиймат баҳосини, шунингдек ер кадастрига доир ахборотлар бир тизимга солиниши, сақланиши ва янгилаб турилишини ўз ичига олади. Eрларнинг миқдори ва сифатини ҳисобга олиш уларнинг ҳақиқий ҳолати ва улардан фойдаланилишига қараб, ер участкалари ва майдонлари, Бекобод тумани, Қорақалпоғистон Республикаси ва Хоразм вилояти бўйича

амалга оширилди. Ер участкалари ва ердан фойдаланувчилар бўйича ер микдорини ҳисобга олиш ер участкаларининг ўлчами, уларнинг қиммати ва талаб қилинадиган ўлчаш аниқлигига қараб, геодезик ёки картометрик усулларда амалга оширилади, ер майдонлари бўйича ер микдорини ҳисобга олиш ер участкалари доирасида асосан картометрик усулда амалга оширилади[5].

Давлат ер кадастри юритиш вазифаси юклатилган тегишли органларга ер участкаларининг эгалари, улардан фойдаланувчилар, ер участкаларининг ижарачилари ва мулкдорлари содир бўлган ўзгаришлар тўғрисида бир ой муддатда ахборот беришлари шарт, ерларнинг ўлчами, жойлашган ўрни, майдон турлари ва сифат ҳолатига оид қайд этиладиган маълумотлар ерни ҳисобга олиш ахборотини ташкил этади

1-жадвал

**Маҳалланинг чегараларини белгилашда маҳалла ҳудуди чизмасини тайёрлаш бўйича маълумот**

| № | Туманлар номи      | Жами маҳаллалар сони | Маҳаллалар чегараларини белгилаш ишлари бажариладиган жами туман ва маҳаллалар сони |                 | маҳалла чегараларини белгилашда 2023 йилнинг 28-Ноябр ҳолатига амалда бажарилган ишлар |       |           |
|---|--------------------|----------------------|---|-----------------|--|-------|-----------|
|   |                    |                      | Туманлар сони   | Маҳаллалар сони | ГИС база   | Схема | Тавсифлар |
|   | Республика бўйича  | 2 340                | 48  | 2 380           | 2 316  | 2 086 | 1 891     |
| 1 | Андижон вилояти    | 224                  | 4   | 224             | 224  | 224   | 224       |
| 2 | Бухоро вилояти     | 316                  | 7   | 316             | 316  | 316   | 264       |
| 3 | Фарғона вилояти    | 125                  | 2   | 125             | 119  | 119   | 119       |
| 4 | Жиззах вилояти     | 91                   | 4   | 92              | 92   | 92    | 92        |
| 5 | Наманган вилояти   | 394                  | 6   | 394             | 393  | 393   | 250       |
| 6 | Навоний вилояти    | 190                  | 4   | 190             | 190  | 190   | 190       |
| 7 | Сурхондарё вилояти | 449                  | 9   | 449             | 451  | 221   | 221       |
| 8 | Тошкент вилояти    | 438                  | 9   | 438             | 379  | 379   | 379       |
| 9 | Тошкент шаҳри      | 113                  | 3   | 152             | 152  | 152   | 152       |

Ер ҳисобини аниқ бажариш учун энг аввало ўша ҳудуднинг чегаралари тўғри билгилаб олиш зарур. Айнан шу мақсадда ҳудудларда чегараларида муоммоси

бор вилиятлар аниқланиб камчидликлари бартараф қилиш чоралари кўрилди. Ер кадастри тизими асосий уч йўналишда мукамал тизим ҳолатида ижтимоий-иқтисодий муносабатларнинг ривожланиш цикли бўлади. Унга кўра биринчи йўналишида ер ҳисобини олишда шу пайтга қадар ерларнинг фақат миқдор ҳисобини юритиш амалиёти қўлланган, кўриниб турибдики бунинг ҳудудларда иқтисодий механизмда ўз таъсири бўлмаган. Бизнингча ерларни ҳатлов қилинганда уларнинг миқдор ва сифат ҳисобини олиш зарур, авваллари ерларнинг сифат ҳисоби фақат қишлоқ хўжалиги учун керакли деган ғоя қўлланилган, ер тузиш ва лойиҳалаш ишларида ерларнинг сифат кўрсаткичлари ҳисоби бўлган яни аввал ер тузиш кейин кадастр хизматлари деган собиқ СССР даври назарияси қўлланилган.

Бизнингча ерларнинг миқдор ҳисобини олишда ер участкаларнинг ўлчами, унинг қиймати (бу бозор нарҳи ҳудудларга нисбатан) ва сонини ўз ичига олади. Сифат ҳисобида тупроқ бонитировкаси, ерларни таснифлаш, ерларни агрономик, экологик, технологик ва шаҳарсозлик белгилари бўйича тавсифлаш ҳамда тупроқни гуруҳларга ажратиш ишларини ўз ичига олади. Юқоридаги жараёнларнинг барчаси бажарилганда кадастр тизимида 8 тоифа ерларини бошқаришда, ерларни тоифаларга бўлишда, турларга ажратишда шунингдек, ерларни иқтисодий баҳолаш, Ерларни капиталга айлантириш, Ерларни хусусийлаштириш, ерларни аукционда реализация қилиш, ер бозори, ер солиғи ва ер ижара ҳаққи ставкаларини аниқлаш режалаштириш ва қайта тақсимлаш орқали ҳудудларни ривожланишини ташкил этиш, Компенсация тўловларни ҳисоблаш каби ўта долзарб масалаларни ечишда асос бўлиб хизмат қилади.

Иккинчи йўналиш бу рўйхатга олиш бунда тизимда амалга ошириладиган ер муносабатларда аввало қонун ҳужжатлага асосланган бўлиши шарт, унга кўра мулк ҳуқуқи, доимий фойдаланиш ҳуқуқи ва ижара ҳуқуқи асосида йўритилади Ер участкаларни белгиланган тартибда ҳар қандай ҳаракатлардан сўнг давлат рўйхатидан ўтказилиш белгилаб қўйилган бу эса ҳудудларда кўчмас мулк савдоси, солиқ тушими, молиявий айланма жараёнларида шаффоф механизм ҳисобланади.

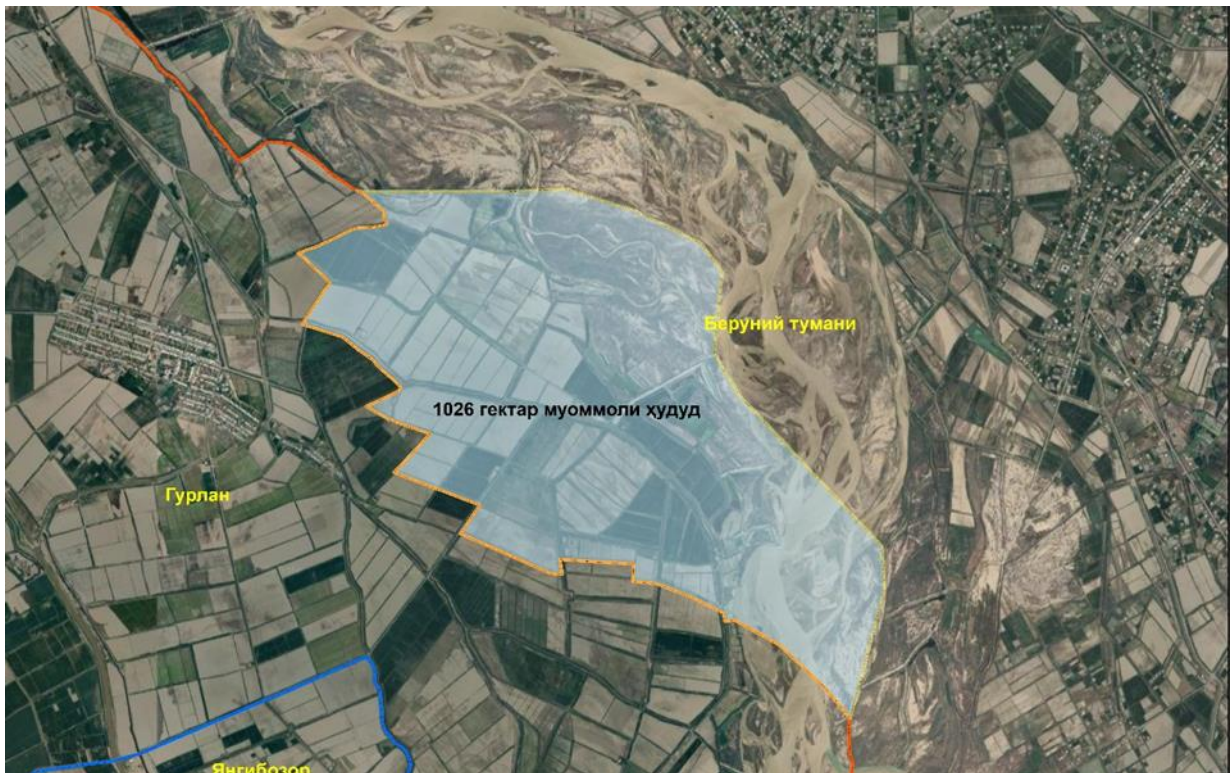
Учинчи йўналишда ерларни баҳолашда биринча ва иккинчи йўналишда белгилаб қўйилга вазифала функціонал вазифаларда ишласа ерларни иқтисодий ресурсга айлантириш мумкин. Мамалакатимизда ерларни баҳолашда белгиланган илмий асосланган механизм мавжуд эмас лекин

Бизнингча баҳолашда асосан табиий ресурс (*ерларнинг гумуслилик даража, тупроқ механик таркиби, шурланиш, сув билан таъминланганлик даражаси, эрозияга учраганлик ҳолати вҳ.к ўзига олиши керак*), капитал–иқтисодий ресурс (*ер миқдори ҳисобига ички ва ташқи ялаи маҳсулот бирлигини ишлаб чиқариш, ҳосил миқдори учун маҳсулотнинг ер сизими, ер қайтими, ернинг асосий капиталдаги улуши кабиларни ўз ичига олиши зарур*), ерларнинг бозор қиймати аукцион, (*ерни хусусийлаштириш, Ер олди-сотди қиймати*), инвестиция ресурслари (*ер ва бошқа табиий ресурслар*) каби тўртда йўналишни эътибога олиш зарур.

Шундай экан кадастр тизими мамлакатимиз иқтисодиётининг барқарор ривожланида асосий манбалардан биттаси деб бўлиб хизмат қилади. Ҳозирги кампютер технологиялари ривожланган даврда тўлиқ интеграциялашган кадастр тизими ерга таалуқли қолган ер тузиш, геодезия, картография, фотограмметрия ва бошқаларни ўз ичида ягона бирлаштирган тизимдир.

Масалан, Хоразм вилоятида ўрганишлар натижасида Қорақалпоистон Республикаси билан 1 026 гектар муоммоли ҳудуди аниқланди ва олиб борилган ишлар натижасида бартараф қилиниб рўйхатдан ўтказилди(2-расм). Хар қандай ер ҳисобини олишнинг якуни маълумотлари ҳудуднинг иқтисодига таъсирини кўрсатади, ер тури, контури, чегараси ва фойдаланувчиси ҳақидаги маълумотлар жамланган ахборот мабалари ер кадастри малумотларини ташкил этади.

Ҳудудлардаги иқтисодий ўсиш озиқ-овқат хавфсизлигини таъминлаш ва иш ўринларини яратиш қолаверса инвестиция оқимларини кўпайтириш ҳам ерга ва кадастр маълумотларига боғлиқ, бунинг учун энг аввало ҳудудларда ер ҳисоби толиқ олиниши зарур, мамлакатимизда баъзи турдаги кадастрлар тўлиқ шаклланмаган. Масалан, автомобиль йўллари кадастри 23%, маданий мерос объектлари 32%, қувурлар 32%, шаҳарсозлик кадастри 63% га шаклланган, холос.



**2-расм.** Хоразм вилояти ва Қорақалпоистон Республикаси ўртасидаги муоммоли ҳудуд

Хулоса ўрнида таъкидлаш лозимки, олиб борган тадқиқотларимиз натижаларини баҳолаш назарий жиҳатдан, аввало ерни кўпфункционал объект сифатида ифодаловчи “ер ҳисоби”, “рўйхатга олиш” ва “ерларни баҳолаш” шу жумладан “миқдор ва сифат жиҳатдан ер ҳисоби”, “ҳуқуқлар”, “табиий ресурс”, “иқтисодий ресурс-капитал”, “ерларнинг бозор қиймати” ҳамда “инвестиция ресурслари” тушунчаларининг ўзига хос хусусиятларини тўғри талқин қилиш ва улар орасидаги фарқ ва чегарани аниқ белгилаб олиш зарур. Ундан сўнгра ерларни кредит олиш учун гаров сфатида фойдаланиш, солиқ ставкалари ва солиқ солиш, ер участкаларини хусусийлаштириш, шунингдек бошқа иқтисодий муносабатларни тартибга солиш бўйича иш олиб борган маъқул ҳисобланади.

Дунёнинг ривожланган мамлакатларида ер кадастри тизимининг ижобий жиҳатларини белгилаш, хусусан ер кадастри тизимини бошқариш ва унинг маълумотларидан ҳудудларни ривожлантириш, иқтисоди барқарорликни таъминлашнинг ҳуқуқи шартлари асосида амалга оширилиши юзасидан тажрибани Ўзбекистонда ҳам жорий қилиш лозим.

### Адабиётлар рўйхати

Ўзбекистон Республикасининг ер кодекси.

Бабажанов Аллаберган Рўзимович Рўзибоев Собир Боймирзаевич Мажитов Баҳром Хамидович.// “Ердан фойдаланиш асослари” ўқув қўлланма. Т–2018.

Ўзбекистон Республикасининг “Инвестиция фаолияти тўғрисида”ги ЎРҚ-598-сон қонуни.

Инвестициялар ва инвестиция фаолияти тўғрисида//Халқ сўзи газетаси–2019.  
Н.Ф.Ишонқулов. Кўчмас мулкни баҳолаш ҳисоботини экспертизадан ўтказишни такомиллаштириш–Т 2023.

Ўзбекистон Республикасининг 15 ноябрь куни қабул қилинган “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида”ги ЎРҚ-728-сон қонуни.

Ўзбекистон Республикасининг “Давлат ер кадастри тўғрисида”ги Қонуни, 1998 йил 28 август.