ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ

САМАРКАНД ДАВЛАТ АРХИТЕКТУРА ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ

Н. Мурадуллаев, А.Р.Рахимов, А.Э. Эшмуродов

ЕР ВА КУЧМАС МУЛК КАДАСТРИ

МАЪРУЗАЛАР МАТНИ ТАРИҚАСИДА ТАЙЁРЛАНГАН

Ў Қ У В   Қ Ў Л Л А Н М А

САМАРКАНД - 2006

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ

САМАРКАНД ДАВЛАТ АРХИТЕКТУРА ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ

«ЕР ТУЗИШ ВА ЕР КАДАСТРИ» КАФЕДРАСИ

« Чоп этишга рухсат бераман»
Ўкув ишлари бўйича проректор

т.ф.д. проф. Соатов У.А.
_____________________ 2006 й

СамДАКИ «ўкув-услубий
адабиётларни чоп этиш»
секциясида
«_____» __________ 2006й
№ ___ мажлис баёни билан
тасдикланган.

ЕР ВА КУЧМАС МУЛК КАДАСТРИ

Ўқув қўлланма 5620700 – «Ер тузиш ва ер кадастри», 5540100 – «Геодезия, картография ва кадастр» таълим йуналиши талабалари учун мўлжалланган.

САМАРКАНД - 2006 й.

Мазкур қўлланмада «Ер ва кўчмас мулк кадастри» фанига тегишли булган лойиҳалаш ишлари ва баҳолашга оид мавзулар берилган.

Қўлланма «Ер тузиш ва ер кадастри» ва «Геодезия картография ва кадастр» соҳасида таълим олаётган талабалар учун мўлжалланган. Бундан ташқари шу соҳада фаолият олиб бораётган мутахассислар учун ҳам фойдаланишлари мумкин.

Муаллифлар: **Н. Мурадуллаев А.Р.Рахимов, А.Э.Эшмурадов**

Ер ва кучмас мулк кадастри. Ўқув қўлланма.

Самарқанд Давлат архитектура қурилиш институти.

Тақризчилар: Самарқанд Давлат архитектура-қурлиш институти «Ер тузиш ва ер кадастри» кафедраси доценти т.ф.н Ш.Д.Давлатов,
Самарқанд Ер ресурслари ва давлат кадастри бошкармаси бошлиғи т.ф.н доцент Д.О.Журақулов

Чикиш маълумотлари: СамДАКИ
Формат _______ буюртма №_________
Тираж _____хажми_______нашр вараги.

КИРИШ

Республикамиз мустақилликка эришгандан кейин иқтисодий, сиёсий, ижтимоий, маданий ва бошқа йўналишлардаги муаммоларни ҳал қилиш йўлида дадил қадам қўйилмокда. Шу жумладан барча соҳалар каби геодезия, картография, кадастр соҳалари ҳам ривожланмокда. Ҳозирда олиб борилаётган илмий ва амалий ишларни янада мукаммаллаштириш мақсадида сохага доир янги техника ва технологияни хаётга татбик қилишга катта аҳамият берилмокда.

Сўнги вақтларда кадастр тузишга ҳам алоҳида эътибор берилмоқда. Чунончи, соҳани ривожлантириш мақсадида кадрлар тайёрлаш, ривожланган Щвеция, Россия, Германия мамлакатларининг кадастр тузиш борасидаги тажрибаларини ўрганиш ва янги, замонавий технология яратиш устида иш олиб борилмоқда.

Аввалам бор, шуни таъкидлаш жоизки, кадастрнинг барча турларини бажариш учун Давлат Геодезия тармоқлари (ДГТ) барча талабларга жавоб берадиган даражада барпо этилган бўлиши керак. Бу борада Республикамизда илмий ва амалий ишлар олиб борилмоқда.

Чунончи, Ўзбекистон Республикаси ҳудудида Давлат Геодезик тармоғини, Ер йўлдоши тизими технологияси бўйича такомиллаштириш масаласига кўп миқдорда маблағ ажратиб, бу ишнинг ривожига катта аҳамият берилмокда.

Гап шундаки, барча ерлар, кучмас мулк чегаралари, бурчаклари ДГТ асосида жойда топилади ва белгиланади.

Ер ва бошқа турдаги кўчмас мулкларни рўйхатга олиш, улар ҳақида аниқ маълумотларни тўплаш, уларни бир жойга маьлумотлар банкига (МБ) йиғиб, керак бўлганда улардан самарали фойдаланиш, ер кўчмас мулк эгаси бўлиши давлатнинг, жисмоний шахснинг ерга, кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқини ҳимоя қилиш солиқ тизимини мукаммаллаштириш, кўчмас мулк ҳақидаги маьлумотларни оммавий ахборат воситаларида эьлон килиш, уларни ким ощди бозорида сотиш ва сотиб олиш каби жуда кўп масалаларни ечиш мақсадида ер кадастри тузилди.

Ундан ташқари, кўчмас мулкка ёки унинг маьлум бир қисмига эгалик ҳуқуқини расмийлаштириш, бу ҳуқуқни муҳофаза қилиш мақсадида кўчмас мулк кадастри тузилади.

Кундан кунга бозор мунособатлари ривожланаётган бир пайтда, кўпдан - кўп бозор иқтисодиётига оид масалаларни тез ва самарали қилиб ҳал қилиш кадастр тузувчилардан чуқур билим ва маҳорат талаб қилади.

Табиий ресурслар ичида ер айникса катта аҳамиятга эгадир. Берилган маълумотларга қараганда Ўзбекистон Республикасининг умумий ер майдони 44890,1 минг га ни ташкил этади. Ер ресурслари республиканинг миллий бойлигидир.

Ўзбекистон Республикасининг 1998 йил 29 апрелдаги "Ер кодекси", "Фермер -хўжалиги туғрисида"ги, "Деҳқон хўжалиги тўғрисида" ги 1993 йил 6 майдаги "Ер солиғи тўғрисида"ги, 1998 йил августдаги "Давлат ер кадастри тўғрисида"ги Вазирлар Маҳкамасининг 1996 йил 17 июлдаги

"Ўзбекистон Республикасида Давлат кадастрининг Ягона тизимини яратиш ва юритиш тартиби тўғрисида"ги ҳужжатлар ер кадастрига бўлган муносабатни тубдан ўзгартириб юборди. Натижада ерга эгалик килиш ва ердан фойдаланишда янги шакллар вужудга келди.

Узбекистон Республикаси "Ер кодекси"нинг 15-моддасига мувофик, давлат ер кадастри ерларнинг табиий, хужалик ва худудий тартиби тугрисидаги, уларнинг тоифалари, сифат курсаткичлари ва киймати тугрисидаги, ер участкаларнинг жойлашган урни ва улчамлари тугрисидаги, уларни ер участкалари мулкдорларига, ер эгаларига ва ердан фойдаланувчиларга таксимлаш тугрисидаги зарур, ишончли маълумотлар ва хужжатлар тизимидан иборат. Давлат ер кадастри ер муносабатларини тартибга солиш, ердан окилона фойдаланиш ва уни мухофаза килишни, ер тузиш ишларини ташкил этиш, ер тузиш, ер учун туланадиган хак микдорларини асослаш, хужалик фаолиятига бахо буриш максадида. Узбекистон Республикаси Вазирлар Махкамасини, махаллий давлат хокимияти органларини, поселка, кишлок ва овуллар, узини-узи бошкариш органларини, манфаатдор юридик ва жисмоний шахсларни ер тугрисидаги маълумотлар билан таъминлашга мулжаллангандир.

Давлат ер кадастри мухим халк хужалиги ахамиятига эга. Унинг маълумотларидан турли масалаларни хал килишда, жумладан, ер солиги, ер майдонларига ижара хаки микдорларини белгилашда, кишлок хужалик экинлари хосилдорлигини режалаштиришда, ер тузишда, ердан фойдланиш билан боглик булган барча масалаларни хал килишда фойдаланилади.

ЕР КАДАСТРИ

КАДАСТР ҲАҚИДА УМУМИЙ МАЪЛУМОТЛАР

Режа:

1.Қадимда ер кадастурининг тузилиши

2. Кадастр турлари

Кадастр сузи юнонча katastichon сузидан француз тилига kadastre шаклида утган булиб, узбек тилига айнан таржима килинса варак, мол- мулк дафтари ёки мулкий дафтар маьносини билдиради.

Бу суз купгина бошка кадимги атамалар каби вакт утиши билан узининг илк бор кузда тутилган мазмунига унча тугри келмайди. Хозирги кадастр деганда ер ва бошка купкина кучмас мулклар хакида кенг камровли , нихоятда теран, анча мураккаб тушунча назарда тутилади.

Шу боис каластр сузини таърифлаётганда, аввал унга куйилаётган талаб ва вазифаларга , нима максадда бажарилаётганига караб таьриф берилади.

Шундай килиб кадастрнинг таьрифлари куйидагича булади:

а) Кадастр деб, муайян обект(ер, сув,бино ва иншоатлар ёки бошк) хакида даврий ёки узликсиз равишда кузатиш оркали тузиладиган ва тартибга солиб туриладиган маьлумотлар тупламига айтилади.

б) Кадастр деб, муайян обект ёки вакелликни, баъзи холларда, уларни иктисодий бахолашни хам уз ичига олган холда , сон ва сифат жихатдан хисобий руйхатини тузишга айтилади.

в) кадастр - расмий ташкилотлар ёки муассасалар томонидан тузилган мулкий дафтардир.

<u>КАДАСТР ТУРЛАРИ:</u> Кадастр турлари куп. Масалан давлат ер кадастри, давлат сув кадастри, урмон баликчилиги, архитектура обидалари ва бошка юздан ортик давлат кадастрлари турлари бор.

Ушбу китобда ер кадастри, бино ва иншоотлар кучмас мулк кадастри ва шахар кадастрини куриб чикамиз.

<u>ЕР КАДАСТРИ:</u> Ер участкалари хакидаги маьлумотлар йигиндиси. У китоб тарзида, картотека ёки маьлумотларнинг тизими тарзида тузилган. Ер кадастри, ер участкаларини тартиб ракамлари, тавсифи, ер эгалари хакида маьлумотлар тупланган булади.

Давлат ер кадастрида эса, асосан, ерларнинг табий хужалиг, хукукий холатлари хакида ишончли маьлумотлар тупланади. Давлат ер кадастрида ер эгаларининг руйхати , ернинг микдори ,унинг сифати, тупрок бонитировкаси , ернинг иктисодий бахоси курсатилади.

<u>КУЧМАС МУЛК КАДАСТРИ:</u> Барча юридик идоралар ва жисмоний шахсларга мансуб булган бинолар ва иншоатлар давлат хисобига олиниб, кадастр руйхатга киритилади. Кучмас мулк кадастри юридик кучга эга булган хужжатдир.

<u>ШАХАР КАДАСТРИ:</u> Шахар худудида мавжуд булган обьектларннг хукукий ,хужалик , табиий ва иктисодий холати хакидаги маьлумотлар

тупламидир.У шахарнинг ривожланишини ва кунлик фаолиятини таьминлайди ва шахар мухитининг вакт утиши билан юз бераётган узгаришларни хисобга олади.

ЮРИДИК КАДАСТРИ: Кучмас мулкка булган мулкни хукук хакидаги маьлумотларга эга булган ва бу хукукларни руйхатдан утказишни таминлайдиган ахборот тизимига юридик кадастр дейилади.

КАДАСТР ХАКИДА КИСКАЧА ТАРИХИЙ МАЪЛУМОТ

Экин ерлари хакида маьлимотларни туплаш, ундан ассосан солик солиш максадида фойдаланиш тарихи беш минг йиллар нарига бориб такалади. Бу борада геодезия фанининг пайдо булиши тарихи мурожат келишнинг узи кифоя.

Кадимда хам, урта асрларда хам барча мамлакатларда экин мойдонларига солик солиш одат тусига кирган. Зеро , давлат кудрати соликка боглик. Ишни бажариш учун эса фойдаланиладиган ерлар улчанган .хисобга олинган. Демак ер хисоби, ундан олинган хосил хисоби булган.

Рум кадастури хакидаги маьлумотлар эрамиздан олдинги v - асарларга мансуб.

Англияда ер солиги 991 йилдан бошлаб жорий этилган .1066 йилда эса кадастр тузилган.

Францияда биринчи кадастр “хисоб китоби” 1269 йилдан бошлаб ёзилган.

Ер кадастрининг кулланилиши, ер майдонларини улчаш билан доимий равишда узвий боглик булиб келган. Вактнинг утиши билан ер кадастрининг усул ва шакллари тарихан узгариб келган. Хар бир даврнинг кадастри хукмрон синфнинг манфаатини ифодалаган. Кадимда хам, урта асрларда хам барча мамлакатларда экин майдонларига солик солиш одат тусига кирган. Чунки, хар бир давлатнинг кудрати соликка боглик булиб, фойдаланадиган ерлар улчанган ва хисобга олинган.

Ер кадастри Кадимий Римда мавжуд булиб, ердан олинадиган соликлар белгиланиб борилган. Кадимий Миср ва Византия мамлакатларида ер ресурсларини хисобга олиш ва ерларнинг хакикий бахосини белгилаш учун кадастр маълумотларидан фойдаланилган.

Шаркий Европада ерни илк бор кадастрли бахолаш XVIII асрнинг бошларида амалга оширила бошланган. Европа мамлакатларида кургазма сифатида ***“Милан кадастри”*** деб номланган дастур кабул килинган. Ушбу дастурда кадастрнинг куйидаги вазифалари курсатилган эди: хар бир ер участкаларининг режалари тузилиб, ер майдонларининг чегаралари, ерларнинг сифати, ердан олинадиган уртача хосилдорлиги ва олинадиган соф фойда микдори аникланиб борилган ва кадастр китобига киритилган.

Англияда ер солиги 991-йилдан бошлаб жорий этилган.Францияда биринчи *“кадастр хисоб китоби”*1269-йилдан бошлаб ёзила бошлаган.

1790 йилда Франциянинг Миллий мажлиси томонидан ута номутаносиб булган соликлар бекор килиниб, хар бир ер участкаларидан олинган соф фойдага нисбатан ер солигини олиш кабул килинди. Бошида бахолаш комиссияси томонидан ер эгаларининг фикрлари билиниб, хакикий ер холати аникланган, хамда кушимча соликлар белгиланиб, даромад микдорига караб тенг равишда таксимланган. Аммо соф виждонлиликка каратилган хисоб-китоблар узини окламади. Шу сабабли 1798 йилда бу мамлакатда ерни бахолашнинг янги усули белгиланди: яъни ерни бахолаш бахоловчиларнинг виждонийлигига караб эмас, балки соф фойдани аниклаш оркали амалга

ошириладиган булди. Мамлакат-нинг хар бир жойларидан бир нечта ер участкалари ажратилиб олиниб суратга туширилар ва ерлар бахоланар эди. Тез орада ерларни суратга олиш ва бахолаш танлаб эмас, балки барча ер участкаларида амалга оширила бошланди. Бу эса, улар орасида соликларни тенг равишда булинишига имкон яратди. Шу сабабли 1807 йилда кабул килинган конунга асосан ***“парцелляр”*** ли ер участкаларини “хисоб-китоб” килиш кадастрига утилди.

Ер участкалари тулик суратга туширилиб, режалари тузилгандан кейин, хужжатлар бахолаш-эксперт комиссиясига берилган. Бахолаш экспертлари ернинг хакикий холатини куздан кечириб, ернинг сифатини, кайси экин тури экилишини ва кайси синфга мансублигини аниклаб, уртача соф фойда микдорини белгилаб берган. Бунда кишлок хужалик махсулотларининг бахоси кейинги 15 йилдаги уртача микдорига караб олинган. Кадастр хизматига Молия вазирлиги рахбарлик килган. Кадастр билан шугулланувчилар икки гурухга булинган: биринчи гурухга ерни улчаб берувчи геометрлар, иккинчисига солик назоратчилари ва ерларни синфларга булувчи шахслар кирган.

Австрияда ер кадастри XIX асрнинг биринчи ярмида илк бор утказилган. У пайтларда бу мамлакатда конуний равишда ерларни чегаралаш кадастр билан боглик эмас эди. Кадастр томонидан берилган маълумотлар асосида соликлар булинар ва хар бир шахсга еткизилар эди.

Француз ва Австрияликларнинг энг катта ва асосий камчиликлари шундан иборат эдики, улар хар бир ер участкалари учун махсус мураккаб ишлаб чикилган таърифлар асосида ерларни бахолаганлар. Шунинг учун кадастрни киритиш ишлари бу давлатларда узок муддатга чузилган.

Пруссия кадастрини ташкил этишда сезиларли даражада олга кетилди, уни амалга ошариш учун атига 4 йил зарур булди халос. Бу мамлакатда соликларни тенг равишда булинишига сабаб хар бир ер майдони бирлик сифатида кабул килиниб, ундан соф фойда олинган. Шунинг учун соф фойдани аниклашда хар кайси ер участка майдонини бахолаш зарурияти керак булмади. Ерларни бахолашни амалга ошириш учун мамлакат микёсида мавжуд булган барча ерлар суратга туширилиб, кадастр ишлари тез, арзон ва жуда соддалаштирилган холда бажарилди. Энг асосийси кадастрлаш процессида ерларни бир турлиликга олиб келиниб ва бир вактда бахолашга эришилди, бу эса иктисодий таккослаш учун жуда мухимдир. Кейинчалик Пруссия кадастри куриниши жихатдан узгариб борди, ер участкаларининг чегаралари конуний равишда хужжатлаштирилди ва кадастр китобига киритилиб борилди.

Россия давлатида ерларга кадастр ишларини тадбик этиш 1842 йилдан бошланиб, 20 йил давом этган. Кадастр ишларини уша даврда Россиянинг давлат мулки вазирлигининг кадастр гурухлари амалга оширган. Улар ер майдонларини тоифаларга булишда кишлок хужалик махсулотларининг хосилдорлиги хакидаги маълумотларига таянган холда иш олиб борган. Россияда ерларни бахолашда уртача хосилдорлик сураб-суриштириш йули билан ёки тугри назорат килиш оркали аникланиб, умумий даромад микдори белгиланган. Бундан ишлов учун килинган харажатлар хисобланиб, хар бир турдаги ер майдонидан олинадиган соф фойда аникланган. 1899 йилда

Россиянинг Давлат Мулки вазирлиги ерни бахолашнинг янги коидаларини киритди, унинг асосига шартли равишда ишлов бериладиган ерларни бешта классификацияга булган, яъни энг яхши ерлардан то энг ёмон турдаги ерларгача булинган.

Америка Кушма Штатларида кадастрни жорий этиш 1785 йилдан бошланган. Кадастр ишларини бошкариш давлат томонидан назорат килиниб, икки гурухга булинган. Геодезия хизматидаги гурух вакиллари, ерларнинг чегараларини майдонларини, курилган биноларнинг улчамларини, хажмини аниклаш билан шугулланган. Иккинчи гурух хизматчилари хукукшунослардан иборат булиб, улар ер ва кучмас мулк эгаларининг мулкка булган эгалик хукукини аниклашган, хамда махсус кадастр китобларига киритиб, суд идораларида сакланган.

Амир Темурнинг “Темур тузуклари” китобида келтирилишича ер майдонининг микдори, ундан олинадиган хосил солик микдорини белгиланган, экин ерлари улчанган ва олинадиган хосил хисобга олинган. Агарда нотугри маьлумотлар йигилган булса хизматчилар жазоланган. Улчаш натижаларини махсус давлат ходимлари ва ерлар билан шугулланувчи олий мансабдорлардан иборат- холиса деб аталувчи хайъат текширган. Холиса эгасиз колган ерларни обод килишга ёрдам берган.

Америка Кушма Штатларида кадастрни жорий килиш 1785 йилдан бошланган. Давлат каромогидаги геодезия хизмати ерларнинг чегарасини майдонларини , унда курилган биноларнинг улчамларини хажмини аниклаш билан шугулланишган булишса , хукук шунослар эса ер ва кучмас мулк эгаларининг мулкка булган эгалик хукукини аниклашган. Барча хужжатлар махсус мулкий китоблар да кайт этилиб суд идораларида сакланган.

Назорат саволлари :

1. **Кадимда кадастр ишлари кандай олиб борилади.**
2. **Кадастр нима?**
3. **Кадастрнинг кандай турлари мавжуд?**

ХОРИЖИЙ МАМЛАКАТЛАРДА КАДАСТР ТУЗИШ ТАЖРИБАЛАРИ.

Режа :

1. **Хорижий мамалакатларда кадастр тизими тузиш ишлари .**
2. **Фарангистон, Испания, Олмония ва Швецияда хозирги кундаги ер ва кучмас мулкни кадастрлаш тажрибалари**

Купгина мамлакатлар иктисодиёти ривожланишининг ассосий омилларидан бири уларда мавжуд, табиий манбалардан окилона фойдаланишдир. Ер хам ана шундай манбаларнинг асосийсидир.

Ер хакидаги маьлумотлардан фойдаланиш - унинг хосилдорлигини ошириш режасини тузишга, хамда ер сифатини пасайиб кетишининг олдини олишга ёрдам беради.

Ер манбаларидан фойдаланишнинг самарасини ошириш учун, у хакда куйидаги маьлимотларни йигиш максадга маофикдир.

Авволо , ерга эгалик хукуки, ундан фойдаланиш хукукининг мавжудлиги, ер ва бошка кучмас мулкнинг бахоси, улардан олинадиган солик микдори, хатто ер ва кучмас мулк жойлашган минтаканинг ривожланиш режасини тузиш, шулар жумласидандир.

Ер ва бошка кучмас мулклар хакида куплаб маьлумотларни бир жойга йигиш, уларни кайта ишлаш, саклаш ва зарур булганда улардан фойдалани ш муоммаларини ечиш максадида ер ёки кучмас мулк кадастри тизими тузилади.

Хозирги зомон кадастр тизими хар бир хорижий мамалакатда уз хусусиятларига эга. масалан : Фарангистонни олиб курайлик .

Мамлакатда хаммаси булиб 97 млн. ер участкалари (парселлар) ва 37000 хусусий уйлар, хонадонлар, дукон саноат корхоналарининг бинолари бор. Шунинг учун Фарангистонда аввал солик микдорини аниклаш максадида солик (фискал) кадастри тузилган. Асосан кадастр ер участкаларининг хусусиятлари бир хил деб олиниб уларнинг майдонларини хисобга орган холда солик микдори аникланган.

Фарангистон ер кадастрининг хозирги вазифалари куйидагилардан иборат: кадастр планларини тузиш ер участкалари тузиш эгалик хукукини аниклаш уларнинг майдонларини улчаш, ерни ва бошка кучмас мулкни бахолаш , шуларни хисобга олган холда солик микдорини келтириб чикаришдан иборат.

Кадастр фаолияти Тулуз шахрида жойлашган миллий кадастр хизмати томонидан, Париждаги Давлат кадастр хужжатлари хизмати идораси ва давлат департаментларида жойлашган минтакавий солик бошкармалари томонидан бажарилади.

Тизимга 5 та минтакавий хисоблаш маркази ва 306 махаллий кадастр бюроси киради. Булар солик бошкармаларини узларининг маьлимотлар банкидаги сунги узгаришлари билан тизим оркали хабардор килиб туради.

Умуман олганда автоматлаштирилган тизимнинг асосий вазифаси барча ер участкалари, кучмас мулк обьектлари хакидаги маьлимотларни йигиш, саклаш, уни кайта ишлашдан иборат.

Испания кадастр тизими 3 боскичга эга.

1. Кадастр маркази. У мамлакатдаги барча кадастр хизматини бошкаради. У асосан кадастр моделини меьерий хужжатларни тайёрлайди.

2. Провинциялардаги бошкармаларда кадастр марказидан олигган йурикномаларда курсатилган вазифаларни куйи ташкилотларда бажариб иш туради. Барча ишлар 3 боскичда яьни муни ципал кадастр булинмаларидан бажарилади.

Олмонияда кадастр ишлари кадастр ер бошкармалари томанидан бажарилади.

Бундай бошкармалар одатда ички ишлар вазирлиги ёки молия вазирлиги таркибида булган.

Кадастр хариталари 1: 5000 - 1:-200000 нисбатларида тузилади.

Махаллий кадастр бошкармалари узларига ажратилган худудлардаги мавжуд ер ва кучмас мулкларни хисобга олади.

Уларни таьрифлайди.Кадастр маьлумотлари узликсиз равишда янгиланиб туради.

Ер ва у билан боглик булган бар ча турдаги кучмас мулкларнинг хозирги холати “Ер китоби” да кайд килинади.

Купгина оврупа мамалакатларидагидек ШВЕЦИЯДА хам кадастр куп максадлидир. Кадастр маьлимотлари ер ва бошка кучмас муклк эгаларининг ерга мулкка эгалик хукукини махсус мулкий китобларда кайд килади, солик микдорини белгилай ди ундан ташкари давлатнинг ер манбаларининг самарасини ошириш борасидаги сиёсатига хизмат килади.

Швед ер кадастри миллий ер хизмати тизимига мансуб. Бу тизим 3 боскичдан иборат булиб, марказий бошкарув, 5 минтакавий бошкарма ва 100 дан ортик булимлардан иборат.

Ер кадастири масалалари камровига кадастр маьлумотларини туплаш , уларни кайта ишлаш, саклаш, мулкий хукук, ер ва мулкни соликка тортиш вазифаларидан ташкари ер участкаларини шакллантириш , уларнинг тасвирловини тайёрлаш каби ишлар хам киради.

Назорат саволлар:

1. **Хорижий маллакатларда кадастр тизимини тузиш ишлари кандай олиб борилаяпти?**
2. **Хозирги кунда ривожланган мамлакатларнинг кадастр хизматида кандай ишлар бажарилади?**

ДАВЛАТ ЕР КАДАСТРИНИНГ ТАВСИФИ

ХИСОБ-КИТОБ ВА ЕР КАДАСТРИ ТЎҒРИСИДА УМУМИЙ ТУШУНЧАЛАР.

Режа:

1. **Ер кадастирининг хисоб-китоби тугрисида тушунча**
2. **Ер кадастирининг тарихан вужудга келиши ва унга булган заруriят**
3. **Хозирги кунда Ер кадастри олдига қўйилган талаблар**
4. **Ернинг ишлаб чикариш воситаси сифатида кишлок хужалигида қўлланилиши.**

Хисоб-китоб ижтимоий ҳаётнинг асосини ташкил этади. Бунга заруriят аввалом бор ишлаб чикаришнинг талабидан келиб чикди. Моддий ишлаб чикариш жараенини ишчи кучларини, ишлаб чикариш воситаларини, хайдаладиган ерларни, хом-ашеларни, материалларни ва олинадиган махсулотларни хисоб килмасдан амалга ошириш мумкин эмас. Шу сабабли хам хисоб-китоб кишилик жа мияти ривожининг энг бирламчи боскичларида пайдо

булган. Турли ижтимоий-иктисодий формациларда хисоб-китоб кишилик жамияти ривожининг энг бирламчи боскичларида пайдо булган. Турли ижтимоий-иктисодий формацияларда хисоб-китоб ишларининг мазмуни, мохияти, вазифалари ва сулуби турлича булган.

Ишлаб чикаришнинг ибтидоий-жамоа тузумида хисоб-китоб ишлари жуда оддий булиб ушбу, факатгина жойдаги жамоанинг манфаатини кузлаган.

Жамият ривожининг маълум боскичида ерларнинг микдори билан бир каторда сифат холати хам хисоб-китоб килина бошланди, кейинчалик эса турлича унумдорликка эга булган ерлардан олинаетган фойда микдорини хам хисоб килиш зарурияти тугилди.

Кадастр французча суз булиб, маълум бир объект буйича даврий еки узлуксиз кузатиш, назорат килиш йули билан олинган маълумотларнинг мужассамланган йигиндисидир.

Ер мехнатнинг умумий воситасидир, мехнат жараенини амалга оширишнинг зарурий шартидир.

У ишлаб чикариш воситаси сифатида кишлок хужалигида, саноатда, транспортда хамда инсоният моддий фаолиятининг бошка барча тармокларида гавдаланади. Аммо ер бошкак ишлаб чикариш воситаларидан анчагина фарк килади. Асосийлари куйидагилардир:

1. Ердан ташкари барча ишлаб чикариш воситалари инсон мехнатининг махсулидир, ер эса табиатнинг махсули. У табиат инъоми сифатида мехнатдан олдин пайдо булган хамда ушбу мехнатнинг табиий шароитидир.

2. Ишлаб чикарувчи кучларнинг ривожланиши билан ишлаб чикариш воситалари микдор жихатдан купаяди ва сифат жихатдан узгариб боради. Ерга келганда, унинг юзаси (майдони) ер шарининг куруклик кисми билан чегаралангандир. Ерни бирон-бир ишлаб чикариш воситаси билан алмаштириш имконияти мавжуд эмас.

3. Ердан фойдаланиш доимий жой билан боглик. Уни ишлаб чикариш воситаси сифатида бир жойдан бошкасига кучириш мумкин эмас. Бошка купгина ишлаб чикариш воситалари доимий урни билан богланмаган.

4. Барча ишлаб чикариш воситалари фойдаланиш жараенида эскиради, узларининг фойдланиш хусусиятларини йукотади ва нихоят, ишлаб чикариш жараенидан умуман чикиб кетади. Ер эса вактнинг емирувчи таъсири измида булмаган доимий ишлаб чикариш воситасидир. Бунинг устига ердан тугри фойдаланиш натижасида унинг унумдорлиги ортиб боради.

Юкоридагилардан яна бир карра хулоса килиш мумкинки, ер узига хос булган ишлаб чикариш воситасидир.

Кишлок хужалигида купинча ернинг устки гумуз катлами, яъни унумдорлик хусусиятларига эга булган кисми тупрокдан фойдаланилади. Ернинг унумдор катлами унчалик калин эмас, 20-50 см анча яхши шароитларда у 1,5 метрдан ошмайди.

Ер кадастри куйидаги таркибий кисмларни уз ичига олади:

ер-мулкларни, ер эгалиги ва ердан фойдаланувчиларни руйхат килиш; ер майдонларини микдор хамда сифат жихатидан хисобга олиш; тупрок бонитировкаси ва ерларни иктисодий жихатдан бахолаш.

Ер мулкларини ер эгалиги ва ердан фойдаланишни руйхат килиш-ер кадастрининг биринчи таркибий кисми булиб, у ер майдонларини хукукий жихатдан хужалик холатини таъминлайди. Бу тадбир ер мулклари, ер эгалари ва ердан фойдаланувчиларнинг чегаралари буйича ерларни маълум субъектларга конуний бириктириб куйиш ва конуний расмийлаштириш, ер мулкдорларига ер эгалари ва ердан фойдаланувчиларга ерга мулкчилик, эгалик килиш ва фойдаланиш хукукини берувчи Давлат хужжатларини топшириш, юкоридаги субъектларни туман (шахар), давлат ер кадастри котибига кайд килишни уз ичига олади.

Ер майдонларининг хисоби ер майдонларининг микдори ва сифати хакидаги тула маълумотларни олиш кайта ишлаш, маълум бир тизимга (тартибга) келтириш хамда саклаш буйича мажмуали тадбир хисобланади. Ер майдонларини микдор жихатдан хисоб-китоб килиш уларнинг маълум маъмурий-худудий бирликларга, ертоифаларига, ер мулклари, ер эгалари, ердан фойдаланувчиларга ва ер турлари буйича таксимлаши хакидаги маълумотларни узичига олади. Ерларни сифат жихатидан хисоб килишни вазифаситупрок катлами хамда ер мулки, ер эгалиги ва ердан фойдаланишлар нукта-назардан турларни табиий мелиоратив ва хужалик холатига хар томонлама тавсиф беришдан иборатдир.

Тупрок бонитировкасининг асосий максади ерларни табиий баркарор хусусиятлари хамда хужалик шароитида, фойдаланиш жараенида олган фазилатлари буйича бахолашдан иборат. Тупрок бонитравкасининг натижалари ер майдонларини иктисодий жихатдан бахолашда холисона асос булиб хизмат килади.

Ерларни иктисодий бахолаш-бу махсус иктисодий курсаткичлар асосида ер майдонларини иктисодий жихатдан самарадорлик хусусиятини, уларни иктисодий унумдорлигини киймат жихатдан улчашдир. Ер майдонларини иктисодий жихатдан бахолашда ердан фойдаланишнинг табиий (тупрок бонитети баллари оркали), иклимий (самарали харорат йигиндиси, егингарчилик микдори ва бошкалар), хужалик (ишлаб чикаришнинг жадаллашганлик даражаси) ва технологик (кантурлилик, майдонлар шакли, ишчи кияликлар ва бошкалар), шароитлари бутун бир мажмуа тарзида хисобга олинади.

Назорат саволлар:

1. Ер кадастрининг хисоб-китоби тугрисида.

2. Ер кадастрининг тарихи.

3. Узбекистон республикасида Ер кадастри олдига қўйилган талаблар.

4. Ер кишлок хужалигида асосий ишлаб чикариш воситаси.

ДАВЛАТ ЕР КАДАСТРИНИНГ ВАЗИФАЛАРИ

Режа:

1. **Давлат ер кадастри.**
2. **Кишлок хужалигида ер кадастрини вазифалари.**

Давлат ернинг ягона эгаси сифатида ер фондини бошкаришни амалга оширади. Бу эса ер кадастрига давлат ахамиятини беради. Унинг маълумотлари, биринчи навбатда ерларни руйхат килиш, маълумотлар жамики ер ресурсларини давлат томонидан бошкаришни янада такомиллаштириш максадларида фойдалнибгина колмасдан, балки ерларга давлат эгалик хукукини мухофаза килиш максадларида шунингдек бошка мулкдорлар, ер эгалари ва ердан фойдаланувчилар хукукларини хам мухофаза килишда фойдаланади.

Шунинг учун хам ер кадастри маълумотлари факатгина иктисодий ахамиятга молик булибгина колмасдан, хукукий ахамиятга хамэгадир.

Кадастр маълумотлари давлат еки бошка жамоат максадлари учун ер ажратишни асослашда катта ахамиятга эгадир.

Узбекистон Республикасининг Ер кодексида хам атроф-мухитни, жумладан ер ресурсларини мухофаза килиш, ер ресурсларидан окилона фойдланиш буйича тадбирлар ишлаб чикиш ва амалга ошириш кузда тутилган. Бундай тадбирлар сирасига худудни окилона ташкил этиш, тупрок унумдорлигини ошириш, ерларни сув ва шамол эрозиясидан, селлардан, сув босишдан, захланишдан, кайта шурланишдан, какраб колишдан, ишлаб чикариш чикиндилари, кимевий радиоактив моддалар билан ифлосланишдан химоя килиш, бузилган ерларни кайта экинзорларга айлантириш кабилар киради. Бу масалалалрни хал килиш мамлакат ер ресурсларини сифат холати тугрисида тулик ва хар томонлама маълумотларга асосланиши зарур.

Жумладан, "Ер солиги тугрисида", "Фермер хужалиги тугрисида", "Дехкон хужалиги тугрисида"ги "(кооператив) Ширкат хужалиги тугрисида"ги конунларни амалиетга тадбик килиш, кишлок хужалигида аграр ислохотларни амалга ошириш биринчи галда ер кадастри маълумотларига таянади.

Ер кадастри маълумотлари биринчи галда кишлок хужалиги ишлаб чикаришни ташкил этиш ва ривожлантириш учун зарурдир.

Ер кадастри материаллари ердан фойдаланганлик учун хак ундиришда бирламчи асос булиб хизмат килиш зарур. Маълумки, Узбекистон Республикасида ердан фойдаланганлик учун хак туланади. Ер учун хак хар йили туланадиган ер солиги шаклида олинади, унинг микдори ер участкаларининг сифатига, жойлашишига ва сув билан таъминлаш даражасига

караб белгиланади. Ер участкалари ижарага берилганда ер учун хак ижара хаки шаклидаолинади, унинг микдори тарафларнинг келишувига мувофик белгиланади.

Ер кадастри маълумотлари ерлар холатини ва ерлардан фойдаланишни яхшилаш буйича тадбирларни режалаштириш учун хам нихоятда зарур. Давлат ер эгаси, ердан фойдаланувчи, ижарачи ва ер участкаси мулкдоришга уз ерларидан фойдаланишларида ердан белгиланган максадга мувофик окилона фойдаланиш, тупрк унумдорлигини ошириш, ишлаб чикаришнинг табиатнинг мухофаза килувчи технологияларини куллаш, уз хужалик фаолияти натижасида худудда экологик вазиятнинг емонлашувига йул куймаслик, тупрокни сув ва шамол эрозиясидан, кайта шурланиш ва боткокланишдан асраш буйича тадбирлар ишлаб чикиш каби мажбуриятлар юклаган. Буларни амалга ошириш учун албатта ер майдонларини сифат жихатидан хисоб-китоби маълумотлари зарур.

Шундай килиб, ер кадастрининг вазифаси хозирги шароитда куп киррали. Улар халк хужалиги талабларидан, ер ресурсларидан окилона ва самарали офйдаланиш заруриятларидан келиб чиккан. Буларнинг барчаси ер кадастрининг халк хужалиги ахамиятига молик эканлигини курсатади.

Назорат саволлар.

1. **Узбекистон Республикаси "Ер кодекси"да асосан кайси тадбирларни хал килиш масалалари куйилган ?**
2. **Кулдорлик жамиятида олинадиган соликлар кайси максадларда сарфланган.**
3. **Ерларни руйхат килиш тадбири нима учун пайдо булган?**
4. **Нима учун ерларнинг микдори билан бир каторда уларнинг сифат-холати хам хисоб-китоб килинади?**
5. **Кадастр деб нимага айтилади?**
6. **Ер бошка ишлаб чикариш воситаларидан кандай фарк килади?**
7. **Ер кадастри кайси таркибий кисмларни уз ичига олади?**
8. **Ерларни руйхат килишда кандай тадбирлар бажарилади?**
9. **Тупрок бонитровкасининг асосий максади нимадан иборат?**
10. **Хар йили туланадиган ер солиги кайси курсаткичлар асосида белгиланади.**

ДАВЛАТ КАДАСТРИНИНГ ЯГОНА ТИЗИМИДА ЕР КАДАСТРИНИНГ УРНИ.

Режа:

1. **Д К Я Т маълумотлари ва унинг обектлари**
2. **Д К Я Т махсадлари ва принциплари**
3. **Ягона инфармацион кадастр тизимининг вужудга келиши**

Узбекистон Республикаси Вазирлар Махкамасининг 1996 йил 17 июлдаги "Узбекистон Республикасида давлат кадастрлари Ягона тизимини

ташкил этиш ва уни юритиш тартиби тугрисидаги низомни тасдиклаш хакида"ги 255-сонли карорига биноан хозирги кунда республикада давлат кадастрининг Ягона тизими вужудга
келмокда. Давлат кадастрларининг Ягона тизими (ДКЯТ) - бу барча турдаги давлат ва тармок кадастрларини бирлаштирувчи купкиррали информацион тизим. ДКЯТ ер юзасининг хар бир хисоб-кадастр участкаси буйича уларнинг географик холатини, хукукий ва хужалик статусини курсатган холда ер, сув, урмон, казилма бойликлар, кучмас мулк ва бошка табиий ва хужалик ресурслари тугрисидаги хужжатлаштирилган маълумотларни уз ичига олади. Бунадй тизим асосан Узбекистон Республикасининг табиий-иктисодий салохиятини умумдавлат нуктаи-назаридан комплекс хисоб-китоб ва бахолашни таъминлаш максадида яратилади ва юритилади. Ер участкалари ва объектларни хукукий хисоблари тугрисидаги маълумотлар, белгиланган тартибга мос аникланган ва тармок кадастрининг маълумотлари ДКЯТнинг асосини ташкил этади.

ДКЯТ асосан давлат бошкарув тизимини, хукукий ва жисмоний шахсларни улар фаолиятлари учун зарур маълумотлар хамда худудлар ва кучмас мулк тугрисидаги маълумотлар билан тезкорликда таъминлашга мулжалланган.

ДКЯТ объектлари куйидагилар:

- табиий ресурслар (ер, сув, урмон, ер ости казилма бойликлари ва б.);
- бинолар ва иншоотлар, транспорт ва мухандислик коммуникациялари;
- геодезик тармоклар пунктлари;
- ДКЯТ вазифаларини бажариш учун зарур булган бошка элементлар.

ДКЯТнинг объектлари тугрисидаги маълумотлар республика буйича куйидагича ягона технология асосида каралади:

- давлат ер кадастри буйича-жойлардаги давлат хокимияти тизими, кишлок ва сув хужалиги вазирлиги томонидан;
- давлат сув кадастри буйича - гидромелиорация буйича Бош бошкарма (табиий сув манбалари) , геология ва минерал ресурслар Давлат кумитаси (ер ости сувлари), кишлок ва сув хужалиги вазирлиги (сув ресурсларидан фойдаланиш ва ерларнинг мелиоратив холати);
- давлат урмон кадастри буйича - урмончилик Давлат кумитаси;
- давлат ер ости казилма бойликлари кадастри буйича - геология ва минерал ресурслар Давлат кумитаси;
- кучмас мулк кадастри буйича - жойлардаги давлат хокимияти органлари хамда геодезия, картогроафия ва давлат кадасри Бош бошкармаси;
- давлат курилиш кадасатри буйича- жойлардаги давлат хокимияти органлари хамда архитектура ва курилиш Давлат кумитаси;

ДКЯТ маълумотлари асосан куйидаги максадлар учун фойдланилади:

- иктисодий ислохотларни амалга ошириш;
- худудий комплекс тарзда иктисодий - ижтимоий ривожлантиришга дастурлар ва башоратлар тузишщ;
- табиий ресурслар ва кучмас мулкни комплекс хисоб килиш, бахолаш ва мониторингни утказиш;

- хужалик юритиш субъектлари томонидан табиий объектлар ва худудларга етказилган зарарни бахолаш;

- худадлар тугрисида маълумотлар талаб килинадиган бошка фаолиятларни амалга ошириш;

ДКЯТ Узбекистон Республикаси Вазирлар Махкамаси кошидаги геодезия, картография ва Давлат кадастрлари Бош бошкармасининг давлат кадастри Хизмати томонидан олиб борилади. У уз фаолиятини Вазирлар Махкамаси томонидан тасдикланган Коидаларга мувофик холда олиб боради.

ДКЯТ асосан куйидаги принципеларга биноан юритилади:

- республиканинг барча худудларини камраб олиш;
- марказлашган рахбарлик;
- кадастр маълумотларини кайта ишлаш ва такдим этишнинг бирлиги;
- барча турдаги кадастр тизимининг ер кадастри асосида шаклланиши;
- автоматлаштирилган кеоинформацион технологияларни куллаш;
- маълумотларнингобъективлиги, тулалиги, аниклиги, хамда хакконийлиги;
- информациялар тулдирилиши ва янгиланишининг узулуксизлиги;
- маълум чегараланган фойдаланувчилардаги мавжуд маълумотларнинг махфийлиги;

Шундай килиб, республикамизда шундай ягона информацион кадастр тизими вужудга келмокдаки, у сузсиз халк хужалиги учун, айникса, хозирги бозор муносабатлари шароитида мухим ахамиятга эгадир.

Назорат саволлар.

1. **Нима учун Давлат кадастрининг Ягона тизими ташкил килиган?**
2. **ДКЯТ маълумотлари нима учун катта ахамиятга эга?**
3. **ДКЯТ кайси объектлардан иборат?**
4. **ДКЯТ нинг объектлари тугрисидаги маълумотлар кандай структураларда каралади?**
5. **ДКЯТ кайси максадлар учун фойдалинилади?**
6. **Давлат кадастри ягона тизими кандай принциплари асосида юритилади?**

ЕР КАДАСТРИНИНГ ТУРЛАРИ ВА АСОСИЙ ПРИНЦИПЛАРИ.

Режа:

1. **Ер кадастрининг утказиш турлари ва уларнинг мазмуни.**
2. **Ер кадастри хужжатларининг турлари.**
3. **Ер кадастрининг асосий принциплари.**

Ер кадастрининг турлари. Утказилиш мазмуни ва тартибига караб ер кадастри асосан 2 турга булинади: асосий еки бирламчи ва жорий еки кундалик.

Асосий (Бирламчи) ер кадастрининг вазифаси ерларнинг табиий, хужалик хамда хукукий холатлари тугрисидаги маълумотларни бирламчи сифатида олиш ва ер кадастри хужжатларида еритишдан иборат. Асосий ер кадастри даврий равишда кайта тасвирга олишдан, ерларни кузатувдан, ер-бахолаш ишларини бажаргандан сунг, янги ер эгалари еки ердан фойдаланувчилар ташкил этилганда, шунингдек, кайтадан тасдикланган ер кадастри хужжатларини навбатдаги тулдириш чогида утказилади.

Асосий ер кадастрида ер эгаликлари (ердан фойдаланувчилар)нинг умумий майдонлари, ер турларининг таркиби, ерларнинг сифат холати, тупрокларнинг бонитировкаси ва ерларнинг иктисодий бахолари тугрисидаги маълумотларни узида жамлаган материаллар ва хужжатлар тупланади, тахлил килинади. Тупланган материаллар чукур тахлил килинади, уларнинг тулалиги, аниклиги ва объективлиги текширилади. Зарур холларда мавжуд материаллар тахрир килинади еки мавжуд булмаган материалларни олиш учун кушимча ишлар бажарилади. Шундай экан, асосий ер кадастри ер фондининг холати тугрисида аник амълумотлар беради. Ер майдонлари тугрнисида бундай аник маълумотларнинг мавжуд булиши келгусида ундан окилона ва самарали фойдланиш буйича тадбирлар ишлаб чикиш имконини беради.

Маълумки, ер кадастри маълумотлари, жумладан, ер турлари ва таркиби майдонлари буйича, доимо узгариб туради. Ушбу ер кадастри маълумотларини шу кун талаб даражасида булишини таъминлаш учун бу узгаришларни уз вактида ер кадастрида еритиб бориш зарур. Бу эса жорий еки кундалик ер кадастрини еритиб бориш заруриятини тугдиради.

Жорий ер кадастри - бу асосий ер кадастри утказилгандан сунг ерлардан фйдаланишда руй берадиган узгаришларни аниклаш ва ер кадастри хужжатларига туширишдир. Бундан ташкари, бошлангич езувлардаги хатоларни тузатиш ва замон талабларига мос кушимча маълумотларни хам киритиш жорий ер кадастрининг вазифасига киради. Бошкача килиб айтганда, жорий кадастр ер кадастр маълумотларининг бугунги кун даражасида булишини таъминлайди.

Асосий ва жорий кадастр узаро боглик булган ер кадастрининг боскичларидир. Асосий кадастр жорий кадастри юритиш учун асос яратади. Жорий кадастр, асосий кадастр маълумотларини янгилагани ва тулдиргани холда ер тугрисидаги маълумотларни системали тарзда хозирги замон талаби даражасида ушлаб туради.

Шу сабабли хам жорий кадастр асосий кадастр ишлари тугагандан сунг бирданига ташкил этилиши зарур.

Ер кадастри маълумотларининг аниклиги ер тузиш, урмон тузиш, тасвирга олиш ва кузатув материалларининг сифатига боглик. Жорий ер кадастрида асосий ер кадастри материалларидан фойдаланилади.

Назорат саволлар.

1. **Ер кадастрининг утказиш турлари.**
2. **Ер кадастри хужжатлари.**
3. **Ер кадастрининг асосий принциплари.**

ДАВЛАТ ЕР КАДАСТРИНИНГ ХУЖЖАТЛАРИ

Режа:

1. **Ер кадастри турларини таърифлаб беринг.**
2. **Ер кадастри хужжатлари турлари.**
3. **Ер кадастри хужжатлари мазмуни ва мохияти.**
4. **Ер кадастрининг асосий принциплари.**
5. **Ер кадастрини юритишда объекитвлик ва марказлашган рахбарлик принциплари.**

Ер кадастри хужжатларининг турлари. Асосий ва жорий ер кадастри уларга мос ер кадастри хужжатларида еритилади. Ер кадастри хужжатлари матн ва план-харита турларига булинади.

Текст хужжатлари китоб, ведомост, очерк, тушунтириш хатлари куринишида булиб, ер кадастри маълумотлари натурал курсаткичларда еритилади. План-харита хужжатлари-бу хисобга олинаетган худудни маълум масштабда когозда акс эттиришдир, улар план, харита, чизмалар, картограммалар ва бошка хужжатлар куринишида расмийлаштирилади.

Текст ва план - харита хужжатлари уртасида узвий богликлик мавжуд. Текст хужжатлари план - харита маълумотлари асосида тулдирилади.

Ер кадастри хужжатлари узларининг мазмуни ва мохияти буйича асосий, ердамчи , бирламчи ва ер кадастрини юритиш учун асос буладиган хужжатларга булинади. Асосий ер кадастри хужжатлари уз навбатида хисоб-китоб ва хисобот турларига булинади. Туман (шахар) буйича ер кадастрининг асосий хисоб-китоб хужжати- бу туман (шахар) давлат ер кадастри китобидир. Ушбу китобда туман (шахар) буйича барча ер эгаликлари (ердан фойдланувчилар) руйхати, ерларнинг микдор ва сифат хисоби, тупрок бонитировкаси ва ерларни иктисодий бахолаш маълумотлари кайд килинади. Уз мохияти буйича иккинчи мухим хужжат - бу туманнинг навбатчи харитасидир, кайсики у тумандаги барча ер эгаликлари ва ердан

фойдланувчиларнинг худудий жойлашувига тасаввур беради. Ер кадастрининг асосий хисобот хужжати - бу туман ер балансидир.

Ер эгаликлари ва ердан фойдаланувчиларнинг асосий ер кадастри хужжатлари - бу барча ердан фойдаланишни хисобга олиб борадиган хамда уларда буладиган узгаришларни системали тарзда еритадиган хужжатлардир. Бунга асосан ерларга доимий эгалик килиш еки доимий фойдланиш хукукларини берувчи давлат дадолатномалари, корхона, муассаса ва ташкилотларнинг ер кадастри китоби, ер эгаликлари, ердан фойдаланувчиларнинг планлари киради. Ердамчи ер кадастри хужжатларига асосан дафтарлар, ер эгаликлари (ердан фойдаланувчиалр) руйхати, хисобларга иловалар, тушунтириш хатлари, очерклар, картограммалар, диаграммалар киради. Улар асосий ер кадастри хужжатларида келтириладиган маълумотларни тулдиради. Асосий ер кадастри хужжатларида ер кадастрини юритиш учун бирламчи хужжатлар маълумотларидан фойдаланилади. Бошлангич равишда ер кадастрини юритиш хамда жорий узгаришларини киритишда бирламчи хужжатлар асос булади. Бундай хужжатларга асосан ер тузиш, уртмон тузиш, тасвирга олиш, ерларни йуклама килиш, тупрок, агрокиме, мелиоратив ва геоботаник кидирув матриаллари тупрок бонитировкаси ва ерларни иктисодий бахолаш шкалалари, майдонларни хисоблаш ведомостлари киради. Асосий ер кадастри хужжатларида ер кадастрини юритишда юкоридагилар билан биргаликда ер кадастри маълумотларини конуний тасдикловчи ер кадастрини юритишга хукукий асос буладиган хужжатлар хам зарур. Буларга асосан "Ер кодекси", Вазирлар Махкамасининг, вилоят ва туман хокимиятларининг ер муносабатларини тартибга солиш сохасидаги карорлари киради.

Ер кадастрининг асосий принциплари. Ер кадастрини утказишда бир катор принципларга амал килиш зарур. Ер кадастрининг бундай асосий принциплари куйидагилар: бирлик, конунийлик, танаффуссизлик, объективлик, кургазмалилик, марказлашган рахбарлик ва бошкалар. Бирлик принципига мувофик давлат ер кадастри республикамиз ягона ер фондини ягона услубият асосида камраб олиши зарур. Аммо ер кадастрининг бирлиги – бу барча ер тоифалари ва ер эгаликлари (ердан фойдаланувчилар)нинг бир хилда еритилиши дегани эмас албатта. Коидага мувофик кишлок ва урмон хужалиги ерлари буйича маълумотлар анча кенг холда тупланиб урганилади. Ер кадастрини юритишда конунийлик принципига алохида эътибор берилади. Бу принципларнинг бажарилиши асосан давлатимизнинг конун хужжатлари билан таъминланади. Буларга "Ер кодекси", ерлардан фойдланишда давлат назорати тугрисидаги коида, давлат ер кадастрини юритиш буйича йурикномалар ва курсатмалар хамда ерлардан фойдланиш, ер тузиш ва ерларни мухофаза килиш буйича бошка хужжатлар киради. Ер кадастрини юритиш узлуксиз амалга оширилиши зарур, яъни ер кадастри ерлардан фойдаланишда руй берадиган узгаришларни доимий равишда хисобга олиб ер фонди холатининг тавсифини бериш зарур. Бундан куринадики, ер кадастри маълумотлари ерларнинг табиий, хужалик ва хукукий холатларида буладиган жорий узгаришларни системали тарзда аникланиб турилиши керак. Ер кадастри

объектив булиши зарур, яъни унинг барча курсаткичлари катъий аник булиши, хакикатга тула мос келиши зарур. Ерлардан фойдланишнинг хукукий, табиий ва хужалик холатларига мос буладиган факатгина объектив маълумотлар амалакат ер фондидан тугри фойдаланиш ва бошкариш буйича давлат вазифаларини бажариш учун муваффакиятли кулланилиши мумкин. Шунинг учун хам ер кадастри хужжатларини бирламчи еки жорий узгаришларини киритишда ушбу узгаришларни тасдикловчи хужжатларга асосланади.

Объективлилик нуктаи назаридан ер эгаликларининг узлари хам ер кадастрини тугри юритишлари катта ахамиятга эгадир.

Шунинг учун хам ер эгалиги (ердан фойдаланувчи) зарурий хужжатларда ер кадастрини юритиши, ер таркибида руй берган узгаришларни хисобга олган холда ер эгалиги (ердан фойдаланиш)нинг холати тугрисида хисобот такдим этиши зарур.

Хужаликларнинг кундалик ишлаб чикариш фаолиятида ер кадастр маълумотларидан кенг фойдаланиш учун улар мумкин кадар кургазмали булиши зарур. Яъни, ер кадастри оддий булиши хамда турли план-харита материалларида хам акс эттирилган булиши керак.

Ер кадастрини юритишнинг тугрилиги хамда улардан кенг микесда фойдаланиш марказлашган рахбарлик асосида давлат хокимияти органлари томонидан назорат килиш билан таъминланади.

Ер кадастрининг бирлигини таъминлаш максадида ер кадастрига рахбарлик, шунингдек ерлардан тугри фойдаланишни назорат килиш республика кишлок ва сув хужалиги вазирлиги томонидан амалга оширилади. Ер кадастри билан кишлок ва сув хужалиги вазирлигидаги ер тузиш органлари шугулланадилар. Туман ер кадастри билан хокимият кошидаги ер тузиш инспекцияси шугулланади.

Назорат саволлар.

1. **Ер кадастри неча турга булинади?Турларини таърифлаб беринг.**
2. **Ер кадастри хужжатлари турлари нимадан иборат.**
3. **Ер кадастри хужжатлари мазмуни ва мохияти буйича неча турга булинади?**
4. **Ер кадастрининг асосий принциплари нимадан иборат?**
5. **Ер кадастрини юритишда объекитвлик ва марказлашган рахбарлик принциплари деганда нимани тушинасиз?**

УЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИНИНГ ЕР ФОНДИ

ЕР КАДАСТРИНИНГ ОБЪЕКТИ

Ер кадастрининг объекти хамда унинг асосий тоифалари.

Режа:

1. Узбекистон Республикасида ер кадастри объекти.
2. Ягона ер фондини ер тоифалари буйича таркалиши.
3. Ер фондини кишлок хужалик ер турлари буйича таркалиши.
4. Шахар таркибига кирувчи ер тоифалари.

Узбекистон Республикасида ер-давлат мулки-умуммиллий бойликдир, ундан окилона фойдаланиш зарур, у давлат томонидан мухофаза этилади. Давлат ернинг асосий хужайини сифатида ер фондига эгалик килиш, улардан тугри фойдаланишни хам юритиши зарур. Шундай килиб, ер кадастрининг объекти - бу мамлакат ягона ер фондидир, яъни, кимнинг ихтиерида булишидан катъий назар, Узбекистон Республикаси давлат чегарасидаги барча ерлардир. Ер фонди ерлардан фойдаланишнинг асосий максадига караб куйидаги тоифаларга булинади:

1) кишлок хужалиги ерлари - кишлок хужалиги эхтиежлари учун еки ана шу максадларга мулжалланган ерлар;

2) ахоли пунктларининг ерлари (шахарлар, поселкалар ва кишлок ахоли пунктларининг ерлари), шахар ва поселка чегаралари доираларидаги, шунингдек, кишлок ахоли пунктлари чегаралари доираларидаги ерлар;

3) Саноат, транспорт, алока, мудофаа максадларида фойдаланиш учун мулжалланган ерлар;

4) табиатни мухофаза килиш, согломлаштириш, рекреация максадларида фойдаланиш учун мулжалланган ерлар;

5) тарихий-маданий максадларда фойдаланиш учун мулжалланган ерлар;

6) урмон фонди ерлари;

7) сув фонди ерлари;

8) захира ерлар.

Кишлок хужалиги эхтиежлари учун бериб куйилган еки шу максадлар учун белгиланган ерлар кишлок хужалигига мулжалланган ерлар деб хисобланади. Бу ерлар кишлок хужалиги фаолият курсатиши учун зарур булган кишлок хужалиги ерлари ва дарахтзорлар, ички хужалик йуллари, коммуникациялар, урмонлар, берк сув хавзалари, бинолар ва иншоотлар билан банд булган ерларга ажратилади. Хайдаладиган ерлар, пичанзорлар, яйловлар, буз ерлар, куп йиллик дарахтзорлар (боглар, токзорлар ва бошкалар) эгаллаган ерлар кишлок хужалиги ерлари жумласига киради.

Кишлок хужалигига мулжалланган ерлар доимий ёки вактин-чалик эгалик килиш ва фойдаланиш максадларида кишлок хужалиги ишлаб чикариш кооперативларига (ширкатларга), бошка кишлок хужалиги корхоналари, муассасалари ва ташкилотларига, фермер хужаликларини ташкил этиш ва юритиш, дехкон хужалигини, хусусий богдорчилик, полизчилик ва

чорвачиликни юритиш, жамоа богдорчилиги ва узумчилиги учун Республика фукароларига, ердамчи кишлок хужалигини юритиш учун кишлок хужалиги билан шугулланмайдиган корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга берилади.

Кишлок хужалигида фойдаланиш ва сугоришни таъминлай оладиган сугориш манбаси билан богланган доимий еки мувакқат сугориш тармогига эга булган ерлар сугориладиган ерлар жумласига киради. Сугориладиган ерлар махсус мухофаза килинади, уларни сугорилмайдиган ерлар сарасига утказиш алохида холларда, вилоят хокимлари томонидан, Узбекистон Республикаси Вазирлар Махкамаси билан келишилган холда амалга оширилади.

Шахар ва поселка доирасидаги барча ерлар шахарлар ва поселкалар ерларига киради.

Саноат ерлари жумласига саноат корхоналарига, жумладан ундирма саноат, энергетика корхоналарига ишлаб чикариш ва ердамчи бинолар хамда иншоотлар курилишига доимий фойдаланиш учун бериб куйилган ерлар киради. Транспорт ерлари жумласига темир йул, ички сув транспорти, автомобил, хаво ва кувур транспорти корхоналари, муассасалари ва ташклотларига транспорт иншоотлари , курилмалари ерлари киради. Куролли Кучлар, чегара, ички ва темир йул кушинларининг харбий кисмлари, харбий укув юртлари, корхоналари, муассасалари ва ташкилотларининг жойлашиши хамда доимий фаолияти учун бериб куйилган ерлар мудофаа эхтиъжлари учун мулжалланган ерлар деб эътироф этилади.

Сув хужалиги эхтиежлари учун корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга белгиланган тартибда бериб куйилган сув хавзалари (дарелар, куллар, сув омборлари ва х.к.) гидротехника ва бошка сув хужалиги иншоотлари эгаллаб турган ерлар, шунингдек сув хавзаларининг киргоклари ва бошка сув объектлари буйлаб ажратиб куйилган зонадаги ерлар сув фонди ерлари жумласига киради.

Табиатни мухофаза килишга мулжалланган ерлар жумласига белгаланган тартибда корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга махсус максадлар учун берилган давлат курикхоналари, миллий ва дендрология боглари, ботаника боглари, заказниклар (овчиликка мулжалланган ерлар бундан мустасно), табиат едгорликлари ерлари киради.

Ахолининг оммавий дам олиши ва туризмни ташкил этиш учун тегишли муассасалар ва ташкилотларга берилган ерлар рекрация учун мулжалланган ерлардир.

Тегишли муассасалар ва ташкилотларга доимий фойдаланиш учун бериб куйилган тарихий-маданий курикхоналар, мемориал боглар, макбаралар, археология едгорликлари, тарих ва маданият едгорликлари жойлашган ерлар тарихий-маданий ахамиятга молик ерлар каторига киради.

Урмон хужалиги эхтиежлари учун бериб куйилган ерлар урмон фонди ерлари деб эътироф этилади. Урмонзорлар барпо этиш, жарликларнинг кенгайишини тухтатиш, шахарлар ва саноат марказлари теварагида ихота урмонзорлар ва кукаламзор майдонлар барпо этиш учун бошка максадларга мулжалланган ерлар урмон фонди ерлар таркибига белгиланган тартибда утказилиши мумкин.

Фукаролар, корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга доимий эгалик килиш ва фойдланиш учун берилмаган барча ерлар захира ерлардир. Бундай ерлар жумласига доимий эгалик килиш ва доимий фойдаланиш хукуки тугатилган ерлар хам киради.

Захира ерлар туман, шахарларнинг давлат хокимият органлари тасарруфида булади ва кишлок хужалиги максадлари учун эгалик килиш, фойдланишга ва ижарага беришга мулжалланади.

Туман хокими махаллий ахамиятга молик захира ералрнинг айрим участкаларини уз карори билан поселка, кишлок ва овулларнинг узини узи бошкариш органлари тасарруфига бериши мумкин.

Куйида, 1-жадвалда Узбекистон Республикаси ягона давлат ер фондининг ер тоифалари буйича таксимланиши келтирилган.

1-жадвал.

Республика ер фондининг ер тоифалари буйича таксимланиши
(1998 йил 1 январга булган холати)

Ер тоифалари	**Умумий майдон**	
	Минг	**%**
Кишлок хужалик ерлари	29736,0	66,9
Захира ерлар	4630,8	
Урмон фонди ерлари	7374,2	
Ахоли яшаш жойлари	221,2	
Саноат транспорт, алока, мудофаа ва бошка максадлар учун белгиланган ерлар	1834,1	
Табиатни мухофаза килиш, согломлаштириш, рекрацион ва тарихий маданий ахамиятдаги ерлар	7,4	
Сув фонди ерлари	654,9	
Жами ерлар	44457,9	100

1-жадвалдаги маълумотлардан куринадики, умумий ер майдонининг 66,9 фоизини кишлок хужалиги ерлари, яъни кишлок хужалиги билан шугулланадиган корхона, муассаса ва ташкилотнинг ерлари ташкил килади.

Олиб борилаетган ер хисоби шуни курсатадики, Узбекистонда 1998 йил 1 январга сугориладиган ер майдони 4220 минг гектар булиб, умумий майдоннинг 9,3 фоизини ташкил этади. Ушбу майдонлардан олинаетган кишлок хужалиги махсулотлари умумий кишлок хужалик махсулотларининг 95 фоизини ташкил этади. Шу сабабли хам ишлаб чикариш манбаларини жадал ривожлантиришда сугориладиган ерлардан тугри ва окилона фойдланишни йулга куйиш катта ахамият касб этади.

Назорат саволлар.

1. **Узбекистон Республикасида ер кадастри объекти деганда нимани тушинасиз?**

2. **Сув хужалиги,табиатни мухофаза килиш,урмон хужалиги ерларига нималар киради?**

ЕР ЭГАЛИГИ (ЕРДАН ФОЙДАЛАНИШ) ЕР КАДАСТРИНИНГ АСОСИЙ БИРЛИКЛАРИ.

Режа:

1. **Ер фондининг ер эгаликлари буйича ажратилиши.**
2. **Ер берилиш муддатлари ва шартлари.**

Ягона давлат ер фонди нафакат фойдланиш максадлари буйича, балки аник ер эгаликлари (ердан фойдаланувчилар) буйича хам ажралади. Республикамизда хозирги кунда асосий ердан фойдаланувчилар - жамоа, кооператив (ширкат), фермер хужаликлари, бошка кишлок хужалик корхоналари ва алохида фукаролар хисобланади. Шундай экан, ер кадастри ер фондининг ердан фойдаланиш гурухлари буйича хам таксимланиши тугрисида маълумотлар бериши керак. Ердан фойдаланиш гурухлари буйича тавсифлар олиш учун ер кадастри хар бир ердан фойдаланиш буйича алохида юритилиши лозим.

Шу сабабли асосий ер кадастри бирлиги - бу ердан фойдаланишдир. Ердан фойдаланиш- бу ягона давлат ер фондининг таркибий кисмини ташкилш этган, маълум бир ер эгаси (ердан фойдаланувчи)га катъий белгиланган максадларда давлат томонидан берилган худуддир. У маълум майдонга, жойдаги уринга ва доимий чегарага эга.

Ер бериш ва ер ажаратиш асосида амалга оширилади. Ер участкаларини ажратиш ер конунлари хужжатларида белгиланган тартибда Вазирлар Махкамасининг карори, вилоят, туман ва шахар хокимиятларининг карорларига асосан амалга оширилади.Ер эгалари (ердан фойдаланувчилар) ер участкаларидан асосий максадлари буйича фойдаланишлари зарур. Берилиш муддатларига караб ердан фойдаланиш икки турга булинади: доимий вавактинчалик. Олдиндан муддати курсатилмасдан берилган ерлар муддатсиз, доимий фойдаланишдаги ерлар деб эътироф этилади. Ердан муддатли фойдаланиш киска муддатли - уч йилгача ва узок муддатли - уч йилдан ун йилгача булиши мумкин. Ишлаб чикариш эхтиежлари талаб килган холларда бу муддатлар тегишлича киска муддатли еки узок муддатли даврга узайтирилиши мумкин. Яйлов чорвачилиги учун ер участкалари кишлок хужалиги корхоналарига 25 йилгача муддатга берилиши мумкин.

Берилиш шартига караб ерлар бирламчи ва иккиламчи ердан фойдаланишга ажратилади. Бирламчи фойдаланиш тугридан-тугри давлат хокимияти органлари томонидан ажратилади. Буларга жамоа хужаликлари, кооперативлар (ширкатлар), бошка кишлок хужалик корхоналари, саноат корхоналари, транспорт муассалари, урмон хужаликлари ва бошкалар киради.

Бирламчи ердан фойдланишдан конунда кузда тутилган тартибда томорка участкаларига иккиламчи тартибда ер берилиши мумкин. Бунда жамоа хужалигининг бирламчи ерларидан иккиламчи фойдаланиш учун ер майдонлари колхозчилар умумий мажлисининг карорига асосан, бошка ердан фойдланувчиларга ер-маъмурият карори буйича берилади.

Муддатсиз ер эгалиги (ердан фойдаланиш) ерга эгалик ердан фойдаланиш хукукларини берувчи давлат далолатномаси билан тасдикланди. Давлат далолатномасига биноан жамоа хужаликларига бириктирилган ерлар жамоат ерларига ва томорка ерларига булинади. Томорка ерлари жойда (натурада) жамоа хужалигининг жамоа ерларидан ажратилади. Колхозчилар, кишлок жойларида истикомат килувчи ишчилар, хизматчилар ва бошка фукаролар томорка ерларидан иккиламчи ердаен фойдаланиш хукуки корхона, муассаса ва ташкилотлар ер кадастри китобида хамда кишлок оксоколлар кенгашининг хужалик дафтарларида кайд килинган холда расмийлаштирилади. Ер майдонларидан вактинчалик фойдаланиш давлат хокимияти органларининг карорлари билан расмийлаштирнилади.

Назорат саволлар.

1. **Ер участкаларини ажратиш кандай амалга оширилади?**
2. **Берилиш муддатига караб ердан фойдаланиш неча турга булинади?**
3. **Берилиш шартига караб ерлардан фойдаланиш неча кисмларга ажратилади?**

ЕР КАДАСТРИДА ЕР ТУРЛАРИНИ КЛАССИФИКАЦИЯЛАШ.

Режа:

1. **Ер турларининг асосий элементлари ва уларнинг классефикацияси.**
2. **Ер турларининг таърифи.**

Ер эгалиги (ердан фойдаланиш) чегарасида ер кадастри ер турлари буйича юритилади. Шу сабабли ер тури ер кадастрининг асосий элементидир. Турлича табиий хусусиятларга эга булган, аник бир ишлаб чикариш максаларида системали тарзда фойдаланадиган ер участкаларига ер турлари деб эътироф этилади..

Ер турларини классификациялашда айникса кишлок хужалик ер турларини ажратиш мухимдир. Кишлок хужалик махсулотларини етиштиришда тугридан-тугри фойдаланадиган ер турларига кишлок хужалик ер турлари деб эътироф этилади. Буларга хайдалма ерлар, куп йиллик дарахтзорлар, буз ерлар, пичанзорлар ва яйловлар киради.

Булардан ташкари бошка ер турлари буйича хам алохида хисоб юритиб борилади. Булар, урмонлар, боткокликлар, майдончалар билан банд ерлар, кумлар ва кишлок хужалигида фойдаланилмайдиган ерлардир.

Кишлок хужалик экинларини экиш максадида системали тарзда фойдаланадиган ер тури хайдалма ердир. Бунга экилган куп йиллик утлар ва дам бериш учун колдирилган шудгор ерлар хам киради. Пичанзор ва яйловларни яхшилаш максадида хайдалиб, чорва учун экилган утлар ва дарахтлар орасига экилган майдонлар экин ерларига кирмайди.

Сунъий равишда яратилган мевали куп йиллик дарахтзорлар, бутазорлар еки утсимон куп йиллик усимликлар, махсулот берадиган доривор, техник дарахтзорлар куп йиллик дарахтзорлар деб юритилади. Уларга боглар, узумзорлар, тутзорлар, мевали кучатзорлар киради. Мева хосили олиш учун экилган куп йиллик дарахтзорлар богларни ташкилш этади. Узумзорлар-узум олиш максадида экилган токзорлар; тутзорлар-ипак куртини бокиш учун экиладиган тут плантациялари; мевали кучатзорлар-куп йиллик маданий мевали дарахт кучатларини етиштириш учун фойдаланиладиган ерлар.

Мунтазам экин экиб келинган, аммо бир йил ва ундан ортик даврда (куздан-кузгача) хайдалмаган ва фойдалнилмай колган ерлар буз ерлардир. Узлуксиз пичан уриб туриладиган кишлок хужалик ерлари пичанзорлардир.

Купрок пичан уриб олиш максадида тубдан яхшиланган пичанзорлар тубдан яхшиланган пичанзорлардир. Кишлок хужалигида чорва молларини узлуксиз бокиш учун фойдаланиладиган ерлар яйловлар деб эътироф этилади. Яйловлар асосан тубдан яхшиланган, маданийлаштирилган, тог, чорва моллари хайдаладиган сув билан таъминланган турларга ажратилади. Тубдан яхшиланган яйловлар-чорва моллари истеъмол киладиган табиий усимликларни бойитиш максадида махсус ут уруглари сепилган хамда саксовул ва бутазорлар ташкил килинган ер майдонлари; маданийлашган яйловлар-зарурий тартибда ишлов берилган, доимо угитланиб, чорва моллари учун ут усиши яхшиланган ва кати-вакти билан чорва моллари хайдаладиган яйловлар; чорва моллари хайдаладиган яйловлар-хужалик марказидан узок муддатга (бутун мавсумга) чорва моллари утлаши учун хайдаладиган яйловлар; сув билан таъминланган яйловлар-мавжуд чорва молларини сув билан таъминлай оладиган, сув манбаига эга булган яйловдир. Дарелар, куллар ва каналлар атрофида жойлашган яйловлар сув билан таъминланган хисобланади.

Урмон ер майдонлари - урмон дарахтлари билан копланган, шунингдек, урмонга кушилмаган якка дарахтлар, жарликлар атрофига экилган дарахтлар, киялик, баландлик, даре киргокларига, сув хавзалари атрофларида, кумликлар енларида урмон-бог ерлари, урмон кучатзорлари, шунингдек дарахтлари кесиб олинган урмон ерлари, очик колган ерлар, сийраклашиб колган урмонлар,егоч кесиш учун ажратилган ерлар ва енгиндан нобуд булган (куйган) урмон кучатлари ерларидир.

Урмонзорлар учун кучат етиштиришга ажратилган ер майдонлари урмон кучатхонасидир. Урмон учун кучатзорлар; уругликдан олинадиган кучатзор, кучат экиш учун ер булимлари, бирламчи (бошлангич) кучат экиш ерлари, кукарган каламчалар ва каламча килиб экиладиган кучатзор булимларига булинади.

Ихота дарахтзорлари-алмашлаб экиш майдонларини шамолдан тусиш, сугориладиган ва куритиш иншоотлари таъсирида тупрок эрозиясидан саклаш, кургокчиликдан ва бошка табиий нокулайликлардан асраш максадида экиладиган урмон минтакаларидир.

Боткоклик - ер ости сувларининг кутарилиши хамда егингарчилик натижасида тупрокнинг устки катлами сернам булиб кетган ерлардир. Жарликлар - ер катламининг эрозия таъсирида емон жойлашганлиги еки тупрок куйи катламларининг генетик холати ва кия кесиклиги 1 метрдан куп булган ерлардир.

Маълумки, хар бир ер тури алохида контурдан иборат. Контур деб одатда бир хил ер турига хамда епик ташки чегарага эга булган майдон тушунилади. У маълум бир майдон ва ник бир хужалик ахамиятига эгалиги билан тавсифланади. Контурларининг майдонлари канча катта булса, техникадан фойдаланиш шунчалик унгай булади.

Назорат саволлар.

1. **Ер турлари деб нимага айтилади?**
2. **Кишлок хужалик ер турларига кандай ерлар киради?**
3. **Хайдалма ерлар деб нимага айтилади?**
4. **Куп йиллик дарахтзорлар типига нималар киради?**
5. **Пичанзорлар,буз ерлар,яйловларни таърифлаб беринг.**
6. **Урмонзорлар ваботкокли ерларни таърифлаб беринг.**

ЕР ЭГАЛИГИ ВА ЕРДАН ФОЙДАЛАНИШНИ

РУЙХАТ КИЛИШ ХАМДА ЕР ХИСОБИ

Режа:

1. **Ер эгалиги ва ердан фойдаланувчиларни руйхат килиш, унинг максади ва вазифалари.**
2. **Ердан фойдаланиш муддатлари.**
3. **Ерларни руйхатга олиш хужжатлари ва турлари.**

Ерларни руйхат килиш ер кадастрининг асосий таркибий кисмларидан бири хисобланади бу маъдум бир ер учаскасига мулкдорлик, эгалик килиш еки фойдланиш хукукини расмийлаштириш ва давлат микесида кабул килинган ягона шаклдаги хужжатларда акс эттириш буйича хукукий тадбирдир. У ер конунларида кузда тутилган холлардан ташкари ерга давлат мулкчилигини таъминлайди ва ерларни мухофаза килишга йуналтирилган.

Ер руйхати маълумотлари хукукий кучга эга. Албатта ер эгаликлари ва ердан фойдаланувчиларни руйхат килиш ишчи тизим сифатида бирдагига шаклланмаган. У олдинги Совет давлатининг биринчи даврларидек утказилган хамда бошлангич вактдан ерлардан фойдаланиш хукукини расмийлаштириш хамда ерга давлат мулкчилигини таъминлашга йуналтирилган. Шу билан бирга унинг вазифасига ерларнинг хукукий ва хужалик холатлари тугрисидаги маълумотларни туплаш, системали тарзда саклаш ва янгилаб туриш кирган.

Ерга эгалик килиш ердан фойдаланишни руйхат килиш ер хисоби билан узвий богланган холда олиб борилади.

У биринчи навбатда ерларнинг хукукий холати тугрисидаги маълумотлардан иборат. Аммо ердан фойдаланиш маълум бир максадга йуналтирилганлиги хамда маълум худуд ва аник субъект билан боглик булганлиги сабабли у уз ичига ер участкаларининг хужалик холати, жойлашган урни ва ер эгалиги (ердан фойдаланиш)нинг улчамлари тугрисидаги маълумотларини хам олади.

Давлат руйхатида расмийлаштирилганидан сунг ер эгаси (ердан фойдаланувчи)га ерга эгалик килиш (ердан фойдаланиш) хукукини берувчи хужжат топширилади.

Ер участкаларини эгалик килиш ва фойдаланиш учун бериш ер ажратиш тарикасида амалга оширилади. Ер участкаларини ажратиб бериш Узбекистон Республикаси Вазирлар Махкамаси, вилоятлар, Тошкент шахри, туманлар, шахарлар хокимлари томонидан конун хужжатларида беггилаб

куйилган тартибда амалга оширилади. Эгаликдаги еки фойдланишдаги ер участкасини бошка шахсларга бериш шу участка белгиланган тартибда олиб куйилганидан кейингина амалга оширилади.

Саноат корхоналари темир йуллар ва автомобил йуллари, алока ва электр узатиш линиялари, магистрал кувурлар куриш учун, шунингдек, кишлок хужалиги билан боглик булмаган бошка эхтиёжлар учун кишлок хужалигига мулжалланмаган еки кишлок хужалиги учун яроксиз булган ерлар ехуд кишлок хужалигининг сифати емон булган ерлари берилади. Мазкур максадлар учун урмон фондига карашли ерлардан ер участкалари асосан урмон билан копланмаган майдонлар еки бутазорлар ва арзон бахо усимликлар билан копланган майдонлар хисобидан берилади.

Ер эгасига (ердан фойдаланувчига) фойдаланишга битта еки алохида жойлашган ер участкалари берилиши мумкин.

Ердан фойдланиш бирламчи ва иккиламчи булиши мумкин.

Агарда ерга эгалик килиш (фойдаланиш)га давлат органлари томонидан берилган булса, бунда ердан фойдланиш бирламчи хисобланади. Конунда белгиланган тартибда ердан фойдланувчилар узларига бириктирилган ер участкаларидан бошка ердан фойдаланувчилар (колхозчилар,хизматчилар, ишчилар) га беришлари мумкин. Бундай ердан фойдаланиш иккиламчи хисобланади.

Ерга эгалик килиш (ердан фойдаланиш)ни руйхат килиш ерлардан фойдланиш муддатлари буйича амалга оширилади: муддатсиз ва вактинчалик (узок муддатли ва киска муддатли). Муддати олдиндан белгиланмаган фойдаланиш муддатсиз хисобланади. Бошкача килиб айтганда, у доимий ердан фойдаланишдир. Бундай ердан фойдланишларга туман хокимиятлари томонидан ерлардан доимий фойдланиш хукукини берувчи Давлат далолатномалари берилади. Ердан муддатли фойдаланиш кискача муддатли - уч йилгача ва узок муддатли - уч йилдан ун йилгача булиши мумкин. Ер участкаларидан фойдаланиш муддатларини узайтиришана шу участкаларни берган органлартомнидан амалга оширилади.

Хар бир ердан фойдланиш буйича муддатсиз, узок муддатли ва киска муддатли ерлар алохида-алохида руйхат килинади. Асосий ер руйхати маълумотлари сифатида куйидагиларни ажратиш мумкин: ердан фойдланиш ва ердан фойдланувчиларнинг номи, фойдланиш тури, жойлашган урни, фойдаланиш муддати, ер майдони ва ердан фой2дланиш хукукини берувчи хужжатнинг номи, унинг тартиб раками хамда ердан фойдаланувчига берилган вакти. Ердан фойдланишнинг давлат руйхати туман (шахар)Давлат ер кадастри дафтарининг биринчи булимида амалга оширилади.

Ер эгалиги (ердан фойдаланиш)ни руйхат килиш асосий (бирламчи) ва жорий (кундалик) турларга булинади. Бирламчи руйхат килишда янги ер эгаликлари (ердан фойдаланиш) ни расмийлаштриш, ер руйхати хужжатларига зарур маълумотларни тушириш ва тизимга келтириш буйича ишлар амалга оширилади. Уни утказиш жараенида ердан фойдаланиш тугрисида бирламчи езув туширилади. Давлат ва жамоат заруриятлари учун ер ажаратилиши натижасида ердан фойдланишнинг умумий ер майдони, алохида ердан

фойдаланиш турларининг майдонлари узгаради. Бундай хол айникса ердан вактинчалик фойдаланишда куп учрайди. Баъзи холларда эса аксинча, ердан фойдаланувчига олдин ундан олинган ер участкаси кайтариб берилади, негаки, энди олдин ажратиб берилган максадлар учун ердан фойдаланишга эхтиеж колмаган. Бундан бошка хам катор конуний сабаблар булиши мумкин.

Ердан фойдаланишдаги бундай барча конуний узгаришларни расмийлаштириш ва ушбу узгаришларга хамда бирламчи маълумотларига ва хужжатларга зарурий аникликлар киритиш ердан фойдаланишнинг жорий руйхати тартибида амалга оширилади. Шу тарзда ер руйхати маълумотлари доимий равишда шу кун талаби даражасида ушлаб турилади.

Назорат саволлар.

1. **Нима учун ерларни руйхатдан утказилади?**
2. **Ерга эгалик килиш кайси пайтдан бошлаб фойдаланувчи шахснинг ихтиерига утади?**
3. **Ердан фойдаланиш неча турга булинади?**
4. **Муддатсиз ва вактинчалик муддатга ердан фойдаланиш, бир-биридан кандай фаррк килади?**
5. **Чорвачилик учун кишлок хужалик ерлари узоги билан неча йил муддатга берилиши мумкин?**
6. **Асосий ер руйхати маълумотларида кайси хужжатлар булиши керак?**
7. **Ерларни руйхат килишда асосий ва жорий турларнинг бир-биридан фарки нимада?**

ЕР ХИСОБИ, МАЗМУНИ ВА МОХИЯТИ.

Режа:

1. **Ер хисоби тушинчаси,унинг турлари.**
2. **Ерларнинг микдор ва сифат жихатдан хисоби.**
3. **Ер хисобининг тугри ташкил этилиши.**

Ер хисоби давлат кадастрининг таркибий кисми булгани холда хужалик хисобининг бир тури хисобланади. Халк хужалиги тармокларида ер турли максадларда фойдланилади. Шундай экан, унинг хисобини юритиш амалга оширилади.

Ер, уй-жой биноларини, саноат, кишлок хужалиги ва урмон хужалиги, транспорт корхоналари, маданият муассалари, сагликни саклаш масканлари ва бошкаларни жойлашиш урни сифатида хисобга олинади.

Ерларни хисоб килишда ишлаб чикаришнинг турли тармокларида бир томондан, умумийлик мавжуд, иккинчи томондан узига хос хусусиятлар хам мавжуддир. Бу хол ишлаб чикаришнинг турли тармокларида ва инсон фаолиятининг бошка сохаларида ернинг тутган урни билан богликдир. Хамма

жойда ер кенглик асоси сифатида хисобга олинади. Шу сабабли хам у энг аввало, уз улчамлари ва кенгликдаги жойлашуви билан характерланади. Шу сабабли хам ишлаб чикаришни тугри ташкил этиш учун корхонага ажратилган ернинг кеглик холати тугрисидаги маълумотга эга булиши зарур.

Ишлаб чикаришнинг баъзи тармокларида (кишлок хужалиги, урмон хужалиги) ерларни кенглик асоси сифатида хисоб килишдан ташкари, уни асосий ишлаб чикариш воситаси сифатида хам хисоб килиш зарур. Бу эса уз навбатида ерлардан фойдаланиш ва уларнинг сифат холати тугрисидаги махсус маълумотлар олиш зaруриятини тугдиради. Бунга биринчи навбатда кишлок хужалиги ерларининг таркиби ва сифати тугрисидаги маълумотлар киради.

Ер хисобида ерларнинг микдор жихатидан хисобини юритиш хамда сифат тавсифни бериш учун натурал улчовлар кулланилади.

Давлат куйидагиларни белгилайди: ер хисоби информациялари ва уларни олиш усулларини, хисоб-китоб ва хисобот хужжатларининг шакли ва мазмунини, уни амалга оширувчи органлар ва одамларнинг ерларни хисоб килишни юритиб боришни белгилайди.

Хисоб юртишнинг белгиланган тартиби мамалакатни барча худудлари учун мажбурийдир. Давлат хисобининг объекти булиб давлат ягона ер фонди хизмат килади.

Ер хисоби давлат тадбири сифатида ер кадастрининг таркибий кисмидир. Ерларнинг давлат хисоби совет давлатининг биринчи кунадан бошлаб юритила бошланган, хамда у ерларни микдор ва сифат хисобини узида жамлагани холда маълум тизимни ташкил этади.

Ернинг мавжуд холати ва фойдаланиши буйича хисоб ишлари юкори сифатли план -харита материаллари асосида олиб борилади. Барча ер фонди маъмурий -худудий бирликлар буйича хисоб килинади. Ер турларининг сифати, тупрок катлами, тупрокнинг озука моддалари билан таъминланганлиги, рельефи, табиий утларнинг холати, мелиоратив холати ва бошкалар буйича аникланади. Ер хисоби ягона услубият буйича аникланади. Бу эса уз навбатида хисобга олинадиган ер тоифалари ва мамлакатнинг алохида минтакалари буйича маълумотларни таккослашни таъминлайди. Шу максадларда ер ва ер турларининг ягона классификацияси ер хисоби информациясини олиш кайта ишлаш ва гурухлашнинг ягона тизими кулланилади.

Ер хисобининг объекти ягона давлат ер фонди булганлиги сабабли кимнинг ихтиерида булишидан, ушбу вактда бу ер майдонлари фойдаланилаяптими еки йукми, булардан катъий назар ушбу давлат ер фондига кирувчи барча ерлар хисоб килинади. Бошкача килиб айтганда, ягона давлат ер фондининг барча ерларини хисоб камраб олиши керак. Бу эса умумий майдонни, уни таркиби ва ер тоифалари буйича таксимланишини тугри аниклаш имконини беради.

Ер хисобини тугри ташкил этишнинг мухим шарти - уни уз вактида узлуксиз юритишдир. Ер хисоби маълумотларини факатгина текст хужжатларида кайд килибгина колмайсдан балки план-харита материалларида

хам еритиш зарур. Сонли информацияларни турли графиклар тарзида (графиклар, диаграммалар) курсатиш зарур.

Ерларни инвентаризация (йуклама) килиш ер хисобининг таркибий кисми сифатида мавжуд булиб, тезкор хисоб тадбиридир. Бу иш жойидаги ва кадастр хужжатларидаги мавжуд маълумотларни бир-бирларига мос келишини аниклаш максадида, заруриятга караб утказилади. бунинг натижасида олинган кадастр маълумотлари биринчи навбатда хисоб маълумотларига тушрилади.

Ерларнинг йуклама ишларини утказишда амалиетда мавжуд булган план-харита ва бошка материаллардан фойдаланилади. Маълумотларни жойга мос келишини аниклаш ерларнинг кузатувида амалга оширилади. Бунда махсус равишда тасвирга олиш, коидага биноан утказилмайди.

Назорат саволлар.

.

1. **Нима учун ер хисоби давлат ер кадастрининг таркибий кисми хисобланади?**
2. **Нима учун ер асосий ишлаб чикариш воситаси сифатида каралади?**
3. **Ер хисобини олиб борганда давлат томонидан кандай талаблар белгиланади?**
4. **Ер турларининг сифати кайси параметрлар асосида аникланади?**
5. **Ер хисобининг тугри ташкил этишнинг мухим шартлари нимадан иборат?**

ЕР ХИСОБИНИНГ ТУРЛАРИ ВА УТКАЗИШ УСУЛЛАРИ.

Режа:

1. Асосий хисобнинг вазифалари.
2. Жорий хисобнинг вазифалари.
3. Ерларни аэрофототасвирга олиниши.

Ер хисоби ишлари уз вазифасига, мазмунига ва хусусиятига караб ер кадастри сингари асосий (бирламчи) ва жорий (кундалик) турларга булинади. Иккала хисоб турлари узаро богликдир.хамда ягона ер хисоби жараенининг маълум боскичларини намоен килади.

Асосий хисобнинг вазифалари куйидагилар:

1) хисоб килинадиган худуд учун барча мавжуд план-харита материалларини олиш, тизимга солиш ва тахлил килиш;

2) зарур булган бирламчи маълумотлар ва план-харита материалларини олиш максадида тасвирга олиш хамда кузатув буйича дала кидирув ишларини утказиш;

3) хисоб килинадиган барча ерлар улчамларини, сифат холатини, таксимланишни ва фодйланиш холатини аниклаш;

4) махсус ер хисоби планларини тайерлаш ва ер хисоби текст хужжатларига бирламчи езувларни тушириш;

5) ер фонди таркибини ер тоифалари, ер эгаликлари, ердан фойдланишлар ер турлари буйича аниклаш ва маъмурий бирликлар (туман, вилоят, республика) сифат жихатдан тавсифлаш.

Бирламчи хисоб тасвирга олиш ва кузатув планлар тузиш майдонларни хисоблаш билан боглик. Хисоб килинаетган ерларнинг микдори ва сифати тугрисида тула хар томонлама маълумотлар олиш учун юкори малакали мутахассислар томнидан утказилади. У куйидаги иш боскичларини уз ичига олади: тайергарлик, дала, хисоб натижаларини расмийлаштириш.

Тайергарлик ишлари жараенида хисоб килинадиган худуддаги барча ерларнинг микдори ва сифати тугрисидаги маълумотларни уз ичига оладиган барча мавжуд материаллар ва хужжатлар тупланади. Тупланган материаллар уз мохиятига караб гурухланади, ер хисоби учун яроклилиги нуктаи назаридан тахлил килинади ва бахоланади. План-харита материалларини хужаликлараро ва ички хужалик ер тузиш лойихалари, маълумотлоарир, ер эгалиги (ердан фойдаланиш) ни руйхат килиш хужжатлари тупланади ва урганилади. Шундан сунг олинадиган материалларнинг сифати ва аниклигига караб хисоб учун улардан фойдаланиш имкониятлари тугрисидаги масала зхал килинади. Агарда материаллар эскирган булса, жойдаги холатни еритмаса, бундай холатда -планхариталарни тахрир килиш еки янгидан тасвирга олиш ва кузатув ишлари буйича ишлар белгиланади, яъни янги боскич ишларига дастур аникланади.

Дала-кидирув ишлари ассон натурада, яъни жойда зарурий ер хисоби маълумотларини белгилаш буйича махсус ишларнпи уз ичига олади. Буларга, тасвирга олиш, кузатув, мавжуд план-харита материалларни тахрир килиш киради.

Дала ишларини утказгандан сунг махсус талбирлар-тупрок анализи, ер хисоби маълумотларини расмийлаштириш, майдонларни улчаш ва боглаш, махсус хисоб-план хужжатларини тузиш амалга оширилади. Шундай тарзда олинган маълумотлар белгиланган тартибда куриб чикилади ва тасдикланади. Шундан сунггина унинг бирламчи маълумотлар сифатида кабал килинади ва текст хужжатларига езилади.

Бирламчи хисобни утказиш пайтида аникланган ва кайд килинган маълумотлар вакт утиши билан хакикий холатга мос келмай колади. Бу хол шу билан тушунтиралидаки, ерлардан хужалик фаолияти жараенида фойдланиш натижасида улар таркибида ва таксимланишда маълум узгаришлар содир булади. Масалан, охирги йилларда давлат ва жамоат максадлари учун хар йили неча ун минг гектар ер ажратилади. Ер майдонларида турли хил агротехник ва мелиоратив тадбирларнинг муваффакиятли олиб борилиши натижасида ер турларининг сифат холати узгаради. Хатто томорка ерларида хам катта аникликлар утказилиши талаб килинади.

Шунинг учун хам ер кадастри хужжатларига туширилган бошлангич маълумотлар эскиради, натижада уларни системали тарзда янгилаб туриш зарур булади. Бу эса жорий хисоб асосида амалга оширилади.

Жорий хисобнинг вазифасига куйидагилар киради: биринчидан, ерларнинг микдори, сифати таксимланмишида юз берган узгаришларни аниклаш зарур. Жорий хисоб ишлари мазмунининг фарки шундан иборатки, унпи утказишда асосий хисоб материалларидан фойдланилади ва факатгина ернинг холати хамда фойдланишдаги узгаришларигина улчанади.

Бунда кайтадан тасвирга олиш ишлари бажарилмайди ва план-харита материаллари тайерланмайди. Шундай килиб, жорий хисоб бирламчи хисобдан иш хажми ва характери буйича фарк килади.

Асосий ва жорий хисоблар уртасида алока мавжуд. Биринчиси иккинчисини утказишга замин яратади, унинг таъсир доирасини аниклайди; иккинчиси эса биринчисининг маълумотларини талаб даражасида тутиб туради. Бирламчи ва жорий хисобларда микдор курсаткичлар билан бир каторда сифат курсаткичлар хам еритилади.

Ер хисобини тугри йулга куйишда тасвирга олиш катта ахамият касб этади. Факат тасвирга олиш ва шу асосда олинган хариталардан фойдаланиш асосида мамлакат ер фондини мумкин кадар тугри хисоб килишга имкон беради. Тасвирга олиш материаллари ер эгаликлари (ердан фойдаланишлар) майдонлари, ер турларининг таркиби тугрисидаги аник маълумотлар олиш имконини беради. Бу маълумотлар ерларни сифатини хисоб килиш учун зарурдир.

Тасвирга олиш асосан ер устида ва аэрофототасвирга олишга булинади. Хозирги пайтда аэрофототасвирга олиш ерларни давлат хисобида тасвирга олишнинг асосий туридир. У мамлакат ер фондини, жумладан, хар бир ер эгалиги (ердан фойдаланишлар) ерларнинг холати ва фойдланиш улчамлари тугрисидаги тез ва нисбатан арзон зарурий маълумотлар олишга имкон беради.

Хисоб маълумотларини олишнинг жуда мухим усулларидан бири бу кузатувдир. Давлат ер хисобида утказиладиган кузатув ишининг вазифасига асосан ер турларининг хакикий холатини ва фойдаланишни аниклаш, шунингдек, уларни кишлок хужалигида имкон борича жадал фойдаланиш имкониятларини аниклашдир. Кузатувлар асосан икки турга булинади: махсус ва агрохужалик. Махсус кузатувларга тупрок, геоботаник ва мелиоратив кузатулари киради. Агрохужалик кузатувида жойида хар бир контур ва ер турининг ташки белгилари ва холати буйича унинг сифати хамда келгусида имкон борича окилона фойдаланиш йуллари аникланади.

Бирламчи маълумотлар олиш ва ердан фойдланишни назорат килиш учун экин майдонлари ва томорка ерларини обмер (улчов) ишлари утказилади. Улчов асосан еппасига ва танланган турларга булинади. Еппасига улчовда- барча майдонлар камраб олинади, танланганда эса худуднинг бир кисмигина улчанади.

Назорат саволлар.

1. **Ер хисоби ишлари уз вазифасига,мазмунига ва хусусиятига караб неча турга булинади?**
2. **Асосий хисобнинг вазифаларига нималар киради?**
3. **Жорий иккиламчи хисоб ишлари качон олиб борилади?**
4. **Жорий хисоб ишларининг вазифаларига нималар киради?**
5. **Нима учун ер майдонлари аэротасвирга олинади?**

ЕРЛАРНИ БАҲОЛАШ

Режа:

1. **Ерларни бахолаш тугрисида тушунчаси ва мазмуни.**
2. **Тупрок унимдорлиги**
3. **Ихтисодий унимдорликнинг турлари.**

Ерларни бахолаш ер кадастрининг таркибий кисми булгани холда шу билан бирга халк хужалигида фойдаланиладиган табиий ресурсларни умумий тарзда бахолашнинг бир кисмидир. Бундай айникса кишлок хужалигининг асосий ишлаб чикариш воситаси сифатида ерларни бахолаш катта ахамиятга эга.

Бахолаш муаммосини муваффакиятли хал килиш энг аввало уни объекти ва субъектини тугри белгилащдан иборат.

Ернинг кишлок хужалигида асосий ишлаб чикариш воситаси сифатидаги хусусияти - унумдорлигидир. Ер майдонининг усимликлари унга зарур булган озука моддалари ва намлик билан таъминлай олиш кобилиятига тупрок унумдорлиги дейилади. Инсон тупрок унумдорлигини ошириш учун ерга турлича таъсир утказади: ерни хайдайди, юмшатади, сугоради, тупрокка угит солади ва хоказо. У тупрокдаги озука моддалар микдорини оширади хамда уларни усимликлар томонидан осон узлаштиришга имконият яратади. Тугри, тупрок унумдорлигини ошириш имкониятини берадиган бошка катор тадбирлар хам мавжуд. Аммо фойдланадиган ер сифатининг барча ижобий узгаришлари кушимча маблаг ва мехнат сарфи билан боглик.

Иктисодиет фанида куйидаги тупрок унумдорликлари мавжуд: табиий, сунъий, потенциал, хакикий хамда иктисодий. Табиий унумдорлик табиатнинг узи оркали хосил булади. У узок давом этадиган тупрок пайдо булиш жараени натижасида иклим, усимликлар, жойнинг рельефи, она жинсларининг таъсири остида пайдо булади ва ривожланади. У тупрокнинг физик, кимевий ва биологик хоссалари билан тавсифланади. Аммо табиий унумдорликка асосланиб ернинг хакикий сифатига бахо бериб булмайди. тупрокда хакикатда жуда куп микдорда озука моддалар булиши мумкин, аммо турли сабабларга кура (намлик, еруглик ва б) улар усимликлар узлаштира олмайдиган еки кам узлаштирадиган шаклда булиши мумкин. Сунъий унумдорлик табиий унумдорликка эга булган ер участкаларида тупрокка инсон мехнатининг кушилиши натижасида хосил булади. Бошкача килиб айтганд, табиий унумдорликка эга булган ер участкалари инсон фаолияти учун мехнатпредмети хисобланади. Хакикатан хам табиий ва сунъий унумдорликлар уртасида чегара куп жихатдан шартли, абстракт хисобланади. Чунки унумдорликлар соф холда алохида намоен булмайди.

Потенциал еки хакикий унумдорлик деб, табиий иклимий ва бошка омилларни хисобга олган холда тупрокнинг кишлок хужалик экинларини озука моддаларига булган талабини кондириш кобилиятига айтилади. Инсоннинг асосий вазифаси шу жараенни бошкариш, тупрокнинг ишдан чикишига йул

куймаслик, ундаги озука моддаларни усимликлар узлаштиришига имкон яратишдан иборат.

Ер майдонларининг чегараланганлиги, тупрокларнинг хилма-хиллиги, кишлок хужалик махсулотларига булган талабнинг доимо усиб бориши сифат жихатидан афзал ва афзал булмаган ерлардан хам фойдаланишни талаб этади. Бу эса уз навбатида капитал маблаглар хажмини ошириш ва шу билан маълум бир потенциал унумдорликка эга булиш эвазига эришилади. Шу асосда тупрокнинг иктисодий унумдорлиги вужудга келади.

Иктисодий унумдорлик тупрок унумдорлигининг хакикий ифодаси сифатида гавдаланади хамда у дехкончилик маданиятининг унумдорлик даражаси сифатида тавсифланади. Тупрокнинг иктисодий унумдорлиги сарфланган капитал маблаглар микдорига, ишлаб чикарувчи кучлар ва ишлаб чикариш муносабатларининг ривожланиш даражасига, махсулотларни кайта ишлаш, соьтиш ва бошкаларга богликдир. Иктисодий унумдорлик абсолют ва нисбий унумдорликка булинади. Абсолют маълум бир шароитда етиштирилган махсуотлар микдори билан ифодаланади ва маълум бирликдаги ер майдонининг хосилдорлик курсаткичи ердамида тавсифланади.

Ушбу унумдорликлар даражаларини аниклаш максадида тупроклар ботинировкасини ва ерларни иктисодий бахолаш сингари махсус ер бахолаш ишларини утказиш зарурияти тугилади.

Назорат саволлар.

1. Тупрокнинг иктисодий унумдорлиги деганда нимани тушунасиз?

2. Иктисодий унумдорлик неча турга булинади?

ТУПРОК БОНИТИРОВКАСИ

Режа:

1. **Тупрок ботировкаси тугрисида тушинча.**
2. **Тупрок ботировкасини утказиш усулари ва максади.**
3. **Тупрок сифатини бахолашда биоген элентлар таркиби.**
4. **Тупрок бонитети шкаласи.**
5. **Тупрок бонитетини аниклаш формулалари ва уларнинг каэффцинтлари.**

Тупрок бонитировкаси деб, дехкончилик самарадорлиги ва гидротехникасининг тенглаштирилган даражасидаги тупрок унумдорлиги буйича сифатининг таккосланган бахосига айтилади.

Бонитировканинг асосий максади тупрокнинг унумдорлиги буйича нисбий афзаллигини аниклашдан, яъни узининг табиий хамда баркарор хусусиятлари буйича бир тупрокнинг иккинчисидан неча марта яхши еки емонлигини курсатишдан иборат. Бонитировканинг объекти булиб, батафсил

тупрок кузатувлари материаллари буйича аникланган, катъиш таксономик бирликларда ифодаланган тупрок хиллари хизмат килади.

Тупрок бонитировкасининг мезони килиб ишлаб чикариш натижаларига таъсир килувчи тупрокларнинг табиий диагностик ва узок маданийлашган жараенида олган белгилари кабул килинган. Бу эса кишлок хужалик экинлари хосилдорлигига юкори таъсир килувчи тупрокнинг табиий диагностик белгилари бонитировканинг мезони килиб олинишини билдиради.

1) Тупрок унумдорлигини белгиловчи хусусиятларга караб ерни сифат жихатдан аник бахолаш усулларидан бири- унинг унумдорлигини бахолаш (банитировка килиш), яьни ерга энг мухим агронолик хусусиятларига кура балл билан солиштирма бахо куйиш булиб, бу давлат кадастри ичида мухим урин тутади.

2) Узбекистон жамоа ва давлат хужалигида сугориладиган ерларни унумдорлиги буйича бахолаш (банитировка килиш) биринчи дафьа 70-йилларда Узбекистон ер тузиш лойиха илм-гохининг ер кадастри филиали томонидан утказилди.

3) Натижада дашт минтакаларда ва бундай тупроклардан иборат минтакада тупрокнинг механик таркибига турлича бахо бериш зарурлиги ва енгил кумок тупрокларда буз тупрокли жойлардаги уртача кумок тупрокли майдонларга нисбатан юкори хосил етиштирилаётганлиги аникланди. Турли даражада гипслашган тупроклар учун пасайтириш коэффиценти кабул килинди.

Узбекистоннинг сугориладиган дехкончилик районлари тупрок бонитировкаси асоси килиб В.В.ДОкучев ишлаб чиккан, кейинчалик издошлшари томонидан жойдаги табиий шароитга мос келувчи, ривожлантирилган хамда такомиллашган принциплар кабул килинган.

Тупрок сифатини белгилайдиган унумдорликнинг асосий омили булган озука элементларининг микдори, уларни маданий экинлар учун самарадорлик киймати, сув хамда иссиклик режими, тупрок бонитировкаси балларини аниклашга асос килиб олинган.

Тупрок сифатини бахолашда тупрок пайдо булиш жараенидаги биоген элементлар - углерод, азот, фосфор ва калийнинг илдиз озикланадиган зонада тупланишига хам катта ахамият берилади.

Бу факторларнинг микдор киймати бир метр калинликдаги тупрокда ялпи чиринди, азот, фосфор ва калийнинг харакатлантирувчи бирикмаларининг захирасини курсатади.

Узбекистоннинг сугориладиган зоналари тупрокларнинг чиринди ва озука элементлари микдори шу тупрокларнинг генетик маслублиги ва механик таркиби, тупрок пайдо булиш жинслари, тупрок профили майда донадор катламининг калинлиги, скелетлиги ва бошка диагностик белгилари билан узаро узвий богликдир.

Сугориладиган тупрокларда озука моддаларининг микдори асосан сугориш даври ва маданийлашиш даражасига караб аникланади.

Республикамизнинг дехкончилик районларидаги тупрокларнинг сифати у еки бу кишлок хужалик экинларини устириш имкониятини аникловчи

агроиклим билан узвий боглик килиб белгиланган. Шундай килиб, Узбекистоннинг сугориладиган тупроклари бонитировкасини аниклаш методикаси тупрок экологик шароитлар асосида тузилган.

Сугориладиган тупроклар бонитирловкаси асосий кишлок хужалик экини булган гузанининг талабларига биноан ишлаб чикилган. Бунга асосан 100 баллик епик шкала кабул килиниб, унумдор тупроклар юкори балларда бахоланган. Бу шкалани тузишда кишлок хужалик корхоналари ерларининг агротупрок, агрокимевий ва агрохужалик кузатуви материалларидан, илгор хужаликлар фаолиятини тахлил килиш, хилма хил тажрибаларининг натижаларида хамда сугориладиган дехкончилик районларининг агроиклим шароитлари маълумотларидан фойдаланилган.

4) Ерларни бахолашда тупрокнинг асосий хусусиятлари ва табиий шроитлари: генетик аломатлари, сугорила бошланган даврнинг узок - якинлиги, маданийлаштирилганлиги, агроиклим ресурслари билан таьминланганлиги, механик таркиби, тупрок хосил киладиган жинслар генезиси, тупрок катламининг сизот сувлари утказувчанлиги, шурланиш даражаси, эрозияга учраган-лиги, сертошлиги, гипслашгани ва хакозалар хисобга олинади

Сугориладиган тупрокларнинг бонитировка шкаласидаги сифат жихатидан бахоси унинг генетик маслублиги, сугориш даври ва маданийлашганлик даражаларига нисбатан бонитет балларида акс эттирилган. Бу шкалада бундан ташкари тупрокнинг гуммус захираси ва уни усимлик озука элементлари билан таъминланганлиги, сингдириш сигими, физик хусусиятлари ва биологик активлиги интеграл тарзда хисобга олинган.

Узлаштириш даврига караб сугориладиган тупрокларнинг хусусиятлари хам тубдан узгаради. Масалан, энг кадимдан сугорилиб келинаетган тупроклар базис тупроклари булиб, барча хусусиятлари буйича унумдор хисобланади.

Узбекистонда сугориладиган тупрокларнинг бонитировка шкаласи маданийлашган буйича суст, урта ва юкори маданийлашган турларга булинган. Чиринди захираси ва фосфор харакатланувчи бирикмаларининг озлиги, биологик активликнинг сустлиги, тупрокнинг камрок маданийлашганлигидан далолат беради.

Тупрок бонитировкасини утказишда хисобга олиниши зарур булган факторлар орасида иклим мухим урин тутади. Гуза сингари иссиксевар экинлар учун энг зарур булган агроиклимий курсаткичлардан бири булиб термик ресурслар билан таъминланганлик еки 10 с дан юкори булган фойдали хароратнинг йигиндиси хисобланади. Дархакикат, тупрокнинг бонитети жойнинг кенглик зоналари ва баландлик погоналари буйича гузанинг термик ресурслар билан таъминланганлигига караб табакаланади. Иклим коэффициенти еки бизнингча, биоиклим коэффициентини хисоблаш куйидаги формула ердамида амалга оширилади:

$$Б_{к\,к}\ Э._{t\,ф} / Э._{t\,б}$$

бу ерда $Э_{tф}$ 10 - С дан юкори булган хакикий самарали харорат йигиндиси.

$Э_{tб}$ - базавий самарали харорат йигиндиси (2450)

Тупрок унумдорлигини белгилайдиган комплекс хусусиятлар орасида унинг механик таркиби хам мухим урин эгаллайди. Енгил ва урта кумокли тупроклар унумдор тупроклар каторига киради.

Тупрок унумдорлигини пасайтирувчи омиллар каторига сув хамда шамол таъсиридан емирилш (эрозия) хам киради.

Маълумки, охирги йилларда сугориш максадлари учун хилма-хил даражали гипсланган катта майдонлар узлаштирилди ва кишлок хужалик оборотига киритилди. Гипс эса ернинг мелиоратив холатини емонлаштиради хамда тупрок унумдорлигини пасайтиради. Бонитет балларини аниклашда бошка курсаткичлар катори алохида тупрок турларида гипс горизонтининг жойлашиши ва гипс микдорига нисбатан хам пасайтирувчи коэффициентлар кулланилади.

Конкрет тупрокнинг бонитет бали асосий хусусияти буйича тупрок хилига берилган баллга хилма-хил тузатма коэффициентларини купайтириш йули билан аникланади, яъни:

$$Б_к = Б_1 * К_1 * К_2 * К_3 \ldots К_n$$

Бу ерда: $Б_1$ $Б_2$ - асосий шкала буйича тупрокнинг бонитет бали:

$К_1$ $К_2$ $К_3$ ...$К_n$ - тузатма коэффициентлар.

Хужаликнинг сугориладиган экин майдонлари бонитет бали тупрок катламини ташкил килувчи хилма-хил тупрок хиллари бонитет балларини уртача келтирилган киймати тарикасида аникланадики, яъни:

$$Б_{хк} = \frac{P_1Б_1P_2Б_2KP_3Б_3K \ldots KP_nБ_n}{P_1KP_2KP_3K \ldots KP_n}$$

бу ерда: $Б_1$ $Б_2$ - тупрок хилларининг бонитет бали

$Р_1$ $Р_2$ - шу тупрок хилларининг майдони, га

Назорат саволлар.

1. Тупрок бонитровкаси деб нимага айтилади?

2. Бонитровканинг асосий максади нимадан иборат?

3. Тупрок бонитровкасиниг мезони килиб кайси белгилар кабул килинган?

4. Тупрок сифатини бахолашда асосий биоген элементлар таркибини курсатинг.

5. Тупрок бонитетини аниклашда неча баллик школа кабул килинган?

6. Бонитет шкаласини аниклашда нималар хисобга олинади?

7. Тупрокларнинг бонитровка шкаласи маданийлашиш буйича неча турга булинади?

8. Биоиклим коэффицентини кайси формула оркали аникланади?

9. Кандай типдаги тупроклар унумдор тупроклар каторига киради?

10. Сув ва шамолнинг таъсири тупрокнинг унумдорлигини пасайтирадими ?

11. Тупрок таркибидаги гипс микдорига нисбатан пасайтрувчи коэффицент нима учун кулланилади?

12. Хар хил тупрокларда бонитет балининг уртача кийматини аниклаш формуласини курсатинг.

СУҒОРИЛАДИГАН ЕР МАЙДОНЛАРИНИ ИҚТИСОДИЙ БАҲОЛАШ.

Режа:

1. **Тайёргарлик ишлари ва бирламчи маьлимотларни тўплаш.**
2. **Ерларни иқтисодий бохоланишини олиб бориш тартиби.**
3. **Иктисодий баҳолашда асосий қишлок хўжалик экинлари турлари ва уларнинг ҳисоблаш йўллари.**
4. **Ерни меьёрий бохолашда қўлланиладиган формулалар.**
5. **Ерни меьёрий бахолашда қўлланиладиган хужжатлар.**

Иктисодий бахолаш деб, ерни кишлок хужалигининг асосий ишлаб чикариш воситаси сифатидаги сифат бахосига айтилади, яъ ни, дехкончиликнинг мавжуд интенсивлиги шароитида кишлок хужалигидаги мехнат унумдорлигини хисобга олиш йули билан хилма-хил унумдор ерлардан фойдаланишнинг иктисодий самара дорлигини аниклаш тушунилади.

Ер майдонларини иктисодий бахолашнинг тупрок бонитиров касидан асосий фарки шундан иборатки, бонитировка асосан тупрокларнинг табиий жисми холатини, яъни кишлок хужалиги ишлаб чикаришини юритишнинг иктисодий шароитларини хисобга олмаган холатини урганади. Иктисодий бахолашда эса ер кишлок хужалигининг асосий ишлаб чикариш воситаси сифатида каралади.

1) Ерларни иктисодий бахолаш ва тупрокларни банитировка килиш уртасидаги бир-бирига богликлик ва бир биридан фаркни ажрата билиш лозим. Бонитировка килишда тупрокларнинг ишлаб чикариш шароитлари эмас, асосан усимлик усиши учун керак булган табиий хоссалари хисобга олиниб, гурухларга булинади. Иктисодий бахолашда эса ернинг табиий сифати ва ишлаб чикариш курсаткичлари унинг табиий - иктисодий шароитларига мос равишда иктисодий муносабатларининг фарки асос килиб олинади.

Ерни иктисодий бахолашнинг тупрок бонитировкаси, уртасидаги узаро богликлиги шунда куринадики, тупрокни банитировка килишда табиий хоссалари буйича бириктирилган тупрок гурухларидан ерни иктисодий бахолаш учун тузилган шкала яратишда фойдаланиш мумкин.

Ерни иктисодий бахолашнинг баллардаги курсаткичлари, бир тупрокнинг иккинчи хил тупрокдан неча марта яхшилиги (кимматрок) ёки ёмонлиги (арзанрок) хакидаги саволга жавоб беради. Бу солиштирма микдорий кийматдан ернинг ишлаб чикариш воситаси сифатидаги кишлок хужалигини бошкаришда иктисодий хисоб - китоб оркали режалаштиришни ташкил килишда фойдаланилади. Кишлок хужалиги ишлаб чикаришдан шу нарса маьлумки, бир хил ишлаб чикариш воситалари билан таьминланган булса хам тупрок унумдорлиги хар хил булган-лиги учун бир хил натижа бермайди. Шунинг учун хам тупрок унумдорлиги ишлаб чикаришнинг асосий далилларидан бири хисобланади. Ернинг унумдорлигини аниклаш ва

микдорини хисоб китоб килиш ишлари ернинг иктисодий бахолаш вазифасига киради.

Ерларни бахолаш дехкончиликнинг ша даврда эришилган интенсивлиги даражси иктисодий унумдорлиги жихатидан ер майдонларининг сифатини зарур аникликда еритилади. У жойнинг табиий хамда ишлаб чикаришнинг актисодий шароитларини, ер участкаларнинг жойлашган урнини, кишлок хужалик махсулотларини етиштиришдаги мехнат ва пул харажатларини хисобга олиш оркали утказилади.

Куйилган максад ва талабларига биноан ерларни иктисодий бахолаш умумий хамда хусусий (якка тартибда) булиши мумкин. Хусусий бахолаш хилма-хил тупрок шароитларида аник кишлок хужалик экинлари етиштиришнинг самарадорлигини аниклаш максадида утказилади. Умумий иктисодий бахолаш тупрокларнинг унумдорлик курсаткичларини ва дехкончилик интенсивлигини шу даврдаги эришилган даражасида ер майдонларидан фойдаланишнинг самарадорлигини характерлайдиган курсакткичларни аниклашга мулжалланган.

2) Ерни бахолаш икки йул билан амалга оширилади:

а) ерни умумий бахолаш (бу айрим усимликларни экишнинг фойдалилиги буйича ерни бахолаш);

б) хусусий бахолаш;

Ерни умумий бахолашнинг асосий курсаткичлари;

- махсулдорлик (жами махсулотнинг киймати (сум) га;
- харажатнинг копланиши (килинган бир сумлик харажатга олинган махсулотнинг киймати);
- дифферинциал даромад, фойда (жойланиши ва сифати энг яхши булган ерлардан олинган соф фойданинг кушимча кисми)

Ерни хусусий бахолашнинг асосий курсаткичлари:

- хосилдорлик, (ц/ га);
- харажатнинг коиланиши,(сум / га);
- дифферинциал даромад, (сум / га);

Ер бахолаш бирлигини сайлаш маълум шароитга асосланади.

Мингдан ортик тупрок хиллари мавжуд булган Узбекистон шароитида ер майдонларини иктисодий бахолаш умумиттифок ерларини бахолаш методикасига биноан утказилади ва бу ерда шундай ер бахолаш бирлиги килиб тупрок агроишлаб чикариш гурухлари кабул килинган.

Иктисодий бахолашнинг асосига куйилган табиий ва иктисодий курсаткичларнинг 5 йиллик кийматлари кабул килинган: асосий кишлок хужалик экинлари буйича (пахта, шоли, маккажухори дони учун, беда) куп йиллик дарахтзорлар ва яйловларнинг экин майдонлари, хисобга олинади.

3) Тупрокнинг табиий ва суньий унумдорлиги бор. Табиий унумдорлиги тупрокнинг табиий физик - химиявий хоссаларига ва иклим шароитига боглик. Тупрокнинг суньий унумдорлигини инсон яратади. Тупрокнинг самарали унумдорлиги, бу табиий унумдорлиги билан суньий унумдорлигини (мехнат харажатлари ва мехнат воситалари) бирлашиб кетишидан хосил булади.

Буни аниклаш учун куйидаги шартлар бажарилади; хужаликнинг хамма ер турлари: хайдалма ерлар, куп йиллик мевали дарахтзорлар, пичанзорлар ва яйловзорлар бахоланади. Ер бахолаш ишларининг бажариши учун кишлок хужалик ташкилотларидан йигиб олинган кейинги беш йиллик учун бухгал-терия ва статистик хисобот маьлумотлари, аэрофотогеодезия хужжатлари, тупрок ва геоботаник текширув хужжатлари асос килиб олинади.

Иктисодий нукта назардан ишлаб чикариш воситаси холатидаги ер майдонининг сифати тупрок унумдорлиги оркали аникланади.

Хилма-хил кишлок хужалик экинларининг хосилдорлигини туларок аниклашга ялпи махсулотнинг киймати хамда табакаланган даромад каби пул кийматидаги курсаткичлар хизмат килиши мумкин.

Бахолаш шкалалари тупрок гурухлари буйича хисобланган бахолаш курсаткичларини нисбий кийматларда (балларда) кайта хисоблаш йули билан тузилади. Бунда сугориладиган минталакалар буйича асосан ёпик минтака тузилади, кайсики бу шкалада энг юкори сифатга эга булган ерларнинг курсаткичлари 100 баллга тенгланади.

Ер - бахолаш ишларини куйидаги боскичларда утказиш балгиланган: тайергарлик ишлари, ер майдонларини районлаштриш,

тупрокларнинг агроишлаб чикариш гурухларини аниклаш, бахолаш шкалаларини тузиш максадлари учун хосилдорлик ва харажатларнинг базис кийматларини хисоблаш, хужаликларда ер бахолаш ишларини утказиш, бахолаш материалларини караб чикиш хамда тасдиклаш, ер - бахолаш хужжатларини майерлаш ва таркатиш.

Узбекистон шароити учун куйидаги базис курсаткичлар кабул килинган: ерларни умумий бахолаш учун ялпи махсулотининг кийматива умумий мехнат харажатлари (сумГга) ерларни хусусий бахолаш учун - хосилдорлик хамда умумий мехнат харажатллари (1гектар гуза хисобида). Ер бахосининг уртача келтирилган курсаткичлари куйидаги формула ердамида аникланади:

$$Б_{ур}С_к = \frac{Б_1 + P_2 + P_n Б_n}{P_1 + P_2 + ...1P_3}$$

Бу ерда $Б_{урт}$ $С_к$ - маъмурий туман кишлок хужалик ерларининг бахо курсаткичи еки урта келтирилган балл.

$Б_1$ $Б_2$...$КБ_n$ алохида корхона, муассаса ва ташкилотлар кишлок хужалик ерларининг бахо курсаткичлари еки баллари.

$Р_1$ $Р_2$... $Р_n$ корхона, муассаса ва ташкилотлар кишлок хужалик ерларининг майдонлари, га.

Назорат саволлар.

1. **Сугориладиган ер майдонларини иктисодий бахолаш деб нимага айтилади?**

2. **Ер майдонларини иктисодий бахолашнингтупрок бонитровкасидан асосий фарки нимадан иборат?**
3. **Ерларни иктисодий бахолаш кайси тартибда олиб борилади?**
4. **Иктисодий бахолашнинг асосига неча йилги табий курсаткичлар киймати куйилган?**
5. **Иктисодий бахолашда кайси кишлок хужалик жинслари турлари асосий деб кабул килинган?**
6. **Нима учун хосилдорлик,ерларни иктисодий бахолашда,бирламчи курсаткич ролини бажаради?**
7. **Кишлок хужалик экинларининг ялпи махсулот кийматини аниклаш формуласини курсатинг?**

КОРХОНА , МУАССАСА ВА ТАШКИЛОТЛАРДА ЕР КАДАСТИРИНИ ТАШКИЛ ЭТИШ.

Режа:

1. **Корхона ва муассаса ва ташкилотларда ер кадастурини ташкил этиш муоммолари.**
2. **Хужалик ер тузувчи мухандисига юклатиладиган вазифалар.**

Маълумки, корхона, муассаса ва ташкилотларда юритиладиган ер кадастри ички хужалик хисоб-китобнинг бир туридир. Шу сабабли хам Республикамиздаги асосий кишлок хужалик корхоналарида ер кадастрини юритиш, туман хокимиятидаги бош ер тузувчи мухандис томонидан тугридан-тугри рахбарлик ва назорат асосида ишлайдиган махсус ер тузувчи мутахассисларга юклатилган. Бу мутахассис - хужалик ер тузувчи мухандисдир.

Ер тузувчи лавозимига туман хокимияти билан келишилган холда махсус олий еки урта маълумотга эга булган, ер кадастри хужжатларини юрита билиш тажрибасига эга булган шахс куйилади. Уни бошка ишга утказиш факат туман хокимияти билан келишилгандан сунггина амалга оширилади. Ер тузувчи уз иш фаолияти тугрисида хужалик бошкаруви хамда туман ер тузувчи мухандиси олдида хисобот беради.

Хужалик ер тузувчи - мухандисга куйидаги вазифалар юклатилган:

-ер конунларини яхши билиши, унинг бажарилишини системали тарзда кузатиб бориши ва йул куйилган камчиликларни тузатиш буйича зарурий чора-тадбирлар курган холда аникланган бузилишлар тугрисида маълумотни хужалик бошкарувига уз вактидаткзиб туриши;

- хужалик ерларини аник билиши ва улардан тугри фойдаланиш буйича назоратни тула таъминлаши;

- ерлардан фойдаланиш тартибни ички хужалик ер тузиш лойихасида белгиланган холда бажарилишини, чегара белгиларини сакланишини, алмашлаб экин массивлари, бошка ишлаб чикариш булинмалари чегараларининг сакланишини кузатиши ва хужалик бошкаруви оркали бузилган чегараларни кайта тиклаш буйича чоралар куриши;

- план-харита материалларидан фойдаланган холда назорат тарикасидаги улчов ошларини (обмер) утказиб бориши;

- ички хужалик ер тузиш ва ички хужалик курилиши лойихаларига мувофик хужалик ерларидан ишлаб чикариш участкалари учун ер ажаратилиши;

- хужалик фаолияти натижасида ер турлари ва уларнинг сифати, чегаралари узгарган холда дала улчов ишларини утказиш, узгарган контурлар майдонларини хужалик харитасига ва ер кадастри китобига тушириб бориши;

- хужалик мехнаткашлари умумий мажлиси карорига мувофик, хизматчилар ва бошка фукароларга жойда томорка ерларини ажратиши, томорка ерлар майдонига тузатмалар киритиши, шунингдек томорка участкаларида улчов ишларини утказиш хамда ер кадастри китобига конуний узгаришларни киритишни;

- буш етган томорка ерларидан туларок фойдаланиш максадида ахоли пунктлари ерларини тартибга солшиш буйича ишларни бажариш;

- хужалик ерларида курилиш, геология-кидирув, йул ва бошка идоралар томонидан эрозияга карши тадбирларга амал килинаетганлигини кузатиши;

- хар йилнинг 1 январига булган холатда туман ер балансини тузиш максадлари учун хужалик бошкаруви томонидан жамоа ерлари хамда томорка участкалари майдонларининг узгариши тугрисидаги зарурий маълумотларни тайъерлаши;

- ички хужалик ер тузиш лойихасини, кишлок ахоли яшаш жойларининг лойихасини тузишда, давлат ва жамоат эхтиежлари учун ер ажратиш, шунингдек хужаликда улчов ишлари ва палн-харита материалларидан фойдаланиш билан боглик ишларда катнашиши;

- хужалик заруриятлари учун туман бош ер тузувчи-мухандисга план-картографик материллар, турли шакллар зарурлиги тугрисида хужалик бошкаруви номидан хатлар тайерлаши зарур.

Назорат саволлар.

1. Кархона, муоссаса ва ташкилотларда ер кадастрини ташкил этиш муомолари нимадан иборат,?

2. Хужалик ер тузувчи мухандисига юклатилган вазифаларни курсатиб беринг ?

ЕР КАДАСТРИ КИТОБИНИНГ МАЗМУНИ ВА УНИ ЮРИТИШ.

Режа:

1. Ер кадастури китоби таркибий кисми.

2. Ер кадастури китобининг тулдирилиши.

3. Ерларни бохолаш курсаткичлари.

4. Ер турларининг сифати ва микдорини хисобга олиш .

Ер кадстрининг асосий текст хужжати корхона, муассаса ва ташкилотларнинг ер кадаст китобидир. У корхона, муассаса ва ташкилотларга муддатсиз, узок ва киска муддатларда эгалик килиш (фойдаланиш) учун берилган ерларнинг хукукий, табиий ва хужалик холатлари, тугрисидаги аник маълумотлар мазмунини, шунингдек ишчилар, хизматчилар ва бошка фукаролар томорка ерлари тугрисидаги зарур маълумотларни уз ичига олади.

Ер кадастри китобининг бошлангич катори узбек тилида ва кейинги катори рус тилида расмийлаштирилган холда чоп этилади. Корхона, муассаса ва ташкилот бутун иш юритиш жараенини кайси тилда олиб борилаетган булса, бу китоб хам ушбу тилда юритилади.

Ер кадастрининг титул варогида ер эгалиги (ердан фойдаланиш)7нинг номи ва унинг жойлашган урни курсатилади. Бу маълумотлар ер эгалик (ердан фойдаланиш) хукукини берувчи давлат акти билан бир хил булиши ва кискартирилмаган холда тула езилиши керак. Агарда хужалик худудида бир неча ахоли пунктлари хужалик бошкаруви жойлашган кишлок номи езилади.

Ер кадастри китоби олдиндан барчаваракларга ажратиб ракамлари куйилган, ип утказилган ва сургутли мухр куйилгани холда хужалик рахбарига топширилади. Китоб туман бош ер тузувчи мухандиси ва хужалик рахбари томонидан имзоланади. Кишлок хужалиги ва урмон хужалиги корхона, муассаса ва ташкилотларнинг ер кадастри китоби бешта булимдан ибоарт. Биринчи булимда - ердан муддатсиз ва муддатли (узок муддатли ва киска муддатли) фойдаланиш езиб борилади, фойдаланиладиган умумий ер майдони, канча муддатларга берилганлиги, шунингдек ердан фойдаланишнинг хукукий асослари курсатилади. Иккинчи булимда - муассаса, ташкилот ва корхоналара бириктирилган ерларнинг хамма турлари ва алохида сугориладиган ерлар хисобга олинади.Учинчи булимда тупрок гурухлари буйича ерларнинг сифат тавсифи, пичанзор ва яйловларнинг маданий-техник холати, тупрокларнинг механик таркиби ва уларнинг унумдорлигига таъсир курсатувчи диагностик белгилар кайд килинади. Туртинчи булимдаерларни бахолаш курсаткичлари унумдорлигига таъсир килувчи диагностик белгилари, пичанзорлар ва яйловларни тавсифлаш учун асос килиб сифатли тайерланган тупрок харитаси, картографик режалар ва бошка хужжатлар олинади.

Ернинг табиий шароитини тугри ва тулик тавсифлаш учун давлатнинг табиий кишлок хужалик районлаштириш маълумотларидан фойдланилади, чунки айрим регионлар иклим шароитлари бир-бирига ухшаш булади. Бу районлаштириш учта табиий кишлок хужалик зонасига, кирк туртта табиий кишлок хужалик провинция ва еттита тогли туманларга ажратилади.

Тупрок текшируви хужжатларида фойдланиш кулай булиши учун, сифати ва хоссалари бир-бирига якин булган тупроклар гурухларга бирлаштирилган. Бундай тупрок гурухлари 58 та.

Тупрок гурухларининг руйхатидан хар кайсиси араб ракамидаги доимий белгига эга. Руйхат охирида тупрок гурухларининг булиниши курсатилган, ъяни механик таркиби, тушалган жинслар, тош аралашганлик, нишаблиги,

эрозияга учраганлиги, шурланганлиги ва бошкалар. Бу ажратишлар "Ердан фойдаланишда тупрокларнинг йирик нисбатдаги тупрок харитиларини тузиш ва тупрок текширув ишларини бажариш буйича кулланма" асосида амалга оширилади.

Тупрок гурухлари механик таркиби буйича 7 гурухга булинган: огир, урта, енгил лойлар; бир, уртача, енгил кумоклар;кумоклар ва кумлар (а,а2, в д...) харфли ифодалар). Хар кайси механик таркиб тушалган жинслар буйича ажратилади. Огир тупроклар, енгил тупроклар хамда хар хил даражалари буйича механик таркиби, шагалли ва чигирли тошлар тегишли харфлар (а, а2, б, г, е, з, к, л) билан белгиланакди. Тош аралашган тупрок гурухлари 4 гурухга (м, н, о, п белгилари билан), жойларнинг нишаблиги буйича хам 4 гурухга (ф, х, ц харфли белгилар) булинади. Мелиорация турлари буйича битта гурухчада сугориладиган ерлар (ч харфли белги билан) ажратилади.

Ерни бахолаш курсаткичлари

Кишлок хужалиги корхоналарининг ер бахолаш ишлари урнатган тартиб буйича утказилади.

1- устунда - езув олиб борилган йил, 2 - устунда туман ва хужаликлар номи.

3 - 13 устунларга хужаликдаги асосий экинлар хосилдорлиги буйича хайдалма ерларнинг бахолаш курсаткичлари ва бахоланаетган экинларнинг номи, 14 - 24 устунларга харажатнинг копланиши буйича курсаткичлар езилади. Бу устунларга факат усимликлар буйича курсаткичлардан ташкари куп йиллик дарахтлар, пичанзорлар ва яйловлар курсаткичларини хам езиш мумкин. Бахокурсаткичлари бахолаш кайдномасидан олиб тулгазилади. Бахолаш баллари бутун ракамларда келтирилади.

Ерни, айрим кишлок хужалик экинлари самарадорлигини бахолашда мазкур усимлик хосилдорлигининг фоиз нисбати хужалик юритишнинг туман учун уртача меъеррида балларда фойдаланади.

Харажатларнинг копланиш курсаткичлари хар хил сифатли ерларнинг мехнат унумдорлиги буйича фаркини ифодалайди.

Шахсий фойдаланиладиган томорка ерлар ва хизматчиларнинг фойдаланадиган ерлари.

Ер кадастри китобининг бешинчи булимида жамоа хужалиги аъзоларининг, хизматчилар, ишчилар ва бошка фукароларнинг томорка ерлари хисобига олинади.

Томорка ерлари фойдаланишга берилгандан сунг 15 кун ичида езиб куйилиши зарур. Томорка ерларининг умумий майдони еки унинг ер тури буйича таркиби бир гектар аникликда хисобга олинади. Курилишга ажратилган майдонлар унинг пойдевори буйича хисобга олинади. Агар томорка ерлари мелиоратив ерларга жойлашган булса, изохда бу хакда белги куйилади.

Китобдаги бешинчи булинма езувлари бир йилда икки марта текширилади (1 июл ва 1-январда).

Ер кадастри китоблари сиехда езилади, хеч учирилмайди ва узгартириш ракамлари киритилмайди. Агар хато килинса, нотугри езувлар яхшилаб езилади, китоб охирида шу тугрида эслатма берилади.

Ер кадастри китобларининг тугри ва уз вактида езиб борилишини таъминлаш хужаликнинг ер хисоби ва хисоботини олиб борувчи мутахассисига юклатилади. Туманнинг ер тузувчи мутахассиси 1 йилда 1 марта китобнинг тугри олиб борилишини текширади. (1 июл ва 1 январ холатини) ва бу хакда китоб охирида кайд килиб боради. Ер кадастри китоблари енмайдиган жойда еки пулат сандикларда сакланади. Китоблар олдиндан ракамланган, бойланган ва мухрланган холатда корхона рахбарларига берилади.

Ер кадастри китобига езилган маълумотлар асосида хар йили корхоналар фойдаланаетган ерлар таркибида руй берган узгаришлар тугрисида хисобот тузилади вап 15 декабрга колмасдан туман хокимиятига топширилади.

Назорат саволлар.

1. Ер кадастри китобининг таркибий кисмларини курсатиб беринг.

2. Ерларни бахолаш кандай олиб борилади?

3. Ер турларининг сифати ва микдорига кандай хсобга олинади?

ТУМАНДА ЕР КАДАСТРИ

Туман ер кадастири хизматида ер кадастрининг урни

Режа:

1. Туманда ер кадастурини мазмуни ва вазифалари, уни олиб бориш тартиби.

2. Туман ер кадастури давлат ер кадастурининг асосий бугини.

Туман хокимияти ер кадастри ва ер тузиш хизмати билан бевосита боглик холда ер хукуки конун хужжатларига асосан ер танлаш, ер ажратиш, ердан фойдаланишга оид низомларни хал этиш, ер эгаликлари ва ердан фойдаланувчиларга Давлат далолатномалари бериш ишларини бажаради.

Туман хокимияти ер эгаликлари ва ердан фойдаланувчилар томонидан ер ресурсларидан самарали фойдаланиш, тупрок унумдорлигини ошириш, тупрок эрозиясига карши тадбирларни амалга оширишни бевосита назорат килади. Туман хокимияти ер тузиш тадбирларини бошкаради ва Давлат кадастри хизматлари фаолиятини мувофиклаштиради. Демак, туман хокимиятига унинг худудидаги барча ер фондидан самарали фойдланишни бошкариш буйича катта хукукий ваколатлар берилган.

Юкорида келтирилган вазифаларни бажариш учун туман хокимияти ер ресурсларини микдори, холати, сифати меъерий бахоси буйича маълумотларга булган эхтиежини конунлаштириш максадида туман кадастр хизмати кошида ер кадастрини олиб боришни ер тузиш хизмати билан узвий боглик холда амалга ошириш кузда тутилган.

Туман ер кадастри давлат ер кадастрининг асосий бугини хисобланади. Ер эгаликлари ва ердан фойдаланувчилар буйича "парчаланган" холдаги ер турлари туман буйича ер фонди тугрисида тулик маълумот бермайди. Чунки, айрим ер эгаликларида, фермер хужаликларида, ердан фойдаланувчиларда ер тузувчи еки ер кадастри хизмати мутахассислари урнига агроном, ирригатор еки бошка соха ходимлари хизмат киладилар. Шунинг учун хам ер кадастри маълумотларини тулик ва сифатли йигиш, тахлил килиш ва миллий ер хисоби буйича ер балансини тузиш, ер фондининг холати тугрисидаги ахборотларни уз вактида етказиш максадида туман ер кадастри хизмати жорий этилган.

Туман ер кадастри хизматининг энг мухим вазифаси вилоят, минтака ва республика микесидаги ер хисоби ва ер бихолаш ишларини бирламчи манбаси эканлигида. Чунки вилогят, минтака еки республика даражасида олиб бориладиган ер кадастри ишлари туман ер кадастрининг натижаларини умумлаштиришдан иборат.

Туман ер кадастри маълумотлари бевосита жойдаги тафсилотни дала-тадкикот ишлари натижаларига, ер тузатиш ишлари, тархларга тузатиш киритишлар, майдонларни кайта хисоблаш ва бошка хужжатларга асосланади. Демак туман ер кадастри бирламчи ва асосий маълумотлар манбаси сифатида мамлакат микесида олиб борилаетган ер кадастри хамда Давлт ягона кадастрлар тизимининг сифатини ва самарадорлигини белгиловчи омил хисобланади.

Туман ер кадастрининг энг асосий вазифаси тумандаги мавжуд ер мулк салохиятидан (ЕМС) самарали фойдаланишни бошкаришга замин булган давлат хизмати органи хисобланади. Ер кадастри маълумотлари ердан тугри, унумли, тежамли фойдаланишга ва уни мухофаза килиш, халк хужалик тармокларини ривожлантиришни режалаштириш, кишлок хужалик тармокларини ихтисослар буйича жойлаштиришда фойдаланилади.

Назорат саволлар.

1. **Туманда ереадастри ишлари кандай олиб борилади?**

2. **Туман ер кадастри хизматида ер кадастирининг урни нимадан иборат?**

КУЧМАС МУЛК КАДАСТРИ

УМУМИЙ ЙЎРИҚНОМА

Узбекистон Республикаси конунлари ва меъёрий хужжатлар асосида “Жисмоний шахсларга тегишли мулкни соликка тортиш” тугрисида ва 1994 йил 9 декабр № 591 сонли Узбекистон Республикаси Вазирлар Махкамасининг карорига асосан жисмоний шахсларга тегишли хусусий мулкларни бахолаш ва кайта бахолаш тартиби тугрисидаги (турар-жой бинолари, квартиралар, дала ховлилар, гаражлар ва бошка курилиш обьектларини) соликка тортиш ишлари амалга ошириш белгиланди.

Жисмоний шахсларга тегишли булган хусусий мулкининг бахосини

белгилаш ишларини шакил этиш ва руйхатга олиш “Ер ва кучмас мулк кадастри” бошкармалари юклатилди.

Махаллий Давлат солик кумиталари томонидан обьектларни бахолаш ва кайта бахолаш ишларини назорати белгиланган.

Махаллий «Ер ва кучмас мулк кадастри» бошкармалари «Солик кумита»ларининг талабларига биноан жисмоний шахсларга тегишли мулкларни бахолаш ва кайта бахолаш, руйхатга олиш ишлари аникланади ва бажарилади.

ОБЪЕКТЛАРНИ БАХОЛАШ.

Режа.

1. **Бино ва иншоотларни бахолаш ва соликка тортиш**
2. **Узбошимчалик билан курилган ва фойдаланилаётган обектларни бахолаш ва соликка тортиш**

Бахолаш обьектларни соликка тортишда турар-жой бинолари, квартиралар, дала ховлилар, гараж ва бошка курилишлар, бинолар ва иншоотлар фойдаланиш учун кабул килинган, курилиши тугалланган обьектлар ва махаллий «Ер ва кучмас мулк кадастри» бошкармаларидан руйхатдан утган обьектлар жисмоний шахсларнинг хусусий мулки булган солик обьектлари хисобланади.

Обьектлар, бинолар ва иншоотларни бахолаш ва соликка тортиш куйидаги холларда олинмайди:

- йил давомида курилишлар курилаётган бинолар ва иншоотлар.
- кераксиз бинолар ва иншоотлар.
- махаллий давлат хокимияти органлари карори билан хар хил сабабларга кура фойдаланиш учун яроксиз обьектлар.

Жисмоний шахслар томонидан узбошимчалик билан курилган ва фойда ланаётган обьектларни хам бахолаш ва соликка тортиш бундай обьектлардан солик тулаш жисмоний шахслар учун хар хил хукукий кафолат бермайди, бу эса солик мажбуриятини белгилайди.

Узбошимчалик билан курилган ва кераксиз биноларни «Ер ва кучмас мулк кадастри» бошкармалари томонидан техник руйхатдан утказилганлиги, бахолашча тугрисидаги маълумот махаллий хокимиятга топширилади ва бу тугрида келгусида бу бинолар тугрисида йуналиши ва тегишлилиги тартибга олиш пайтидаги урнатилган меъёрий хужжатлар ва конунлар асосида аникланди.

Назорат саволлари:

1. **Кандай объектларни бахолаш ва соликка тортиш ишлари амалга оширилади?**
2. **Узбошимчалик билан эгаллаб олинган ва курилган хамда фойдаланилаётган объектларни бахолаш ва соликка тортиш кандай белгиланади?**

БАХОЛАШ ВА КАЙТА БАХОЛАШНИНГ АСОСИЙ ПРИНЦИПЛАРИ.

Режа.

1. **Бино ва иншоотларни базис нархидаги тулик хакикий бахосига кандай ишларни уз ичига олади.**
2. **Турар жой ва бинолар ва иншоотлар конструктив элементлари ва техник холатини белгилаш.**

Бинолар ва иншоотларни бахолашда 1991 йил базис нархида ишлаб чикилган жадваллардан фойдаланилиб, уларнинг тулик хакикий бахосини Кораколпогистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоят хокимликлари ва Тошкент шахар хокимлиги томонидан тасдикланган бахолаш коэффицентлари билан бинолар ва иншоотларнинг руйхатга олиш пайтидаги бахоси аникланади.

Бинолар ва иншоотларнинг базис нархидаги тулик хакикий бахосида куйидагиларни уз ичига олади: курилиш-монтаж ишларини, пардоз махсус курилиш ишлари ва бундан ташкари курилиш ташкилоти томонидан ишлаб чикилган махаллий харажатлари хам эътиборга олинади.

Бинолар ва иншоотларнинг бахосини аниклашдаги маълумотларга асосан бахолаш пайтидаги хакикий бахосидан келиб чикиб солик ставкаси белгиланади.

Турар-жой бинолари ва бошка иншоотларнинг физик емирилишини бинолар ва иншоотларнинг конструктив элементларини текшириш натижаларига асосан физик емирилиши аникланади.

Бахолаш пайтида бинолар ва иншоотлар конструктив элементларини текшириш ва уларнинг техник холатидан келиб чикиб фоизлаш асосида физик емирилиши аникланади.

Турар-жой бинолари физик емирилиши ҚМ ва Қ 2.01.16-97 “Турар-жой бинолари конструкция ва элементларининг физик емирилишни аниклаш” асосида аникланади.

Турар-жой бинолар ва иншоотлар физик емирилиши фойдаланиш кунидан ва меъёрий муддат хизмати боғликлиги хизмат муддати асосида жадвал буйича аникланади .

Жисмоний шахсларнинг хусусий мулки ҳукукини бериш булган турар-жой бинолари, квартиралар, гаражлар ва бошка курилишларни бахолаш ва кайта бахолаш функционал бирлик курсатгич бинонинг хонанинг умумий майдони метр квадратда урнатилади.

Бахоланган пайтдаги курилишлар, хоналар ва иншоотлар асосий ишлаб чикариш фондларини кайта бахолаш утказилаётганда руйхатга олиш маълумотлари бугунги кунда фойдаланиётган меъёрий хужжатлар ва ушбу йурикнома асосида техник инвентаризациялаш ва руйхатга олиш белгиланади.

Курилишлар, хоналар ва иншоотларни инвентаризациялаш ишлари беш йилда камида бир марта ишлаб чикилади. Узбекистон Республикаси Комунал хизмат Вазирлиги томонидан тасдикланган ва Госкомпрогнозстат, Молия

Вазирлиги ва Давлат Солик кумитаси билан келишилган холда жисмоний шахсларга тегишли мулкларни бахолаш ва кайта бахолаш меъёрий хужжатлар асосида ишлаб чикилади.

Жисмоний шахсларга тегишли курилишларни, иншоотларни бир ой муддат давомида “Ер ва кучмас мулк кадастри” бошкармалари махаллий хокимият органларига ва солик инспекцияларига соликка тортиладиган объектларнинг жойлари тугрисида маълумот бериши шарт.

Ушбу йурикнома ва меъёрий хужжатлар асосида курилишларнинг хакикий бахоси узгармасдан навбатдаги бахолаш ва кайта бахолашгача узгармасдан колади.

Коракалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоят ва Тошкент шахар хокимликлари махаллий молия, территориял комунал хизмат ташкилотлари, солик органларининг маълумотларига асосан шу бахонинг инфляцияси ва узгаришини эътиборга олган холда шу йили учун тугриловчи индексация (тугриловчи) коэффиценти соликка тортиш буйича тасдиклайдилар.

Жисмоний шахсларга тегишли мулкларнинг узгартирилиши (кайта таъмирлаш, бириктириб курилган, курилган курилиш объектлари) солик органларига янги бахолангани буйича маълумот беради.

Назорат саволлари:

1. **Бино ва иншоотларни бахолаш коэффициентлари кимлар томонидан тасдикланади?**
2. **Бино ва иншоотларнинг тулик хакикий бахоси харажатларига нималар киради?**
3. **Бино ва иншоотларнинг физик емирилиши кандай белгиланади?**
4. **Бино ва иншоотларнинг бахолаш ва кайта бахолаш ишлари кандай муддатларда утказилади?**
5. **Бино ва иншоотларни бахолаш тугрисидаги маълумотларни кайси органларга топширади?**

БАХОЛАШ НАТИЖАЛАРИНИ ЖАМЛАШ.

Режа.

1. **Якуний жадвал тузиш**
2. **Якуний жадвал жамламаси кайси органларга топширилади.**

Бажарувчи иш якунланганлиги туғрисидаги курилишлар, хоналар ва иншоотларнинг бахоланган якуний жадвали буюртмачига ёки махаллий солик органларига топширади.

Якуний жадвал бажарувчи томонидан имзоланади ва “Ер ва кучмас мулк кадастри” бошкармаси бошлиги томонидан тасдикланади.

Якуний жадвал.

- Йил холати буйича жисмоний шахсларга мулк хукукини беривчи курилишлар, хоналар ва иншоотларнинг бахоси .

ЖАДВАЛ № 1

№	Объектнинг номланиши ва унинг манзили.	Объектнинг инвентаризация бахоси Сум.	Объектнинг мулкдори (мулкдорлар)	Объект буйича мулкдорнинг улуши.	Объект курилиш ва объектнинг хоналар, хизмат хоналарининг номланиши.	Курилиш ва иншоотлар объектнинг хоналар, хизмат хоналарнинг инвентаризация бахоси сум.	Мулкдор (мулкдорлар) курилиш ва иншоотлар объектнинг хоналари ва хизмат хоналари сум.	Мулкдор улуши сум.
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Якуний жадвалдаги графа “мулкдор” (мулкдорлар объекти) куйидагилар курсатилади ва тулдирилади.

- агарда мулкдор бир жисмоний шахс булса, унда мулкдорнинг фамилияси, исми, шарифи;

- агарда мулкдорлар хамма мулкдорлар улушини дасдикловчи хукукий хужжатлар асосида мулк улуши курсатилади.

Бажарувчи ва “Ер ва кучмас мулк кадастри” бошкармаси бошлиги

тасдиклаган курилишлар, хоналар ва иншоотлар бахоси ноаник маълумотларни солик органларига берилган холда Узбекистон Республикаси конунлари тартиби асосида жавобгарликка тортилади.

Назорат саволлари:

1. **Мулкдор бир жисмоний шахс булса кандай хужжатлар такдим этилади?**
2. **Мулкдорлар улушини тасдикловчи хукукий хужжатларга нималар киради?**

НИЗОЛАРНИ КУРИБ ЧИКИШ.

Соликка тортиладиган объекларини бахолаш пайтида низолар тартиби бугунги кунда кулланилаётган Узбекистон Республикаси конунлари асосида карор кабул килинади.

УМУМИЙ КИСМ

Режа.

1. **Узбекистон Республикаси Вазирлар Махкамасининг № 478 сонли 29.12.1995 йилдаги карори.**
2. **Мулкларни бахолаш ва кайта бахолаш кулланиладиган кулланмалар.**

“Жисмоний шахслар мулкини соликка тортиш ставкаси тасдикловчи” Узбекистон Республикаси Вазирлар Махкамасининг № 478 сонли 29.12.1995 йилдаги карори мулк хукукини берувчи бинолар ва иншоотларни “Бахолаш кайта бахолаш тугрисидаги” кулланма ишлаб чикилди.

Узбекистон Республикаси территориясидаги яшовчи жисмоний шахсларга мулк хукукини берувчи бинолар ва иншоотларни бахолаш ва кайта бахолаш ушбу курсатмадан фойдаланилади ва мулкларни бахолаш кайта бахолаш йуналишлари тартибини аниклайди, жисмоний шахслар мулкини борлиги (турар-жой бинолари, квартиралар, дала ховли, гаражлар ва бошка курилмалар, хоналар ва иншоотлар) мулклар хакикий ва тулик якуний бахоси аникланади.

Жисмоний шахсларга тегишли мулкларни бахолаш ва кайта бахолаш ишларни олиб бориш ва уларнинг инвентаризация бахосини аниклаш “Ер ва кучмас мулк кадастри” бошкармалари ва коммунал хизмат корхоналари билан ишлаб чикилади.

Жисмоний шахсларга тегишли мулкларни бахолаш ва кайта бахолаш ишларни назорат килиш коммуникация- фойдаланиш бирлашмалари давлат солик кумиталари ва махаллий давлат хокимияти органлари томонидан олиб борилади.

Буюртмачи билан жисмоний шахслар мулкини “Ер ва кучмас мулк кадастри” бошкармаси ходимлари томонидан бахолаш ва кайта бахолаш ва махаллий ташкилотлар, давлат солик кумитаси, махаллий давлат сугурта ташкилотлари ва бошка ташкилотлар, муассалари бирлашмалар ишлари буюрмачи хисобидан амалга оширилади.

Мулкларни бахолаш ва кайта бахолаш ишлари 18 январ 1991 йил нарх ва меъёрлари асосида бино ва иншоотларни бахолаш ва кайта бахолаш йириклаштирилган курсатгичли кулланма оркали ишлаб чикилади ва мулкни бахолаш пайтидаги тикланиш бахоси аникланиб курилмалар кимматлашганлиги эътироф этувчи индексация коэффиценти керак. Коракалпогистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоят хокимиятлиги ва Тошкент шахар хокимлиги тасдиклаган коэффицент билан ишлаб чикилади.

Мулкни бахолаш ва кайта бахолаш пайтидаги тулик бахосини курилишлар тикланиш бахосидан камайтириш буйича физик емирилиш КМ ва К 2.01.16-97 “Турар-жой бинолари физик емирилишини бахолаш коидалари”дан фойдаланиб ечилади.

Назорат саволлари:

1. **Жисмоний шахсларга тегишли мулкларни бахолашда кандай курсаткичларга амал килинади?**
2. **Жисмоний шахсларга тегишли булган мулкларни бахолаш ишларини бажариш кайси органлар томонидан амалга оширилади?**
3. **Жисмоний шахсларга тегишли булган мулкларни бахолаш ва кайта бахолаш кандай меъёрлар асосида амалга оширилади?**

ЖИСМОНИЙ ШАХСЛАРГА ТЕГИШЛИ МУЛК ХУКУКИНИ БЕРУВЧИ БИНО ВА ИНШООТЛАРНИ БАХОЛАШ ВА КАЙТА БАХОЛАШ ИШЛАРИНИ БАЖАРИШ ТАРТИБИ.

Режа.

1. **Турар жой биноларни техник текширишдан утказиш тартиби**
2. **Бино ва иншоотларнинг тулик тикланиш бахосини белгилаш**
3. **Бахоланаётган бино ва иншоотларни фезик емирилишини белгилаш**

Жисмоний шахсларга тегишли мулкларни бахолаш ва кайта бахолаш ишлари куйидаги тартибда бажарилади:

Бахоланаётган бино ва иншоотларни аниклаш, номланиши ва йуналишлари буйича КМ ва К 2.01.94 талаблари ва коидалари асосида бирлик бахолари ишлаб чикилади.

“Турар-жой биноларини техник емирилишидан утказиш йурикнома”си асосида бахоланадиган объектлар майдонлари хисоби ишлаб чикилиб. Бинолар 1 $м^2$ умумий майдони, бир погонний метр трубопровот, ховли территорияси юзаси бир метр квадрат, тусиклар ва бошкалар, уларнинг йуланишлари, конструкцияси, капитал гурухи, ободонлаштириш даражаси ва бошка техник иктисодий тавсифномалари аникланади.

Кулланма йириклаштириш курсатгичлари жадвали буйича 1 $м^2$ умумий майдоннинг курсатгичлари асосида бино ва иншоотларнинг тикланиш бахоси аникланади, бахоланадиган объектлар йуналиши ва конструкцияга боглик холда, пойдевор девор, ора ёпма, том ёпма, эшик ва деразалари, поли, ташки ва ички пардозлар, ободонлаштириш даражаси билан, уларнинг копитал гурухига боглик холда ишлаб чикилади.

Кулланмалар йириклаштирувчи курсатгичларига боглик холда бахоланаётган объектлар тавсифномаси асосида кутарувчи ва пасайтирувчи коэффицентлар аникланиб, куйидаги тугриловчи коэффицентлар киради:

$К_1$- бахоланаётган объектлар фойдаланиш баландлиги.

$К_2$- капитал гурухи.

$К_3$- сейсмик худуд.

$К_4$- ташки ва ички пардозлар тури.

$К_5$- ободонлаштириш турларининг борлиги ва бошкалар.

Объектлар тулик тикланиши бахоси майдонлари ёки хажмини бирлик бахолаш нархига купайтирилиб, йириклаштириш курсатгичлари кулланган. 1 январ 1991 йил базавий нархи буйига аникланади.

$$С_{т.б.} = S \times С_{е.и.} \times К_1 \times К_2 \times ... \times К_н.$$

бу ерда: $С_{т.б.}$-1991 йилдаги тулик тиклашни бахоси, сум.

S - бахоланаётган объект (майдони м2;м3;п.м).

$К_1;К_2;...К_п$-бахоланаётган объектларнинг тавсифидаги тугриловчи коэффицентлар.

Бахолаш пайтидаги курилишларнинг бахоси ва кайта бахолаш Коракалпогистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоят хокимлар ва Тошкент шахар хокимлиги томонидан индексация коэффицентилари карор

асосида тасдикланади.

Бахолаш пайтида тулик тикланиш бахоси 1991 йил нархида объект бахоси Коракалпогистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоят хокимлиги ва Тошкент шахар хокимияти тасдикланган индексация коэффицентига купайтирилиб топилади.

$$\mathbf{С_{т.т.б.} = С_{т.б.}\ U_{у};}$$

бунда: $С_{т.т.б.}$- бахолаш пайтидаги нарх буйича тулик тикланиш бахоси, сум.

$\mathbf{С_{т.б.}}$- 1991 йилги базовий нархдаги тулик тикланиш бахоси.

$\mathbf{U_{у}}$ - бахолаш пайтидаги курилиш бахосини ошириш буйича хокимият томонидан тасдикланган коэффицент.

Бахоланаётган бино ва иншоотлар физик емирилиши “Ер ва кучмас мулк кадастри” бошкармалари ходимлари томонидан КМК 2.01.16-97 “Турар-жой биноларининг физик емирилиши буйича бахолаш тартиби” асосида аникланади.

Бино ва иншоотларни ташкил этган бутун хажми буйича, конструкциялари, элементлари, инженерлик жихозлари ва бошкаларни физик емирилишини бошланғич техник-фойдаланиш сифати (мустахкамлиги, устиворлиги ва бошкалар) курсатгичларнинг таъсири, табиий-климатик факторлар ва кишиларнинг хаёт хавфсизлиги факторлари хам эътиборга олинади.

Бахоланаётган объектлар бахолаш пайтидаги физик емирилишига объектлар таъмирлаш тадбирлари, конструкциялар, элементлари емирилишининг олдини олиш, бутун бино ёки системани реконструкция килинганда таккослаш оркали тикланиш бахоси бахоланади.

Бутун бир системадаги биноларнинг алохида конструкциялари, элементлари ёки бир булагининг физик емирилишини аниклашда таккослашда курсаткичлари оркали бахоланади, агарда объектни визуал ёки асбоблар оркали текшириш давомида аникланган курсатгичлар КМК 2.01.16-97 “Турар-жой биносини физик емирилиши буйича бахолаш тартиби”даги жадвалларда курсатилган курсатгичлар асосида келтирилади.

Назорат саволлари:

1. **Бахоланаётган бино ва иншоотларни йуналиши, таркиби, номланиши кандай меъёрлар асосида амалга оширилади?**
2. **Бино ва иншоотларнинг 1991 йилдаги бахосига кандай курсаткичлар киради?**
3. **Бино ва иншоотларнинг тулик тикланиш бахоси кандай белгиланади?**

УМУМИЙ ҚИСМ.

Режа.

1.Тураржой бино ва иншоотларни бахолашдаги асосий курсатгичлар.

2. Асосий бинога кушимча бириктириб курилган бинолар тугрисида.

Индивидуал турар-жой фондларидаги бино ва иншоотлар тикланиш

бахосини аниклашда йириклаштириш курсатгичли ушбу кулланмада Узбекистон Республикасидаги шахарлар, шаҳар типидаги кўрғон(лар) ва қишлоқ жойлардаги жисмоний шахсларга тегишли мулкларни мулк хуқуқини бериш борасида Узбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 29.12.1995 йил № 478 сонли «Жисмоний шахсларга тегишли бино ва иншоотларни мулк хукукини берувчи мулкларни бахолаш ва кайта бахолаш туғрисида йўрикномаси карори асосида амалга оширилади.

Узбекистон Республикаси Коммунал хизмат Вазирлиги буюртмасига асосан ташкилотчи лойиха - технология трести томонидан кулланма ишлаб чикилди ва у бутун Узбекистон Республикасида фойдаланилди.

Кулланмаларнинг ҳар бир бўлимда техник кисми булиб, уларда йириклаштирувчи кўрсатгичли асосларни билдирувчи кўрсатгичлар кўрсатилган, кўлланмадан тўғри фойдаланиш учун бахоланаётган объктларнинг техник тавсифномаси ва кўлланмадан фойдаланиш мисоллари келтирилган.

Бахоланаётган объектларнинг хақиқий тикланиш баҳосини бажариш ишларини аниклашда турар-жой фондларини техник инвентаризациялаш тартиби борасидаги йурикнома асосида бажарилади.

Бахоланаётган бино ва иншоотлар майдонлари ва улчамларини ўлчовлар асосида 1 см гача аникликда «турар-жой бинолари» ҚМҚ 2.08.01-94 га асосан аникланади. Бунда:

1. Бино курилиш майдони, унинг бўйи ва энининг кўпайтмаси оркали ўлчанилиб, девор ташки томон ўлчовларининг олинган кийматлар асосида олиниб, бу эса цокольдан юкори кисмидаги улчовлар бўлиб, бунга сувок қатлами ва падозлар билан биргаликда киради.
2. Бино баландлиги биринчи кават поли сатҳидан чордокли епма устидаги иссик сақловчи катлам устки сатхигача бўлган (пол сатхидан юкори каватигача) хисобланади. Чордоқли ёпма калинлиги улчаш ноқулайлиги ва унинг бир типлигини хисобга олиб (каватлараро ора ёпма) хонадан фойдаланиш баландлиги ўлчаниб ора ёпманинг уртача калинлиги-35 см дан кушиб хисобланади.
3. Турар-жой бинолари махаллий типида, ора ёпма ва том ёпма билан биргаликда булганда – лойли коришма шифти «вассали» булакчаларда булганда, фойдаланиш баландлиги пол сатхидан, то шифт балкаси устидаги «вассагача» бўлган масофа ўлчанилиб, бунга тўкилма калинлиги ва изоляция катлами - 15 см қалинликда кўшиб хисобланади.
4. Фанера билан шифтлар жихозланган биноларда фойдаланиш баландлиги пол сатхидан, шифтнинг чукурча жойигача бўлган масофа ўлчанилиб бунга ора ёпманинг уртача калинлиги – 35 см дан кушилади.

Ертула ва цоколли каватларнинг баландлиги, ер тула поли сатхининг биринчи кават поли сатхигача бўлган баландлик улчанади.

5. Бир ва бир нечта қўшиб бириктириб курилган бинонинг йуналиши ва материали бир хил булганда асосий бино хажмига кушиб хисобланади. Юқоридаги талабларга туғри келмайдиган бириктириб курилган курилишлар алохида улчанади ва бахоланади.
6. Мансарда, болохона ва бошкалар майдони девор ташки пол сатхидаги улчовлар асосида, баландлик мансарда поли сатхидан чордокли ора ёпма устки қисмигача бўлган баландлик

киради. Хар хил текисликдаги ора ёпмаларда ўртача курсатгичлари кабул килинади.

7. Қулланмадаги жадвалда айвон, веранда ва терраса кўрсатгичлари девор ёки устунларнинг бор бўлган ҳамма периметр улчовлари оркали аникланади. Агарда тегишли девор, устунлар асосий курилишлар бириктириб курилган ҳолларда жадвалга хар бир бирикишга 10% тўғриловчи (девор йўк булганда) кийматлар берилган.

Назорат саволлари:

1. **Индивидуал тура ржой биноларини мулк хукукини берувчи мулкларни бахолаш ва кайта бахолаш тугрисидаги юрикнома качон кабул килинган?**
2. **Бахоланаётган бино ва иншоотларни майдонлари ва улчамларининг улчовлари кандай аниклакда бажарилади?**
3. **Бино ва иншоотнинг курилиш майдони кандай белгиланади?**
4. **Бино ва иншоотнинг курилиш хажми кандай белгиланади?**
5. **Ертулали ва цоколли бюиноларда курилиш хажми кандай аникланади?**
6. **Асосий бинога кушимча бириктириб курилган бино ва иншоотлар курилиш хажми кандай белгиланади?**

ТЕХНИК КИСМ.

Режа.

1. **Бино ва иншоотларни улчашдаги курсатгичлар.**
2. **Бино ва иншоотларни бахолашдаги территориал коэффицентлар.**
3. **Биноларнинг капитал гурухини белгираш.**
4. **Тураржой биноларининг фойдаланиш баландлиги буйича коэффицентлар.**

Бино ва иншоотлар улчов бирлиги тикланиш баҳоси (1м^2 бино умумий майдони, 1п.м. трубапровод, 1м^2 ховли хонаси территорияларнинг, 1п.м. тусиқлар ва бошкалар) қўллаш йириклаштириш кўрсаткичли тикланиш баҳосига боғлик холда йуналишлари, конструкцияси капитал гурухи, жихозланиши, улчамлари ва жисмоний шахсларга мулк хукукини бериш йуналтирилган.

Тикланиш баҳоси йириклаштириш курсатгичлари қуйидагилар бино ва иншоотларга хамма тугри харажатлар накладной сарфлар, режали орттирмалар ва бошка ҳаражатлар киради.

1991 йил 1 январда курилишларга кулланилган йириклаштирувчи кўрсаткичлар меъёрлар, нархлар ва тарифлар тузилган.

Қўлланмадаги жадвалда йириклаштирувчи курсатгичлар тикланиш бахоси Тошкент шахри ва Тошкент вилояти учун 1м^2 умумий майдонга нисбатан берилган. Бинонинг 1м^2 умумий майдонининг тикланиш бахоси бошка вилоятлар учун Тошкент вилояти базовий бахосига кўпайтирилади ва улардаги туғриловчи коэффицентлар қуйидагига:

Қорақолпоғистон Республикаси.	0,97
Андижон вилояти.	-0,89
Бухоро вилояти.	-1,03

Жиззах вилояти. +1,10
Кашкадарё вилояти. 0,99
Навоий вилояти. 0,98
Наманган вилояти. 0,97
Самарканд вилояти. – 1,06
Сурхондарё вилояти. -1,04
Сирдарё вилояти. -1,31
Фарғона вилояти. -0,94
Хоразм вилояти. -1,03

Кулланмадан зарурий курсаткичларни танлашда бахоланаётган обьектларнинг йуналиши ва конструкциясига боғлик холда ишлаб чикилади (пойдеворлар материали девор, ора ёпмаситашки ва ички пардозлари бошқалар), капитал гуруҳи ва худуднинг жойига боғлик холда танланади.

Бахолаш жадвали таркибига куйидаги курсаткичлар киради:

а) Бинолар капитал гуруҳи.

б) Бино конструкциялари тавсифи ва жихозлаш элемнтлари.

в) Ўлчов бирлиги баҳоси, бино ёки иншоотнинг майдони (1м^2, 1п.м. ва бошқалар).

г) Бахоланаётган биноларга жиҳозлаш турлари борлиги ёки бор булмаган боғликликларга кушиш ва камайтиручи тўгриловчи коэффицентларининг зарурийларини куллаш.

д) Алохида конструктив элементларнинг соф оғирлиги, % да.

Биноларнинг капитал гурухини аниклаш куйидаги жадвалдан аникланади:

NN т\с	Конструкцияси.	Капитал гуруҳи.					
		I	II	III	IV	V	VI
1	Пойдевори.	Темир-бетонли, бетонли, бутатош, бутабетонли, ғиштли.				Ёгоч устунли, тош устунли.	Лойли-бетонли, гурунтли.
2	Девор.	Табий тошли ғиштлар, йирик блокли, йирик панелли.		Пиширилган хамма турдаги гиштлар ёки	Текисланган ёгочлар ва брусли, биргаликда.	Щитли, каркасли тукима, биргаликда.	Каркас – коришма ва бошка турлари.
3	Ораёпма	Темир-бетонли			Ёгочли, биргаликда (метал балка ва ёгоч билан	Ёгоч балкали.	
4	Том ёпмаси.	Метал тунукали.			Асбестшиферли		Черепицал

Ушбу кулланмадаги обьектлар каватлар буйига курилиш хажмига нисбатан девор материаллар турларига боғлик холда булинган.

Тикланиш баҳосининг йириклаштириш курсаткичи сумда аникланган.

Жадвалдаги келтирилган бахоланаётган биноларнинг тугри коэффицентларга кушиш ва камайтирувчи улчов бирлигининг бахосига бор

булган хар хил конструктив элементлар ёки хар хил жихозланишларига боғлик ҳолда корректировка килинади.

Бахоланаётган обьектни корректировкалашда, йук жихозлаш-турларини чикариш ва бинода бор булган жихозланиш турларини кўшиш керак булади.

Мисол: Бахоланаётган бинода печкали иситиш бор, у холда жадвалдаги марказлаштирилгам иситиш системанинг бахосини чикариб ва унга печкали иситиш системаси бахоси кўшиб хисобланади.

1м^2 паркетли пол баҳоси кушилганда, паркет пол линолеум пол бахоси нисбатан, куйидаги ўлчовларда камайтириш келтирилган (сумда).

Тошкент вилояти.	-9,10
Қорақолпоғистон Республикаси.	-8,00
Андижон вилояти.	-9,00
Бухоро вилояти.	-6,00
Жиззах вилояти.	-6,20
Қашқадарё вилояти.	-10,80
Наманган вилояти.	-9,10
Самарканд вилояти.	-7,70
Сурхондарё вилояти.	-8,00
Сирдарё вилояти.	-7,50
Фарғона вилояти.	-6,92
Хоразм вилояти.	-7,64
Тошкент шахри.	-10,40

Бино ва иншоотларни бахолаш ва кайта бахолашда капитал гурухи факти кулланма жадвалидаги курсатилган капитал гуруҳга туғри келмаган холда кўлланмадаги йириклаштирувчи курсаткич куйидаги тугриловчи коэффицентларни кўллаш, улар куйидаги жадвалда келтирилган.

Жадвал

Куланмадаги капитал гуруҳи йириклаштирувчи курсатгичи.	**Бошка капитал гуруҳга утишдаги туғриловчи коэффицентлар.**					
	I	II	III	IV	V	VI
I	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74	0,69
II	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80	0,74
III	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86	0,80
IV	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93	0,86
V	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00	0,93
VI	1,45	1,35	1,25	1,16	1,08	1,00

Ушбу кулланмадаги бино ва иншоотлар ички пардоз характерига боғлик холда
жадвалда оддий ва яхши турларига булинган.
Бахоланаётган биноларда тасвирий саънат жихозлари билан (ганч ва ёғочга

резбали, тасвирий ёзувлар ва бошкалар) жихозлангандаги бахоси тасвирий-жихозлаш нархи бўйича алохида бахоланади бу ишлар, изох 1 ;2;3да келтирилиб бино ёки иншоотлар тиклаш бахосига кушилади.

Бино ва иншоотлар кисман сувокланган фасади курсатгичлари (цокол, откос, карнизлар) девор ганчларининг росшивкаси берилган.
Бахоланаётган бино фасади тулик цемент-охак коришмаси билан сувокланганда, жадвалдаги бахосини куйидаги фоизларда оширилади.

Жадвал

NN т/с.	**Фасаднинг меъморий жихозланиши.**	**%да оширилиши.**	**% рангли коришмада.**	**% мрамор крошкали**
1	Оддий даражада	2,80	4,20	5,60
2	Уртача даражада	3,40	5,10	6,80
3	Олий даражада	5,10	7,65	10,20

Хонанинг ўртача фойдаланиш баландлиги 3 метр булганда кулланмада жадвал баҳоси улчов бирлиги берилган. Бахоланаётган объектдаги фойдаланиш баландлиги кабул қилинган хисобий-баландликдан 3 метрдан узгарганда, жадвал бахоси туғриловчи коэффиценти куйидаги жадвалда келтирилган.

Жадвал

Бино.	**Фойдаланиш баландлиги м.да.**	**Туғриловчи коэффицент.**
Турар-жой	2,50	0,95
	2,60	0,96
	2,70	0,97
	2,80	0,98
	2,90	0,99
	3,00	1,00
	3,10	1,01
	3,20	1,02
	3,30	1,03
	3,40	1,04
	3,50	1,05
	3,60	1,06
	3,70	1,07
	3,80	1,08
	3,90	1,09
	4,00	1,10

Бахоланаётган бино ва иншоотларнинг физик емирилишини ҚМҚ 2.01.16-97 «Турар-жой бинолари физик емирилишини баҳолаш» тартиби асосида «Ер ва кўчмас мулк кадастри хизмати» ходимлари томонидан аникланилиб, Узбекистон Республикаси Коммунал хизмати Вазирлигининг 03.12.1996 йил №157 сонли карорининг тасдиканган «Жисмоний

шахсларга мулк хукукини берувчи бино ва иншоотларни бахолаш ва кайта бахолаш
йурикномаси» асосида аникланади.

Бино ва иншоотларни бахолаш ва кайта баҳолаш ишларини енгиллаштириш
мақсадида, алохида конструктив элементларининг хар хил даражадаги емирилишини, хар бир
жадвалдаги тикланиш бахоси ушбу конструктив элементларнинг соф оғирлиги бино ёки
иншоотларнинг тўлик бахоси фоизда келтирилган.

Ушбу кулланмадаги обьектлар каватлар буйига курилиш хажмига нисбатан девор
материаллар турларига боғлик холда булинган.

Тикланиш баҳосининг йириклаштириш курсаткичи сумда аникланган.

Жадвалдаги келтирилган бахоланаётган биноларнинг тугри коэффицентларга
кушиш ва камайтирувчи улчов бирлигининг бахосига бор булган хар хил конструктив
элементлар ёки хар хил жихозланишларига боғлик ҳолда корректировка килинади.

Бахоланаётган обьектни корректировкалашда, йук жихозлаш-турларини чикариш ва бинода бор булган жихозланиш турларини кўшиш керак булади.

Мисол: Бахоланаётган бинода печкали иситиш бор, у холда жадвалдаги марказлаштирилган иситиш системанинг бахосини чикариб ва унга печкали иситиш системаси бахоси кўшиб хисобланади.

1м паркетли пол баҳоси кушилганда, паркет пол линолеум пол бахоси нисбатан,
куйидаги ўлчовларда камайтириш келтирилган (сумда).

Назорат саволлари:

1. **Бино ва иншоотлар тикланиш бахоси кандай курсаткичлар асосида аникланади?**
2. **Бино ва иншоотларнинг умумий майдонининг тикланиш бахоси бошка вилоятлар учун базовий бахоси кандай танланади?**
3. **Биноларнинг капитал гурухини кайси фаторларга асосан аникланади?**

БИНО ВА ИНШООТЛАРНИ ДАВЛАТ РЎЙХАТИДАН ЎТКАЗИШ ТАРТИБИ

УМУМИЙ ҚОИДАЛАР

Режа.

1. Бино ва иншоотларга бўлган мулкий ҳуқуқ ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар.

2. Бино ва иншоотларни ҳамда улар ҳақида тузиладиган битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш.

1. Мазкур Йўриқнома Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг

1997
йилнинг 2 июнидаги "Ўзбекистон Республикасида кўчмас мулк давлат кадастрини
юритиш тўғрисида"ги қарорини ижро этиш мақсадида ишлаб чиқилди.

2. Бино ва иншоотларга бўлган мулкий ҳуқуқ ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар, бу ҳуқуқларнииг вужудга келиши, ўзга шахсларга ўтиши, чекланиши ва бекор қилиниши Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 84-моддасига мувофиқ давлат рўйхатидан ўтказилиши керак (бундан буён бино ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш).

Юридик ва жисмоний шахсларга, шу жумладан хорижий шахсларга мулкий ҳуқуқ ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар бўйича тегишли бўлган ва Ўзбекистон Республикасининг ҳудудида бўлган барча бино ва иншоотлар давлат ҳисобига олиниши ва кадастр рўйхатидан ўтказилиши керак.

3. Бино ва иншоотларни ҳамда улар ҳақида тузиладиган битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш амалга оширилади:

туманлар ва шаҳарлардаги кўчмас мулк давлат кадастри хизматлари томонидан турар жой бўлмаган бино ва иншоотлар қисмида;

туманлар ва шаҳарлардаги техник инвентаризация бюролари (БТИ) томони 19 дан турар жой бинолари ва иншоотлари қисмида;

Адлия вазирлигининг органлари томонидан гаров тўғрисидаги шартномалар қисмида.

4. Бино ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш туман (шаҳар) бино ва ин-
шоотлар кадастр дафтарида, турар жой бинолари ва иншоотлари қисмида - туман
(шаҳар) реестр дафтарида амалга оширилади.

Бино ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш техник инвентаризация бюролари томонидан амалга оширилган ҳолларда улар давлат рўйхатидан ўтказиш тўғрисидаги маълумотларни тегишли кўчмас мулк давлат кадастри хизматига бино ва иншоотлар давлат кадастрини юритиш учун зарур бўлган ҳажмларда топширадилар.

5. Вино ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш маълумотлари бино ва ин-
шоотлар давлат кадастрининг асосини ташкил қилади.

6. Бино ва иншоотлар давлат кадастри ахбороти ва маълумотларини ўз ичига олувчи ҳужжатлар барча давлат органлари, юридик ва жисмоний шахслар учун маж-
бурий юридик кучга эга.

7. Кўча, тор кўча, майдон бўйича алоҳида тартиб рақамига эга бўлган мустақил
ср участкасидаги бутун бино ва иншоот, унга яқин турган ёрдамчи иморатлар билан
бирга умумий мулкчилик иштирокчиларининг сонидан қатъий назар рўйхатдан ўт-
казиш объекти ҳисобланади.

Даҳа ёки бошқа турда солинган иморатлар мавзеида бунёд этилган умумийлаштирилган фонд биноси, иншооти мустақил объект сифатида рўйхатдан ўтказилади.

Турли ёрдамчи иморатлар (гаражлар, саройлар, ёзги ошхоналар ва ҳ.к.) асосий бино ёки иншоотдан мустақил равишда рўйхатдан ўтказилмайди.

Бир нечта юридик шахсларга умумий мулк ҳуқуқида тегишли бўлган бино, иншоот мулкдорлар номига ҳуқуқ белгиловчи ҳужжатларда кўрсатилган улушларда рўйхатдан ўтказилади.

Кўп хонадонли уйлар, шу жумладан якка тартибда иморат солувчиларнинг турар жой-қурилиш жамоаларига тегишлилари фуқаролар номига мазкур иморат солувчилар жамоаси ҳар бир иштирокчисининг фамилиясини, исмини ва отасининг исмини, унга хусусий мулк ҳуқуқида бириктирилган хонадон рақамини, унинг фойдали майдони ўлчамларини реестр дафтарида кўрсатган ҳолда рўйхатдан ўтказилади.

8. Қурилиши тугалланган ва фойдаланиш учун қабул қилинган бино ва иншоот-
лар уларга хизмат қилувчи ер участкалари билан бирга рўйхатдан ўтказилиши керак.

Бино ёки иншоотга хизмат қилувчи ер участкасига бўлган мулкий, эгалик ёки фойда-
ланиш ҳуқуқи мазкур Йўриқнома тартибида алоҳида рўйхатдан ўтказилмайди.

Бино ва иншоотлар қуриш учун доимий эгалик, умрбод мерос қилиб олиш эгалиги, доимий фойдаланиш мақсадида ажратилган ер участкаларида кўтарилган вақтинчалик иморатлар рўйхатдан ўтказилмайди.

9. Агар бир ер участкасида икки ёки ундан ортиқ бино ва иншоотлар бўлса, у ҳол-
да фуқароларнинг тегишли ўзини бошқариш органи ёки маҳаллий ҳокимият органи томонидан бу бино ва иншоотлар учун ер участкалари ажратиб берилгандан
сўнг ҳар бир мустақил ер участкасига эга бўлган бино ва иншоот рўйхатдан ўтказилиши лозим.

Агар ер участкасини тақсимлашнинг амалий жиҳатдан имкони бўлмаса, у умумий фойдаланишда қолади, ҳар бир бино ва иншоот эса мустақил равишда рўйхатдан ўтказилиши лозим.

10. Кўп хонадонли турар жой биносининг ҳар бир хонадони рўйхатдан ўтказилиши керак.

Турар жой-курилиш ширкатларига тегишли бўлган бино ва иншоотлар тегишли ширкат номига шу ширкат аъзоларининг рўйхатини илова қилган ҳолда рўйхатдан ўтказилади.

Назорат саволлари:

1. **Бино ва иншоотларга булган мулкий хукук ва бошка ашёвий хукуклар Узбекистон Республикаси фукаролик кодексининг кайси моддасига биноан давлат руйхатидан утказиш талаб этилади?**

2. **Бино ва иншоотларни Давлат руйхатидан утказиш кадастр дафтари ва реестр дафтарида кандай амалга оширилади?**

БИНО ВА ИНШООТЛАРНИ ДАВЛАТ РЎЙХАТИДАН ЎТКАЗИШ ТИЗИМИ

Режа:

1. **Давлат рўйхатидан ўтказиш тизими қисмлари.**
2. **Бино ва иншоотлар учун кадастр хужжатлари йиғма жилди.**
3. **Рўйхатдан ўтказиш тамойили.**
4. **Рўйхатдан ўтказиш босқичлари.**
5. **Рўйхатдан ўтказувчи органнинг стандарт намунавий тўплами.**
6. **Аризани экспертиза қилиш.**

Давлат рўйхатидан ўтказиш тизими учта асосий қисмдан иборат.

1-қисм, бино ва иншоотларни таърифлаш, объектни теран ва бир мазмунли идентификация қилиб беради ва бино ва иншоотларни текшириш далолатномалари ҳамда кадастр суратига олишнинг бошка материаллари асосида тузилади.

2-қисм, мулк қисми, мулкдор(лар) тўғрисидаги ахборотни, унинг реквизитларини; ҳуқуққа эга бўлиш учун асос бўлиб хизмат қиладиган ҳужжатларнинг реквизитларини (ёки ҳужжатлар ариза рақами бўйича сақланаётган бўлса, ариза рақамини); битимни рўйхатдан ўтказиш, шартномани тузиш санаси ва ҳ.к.ларни ўз ичига олади; эгаликларни текшириш далолатномалари асосида тузилади.

3-қисм, юкловлар ва огоҳлантиришлар, учинчи шахсларнинг бино ва иншоотларга бўлган барча ҳуқуқлари тўғрисидаги ахборотни - гаровлар, юкловлар, хатга олиш, ижара, сервитутларни; бино ва иншоотлар тасарруф этиш ҳуқуқига таъсир кўрсатувчи огоҳлантиришлар, кафилликлар ёки чекловларни ўз ичига олади.

12. Рўйхатдан ўтказиш тизимининг тузилмасига мувофиқ ҳар бир объект учун
кадастр ҳужжатлари йиғмажилди тузилади, уч қисмдан иборат:

кўчмас мулк объектининг (бинонинг, иншоотнинг) техник, иқтисодий ва юридик тавсифлари;

кўчмас мулк объектининг эгаси (эгалари) тўғрисидаги зарур маълумотлар;

юкловлар ва огоҳлантиришлар.

13. Бино ва иншоотларни рўйхатдан ўтказишнинг асосий тамойиллари қуйидагилардан иборат.

Рад этиб бўлмаслик тамойили. Мулкий ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тизимининг асосий мақсади - эгалик қилувчининг ҳуқуқи шу ҳуқуқни рад этиб бўлмаслик ҳисобига ҳимоя қилишни таъминлашдир. Рад этиб бўлмайдиган мулкий ҳуқуқ бекор қилиниши, қолдирилиши, юридик кучдан

махрум этилиши мумкин эмас. Бундай мулкий ҳуқуқ - унинг эгаси мазкур мулкка ҳуқуқи борлигининг далилидир.

Рўйхатдан ўтказиш тамойили икки элементни ўз ичига олади.

1. Реестр ҳужжатларнинг асосий мазмунини сақлаш жойини ўзида ифодалайди ва улардан фойдаланиш имкониятини таъминлайди.

2. Мулкий ҳуқуқнинг ўзга шахсларга ўтиши ҳужжатларни бир эгалик қилувчидан бошқасига шунчаки етказиш билан эмас, балки реестрда рўйхатдан ўт-казиш орқалм амалга оширилмоғи лозим.

Рўйхатдан ўтказилмагунга қадар битим юридик кучга эга бўлмайди.

Хабардорликни бекор қилиш тамойили. Агар ҳуқуқ рўйхатдан ўтказилмаган бўлса, у мавжуд эмас. Ҳуқуқ эгаси фақатгина мулкий ҳуқуққа таъсир кўрсатувчи барча рўйхатдан ўтказилган ҳуқуқлар ҳақида билмоғи лозим.

Компенсация тамойили кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқидан рўйхатдан ўтказувчи органнинг айби билан махрум этилган шахсга бу учун компенсация олиш имкониятини беради.

Рўйхатдан ўтказиш айби билан вужудга келган ҳар қандай зиён компенсацияланмоғи лозим. Агар юридик ёки жисмоний шахс регистрнинг нотўлиқ ёки ноаниқ ахбороти туфайли зиён кўрса, у давлат органларидан етказилган зиён учун компенсация талаб қилишга ҳақлидир.

14. Рўйхатдан ўтказиш тизимига тушган мурожаатномаларни (аризаларни) ҳисобга олиш учун рўйхатдан ўтказувчи орган томонидан анъанавий ёки компьютерли вари-антда аризалар реестри юритилади (1-сон илова). Аризалар дафтарида ҳар бир ариза бўйича ишлашнинг ҳозирги лаҳзадаги ҳолати тўгрисида белгилар қўйилади.

1-сон илова

БИНО ВА ИНШООТЛАРГА БЎЛГАН ҲУҚУҚЛАРНИ ВА УЛАР ҲАҚИДА ТУЗИЛГАН БИТИМЛАРНИ РЎЙХАТДАН ЎТКАЗИШГА ДОИР АРИЗАЛАРНИ ҚАБУЛ ҚИЛИШ

РЕЕСТРИ

Т/р	Ариза берувчининг номи	Ариза бериш санаси	Объект номи	Ариза прсдмети (ҳуқуқларни, битимларн	Аризани рўйхатдан ўтказиш санаси	Хизматлар ҳақи тў-лаганли-ги	Эслатма
1	2	3	4	5	6	7	8

АХБОРОТНИ ИЗЛАШ ВА УНИ БЕРИШГА ДОИР СЎРОВНОМАЛАР РЕЕСТРИ

т р	Фойдаланув чининг номи	Сўров нома бериш санаси	Сўров мақсади	Объект номи	Сўровно-мани рўй-хатдап ўт-казиш са-наси ва вақти	Хизмат-лар ҳақи тўланган-лиги тўғ-рисидаги	Ижро этилганлик (ахборот-нинг берил-ганлиги)
1	2	3	4	5	6	7	8

15. Рўйхатдан ўтказувчи орган томонидан шунингдек ишончномалар махсус реестри ҳам юритилади, у барча жорий ишончномалар тўғрисидаги ахборотни ўз ичига олади. Ишончноманинг амал қилиши муддатининг ўтиб кетиши муносабати билан ёки кўчмас мулк эгасининг талабига кўра тўхташи мумкин.

16. Рўйхатдан ўтказувчи рўйхатдан ўтказиладиган объект билан боғлиқ барча муолажалардан хабардор бўлмоғи лозим. Бу аризани тўлдириш чоғида битимда иштирок этаётган тарафлар томонидан таъминланади. Мулкий ҳуқуқ тўғрисидаги ёзув янгиланганда, аризада таърифланган битим тафсилотларини акс эттириш учун аризанинг ўзи рўйхатдан ўтказилганлиги эълон қилинади. Бу жараён рўйхатдан

ўт-
казиш деб аталади.

17. Рўйхатдан ўтказиш уч босқичда амалга оширилади:

ариза бериш;

аризани текшириш;

аризани рўйхатдан ўтказиш ва мулкий ҳуқуқ тўғрисида гувоҳнома бериш.

18. Ҳар қандай сўровнома ва ахборотни рўйхатдан ўтказиш ёки излаш учун рўй-
хатдан ўтказувчи орган стандарт формаларга эга бўлмоғи лозим, улар орқа томо-
нидаги тўлдириш бўйича йўриқномага қараб тўлдириш учун теран ва содда бўли-
ши лозим.

Ҳар бир форманинг муҳим элементлари қуйидагилардир: ер участкасининг кадастр рақами, бино, иншоотнинг реестр рақами, тарафлар (ҳуқуқдорлар), ҳуқуқнинг асосий тавсифи ва кутиладиган ишлар (натижалар).

Ариза формаси шундай тузилган бўлиши лозимки, форманинг ҳар бир қисмида рўйхатдан ўтказувчи орган хонасининг тайин бир жойида сақланадиган ахборот жойлашсин.

Стандарт форманинг намунавий тўплами:

сотув;

ижара ва иккиламчи ижара;

ижаранинг тугаши;

гаров;

гаровнинг бекор қилиниши;

ҳуқуқдаги улушни сотиш;

мерос қилиб ўтказиш;

сервитут, чекловчи мажбурият киритиш;

сервитутдан, чекловчи мажбуриятдан озод этиш;

ишониб топширилган бошқарув;

алмашув;

ҳадя қилиш;

рента;

мулкни умрбод асраш шарти билан бошқага ўтказиш;

хатга олиш;

ман этиш;

бош рўйхатдан ўтказувчига аппеляция қилиш;

ахборот излаш бўйича сўров;

кўчмас мулк объектининг ўзгариши (мутацияси);

бошланғич рўйхатдан ўтказиш учун ариза;

янги объектни рўйхатдан ўтказиш учун ариза.

19. Ариза рўйхати 2-сон иловада келтирилган зарур ҳужжатлар тўплами билан
бирга берилади. У эҳтимолий муаммоларни аниқлаш мавзуида текшириб чиқилади.

Аризани тўлдиришда хатоликлар бор бўлган ёки илова қилинадиган ҳужжатлар тў-
плами нотўлиқ бўлган ҳолда ариза қайтарилади.

2-сон илова

БИНО ВА ИНШООТЛАРГА БЎЛГАН ҲУҚУҚЛАРНИ ВА УЛАР ҲАҚИДА ТУЗИЛГАН БИТИМЛАРНИ РЎЙХАТДАН ЎТКАЗИШГА ДОИР АРИЗАЛАРГА ИЛОВА ҚИЛИНАДИГАН ҲУЖЖАТЛАР

РЎЙХАТИ

1. Турар жой бинолари ва иншоотлари:

а) ер участкаси, бинолар, иншоотлар учун кадастр ҳужжати;

б) инвентаризация (кадастр) плани;

в) паспорт ёки бошқа шахс тасдиқловчи ҳужжат;

Тузиладиган битим турига қараб, қуйидаги ҳужжатлардан бири:

г) нотариал тасдиқланган олди-сотди шартномаси;

д) нотариал тасдиқланган ҳадя қилиш шартномаси;

е) нотариал орган томонидан берилган қонун бўйича ёки васиятнома бўйича мерос
қилиб олиш ҳуқуқи тўғрисидаги гувоҳнома;

ж) нотариал тасдиқланган алмашиш шартномаси;

з) нотариал тасдиқланган турар жой биносини (хонадонни) умрбод асраш шарти би-
лан бошқага ўтказиш шартномаси;

и) нотариал тасдиқланган ерга эгалик қилиш шартномаси;

к) нотариал тасдиқланган рента шартномаси;

л) турар жой биносини (хонадонни) ишониб топширилган бошқариш шартномаси;

м) туман ёки шаҳар ҳокимининг мулкий ҳуқуқларни тан олиш тўғрисидаги қарори;

н) мулкий ҳуқуқларни тан олиш, тақсимлаш ва бошқалар тўғрисидаги суд қарорлари.

2. Турар жой бўлмаган бино ва иншоотлар

2.1. Давлат мулкидаги хусусийлаштирилмаган объектлар:

а) ер участкасини ажратиб бериш тўғрисидаги қарор;

б) ер участкаси, бинолар, иншоотлар учун кадастр ҳужжати;

в) инвентаризация (кадастр) плани.

2.2. Хусусийлаштирилган объектлар:

а) ер участкаси ажратиш тўғрисидаги қарор (бошланғич рўйхатдан ўтказишда);

б) ер участкаси, бинолар, иншоотлар учун кадастр
ҳужжати;
в) инвентаризация (кадастр) плани.
Тузиладиган битим турига қараб, қуйидаги ҳужжатлардан бири:
г) ер участкаси ижара шартномаси;
д) нотариал тасдиқланган ер участкасини қайта сотиб олиш тўғрисидаги ҳужжат;
е) давлат тасарруфидан чиқарилган ва хусусийлаштирилган давлат мулкига бўлган
мулкий ҳуқуқ учун давлат ордери;
ж) олди-сотди шартномаси;
з) нотариал тасдиқланган ҳадя қилиш шартномаси;
и) алмашиш шартномаси;
к) нотариал тасдиқланган рента
шартномаси;
л) ишониб топширилган бошқариш
шартномаси;
м) нотариал орган томонидан берилган мерос қилиб олиш ҳуқуқи тўғрисидаги гувоҳнома;
н) шаҳар ёки туман ҳокимининг мулкий ҳуқуқларни тан олиш тўғрисидаги қарори;
о) юридик ёки жисмоний шахснинг мулкий ҳуқуқларни тан олиш тўғрисидаги суд қарори.

20. Ариза қабул қилингандан сўнг у рўйхатдан ўтказилади, буни бажариш бўйича кўрсатилган хизматлар ҳақини тўлаш учун ҳужжат ва ариза қабул қилиб олинганлиги тўғрисида квитапция берилади.

21. Ариза ишлаш уни рўйхатдан ўтказишдан бошланади, унга қадар кўчмас мулк тўғрисидаги жорий ахборотни излаш ва мазкур объектга тегишли бўлган ҳамма аризаларни текшириб чиқиш ишлари ўтказилиши лозим. Ариза шу кўчмас мулк объекти бўйича бошқа аризалардан (норозиликлардан) алоҳида кўриб чиқилиши мумкин эмас.

Аризалар ихтилофида (шу объект бўйича бошқа аризалар (норозиликлар) келиб тушган ҳолда) рўйхатдан ўтказиш тўхтатиб турилади. Муаммо манфаатдор тарафлар томонидан суд орқали ёки тарафларнинг келишувига кўра қонун ҳужжатларида белгиланган бошқа тартибда ҳал этилади.

22. Аризани экспертиза қилиш уни синчиклаб ўрганиш ва аризадаги ахборотни реестр ахбороти билан таққослашдан бошланади. Ариза талабларини бажариш учун тўсқинлик қилувчи омиллар аниқланади. Масалан, сотишда шу объектнинг гаровга қўйилганлиги ёки ариза талабларининиг бажарилишини тақиқловчи норозилик ёки юкловнинг мавжудлиги тўсиқ бўлиб хизмат қилиши

мумкин.

Экспертиза шунингдек қуйидагиларни ўз ичига олади:

аризанинг ҳақиқийлигини, гувоҳномаларни ва бошқа расмий ҳужжатларни текшириш;

аризанинг юридик кучини тасдиқлаш;

мулкдорнинг мавжуд ҳуқуқини ўрганиб чиқиш;

аризада далил қилиб келтирилган ҳужжатларни реестрда далил қилиб келтирилган ҳужжатлар билан солиштириш;

кесишма текширувлар: масалан, сервитут ҳуқуқи кўрилаётган объектда ва "ҳукмрон" объект ҳуқуқларида кўрсатилган бўлиши керак.

Агар ариза талабларини бажариш учун тўсқинлик топилса, ариза берувчига ёзма равишда хабарнома юборилади ва вужудга келган муаммоларни ҳал этиш учун вақт берилади. Агар муаммолар белгиланган муддатда тартибга солинмаса, ариза берувчи рад жавоби олади, пул йиғими қайтарилмайди.

23. Рўйхатдан ўтказиш ариза берилган кундан бошлаб бир ой муддат ичида амалга оширилади, шунинг учун рўйхатдан ўтказиш ҳужжатларни топшириш санаси ва вақтида амалга оширилган ҳисобланади, ҳуқуқлар устиворлиги эса реестрда рўйхатдан ўтказиш бўйича белгиланади.

24. Агар ариза ҳақиқий бўлса, тузилган битимни кўрсатиш учун реестрдаги ёзув янгиланади.

25. Баъзи ҳолларда аризани расмийлаштириш чоғидаёқ аризани рўйхатдан ўтказиш учуи тўсқинлик қилувчи янги ҳолатлар киритилиши мумкин. Бу ҳолда "аризани рўйхатдан ўтказишни тўхтатиб туриш" режими юзага келади, уни агар рўйхатдан ўтказиш тўғрисидаги ёзув нотўғрилигини билса (топса), оператор (рўйхатдан ўтказувчи) киритиши мумкин. Бу режим мазкур кўчмас мулк объскти тўғрисидаги ахборотга кириш йўлини ахборотга ёки аризага аниқлик киритиш даврига ёпиб қўяди.

Бу режим киритилгунга қадар сўровни (аризани) ишлашда ахборотни стандарт тарзда излаш натижаларини олиш зарур.

Назорат саволлари:

1. **Давлат руйхатидан утказиш тизими нечта кисмдан иборат?**
2. **Руйхатдан утказиш тизимини бир объект учун кадастр хужжатлари йигма жилди неча кисмдан иборат?**
3. **Руйхатдан утказиш тамойили?**
4. **Руйхатдан утказиш кандай боскичларда амалга оширилади?**
5. **Руйхатдан утказиш хужжатларининг стандарт формаси намунавий тупламига нималар киради?**

БИНО ВА ИНШООТЛАРГА БЎЛГАН МУЛКИЙ ҲУҚУҚ ВА БОШҚА

АШЁВИЙ ҲУҚУҚЛАРНИНГ ВУЖУДГА КЕЛИШИ, ЎЗГА ШАХСЛАРГА ЎТИШИ, ЧЕКЛАНИШИ ВА БЕКОР ҚИЛИНИШИНИ ТАСДИҚЛОВЧИ ХУЖЖАТЛАР

Режа:

1. **Бино ва иншоотларга бўлган мулкий ҳуқуқ ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар.**
2. **Бино ва иншоотга бўлган муулкий хуқуқни белгиловчи хакикий хужжатлар.**

26. Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва улар ҳақида тузилган битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш учун ҳужжатларнинг рўйхатдан ўтказишдан сўнг ҳуқуқ эгасига қайтариладиган асл нусхалари, шунингдек уларнинг нусхалари тақдим этилади.

27. Бино ва иншоотларга бўлган мулкий ҳуқуқ ва бошқа ашёвий ҳуқуқларнинг вужудга келиши, ўзга шахсларга ўтиши, чекланиши ва бекор қилинишини тасдиқловчи асосий ҳужжатлар қуйидагилардир:

а) ер участкаларини доимий эгалик, умрбод мерос қилиб олиш эгалиги, доимий фойдаланиш ва капитал қурилиш ҳамда кейинчалик фойдаланиш учун бериш тўғрисидаги далолатномалар, шу жумладан жамоа корхонаси олий бошқарув органларининг, ёки давлат қишлоқ хўжалик, ўрмон хўжалик корхонаси маъмуриятининг (уларнинг низомларида назарда тутилган ҳолларда - кенгашининг) қарорлари;

б) ваколатли органларнинг бино ва иншоотларни ўзга шахсларга ўтказиш тўғрисидаги далолатномалари, қарорлари, фармойишлари, хулосалари;

в) ваколатли органларнинг хўжасиз, тартибсиз сақланаётган, мусодара қилинган ва мерос қилиб олиш ҳуқуқи билан давлатга ўтган бино ва иншоотларни маҳаллий ҳокимият органлари фондига бериш тўғригидаги қарорлари;

г) қуйидаги шартномалар, шу жумладан нотариал тасдиқланганлари бўйича олди-сотди, алмашиш, ҳадя қилиш, мулк айирбошлаш, рента, кўчмас мулкни умрбод асраш шарти билан бошқага ўтказиш шартномалари;

1948 йилнинг 26 августига қадар тузилган иморат солиш ҳуқуқи тўғрисидаги ва 1948 йилнинг 26 августидан кейин тузилган турар жой биноларини шахсий мулк ҳуқуқида қуриш учун ер участкаларини бериш тўғрисидаги шартномалар;

якка тартибда иморат солувчиларнинг турар-жой қурилиш жамоаларига турар жой биноларини қуриш учун ер участкаларини бериш тўғрисидаги шартномалар;

турар жой биносини эр-хотин ўртасида тақсимлаш тўғрисидаги

шартномалар;

д) маҳаллий ҳокимият органларининг бино ва иншоотларга бўлган мулкий ҳуқуқини тан олиш (мавжуд ҳужжатлар асосида) тўғрисидаги қарорлари;

е) эр-хотиннинг умумий мулки бўлган бино, иншоотнинг тегишли қисмига мерос-
лик қилиш ҳуқуқи ва мулкий ҳуқуқ тўғрисида гувоҳнома;

ж) бино ва иншоот аукционда ёки конкурс бўйича харид қилиб олингани тўғрисида гувоҳнома ёки бошқа ҳужжат;

з) давлат тасарруфидан чиқарилган ва хусусийлаштирилган давлат мулкига бўл-
ган мулкий ҳуқуқ учун давлат ордери;

и) бино ва иншоотга бўлган мулкий ҳуқуқни ёки бошқа ашёвий ҳуқуқни тасдиқловчи қонуний кучга кирган суд қарорлари ва ажримлари ёки хўжалик судининг қарорлари;

к) шартномаларнинг ёки нотариал идораларнинг реестрларидан олди-сотди, алмашиш, ҳадя қилиш, рента, кўчмас мулкни умрбод асраш шарти билан бошқага ўтказиш битимлари тузилгани тўғрисидаги, шунингдек мерослик қилиш ҳуқуқи тўғрисида гувоҳнома берилиши ҳақидаги кўчирмаларнинг ва бошқа нотариал ҳужжатларнинғ бино ва иншоотларга бўлган мулкий ҳуқуқнинг ўзга шахсларга ўтишини белгиловчи дубликатлари, нусхалари;

л) суд-тергов ва бошқа органларнинг бинони, иншоотни хатга олиш тўғрисидаги хабарномалари;

м) нотариал органларнинг бино ва иншоотни бошқага ўтказишни ман этиш тўғрисидаги хабарномалари.

28. Бино, иншоотга бўлган мулкий ҳуқуқни ёки бошқа ашёвий ҳуқуқни белгиловчи ҳақиқий ҳужжатлар ёки тегишли тарзда тасдиқланган нусхалар йўқ бўлган ҳолларда, бу ҳуқуқни билвосита тасдиқловчи ҳужжатлар бўлиб қуйидагилар хизмат қилиши мумкин:

а) бинолар, иншоотлар қуриш учун банк ссудалари бўйича мажбуриятлар, модими-
ки, бу ссудалар ер участкаси ажратиш далолатномаси ва қурилишга доир шартнома
бор бўлганда берилади;

б) агар матнида бинога, иншоотга бўлган мулкий ҳуқуқни ёки бошқа ашёвий ҳуқуқни белгиловчи тегишли тарзда расмийлаштирилган ҳужжат далил қилиб келтирилган бўлса, инвентаризацион-техник ҳужжатлар;

в) ер солиғи, мулк солиғи (бинолар, иншоотлар бўйича) тўланганлиги тўғрисидаги ҳужжатлар, суғурта полислари ёки квитанциялар;

г) давлат комиссиясининг қурилиши тугалланган бино ва иншоотларни фойдаланиш учун қабул қилиш тўғрисидаги далолатномалари;

д) иморат солиш ҳуқуқи тўғрисидаги 1948 йилиинг 26 августига қадар тузилган,
нотариал тартибда расмийлаштирилмаган шартномалар, шунингдек маҳаллий ҳоки-
мият органларининг фуқароларга якка тартибдаги қурилиш учун ер

участкалари аж-
ратиш тўғрисидаги ўша давр учун тегишли бўлган қарорлари.

Эслатма. Бино, иншоотнинг қийматини ёҳуд уни тиклаш ёки кайта қуришга кетган харажатлар қийматини шу бино, иншоот унинг тасарруфида ва фойдаланувида бўлган корхона (муассаса, ташкилот) балансига киритиш, унга бўлган мулкий ҳуқуқнинг далили бўлиб хизмат қила олмайди.

29. Қишлоқ аҳоли пунктлари шаҳар (посёлка) чегарасига киритилган ёки улар
шаҳар (поселка) сифатида қайта тузилган ҳолда, хонадонлар рўйхатлари, улардан
кўчирмалар, маҳаллий ҳокимият органларининг маълумотномалари, шунингдек
мазкур Йўриқноманинг 27- ва 28- бандларида кўрсатилган, иморатларга бўлган мулкий ҳуқуқни тасдиқловчи ҳужжатлар мазкур Йўриқнома тартибида амалга
ошириладиган рўйхатдан ўтказиш учун асос бўлиб хизмат қилади.

30. Бино ва иншоотларга бўлган мулкий ҳуқуқ ва бошқа ашёвий ҳуқуқларнинг ву-
жудга келиши, ўзга шахсларга ўтиши, чекланиши ва бекор қилинишини тасдиқловчи
ҳужжатлар" Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатларининг талабларига жавоб
бермоғи лозим.

Изоҳ берилмаган ва тасдиқланмаган тузатишларга (тозалашлар, қўшимча ёзувлар, чизиб ўчирилган сўзлар ва ҳ.к.) эга бўлган ҳужжатлар қабул қилинмайди.

Назорат саволлари:

1. **Бино ва иншоотларга булган мулкий хукукни тасдикловчи асосий хужжатлар тупламига нималар киради?**
2. **Турар жой биносини якка тартибда иморат солувчиларни турар жой биноларини куриш учун ер участкаларини бериш тугрисидаги шартномалар таркиби?**
3. **бино ва иншоотга булган мулкий хукукни тасдикловчи хужжатлар тупламига нималар киради?**

БИНО ВА ИНШООТЛАРНИ ДАВЛАТ РЎЙХАТИДАН ЎТКАЗИШ ИШЛАРИНИ

ТАШКИЛ ҚИЛИШ.

Режа:

1. Рўйхатдан ўтказувчи орган қандай маълумотларни аниқлайди.

2. Рўйхатдан ўтказувчи орган Давлат рўйхатидан ўтказишдан аввал қандай ишларни амалга оширмоги лозим.

31. Бино ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказишда рўйхатдан ўтказувчи ор-
ган (турар жой бўлмаган бино ва иншоотлар учун кўчмас мулк давлат кадастри хизмати, турар жой бино ва иншоотлари учун техник инвентаризация бюроси) қуйидагиларни аниқлайди:

а) бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқи қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда
расмийлаштирилган мулкдорларни ёки бошқа ашёвий ҳуқуқларнинг эгаларини;

б) бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжатларга эга бўлмаган мулкдорларни ёки бошқа ашёвий ҳуқуқларнинг эгаларини - уларнинг ҳуқуқий мансублигини кейинчалик аниқлаш учун;

в) хўжасиз (Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 191-моддаси), ме-
рос ҳуқуқи бўйича давлатга ўтадиган (Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодек-
синнг 1157-моддаси) ёки мусодара қилинган (Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 204-моддаси) бино ва иншоотлар, бу бино ва иншоотларни
қонунда белгиланган тартибда давлат фондига топшириш учун улар тўғрисида ма-
ҳаллий ҳокимият органига хабар қилган ҳолда;

г) ўзбошимчалик билан солинган бино ва иншоотлар, Ўзбекистон Республикаси
Фуқаролик кодексининг 212-моддасида назарда тутилган чораларни кўриш учун
ҳуқуқи бузилган маҳаллий ҳокимият органига ёки шахсга бу ҳақда хабар қилган
ҳолда.

32. Давлат рўйхатидан ўтказишдан аввал рўйхатдан ўтказувчи орган қуйидагиларни амалга оширмоғи шарт:

а) юридик ва жисмоний шахслардан уларнинг биноларга, иншоотларга бўлган
мулкий ҳуқуқини ёки бошқа ашёвий ҳуқуқини тасдиқловчи зарур ҳужжатларни талаб қилиб олиш;

б) мулкдорларнинг бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларини тасдиқловчи ҳужжат-
ларнинг тегишли тарзда тасдиқланган нусхаларини талаб қилиб олиш ва кадастр ёки инвентаризация йиғмажилдига хронологик тартибда қўшиб қўйиш;

в) бинога, иншоотга бўлган мулкий ҳуқуқнинг ёки бошқа ашёвий ҳуқуқнинг вужудга келишини ва унинг юридик ва жисмоний шахсларга ўтишининг қонунийлигини текшириш, шу ҳуқуқларни тасдиқловчи ҳужжатлар тўғри расмийлаштирилганига ишонч ҳосил қилиш, умумий улушли мулкий ҳуқуқ иштирокчиларининг сонини ва уларнинг улушлари ўлчамларини аниқлаш.

33. Тақдим этилган билвосита ҳужжатларнинг ҳақиқийлигини текшириш учун
рўйхатдан ўтказувчи орган бино ва иншоотларни текширув ишини амалга оширади
ва текширув натижалари бўйича 3-сон иловага мувофиқ ёзма хулоса ва далолатнома
тузади.

3-сон илова

БИНО, ИНШООТЛАРНИ ТЕКШИРИШ

ДАЛОЛАТНОМАСИ

Шаҳар -------------------------------- 200---- й. «----» ------------
--

Туман ----------------------------------

Қишлоқ кенгаши --------------------

Поселка -------------------------------

Маҳалла -----------------------------

Мен, ____

(техник инвентаризация бюроси, кадастр хизмати) ____________________ нинг ходими томонидан 200---й. «----« - куни --------сон даҳадаги_-------------------------------------кучаси. ------ сон уй буйича биноларни, иншоотларни текшириш утказилди.

---------------сон эгалик, ------------ -сон участка.

Бинолар, иншоотларнинг тавсифи

План бўйича литерлари	Бинолар, иншо-отларнинг ном-лари	Материаллари			Хоналар сони	Турар жой май-дони,	Инвентариза-цион	Майдони			Мустақил чиқиш	Эслатма
		пойдевор	деворлар	том				иморатлар	ҳовли	жами		

Жами:

Қуйидаги фуқаролар сўраб чиқилди:

1. Фукаро ____кучаси,

(фамилияси, исми, отасининг исми)

______-уйда яшайди, паспорт сер.____________, раками ________, _________________томонидан ____________________ да берилган маълум қилди: ____

2. Фукаро ____кучаси,

(фамилияси, исми, отасининг исми)

______-уйда яшайди, паспорт сер.____________, раками ________, _______________томонидан ________________ да берилган маълум қилди: ____

Текшириш ва сураб чикиш натижасида куйидагилар аникланди: ____ ____________

(Бинони, иншоотни куриш, фойдаланиш учун кабул килиш вакти, узга

шахсларга утиш кетма-кетлиги,
____

Такдим этилган бино, иншоотга оид хужжатлар руйхати ва бошкалар курсатилсин)

Юкорида баён этилганлар асосида техник инвентаризация бюроси (кадастр хизмати) ____ -сон дахадаги бино, иншоотни, ____ -сон эгалик, ____ - сон участка, __________________ кучаси, ____ -уй, ____хукуки билан

(мулкий ёки бошка ашёвий хукуклар)

____номига

(юридик ёки жисмоний шахснинг номи)

руйхатдан утказиш масаласини хокимиятдан куриб чикишни илтимос килиш уринли деб хисоблайди.

____

(улуш ёки бутун бино, иншоот курсатилсин)

Текшириш далолатномасини тасдиклайман:

Бошлик ____

(руйхатдан утказувчи органнинг номи)

Рўйхатдан ўтказувчи органиинг хулосаси барча ҳужжатлар ва лойиҳалар билан биргаликда 7 кун муддат ичида шаҳар ёки туман ҳокимига кўриб чиқиш учун тақдим этилади.

34. Ариза берувчи томонидан бинони, иншоотни мулкий ҳуқуқ ёки бошқа ашёвий ҳуқуққа, бу ҳуқуқни билвосита тасдиқловчи ҳужжатлар (28- ва 29-бандлар) асосида рўйхатдан ўтказа олиш имконияти масаласи ҳар бир айрим ҳолда манфаатдор шахсларнинг даъвоси бўйича суд қарори билан ҳал этилади.

35. Йўриқноманинг 27-, 28- ва 29-бандларида кўрсатилган ҳужжатлар йўқ бўлганда, шунингдек тақдим этилган ҳужжатларнинг ҳақиқийлиги ёки тўғрилиги борасида шубҳа туғилган ҳолда бино, иншоотга бўлган мулкий ҳуқуқ ёки бошқа ашёвий ҳуқуқ масаласи суд ёки хўжалик суди томонидан даъво тартибида ҳал этилади.

36. Ҳуқуқ белгиловчи ҳужжатлар суд томонидан бедарак йўқолган ёки вафот этган деб топилган мулкдорларнинг оила аъзолари ёки меросхўрлари томонидан тақдим этилган ҳолда, бино ва иншоотлар ким томонидан эгаллаб турилганидан қатъий назар, уларга бўлган мулкий ҳуқуқ тўғрисидаги тақдим этилган ҳужжатларга мувофиқ рўйхатдан ўтказилади.

Назорат саволлари:

1. **Бино ва иншоотларни Давлат руйхатидан утказишда руйхатдан утказувчи орган нималарни аниклайди?**
2. **Давлат руйхатидан утказишдан аввал руйхатдан утказувчи орган кандай ишларни амалга оширмоги керак?**
3. **Руйхатдан утказувчи органнинг хужжатлари ва лойихалари канча муддатда ва ким томонидан куриб чикилиши керак?**

УМУМИЙ МУЛКЧИЛИК ЁКИ ФОЙДАЛАНИШДА БЎЛГАН БИНОЛАР ЁКИ ИНШООТЛАРНИ ТАҚСИМЛАШНИ РАСМИЙЛАШТИРИШ ТАРТИБИ

Режа:

1.Умумий мулкчиликда бўлган бино ва иншоотни тақсимлаш.

2. Ер участкларини тақсимлаш.

37. Умумий мулкчиликда бўлган бинони ёки иншоотни тақсимлаш томонларнинг келишуви бўйича ёки суд қарори бўйича, Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик ко-дексининг 223- иа 226-моддаларида назарда тутилган тартибда амалга оширилади.

Бино ёки иншоотни алоҳида мустақил қисмларга тақсимлашни расмийлаштириш мазкур Йўриқноманинг 9-бандида кўрсатилганидек, бинони, иншоотни мустақил ер участкаси ва кўчага, тор кўчага алоҳида чиқиш жойи билан бирга ажратиб бериш имконияти мавжуд бўлган ҳолда, ҳуқуқ белгиловчи ҳужжатларга эга бўлган барча шериклик қилувчиларнинг ёзма

розилиги билан амалга оширилади.

38. Бинони ёки иншоотни тақсимлашни расмийлаштириш учун шахслар аризалар билан туман, шаҳар ҳокимликларига мурожаат этадилар.

Аризага барча шериклик қилувчиларнинг тақсимлашга розилиги ҳар бир шериклик қилувчининг улуши кўрсатилган ҳолда илова қилиниши лозим.

39. Туман, шаҳар ҳокимининг топшириғи бўйича рўйхатдан ўтказувчи орган тақсимлаш имконияти тўғрисида материаллар ва хулоса тайёрлайди.

40. Ер участкасининг архитектура-режалаштириш бошқармалари (шаҳар архитектори), ёнғин ва санитария нозирликлари билан келишувдан ўтказилган, бинолар, иншоотлар, мумкин бўлган тақсимлаш чегаралари чизиб кўрсатилган схемаси илова қилинган хулоса туман, шаҳар ҳокимига кўриб чиқиш учун киритилади (4-сон ва 5- сон иловалар).

4-сон илова

Шахар ______________________
Туман ______________________
200___й. «___» ____ ___________

УЙ ЭГАЛИГИНИ ТЕКШИРИШ ДАЛОЛАТНОМА

Мен,____ нинг ходими томонидан 200__ й.

(техник инвентаризация бюроси, кадастр хизмати)

«___» ___________ куни ________ - сон дахадаги, _____________________ кўчаси бўйича

___-сон уй, ____-сон эгалик ___-сон участка эгалиги мустақил бинолар, иншоотларга

тақсимлаш имкониятини аниқлаш учун текширилди.

Текшириш натижасида қуйидагилар аниқланди:

1. Эгалик қуйидаги фуқаролар (юридик шахслар) номига ____ ___________________

ҳуқуқи билан рўйхатдан ўтказилган:

Т/р	Шерикликдагиларнинг фамилияси, исми, отасининг исми (жисмоний юридик	Умумий эгаликдаги	Ҳуқуқ белгиловчи ҳужжат номи, ким томондан, қачон ва қандай рақам билан
1	2	3	4

Жами:

2. Ер участкасининг умумий майдони:

а) кадастр (инвентаризация) йиғмажилди маълумотлари бўйича ___________ кв.м.

б) кадастр, реестр (оклад) дафтарларидаги ёзувларнинг маълумотлари бўйича________кв.м.

в) текшириш вақтидаги натура ўлчовлари бўйича ____________ кв.м.

Ер участкаси майдонининг ўлчамларидаги тафовутлар ____________________________

ҳисобига юз берган.

3. Бутун эгалик таркиби ва шериклар ўртасида ҳақиқатда вужудга келган фойда-
ланиш тартиби:

План бўйича литерлари	Бино ва иншоот-ларнинг номлари	Курилган йили	Материаллари			Хоналар сони	Хакикатда фойдаланишдаги турар жой, турар	Улушнинг инвентаризац	Ер участкаси		Кучага чикиш жойи
			пойдевор	деворлар	том				Иморатлар	Ховли эгаллаган	

Жами:

Текшириш натижасида эгаликни тақсимлашнинг мазкур далолатномага илова қилинган схема ва шериклик қилувчиларнинг розилиги бўйича мумкин бўлган варианти таклиф қилинади.

Техник инвентаризация бюросининг
(кадастр хизматининг) ходими ____________________

Шериклик килувчилар: _______________________
____
____

5-сон илова

ЭГАЛИКНИ ТАҚСИМЛАШ ИМКОНИЯТИ ТЎҒРИСИДА

ХУЛОСА

Шаҳар _________________
Туман _________________ 200__ й. «___» ____________

____ томонидан _____________шахсида
(рўйхатдан ўтказувчи органнинг номи)
_______________________________ шаҳар Ҳокимлигининг топшириғи бўйича туман
-сон даҳада, ____-сон эгалик, ____-сон участка, ___________ кўчаси бўйича
____ сон уйда жойлашган эгалик тақсимлаш имконияти мавзуида текширувдан ўтказилди.

200___ й. «___» ___________даги текшириш далолатномаси ва барча шериклик қилувчиларнинг эгаликни тақсимлашга розилиги бўйича ҲИСОБЛАЙМИЗ:

____

____

Бошлиқ___________________________ ______________________

(рўйхатдан ўтказувчи органнинг номи)

(имзо)

Муҳр

_______________________________________нинг _____________ хулосаси куйидагилар

(рўйхатдан ўтказувчи органнинг номи)

билан келишувдан ўтказилди:

1. Архитектура-режалаштириш бошқармаси билан ___________________________

(лавозими,

____

имзо, фамилияси, мухр)

2. Ёнғин нозирлиги билан ____

(лавозими,

____

имзо, фамилияси, мухр)

3. Санитария нозирлиги билан ____

(лавозими,

____

имзо, фамилия, мухр)

41. Туман, шаҳар ҳокимининг қарорида қайси эгалик тақсимланаётгани, у кимларга
ва қандай улушда тегишли бўлгани, шунингдек янгидан ташкил этилган ер участкалари ва бинолар, иншоотлар уларга берилган янги рақамлар билан бирга кўрсатилади.

Ер участкаларини тақсимлаш натижасида шериклар қолиши мумкин, уларнинг улушлари ҳам ҳоким қарорида кўрсатилади.

42. Бино ва иншоотлар эгаларининг розилигига эришилмаган тақдирда, тақсимлаш суд тартибида амалга оширилади.

Назорат саволлари:

1. **Бино ёки иншоотни таксимлашни расмийлаштириш хужжатлари ким томонидан амалга оширилади?**
2. **Умумий мулкчиликдаги бўлган объектларни тақсимлаш.**
3. **Умумий мулкчиликдаги ер участкаларини тақсимлаш.**

КАДАСТР ВА РЕЕСТР ДАФТАРЛАРИНИ ЮРИТИШ ТАРТИБИ

Режа:

1. Турар жой бинолари ва иншоотларини давлат рўйхатидан ўтказиш учун реестр дафтари.

2. Турар жой бўлмаган бино ва иншоотларнинг Давлат рўйхатидан ўтказиш учун кадастр дафтари.

43. Турар жой бинолари ва иншоотларини давлат рўйхатидан ўтказиш учун техник инвентаризация бюролари ҳар бир шаҳар ва шаҳар типидаги посёлка бўйича, туманларга бўлинган шаҳарларда эса – ҳар бир туман бўйича реестр дафтарларини (6-сон илова), турар жой бўлмаган бино ва иншоотлар бўйича эса кўчмас мулк давлат кадастри хизматлари - туман, шаҳар кадастр дафтарларини (7-сон илова) юритадилар.

6-сон илова

______-сон курилиш дахаси

БИНО ВА ИНШООТЛАРНИ ХИСОБГА ОЛИШ

РЕЕСТР ДАФТАРИ

Т.р	Кўча, ўтиш йўли, тор кўча, боши берк кўча	Уй рақами	Учаггка рақами ски иморат рақами	Эгалик қилувчининг ва ҳамэ-галик қилувчининг номи	Умумий эгаликдаги улуш	Ҳуқуқ белгиловчи ҳужжат-нинг номи, ким томондаи, қачон ва қандай рақам билан	Ер участкасидаги асосий иморатларнинг сони ва номи							Рўйхатдан ўтказии! санаси (йил, кун, ой)	Эгалик ҳуқуқининг вужудга келадиган чекловларига ва уларни бекор қилишга доир белги, санаси ва рақамини	Рўйхатдан ўтказиш учун жа-вобгар шахснинг фамилияси	Бошқа бетга, бошқа дафтарга ўтказиш тўғрисида белги
							турар жой			турар жой бўлмаган							
							сони	яшаш хоналарининг со-ни	жами турар жой май-	Сони	жами фойдали майдо-ни кв.м	ер участкасининг уму-мий майдони	Иморатнинг инвентар ёки баланс киймати				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18

7-сонли илова

БИНОЛАР, ИНШООТЛАР КАДАСТР ДАФТАРИ

Кадастр раами		Почта буйича манзили	Юридик ёки жисмоний шахснинг номи	Мулк шакли, хукук белгиловчи хужжатнингноми, ким томонидан качон ва кайси	Объектнинг номи	Бинолар, иншоотларнининг __________________ (сана)							
						Ер участкаси-		Бинолар, иншоотлар					
Мавзенинг	участканинг					Умумий	Шу жумладан иморатлар	Курилиш	капиталлиги	Функцияси (вазифаси)	конструктив	Иморатнинг холати (эскириш,	Мухандислик ускуналари
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А. асосий руйхатдан утказиш Руйхатдан утказувчинин шахснинг имзоси В. Жорий руйхатдан утказиш Руйхатдан утказувчинин шахснинг имзоси													

ҳолатига кадастр (инвентар) баҳоси									Низоли масалалар (сабаби), сана	Чекловлар, сервитутлар	Жорий баҳоси	Қандай аниқ ва хужжатланган бор маълумотлар
				Муҳандислик иншоотлари								
лойиҳанинг	майдони	қаватлар сони	қиймати	Номи	солиниш усули ва жойлашиш	қиймат параметр-лари	техник иараметр-лари (кувватi, бо-	Аҳамияти (минтақа, туман, шаҳар,				
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27
А. асосий руйхатдан утказиш Руйхатдан утказувчинин шахснинг имзоси В. Жорий руйхатдан утказиш Руйхатдан утказувчинин шахснинг имзоси												

Махфийлик режимига эга бўлган бино ва иншоотлар махсус кадастр дафтарида рўйхатдан ўтказилади, уни юритиш хусусиятлари ва бу объектларни рўйхатдан ўтказиш билан боғлиқ ахборотдан фойдаланиш шартлари қонунчилик томонидан белгиланади.

Кадастр ва реестр дафтарлари қаттиқ муқовада, рақамлаб чиқилган ва туман, шаҳар ҳокимининг имзоси чекилган ҳамда муҳр билан тасдиқланган бўлиши лозим.

Кадастр ва реестр дафтарлари туман, шаҳар бинолари ва иншоотларининг мулкдорларини ёки уларга бўлган бошқа ашёвий ҳуқуқлар эгаларини ҳисобга олиш ҳужжатидир ва рўйхатдан ўтказувчи орган томонидан уларнинг доимий сақланиши таъминланган бўлиши лозим.

44. Давлат рўйхатидан ўтказишда бино ва иншоотларга бўлган мулкий ҳуқуқ ёки бошқа ашёвий ҳуқуқлар (ҳуқуқларнинг вужудга келиши, ўзга шахсларга ўтиши, чекланиши ва бекор қилиниши) тўғрисида, шунингдек объектни тавсифловчи бошқа маълумотлар тўғрисида кадастр (реестр) дафтарига ёзиб киритилади.

Кадастр ва реестр дафтарларидаги ёзувлар кадастр участкалари бўйича олиб борилади. Ҳар бир бино, иншоотга битта кадастр рақами берилади.

45. Бино ва иншоотларнинг ҳуқуқий мансублиги тўғрисидаги ёзувлар кадастр (реестр) дафтарларида аниқ қисқартиришларсиз амалга оширилиши лозим. Ҳар бир ёзув рўйхатдан ўтказишни олиб борувчи шахснинг имзоси билан тасдиқланади.

46. Ҳуқуқлар (ҳуқуқдаги улуш) бошқа ҳуқуқ эгасига ўтганда, ҳуқуқ тури, юкловлар, ҳуқуқнинг амал қилиш муддатлари ўзгарганда, рўйхатдан ўтказувчи кадастр (реестр) дафтарининг "Жорий рўйхатдан ўтказиш" бўлимида тегишли ёзувлар киритади, ундан сўнг барча ўз кучини йўқотган ёзувлар қизил рангли сиёҳ ёки шарикли ручка ёрдамида битта ингичка чизиқ билан ўчирилади.

Рўйхатдан ўтказишда йўл қўйилган, у туфайли ҳуқуқ эгасига ёки учинчи шахсларга зиён етказиш (қонуний ҳуқуқларини бузиш) эҳтимоли вужудга келиши мумкин бўлган хатолик ҳам худди шу йўсинда тузатилади.

Ҳар бир ёзув ва тузатиш рўйхатдан ўтказишни олиб борувчи шахснинг имзоси билан тасдиқланади.

47. Оддий техник хатоликлар (керагидан ўзгача ёзиб қўйишлар) хатоликнинг ўзини чизиб ўчириш билан, ёзувнинг ҳаммасини ўчирмасдан тузатилади. Бундай тузатишлар эслатмада изоҳланиши ва рўйхатдан ўтказишни олиб борувчи шахснинг имзоси билан тасдиқланиши лозим.

48. Бино, иншоотга бўлган рўйхатдан ўтказиб бўлинган ҳуқуқни аниқлашга жиддий таъсир кўрсатувчи, рўйхатдан ўтказиш вақтида номаълум бўлган ҳолатларни ойдинлаштиришда, ҳуқуқнинг рўйхатдан ўтказилганлигини бекор қилиш суд тартибида амалга оширилади.

49. Кадастр ва реестр дафтарларига ҳар бир фонд бўйича алоҳида равишда

махсус
реестрлар олиб борилади (8-, 9-, 10-, 11-,12-сон иловалар).

ДАВЛАТ МУЛКИДА БЎЛГАН БИНО ВА ИНШООТЛАР

РЕЕСТРИ

8-сон илова

Т.р.	Корхоналар, ташкилотлар ва муассасаларнинг ном-	Кадастр (реестр) дафтари-нинг рақами, саҳифа рақами,	Манзили	Эслатма
1	2	3	4	5

9-сон илова

УМУМИЙ (ЖАМОА) МУЛКИДА БЎЛГАН БИНО ВА ИНШООТЛАР РЕЕСТРИ

Т.р.	Корхона, ташки-лотнинг номи	Кадастр (реестр) дафта-рининг рақами, саҳифа рақами, бинонинг иншо-	Мулк бўлиб ўтиш санаси	Манзили	Эслатма
1	2	3	4	5	6

10-сон илова

МУНИЦИПАЛ МУЛКДА БЎЛГАН БИНО ВА ИНШООТЛАР РЕЕСТРИ

Т.р.	Уй бошқармалари ва уй-жой-эксплуатация уча-	Кадастр (реестр) дафта-ршганг рақами, саҳифа рақами, бинонинг, иншо-отнинг реестр рақами	Мулк бўлиб ўтиш санаси	Манзили	Эслатма
1	2	3	4	5	6

ХУСУСИЙ МУЛКДА БЎЛГАН БИНО ВА НШООТЛАР

РЕЕСТРИ

11-сон илова

Т.р.	Мулк эгаси-нинг фами-лияси, исми, отасининг	Мулк эга-синингтуғилган йили	Кадастр (реестр) дафтарининг рақами, саҳифа рақами, бинонинг,	Мулк бў-либ ўтиш санаси	Манзили	Эслатма
1	2	3	4	5	6	7

12-сон илова

ХОРИЖИЙ ЮРИДИК ВА ЖИСМОНИЙ ШАХСЛАР МУЛКИДА БЎЛГАН БИНО ВА ИНШООТЛАР

РЕЕСТРИ

Т.р-	Хорижий юридик ёки жисмоний шахснинг номи	Кадастр (реестр) дафта-рининг рақами, саҳифа рақами, бинонинг иншо-	Мулк бўлиб ўтиш санаси	Манзили	Эслатма
1	2	3	4	5	6

50. Бинолар, иншоотлар бўйича тақиқларни ва хатга олишларни рўйхатдан ўтказиш ва уларни нотариал идоралар, суд-тергов органларининг билдиришномаларига кўра чиқариб ташлаш хатга олишлар ва тақиқлар реестрида (13-сон илова) амалга оширилади, бу ҳақда кадастр, реестр дафтарларида ҳам белгилаб қўйилади.

ХАТГА ОЛИНИШЛАР ВА ТАКИКЛАР

РЕЕСТРИ

13-сон илова

Т/Р	Мулк эгасининг номи	Объектнинг номи	Кадастр (реестр) дафтарининг раками, сахифа раками, бинонинг,	Хатга олиш ёки такиклаш тугрисидаги хужжатнинг номи,	Хатга олиши, такикни руйхатдан утказиш санаси	Хатга олиш, такикнинг бекор килиниши	Хатга олиш, такикнинг бекор килиишини руйхатдан утказиш санаси	Эслатма
1	2	3	4	5	6	7	8	9

Хатга олишлар ва тақиқларни рўйхатдан ўтказиш одатда билдиришномалар келиб тушган заҳоти зудлик билан, лекин улар кслиб тушгандан кейинги кундан кечиктирмай амалга оширилади.

Агар шу бино, иншоот бўйича юклов йўқлиги тўғрисида илгари

маълумотнома берилган бўлса, рўйхатдан ўтказувчи орган бу маълумотноманинг ҳақиқий эмаслиги ҳақида тегишли ташкилотларни зудлик билан хабардор этиши шарт.

51. Бино ва иншоотларни эгалик қилувчилар номига давлат рўйхатидан ўтказиш кўчмас мулк кадастри хизматида ёки техник инвентаризация бюросида ҳақиқий хуқуқ белгиловчи ҳужжатларни тақдим этиш бўйича амалга оширилади.

52. Бино ва иншоотларга бўлган мулкий ҳуқуқ ёки бошқа ашёвий ҳуқуқларнинг
вужудга келишини, ўзга шахсларга ўтишини давлат рўйхатидан ўтказиш учун юридик шахслардан иш ҳақи минимал миқдорининг иккидан бир қисми, жисмоний шахслардан эса ўндан бир қисми миқдорида тўлов ундирилади. Объектнинг ҳуқуқий ҳолати мулкий ҳуқуқ ёки бошқа ашёвий ҳуқуқлар субъектининг ўзгаришига олиб келмайдиган тарзда ўзгарганда, кўрсатилган маблағ миқдорининг ярми ундирилади. Давлат рўйхатидан ўтказилганлик тўғрисидаги гувоҳнома бланки учун тўлов алоҳида амалга оширилади.

53. Бино ва иншоотлар кадастр ёки реестр дафтарларида давлат рўйхатидан ўтказилгандан сўнг ҳуқуқ белгиловчи ҳужжатлар устига тегишли рўйхатдан ўтказиш ёзувлари битилади ва бу ҳужжатлар ўз эгалари ёки фойдаланувчиларига берилади (14-сон илова). Асл кадастр йиғма жилдида ҳуқуқ белгиловчи ҳужжатларнинг нусхалари қолади.

РЎЙХАТГА ОЛИШ ЁЗУВЛАРИНИНГ ФОРМАЛАРИ

14-сон илова

____техник инвентаризация бюр
рўйхатдан ўтказилди, __________________-сон реестр дафтарига
рақам билан ёзилди, ___________________-бет, ____
сон инвентаризация йиғмажилди, 200_ й. " _______" .

Мухр Лавозими ___________________

Имзо _______________________
(фамилияси)

____ кўчмас мулк
давлат кадастри
хизматида рўйхатдан ўтказилди, ___-сон кадастр дафтарига рақам билан ёзилди, _____________-бет, ________________ -сон кадастр йиғмажилди,

200_ й. "_____________________"___________________

Мухр Лавозими

Имзо _____________________________
(фамилияси)

Бино ва иншоотни дастлабки давлат рўйхатидан ўтказишда бундан ташқари эгалик қилувчига бино ва иншоот давлат рўйхатидан ўтказилганлиги тўғрисида Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2.06.97 й. 278-сон "Ўзбекистон Республикасида кўчмас мулк давлат кадастрини юритиш тўғрисида"ги қарори билан тасдиқланган форма бўйича гувоҳнома берилади.

54. Бинолар, иншоотларга бўлган мулкий ҳуқуқни дастлабки рўйхатдан ўтказиш бажарилгандан сўнг, рўйхатдан ўтказувчи орган бино ва иншоотлар ҳуқуқий режими-нинг ўзгаришларини кейинги жорий рўйхатдан ўтказишни олиб боради.

55. Бино ва иншоотлар ҳуқуқий режимини (ижара, гаров, сервитут ёҳуд мулкий ҳуқуқ ёки бошқа ҳуқуқларнинг ўзга чекловлари) кейинги жорий рўйхатдан ўтказиш ҳужжатларнинг (шартномаларнинг, суд ёки хўжалик суди қарорларининг ва бошқ.) тақдим этилишига қараб амалга оширилади.

56. Бино ва иншоотлар ҳуқуқий режимининг ўзгаришлари кадастр ёки реестр дафтаридаги махсус устунга ва тегишли реестрларга (15-, 16-, 17-сон иловалар) киритилади.

БИНО ВА ИНШООТЛАР ИЖАРАСИ

РЕЕСТРИ

15-сон илова

Т.р.	Мулк эгаси-нинг номи	Объект нинг номи	Кадастр (реестр) даф-тарининг саҳифа рақами, рақами, бинонинг,	Ижара тўғрисидаги шартноманинг рақами, санаси,	Ижара тўғрисидаги шартномани	Ижара муддати	Ижара тўғрисидаги шартноманинг бекор	Эслат ма
1	2	3	4	5	6	7	8	9

БИНО ВА ИНШООТЛАРНИ ГАРОВГА ҚЎЙИШ (ИПОТЕКА)

РЕЕСТРИ

16-сон илова

Т.р.	Мулк эгаси-нинг номи	Объектнинг Номи	Кадастр (реестр) даф-тарининг са-ҳифа рақами, рақами, бинонинг,	Ипотека тўғрисидаги шартномани	Ипотека тўғрисидаги	Ипотека мудлати	Ипотека тўғрисидаги шартноманинг бекор	Эслатма
1	2	3	4	5	6	7	8	9

БИНОЛАР, ИНШООТЛАРДАН ФОИДАЛАНИШ УЧУН ИШОНЧНОМАЛАР

РЕЕСТРИ

17-сон илова

Т.р.	Мулк эгаси-нинг номи	Объектнинг номи	Кадастр (реестр) даф-тарининг разами, сахифа разами, бинонинг,	Ишончноманинг раками, санаси, ким учун берилган	Ишончномани руйхатдан	Ишончномаиинг амал килиш	Ишончнома амал к.илишининг тугашини руйхатга	Эслатма
1	2	3	4	5	6	7	8	9

57. Рўйхатдан ўтказувчи орган:

а) эгалари қонуний тартибда расмийлаштирилган, лекин рўйхатдан ўтказилмаган ҳужжатларга эга бўлган бино ва иншоотлар ошкор бўлганда, рўйхатдан ўтказишни умумий асосларда амалга ошириши шарт;

б) ҳақиқий эгалари тегишли тарзда расмийлаштирилган ҳужжатларга эга бўлмаган бино ва иншоотлар ошкор бўлганда, уларга бино ва иншоотга доир ҳужжатларни белгиланган тартибда расмийлаштиришни таклиф қилиши шарт;

в) хўжасиз, мансублиги аниқланмаган бино ва иншоотлар ошкор бўлганда, уларни давлат мулкига ўтказиш масаласини қўйиши шарт;

г) ўзбошимчалик билан солинган бино ва иншоотлар ошкор бўлганда – улар ҳақида туман, шаҳар ҳокимлигига ёки ҳуқуқлари бузилган шахсга тегишли чоралар кўриш учун хабар бериши шарт.

58. Кўчмас мулк давлат кадастри хизмати, техник инвентаризация бюроси кадастр, реестр дафтарларидаги ёзувлар ва кадастр ҳамда инвентаризация йиғмажилдлари маълумотлари асосида нотариал идоралар, суд ва бошқа манфаатдор юридик ҳамда жисмоний шахслар учун бино ва иншоотларнинг мансублиги ҳамда таркиби тўғрисида маълумотлар (кадастр, реестр дафтарларидан кўчирмалар) беради.

59. 18-сон иловага мувофиқ формада кўчмас мулк кадастри хизмати, техник инвентаризация хизмати, шунингдек бино ва иншоотларнинг мулкдорларига, уларга бўлган бошқа ҳуқуқларнинг эгаларига ҳам уларнинг талаблари бўйича битимларни расмийлаштириш, давлат нотариал идораларида гувоҳномалар олиш учун ёки суд органларида низоларни ҳал қилиш учун маълумотномалар (кадастр, реестр дафтаридан кўчирмалар) берадилар.

МАЪЛУМОТНОМА

18-сон илова

Руйхатдан
____га
утказувчи
____учун берилган
органнинг шу хакдаким, ____-сон дахадаги
_________________куча
штампи сида жойлашган бинолар, иншоотлар _____-сон ёзув билан

___________________________________ __________хукукида

____номига
(юридик ёки жисмоний шахснинг номи)
руйхатдан утказилган.

Т.р.	Шериклик қилувчиларнинг фами-лияси, исми, отасининг исми	Мулкий хукукни тасдикловчи хуж-жатлар	Улушлар
1	2	3	4

Бино, иншоотнинг кискача тавсифи

Ер участкасининг умумий майдони ______________кв.м.

Т.р.	План буйича литер-лари	Бино, иншоотнинг номи ва каватлари сони	Материаллари			Хоналар сони	Турар жой майдони	Фойдали майдони	Иморатнинг инвен-таризацион бахоси
			пойдевор	деворлар	том				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

18-сон илованинг орқа томони

ФОЙДАЛАНИШДАГИ БИНО, ИНШООТ ҲАҚИҚИЙ УЛУШИНИНГ

ТАЪРИФИ

Т.р.	План бўйича литер-лари	Бино, иншоотнинг номи	Материаллари			Хоналар сони	Турар жой майдони	Фойдали майдони	Иморатларнинг ин-вентаризацион баҳоси
			пойдевор	деворлар	Том				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

Кўрсатилган бино, иншоот бўйича тақиқлар ва хатга олишлар ________________

____ёзувларида ифодаланмаган.

(рўйхатдан ўтказувчи органнинг номи)

Мазкур маълумотнома берилган кундан бошлаб бир ой давомида кучга эгадир.

Маълумотномани тузди: ____________
(Имзо)

Техник инвентаризация бюросининг
(кадастр хизматининг)
бошлиғи ___________
(Имзо)

Муҳр

60. Маълумотнома беришдан олдин бошқага ўтаётган ёки мерос бўлиб колаётган бино ва иншоотларнинг ҳақиқий таркибини, ҳолатини ва қийматини аниқлаш мақсадида уларни жойда текшириш ишлари ўтказилади.

61. Кўчмас мулк давлат кадастри хизмати, техник инвентаризация бюроси томонидан рўйхатдан ўтказилмайдиган қурилиши тугалланмаган бино ва иншоотларнинг бошқага ўтишида, илова қилинган формадаги маълумотномалар берилмайди. Бу ҳолда бошқага ўтказиш учун рухсатномани туман, шаҳар ҳокимлиги кўчмас мулк давлат кадастри хизмати ёки техник инвентаризация бюросининг қурилишнинг тайёрлиги ва унинг қиймати тўғрисидаги далолатномаси асосида беради.

62. Бино ва иншоотга умумий улушли мулкий ҳуқуқда эгалик қилинган ҳолда, маълумотномада ҳуқук белгиловчи ҳужжатларга мувофиқ равишда ҳар бир шериклик қилувчининг улушли иштироки кўрсатилиши керак, шу билан бирга бино, иншоотниинг бир қисмини бошқага ўтказаётган шахс унда биринчи бўлиб кўрсатилади.

63. Агар умумий улушдаги мулкчилик иштирокчилари бино ва иншоотнинг
(хонанинг, хонадоннинг ва ҳ.к.) айрим қисмларидан (жойларидан) фойдаланиш тартибини ўзларининг улушларига мувофиқ равишда ўзаро битим буйича белгилаб олган ва бу битим нотариал тасдиқланган бўлса, у ҳолда бундай битим уларнинг илтимосларига биноан рўйхатдан ўтказилиши лозим. Бунда битим ва унинг рўйхатдан ўтказувчи органнинг йигма жилдларида қолдириладиган тегишли тарзда тасдиқланган нусхаси устига рўйхатдан ўтказиш ёзуви битилади.

64. Агар бино ва иншоот нотариал орган томонидан бошқага ўтказилиши тақиқлантан ёҳуд суд ёки тергов органлари томонидан хатга олинган бўлса, бу ҳолат тегишли орган томонидан бериладиган маълумотномада қачон ва ким (қайси ташкилот) томонидан тақиқланган ёки хатга олингани ва қачон ва қандай рақам билан улар кўчмас мулк давлат кадастрида, техник инвентаризация бюросида рўйхатдан ўтказилгани кўрсатилган ҳолда акс эттирилиши лозим.

65. Ўзбошимчалик билан солинган бино ва ишноотлар тўғрисидаги маълумотлар маълумотномада кўчмас мулк давлат кадастрининг, техник инвентаризация бюросининг ҳисобга олиш маълумотлари асосида кўрсатилади.

66. Бино ва иншоотнинг кўзда тутилган бузиб ташланиши, аҳоли пунктини қайта тузиш ва унда иморатлар солиш тўғрисидаги маълумотлар, маълумотномага расмий манбадан (маҳаллий ҳокимият органининг қарори, шаҳар (туман) архитекторининг маълумотномаси ва бошқ.) келиб чиққан ҳолда киритилади.

67. Маълумотномаларни беришда бино, иншоотнинг ҳақиқий таркиби (ер участкасининг майдони, майдони, бино, иншоотнинг қиймати ва бошқ.) шартноманинг шартлари (иморат солиш, ер участкасига эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқлари ва бошқ.) билан белгиланган таркибига мос келмаган ҳолларда, бу мос келмасликларнинг вужудга келиш сабабини

шартнома шартлари бўйича ер участкасида турар жой ва турар жой бўлмаган қўшимча иморатлар солиш учун рухсат бериш ҳуқуқига эга бўлган орган изоҳлаб бериши лозим.

68. Маълумотномани кўчмас мулк давлат кадастрининг, техник инвентаризация бюросининг раҳбари ёки улар томонидан ваколатланган шахс имзолайди.

Назорат саволлари:

1. Махфийлик режимига эга булган бино ва иншоотлар кандай тартибда руйхатдан утказилади?

2. Бино ва иншоотларни Давлат руйхатидан утказиш учун узга шахсларга утишини расмийлаштиришда кандай тулов микдори ундирилади?

3. Бино ва иншоотлар хукукий режимининг узгаришлари булганда руйхатдан утказувчи органнинг расмийлаштириш тартиби?

КУЧМАС МУЛК КАДАСТРИ ФАНИ ВА УНИНГ ХАЛК ХУЖАЛИГИДАГИ АХАМИЯТИ

Режа:

1. **Кўчмас мулк кадастри фани.**
2. **Кадастрни халқ хўжалигидаги аҳамияти.**

Бошлангиш харажатларига карамасдан, уй хужалигидан фойдаланишни янада унумли булиши учун, уни яхшилаб техник хисобдан утказиш ва уз вактида унга тегишли узгартиришларни киритилиши мухим уринни эгаллайди.

Айрим шахарларда яшаш жойларини огир техник руйхатдан утказиш натижасида уй-жойдан ва ижарадан фойдаланиш учун бериладаган туловларнинг микдори бир неча минг сумга ошиб кетди. Бу эса, мазкур шахарларда аникланмаган ёки нотугри белгиланган майдонларнинг накадар куплигини аниклаш имконини берди.

Руйхатга олишнинг вазифалари:

a) мулкнинг мавжудлигини хамда унинг техник холатини аниклаш;
b) мавжуд, аникланган мулкнинг кийматини халк хужалиги умумий балансига киритиш;
c) хар йилги (амортизация) фойдаланиш кийматини аниклаб олиш;
d) халк хужалигининг инвентаризация маълумотларига булган талабларини кондириш;

Уй хужалигини шунингдек унинг таркибига кирувчи курилишларни руйхатга олиш ишлари мажмуига куйидагилар киради:

-хакикий холатдаги расмга олиш (яъни аник олинган улчовлар, чизмалар, фойдаланиш микдорини аниклаш ва ушбу объектларга таълукли бошка хужжатлар) ва хисоб-китоб, ёзма хамда чизма (график) ишлар оркали амалга ошириш сингари вазифаларни амалга ошириш.

Ер майдонларидаги ва бошка курилишларни руйхтадан утказиш давомида, бутун шахарни руйхатдан утказиш ишларига бир мунча эътибор каратилиши лозимдир. Бунинг учун эса, умумий иш хажми, зарурий ишчилар (ходимлар) ва мавжуд маблаглар тугрисида аник маълумотга эга булиш лозим.

Ер участкаларини кварталларга булинган холда руйхатга олиш, имконияти булса, кварталлардаги ва жойлардаги майдончалар ичидаги холатларни, шунингдек алохида участкалар уртасидаги чегараларни 1:500 масштабда тасвирловчи расмга олиш кисмларидан иборат ишлар амалга оширилса тугри булади. Айрим участкаларни расмга олишда, уни майдончали кисмидан бошланиши, хамда улар асосий нукта булишга эришиш максадга мувофик булади.

Курилиш буйича мутахассис курилиш ашъёлари тайерланадиган курилиш жихозларини, конструкцияларни, умуман курилишни, яхши билиши зарур. Турли холат ва шароитларда асосий материалларнинг белгиларини, уларнинг фойдаланиш холатларини тугри аниклаш мумкин булмайди.

Бинонинг конструкциясини текширувдан утказиш, уларнинг техник холати ва фойдаланиш микдорини аниклаш инвентаризация ишларини амалга оширишда энг кийин ва мухим вазифа хисобланади. Фойдаланиш микдорини аниклаш ижрочидан маълум микдордаги билимга эга булишни хамда кенг куламдаги фикрловчи булишни талаб килади. Хар бир конструкциядан фойдаланиш микдорини белгилашда асосий воситани аниклаш, иккинчи даражали, унчалик керакли булмаган холатларни олиб ташлаш керак.

Курилишни инвентаризация килиш даврида унга тегишли барча кисм ва курилишлар, пойдевор, деворлар, тусиклар, улар ертулага тегишли булмаса, каватлар оралиги, том ора ва устки ёпма, ер (пол), эшиклар, деразалар, томлар, ташки ва ички ишлов берилган жойлар, сувокова ва канализация ускуналари, газдан фойдаланиш, иситиш системалари, электрдан фойдаланиш мосламалари, нарвонлар ва бошкалари курикдан утказилиши лозим.

Фойдаланиш микдори факатгина конструкцияларни аниклаш, килинган мехнкатнинг сифатини аниклашда талабчанлик килиш, курилишдаги айрим элементларнинг узаро алокадорлиги, уларга атмосферадан келган таъсирлар, фойдаланиш шароитлари ва бошка холатларга асосланиб аникланади. Курилишни техник руйхатдан утказиш узига хос булган масалалар: яъни унинг таркибини аниклаш, курилишнинг ахволи хамда нархини белгилаш, бинолар ва уларнинг жойлашиши сингари холатларни аниклаш оркали амалга оширилади.

Назорат саволлари:

1. **Кучмас мулк кадастри фанининг ривожланиш тарихи.**
4. **Кадастр руйхатига олишнинг асосий вазифалари.**
5. **Ер участкаларини руйхатга олишнинг ахамияти.**

ТУРАР ЖОЙ БИНОЛАРИ ВА УЛАРНИ РУЙХАТГА ОЛИШГА ТАЙЁРЛАШ.

Режа:

1. **Индивидуал қурилган турар жой бинолари.**
2. **Кўп қаватли турар жой бинолари.**

Куйидагилар яшаш жойи, яъни яшаш холатларига киради:

a) доимий ошхонага эга ёки эга булмаган бир хонали хонадон (квартиралар);
b) кундузги ёритилган холатдаги утиш жойлари;
c) яшаш жойи сифатида фойдаланиладиган ярим коронгу ва коронгу хоналар: улардаги утиш жойлари мавжуд эмаслигидан катъий назар;
d) доимий равишда уй сифатида фойдаланиладиган ошхоналар, агар улар бир нечта булса: у холда ушбу хонага ошхона сифатида фойдаланиш учун маъкул булган хоналар;
e) барча турдаги ётокхоналар (общежитиялар), уйда ишловчилар учун ажратилган хоналар, улардан ижара хаки олиниши ёки олинмасликдан

катъий назар, шуни хам хисобга олиш лозимки, ушбу хоналар яшаш учун коникарли холатда булганида.

Назорат саволлари:

1. **Турар-жой биноларининг таркибий кисмлари.**
2. **Бир ва куп каватли турар-жой биноларини руйхатга олиш.**

МАЪМУРИЙ БИНОЛАР ВА УЛАРНИ РУЙХАТГА ОЛИШГА ТАЙЁРЛАШ.

Режа:

1. **Маъмурий бинолар.**
2. **Маъмурий-маиший бинолар.**

Ташкилот ва муассасалар ишлаши учун мослаштирилган бинолар идора бинолари деб юритилади. Идора биносининг майдонига ходимларнинг хизмат вазифаларини бажариш учун ажратилган хоналар, корхона маъмурий биноси (масалан хизмат хоналари, хисоб-китоб, режалаштириш, техник ва бошка булимлар).

Назорат саволлари:

1. **Маъмурий бинолар ва уларнинг турлари тугрисида.**
2. **Маъмурий бинолардаги технологик процессларга богликликлар.**

МАКТАБЛАР, УКУВ-ТАРБИЯ ВА ИЛМИЙ МУАССАСАЛАР БИНОЛАРИ

ВА УЛАРНИ РУЙХАТГА ОЛИШГА ТАЙЁРЛАШ.

Режа:

1. **Умумтаълим мактаблар турлари.**
2. **Мактабгача тарбия муассасалари.**
3. **Илмий муассасалар.**

Барча турдаги мактаблар, укув комбинатлари, олий ва урта-махсус укув юртлари, илмий-укув муассасалари жойлашган, шунингдек шу максадлар учун курилган барча бинолар ва курилишлар мактаблар, укув-тарбия ва илмий муассасалар бинолари хисобланиб, уларда синф хоналари, укув аудиториялари, укув-устахоналари, лабароториялар ва бошка зарурий махсус курилишларнинг булиши лозим.

Болалар богчаларининг бинолари укув-тарбия туридаги курилишлар тизимига киради.

Назорат саволлари:

1. **Мактаблар, мактабгача тарбия ва илмий муассасалар ва уларнинг турлари.**
2. **Мактаблар, мактабгача тарбия ва илмий муассасалардаги технологик жараёнлар ва уларни кадастр руйхатига олишдаги хилма-хиллик.**

МАДАНИЙ ОКАРТУВ БИНОЛАРИ ВА УЛАРНИ

КАДАСТР РУЙХАТИГА ОЛИШГА ТАЙЁРЛАШ.

Режа:

1. **Маданий окартув бинолари турлари.**
2. **Маданий окартув биноларини рўйхатга олишдаги асосий кўрсаткичлар.**

Театр, клуб, кинохона, музей, кургазма заллари, маданият саройи сифатида ишлатиладиган бинолар маданий-окартув бинолари деб хисобланади. Шу турдаги бинолар тартибига маънавият хоналари, кутубхоналр, чойхоналар, махсус курилган спорт заллари ва бошкалар киради. Бу бинолар шу максадлар учун махсус курилган булиши лозим, чунки бу биноларда зарурий ишларни амалга ошириш учун мулжалланган хоналар мавжуд булади ва улар махсус курилади.

Маданий-окартув ишлари учун курилган биноларнинг асосий майдонига куйидагиларни киритиш лозим.

- томоша залининг майдонини : ложа ва балконлар;
- оркестр учун ажратиладиган жой;
- кинофильм намойиш этиш жойи;
- фойье ва тамаддихоналарнинг хоналари;
- кургазма воситаларини саклаш учун ажратилган хоналар;
- дам олиш хоналари;
- директор ва унинг муовинларининг хоналари;
- кургазмали воситаларни таъмирлаш ва тиклаш устахоналари;
- кутубхоналар ва маънавият-маърифат хоналари.

Назорат саволлари:

1. **Маданий-окартув бинолари ва уларнинг вазифалари тугрисида.**
2. **Маданий-окартув биноларидаги технологик жараёнлар ва кадастр руйхатига олишдаги ахамияти.**

САНИТАРИЯ-ДАВОЛАШ БИНОЛАРИ ВА УЛАРНИ

РУЙХАТГА ОЛИШГА ТАЙЁРЛАШ.

Режа:

1. **Даволаш муассасалари турлари.**
2. **Санатория бинолари турлари.**
3. **Санитария даволаш биноларини рўйхатга олишдаги асосий кўрсаткичлар.**

Касалхоналарга, харбий касалхоналарга, амбулоторияларга, поликлиникаларга, санаторияларга, тугрикхоналарга, диспансерларга, болалар яслиларига мулжалланиб ва махсус максадлар учун курилган, ичларида махсус белгиланган курилмалар хамда техник воситалар жойлаштирилган бу турдаги бинолар – санитария-даволаш бинолари хисобланади.

Санитария-даволашга мослаштирилган биноларнинг асосий майдонига палаталар (касаллар ётадиган хоналар), врачлар ва даволаш хоналари, даволаш учун мулжалланган хоналар, кабул хоналари, жаррохлик хоналари, хизмат коридорлари хамда кутиш жойлари, курорт хоналари ва бошкалар киради.

Назорат саволлари:

1. **Санитария-даволаш бинолари ва уларнинг вазифалари.**
2. **Санитария-даволаш биноларидаги технологик жараёнлар ва кадастр руйхатига олишдаги ахамияти.**

КОММУНАЛ-МАИШИЙ БИНОЛАР ВА УЛАРНИ РУЙХАТГА ОЛИШГА ТАЙЁРЛАШ.

Режа:

1. **Коммунал маиший бинолари турлари.**
2. **Коммунал маиший биноларини рўйхатга олишдаги асосий кўрсаткичлар.**

Қуйидагилар коммунал-маиший бинолар хисобланади: ахолига коммунал-маиший хизматларни курсатишга мулжалланган бинолар, хаммомлар, _ир ювиш жойлари, душхоналар, сартарошхоналар, ошхона-фабрикалар, кийим-кечак тикиш ательелари, маиший хизмат курсатиш ва бошка бинолар. Шунинннгдек шу максадлар учун махсус ва бошка максадлар учун курилган, аммо махсус ускуналар жойлаштирилиб, шу максадларда фойдаланиладиган бинолар.

Коммунал-маиший хизматларни курсатишга мулжалланган биноларнинг асосий майдонларига куйидагилар киради: хаммомлар ва _ир ювиш жойларидаги ечиниш хоналари, ювиш булимлари, алохида чумилиш жойлари (номерлар), душхоналар, ваннахоналар, кирларни кабул килиш, бериш, ювиш ва куритиш бинолари, дазмоллаш хоналари, сув иситиш козонлари жойлашган бинолар (масалан ишлаб чикариш учун иссик сувни етказиш козонлари ва бошкалар), сартарошхоналардаги кутиш хоналари, ошхона, идиш-товок ювиш, махсулот саклаш жойлари, директор (рахбар) нинг иш хонаси, маъмурият жойлашган бино ва бинолари, маиший-хизмат курсатиш ательесидаги кабулхона, ишлаб чикариш хоналари, мудир хонаси.

Назорат саволлари:

1. **Коммунал-маиший бинолар ва уларнинг вазифалари.**
2. **Коммунал-маиший биноларидаги технологик жараёнлар ва кадастр руйхатига олишдаги ахамияти.**

САВДО БИНОЛАРИ ВА УЛАРНИ РУЙХАТГА ОЛИШГА ТАЙЁРЛАШ

Режа:

1. **Савдо бинолари турлари.**
2. **Савдо биноларини Давлат рўйхатидан ўтказишдаги асосий кўрсаткичлар.**

Улгуржи ва кутара савдо ишларини амалга оширишга мулжалланган бинолар савдо бинолари тизимига киради.

Савдо бинолари туркумига куйидагилар киради: махсус курилган (универмаглар, савдо каторлари) ва бошка турдаги курилиш булиб, уларда махсус мосламалар, ускуналар жойлаштирилиб шу максад учун фойдаланиладиган бинолар.

Шу нарсани таъкидланиб утиш уринлики, аксарият холларда савдо бинолари биринчи каватда жойлашади. Агар савдо жойлари иккинчи ёки учунчи каватларда булса, унинг куча томонидан куриниб турадиган (оддий ва реклама) махсус ишлов берилган жойларига эга булади.

Савдо майдонлари асосан: дорихона, кийим-кечак тикиш жойи (атель), ошхона (очик ёки ёпик турдаги) ресторан, кахвахона сифатида фойдаланилади. Шунингдек савдо майдонига куйидагилар хам киради: савдо палаткалари.

Савдо майдонлари асосий ва хизмат (ёрдамчи) булинмаган холда «хоналар руйхатига» киритилади. Ундан пассажлар, савдо расталари, коридорлар, утиш жойлари ва хожатхоналар истисно килинади, улар хизмат майдонига киради.

Назорат саволлари:

1. **Савдо бинолари ва уларнинг вазифалари.**
2. **Савло биноларидаги технологик жараёнлар ва кадастр руйхатига олишдаги ахамияти.**

ИШЛАБ-ЧИКАРИШ БИНОЛАРИ ВА УЛАРНИ КАДАСТР РУЙХАТИГА ОЛИШГА ТАЙЁРЛАШ

Режа:

1. **Ишлаб чиқариш бинолари турлари.**
2. **Ишлаб чиқариш биноларини Давлат рўйхатидан ўтказишдаги асосий кўрсаткичлар.**

Фабрика-заводларга ухшаш корхоналар жойлашишига мослаштирилган, турли йуналишдаги ускуналар урнатилган устахоналар, босмахоналар (типография), нонвойхоналар ва бошкалари жойлаштирилган махсус, шунингдек бошка максадларга курилиб, уларга мосламалар урнаштирилиб мазкур максадларда фойдаланадиган ишлаб чикариш бинолари хисобланади.

Куйидагилар ишлаб чикариш майдонларига киради: бир йуналишда булиб, асосий ва хизмат (ёрдамчи) кисмларга булинмаган бинолар, жумладан, асосан эскирган куримсиз ускуналар билан жихозланган тузатиш устахоналари, ертула ва ярим ертулаларда жойлашган, уй-жойларнинг пастги кисмида урнаштирилган темирчалар ва бошкалардир.

Назорат саволлари:

1. **Ишлаб чикариш бинолари ва уларнинг вазифалари.**
2. **Ишлаб чикариш биноларидаги технологик жараёнлар ва кадастр руйхатига олишдаги ахамияти**.

ОМБОРХОНА БИНОЛАРИ ВА УЛАРНИ КАДАСТР РУЙХАТИГА ОЛИШГА ТАЙЁРЛАШ.

Режа:

1. **Омборхона бинолари турлари.**
2. **Омборхона биноларини Давлат рўйхатидан ўтказишдаги асосий кўрсаткичлар**

Куйидагилар омборхона бинолари хисобланади: махсулотларни, ишлаб чикарилган товарларни ва бошкаларни саклаш учун ишлатиладиган бинолар. Асосан омборхона бинолари махсус курилган булади, шунингдек бу типдаги бинолар бошка биноларнинг бир кисмида, ертула ва ярим ертулаларда жойлашган булади.

Биноларнинг ички кисми оддийгина булиб, эшикларни кенг ойналари унчалик катта булмайди, айримларида эса умуман ойналари булмайди. Уларда махсулотларни кабул килиш ва таркатиш учун махсус жойлари мавжуд булади, айрим холларда махсулотларни кутариб тушірадиган мосламалар, ер кисми тупрокли, цементланган, асфальтланган ёки тахта булиши мумкин. Аксарият холларда омборхоналарда доимий иситиш мосламалари булмайди.

Назорат саволлари:

1. **Омборхона бинолари ва уларнинг вазифалари.**

2. **Омборхона биноларидаги технологик жараёнлар ва кадастр руйхатига олишдаги ахамияти.**

ХАЙДОВ ВОСИТАЛАРИНИ САКЛАШ ЖОЙЛАРИ ВА

УЛАРНИ КАДАСТР РУЙХАТИГА ОЛИШ

Режа:

1. **Хайдов воситаларини саклаш бинолари турлари.**
2. **Хайдов воситаларини саклаш биноларини Давлат рўйхатидан ўтказишдаги асосий кўрсаткичлар.**

Автомобил воситаларини туриши, уларни жорий, майда таъмирлашга ишлатиладиган оддий ускуналар, бетонли ва цементланган ерлар хамда ёнгинга чидамлик килиб ишлаб чикилган деворларга эга булган бинолар хайдов воситаларини саклаш жойлари (гараж) киради.

Хайдов воситаларини саклаш жойларининг асосий биноларига куйидагилар киради: устахоналар, маъмурият жойлашган шунингдек асосий ва ёрдамчи биноларга булинмайдиган асосий жойлар киради.

Яшаш жойлардаги кириш жойи, коридор, ювиниш жойлари, хаммомхоналар хизмат хоналарига киради. Бундан даволаш учун белгиланган, ёки хаммомлардаги махсус ажратилган жойлар, хожатхоналар, нарсаларни куйиш жойлари истиснодир.

Тугридан-тугри хонадонларда ва мактабларда мавжуд йулакларидаги тамаддихона ва ошхоналар, кутиш жойлари, козонхоналардан иситиш курилмалари, ёкилги омборлари, устахоналар яшовчиларга кир ювишга мослаштирилган жойлар, утиш ва саклаш жойлари асосан ертулаларда жойлаштирилганлиги сабабли ва шунга ухшаш бинонинг кисмлари асосий майдонга хизмат киладилар.

Назорат саволлари:

1. **Хайдов воситаларини саклаш жойларида бинолар ва уларнинг вазифалари.**
2. **Хайдов воситаларини саклаш жойларида бинолар технологик жараёнлар ва кадастр руйхатига олишдаги ахамияти.**

КУЧМАС МУЛК КАДАСТРИ ХОДИМИ КУЙИДАГИЛАРНИ

БИЛИШИ ВА БАЖАРА ОЛИШИ КЕРАК

Режа:

1. **Кадастр ходими қайси фанларни билиши лозим.**
2. **Кадастр ходими қандай ишларни бажара олиши лозим.**

a) геодезияни, геодезия буйича асосий ускуналарни ва жихозларни, геодезия буйича расмга олиш мумкин булган барча зарурий жихозларни;
b) уй-жой, жамоат жойлари, ишлаб чикариш ва коммунал иншоотларни куришда ишлатиладиган курилиш ашёларини;

c) биноларнинг кисмларини ва улардан унумли фойдаланишнинг усулларини;
d) смета-молиялаштириш буйича хисоб-китобларни ягона бахоларнинг сметаларини, бинони бахолаш ва уни руйхатлашдаги бахолашда кулланиладиган усулларнинг тартибларини;
e) шахарни ободонлаштириш йуналишига каратилган йулларнинг копламаларини, истирохат боглари, хиёбонлар, дам олиш жойлари ва бошка турдаги иншоотларнинг конструкцияларини;
f) курилиш ва топографик чизмаларнинг асосларини ва чизмада кулланиладиган шартли белгиларни;
g) йурикномаларга асосан курилмаларни руйхатдан утказиш борасидаги хукукий асосдаги низомларнинг асосларини;

Кучмас мулк кадастри ходими куйидагиларни бажара олиши керак:

a) ер майдонлари ва курилмаларни расмга тушириш, эскиз-чизмаларни тузиш, барча конструкцияларнинг элементларини чизиб режалаштириш, малакали техник холатларини тузиш бутунлойига курилишнинг фойдаланиш микдорини, уртача оширилган фойдаланиш микдорини белгилай олиш. Айрим конструкцияларга хос булган бахолаш мунособатларни белгиловчи коэффицентларни танлаб олиши;

b) коммунал корхоналар ва шахарнинг ташки ободонлаштириш объектларини мустакил равишда руйхатга олиш ва бахолаш;

c) техник инвентаризациялаш хужжатларини умумлаштириш ва улар асосида йигма системали маълумотларни ишлаб-чикиш;

d) хукукий руйхатдан утказишда тугри иш олиб бориш;

e) геодезик чизмалардан эркин фойдаланган холда шахардаги сметаланган ва сметаланмаган ер майдончаларини мустакил равишда хисобга олиш.

Назорат саволлари:

1. **Кучмас мулк кадастри ходими куйидагиларни билиши керак.**
2. **Кучмас мулк кадастри ходими куйидагиларни бажара олиши керак.**

БИНО ВА ИНШООТЛАР ЖОЙЛАШГАН ЕР УЧАСТКАЛАРИНИ РУЙХАТГА ОЛИШГА ТАЙЁРЛАШ.

Режа:

1. **Ер участкалари тўғрисида маълумот.**
2. **Ер участкаларини Давлат рўйхатидан ўтказиш.**
3. **Ер участкаларини ўлчаш усуллари.**

Курилиш амалга оширилган ер майдонларини руйхатга олиш курилмаларни техник руйхатга олиш билан чамбарчас богликдир. Маълумки охирги курилмалар жойлашган ер майдончаларида руйхатга олмасдан туриб амалга оширилмайди. Шахардаги ёки ахоли пунктидаги бундай жойлар квартал кисми деб юритилади.

Ишлаб чикариш корхоналари, давлат, тижорат ва жамоат ташкилотлари томонидан белгиланган тартибда муддатсиз фойдаланишга берилган, шунингдек якка фукораларга уй-жой курилиш учун берилган майдончалар хам курилган ер майдончалари хисобланади.

Фойдаланувчиларнинг тоифасидан катъий назар, курилиш учун ажратилган ер майдонидаги фойдаланиш шартли равишда махаллий коммунал булимлар билан шартномага асосан хужжатлаштирилади, бу ерлар муддатли ёки муддатсиз фойдаланишга берилганлиги хисобга олинмайди.

Бу тарикадаги шартномалар тегишли нотариал конторалар оркали тасдикланган, коммунал булимларда, хусусан давлат техник руйхатга олиш булимлари руйхатидан утказилади.

Фукораларга уй курилиш учун ер майдонларини ажратиб бериш, уларнинг микдорини аниклаш хукуки вилоят, шахар, туман ва поселкаларнинг махаллий хокимиятига берилган.

Ишчилар шахарчаларида ер ажратишда хал этувчи асосий хужжат сифатида шартномалар хисобланади: шахсий мулк тарикасидаги якка тартибда уй-жой курилиш учун муддати белгиланмаган вактга ажратилган ер тугрисидаги шартнома, олди-сотди шартномалари, ушбу мулкни совга килиш, шунингдек ворислиги хакидаги гувохнома, тиклаш хужжатлари, халк судининг мулклиги ва ушбу уй-жой сохиблиги хакидаги карори хисобланади.

Махаллий хокимиятга тегишли булган, курилиш учун мулжалланган ер майдонлари, шунингдек ташкилотлар, турли Вазирликлар ва бошкармалар, тижорат ва жамоат ташкилотларига хамда якка тартибдаги фукароларга шахсий мулк тарикасидаги жойларида курилиш килиш шахарни ободонлаштириш коидалари асосида амалга оширилади.

Шахарда руйхатга олишни утказишдан олдин, аввало шахар худудидаги барча кварталларни уларнинг ички курилишиларини, ораликдаги курилиш жойлари хамда чегараларини тасвирловчи геодезик суратга олиниши лозим.

Кварталларни суратга олиш аввало уларнинг олдинги кисмидаги чизикларга ухшаш жойларини, сунгра эса хар бир ер майдончаларининг узларига хос холатларини туширишдан бошланади.

Ана шу суратга олиш вактида улардаги курилиш, мавжуд иншоотлар, ер майдони ва бошка жойлари махсус шартли белгилар билан режада курсатилиши лозим. Бундай суратга олиш услуби мазкур жойдаги алохида ер майдонларини, уларнинг бир куришдаги иш холатларини аниклиги ва богликлигини таъминлайди. Кварталларнинг ахволини суратга олиш 1:500 масштабдаги оддий режаларни тузиш билан якунланади.

<u>Ер майдонларини суратга олиш, чизмаларини тузиш (Абрис)</u> Ер майдонини натурадан олинган унинг барча чегара ва курилишларининг, иншоотларнинг ташки холатидан олинган холатларини уз ичига оладиган схематик расм - чизма -*Абрис* деб аталади.

Абрис кулда чизилади, ундаги барча курилишлар, иншоотларнинг расми хакикатга якин ва масштабга туширилган холда булади. Абрис ер майдонларнинг бош режасини тузишда асосий бошлангиш хужжат хисобланади. Абрисдаги чизмаларга тозалаш ва уларни чизикларини йукотишга йул куйилмайди, айрим узгартиришлар булиши шарт. Абрисдаги чизмаларга янада чирой бериш учун кайта чизма ёки буяшларни амалга оширишга йул куйилмайди. Абрисда унинг тузилган вакти ва тузувчининг имзоси булиши шарт. Абрисдаги мавжуд холатларни айримларига узгартиришлар киритилишида уни алмаштирмаслигининг олдини олиш максадида, уни бюронинг мухри билан тасдиклаб куйиш лозимдир.

Ер майдонининг улчаш ишлари унинг олд кисмини улчашдан ва бу ишни нихоятда аник ва тоза утказишдан бошланади. Олди кисм линиясини аник олиниши, ушбу ер майдонининг барча олинган суратларини, асосан оддий килиб айтилганда бошланиш кисм хисобланади. Ер олди кисмини суратга олишда ундаги барча курилишлар, экинлар, тусикларни колдирмаслик керак. Экинзорлар тулик номи билан ёки уларнинг аталиш номларининг бош харфи билан белгиланади (масалан полиз, бог, гулзор ва бошкалари).

Ер майдонларини жойларда кузатувдан утказиш, абрисларнинг тузилиши учун олинган барча асосий ва ёрдамчи хажмларни белгилаш, очик майдондаги ишларга киради. Бу иш абрисни тузиш, унда барча курилишларининг хажмлари, барча ёрдамчи каторларнинг улчовларини якунлаш, майдон олди экин майдонининг ички бузилиши ва бошкалар тугалланганидагина якунланган хисобланади. Факат шундан сунггина «Камерал» деб номланган ишга киришиш мумкин.

Назорат саволлари:

1. **Муддатли ва муддатсиз ердан фойдаланувчиларга ер участкаларини ажратиш.**
2. **Ер майдонларини суратга олиш, чизмаларини тузиш (Абрис)**

ЕР МАЙДОНЛАРИНИНГ ХИСОБИ.

Режа:

1. **Ер майдонлари хисоби.**
2. **Ер майдонларини текшириш.**

Кадастр хизмати ходимлари томонидан бажарилаётган «камерал» ишларга режаларнинг жойлашиши, яъни дала ишларини калам билан чизилиш, уларни туш билан кайта чизилиши, майдонлар ва майдонларнинг хажмини хисоблаб чикариш ва бошка курсаткичлар киради. Шунингдек, унга турли хисоб-китоблар ва таърифлаш курсаткичларини тузиш ишлари киради.

Чизманинг масштаби деб – расмда курсатилган чизмаларнинг хажм муносабатлари, уларга нисбатан тенг хажмдаги микдорларини натурада олинишига айтилади. Чизмада предметнинг тасвирлаш катори, уша каторлардаги натурадан кичик булади ва уларнинг масштаби М 1:500, яъни 500 маротабагача, М 1:100 яъни, 100 маротаба, М 1:10 яъни 10 маротаба кичрайган булади.

Мавжуд белгиланган коидаларга биноан ер майдонинг бош режасини тузиш М 1:500 килиб, яъни 500 баробарга кичрайтириб 1 сантиметри 500 сантиметрга ёки 5 метрга тенг булади.

Ер участкаларини хисоблаш усуллари ва ишларини текшириш. Канчалик ер майдони кабул килинган маштабда аник чизилган булса, унинг айрим кисмлари ва бутун майдонини хисоблашга утиш шунча аник ва тез амалга оширилади.

Ер майдонини хисоблашнинг куйидаги уч услуби мавжуд:

1. Геометрик (формадаги) формуладаги ер майдонини аник натура маълумотларга асосланиб хисоблаш усулидир. У натурада олинган ер майдони улчовини белгилаб беради.

2. Таккослаб улчаш усули булиб, унда майдонини улчаш учун унинг каторларининг узунлиги зарурдир. Бу усул математик формулалар асосида, аникланган булиб, у олдиндан аник булган натура маълумот амалга оширилади.

3. График усул, бунда хисоблашни амалга ошириш учун, хусусан курилишлар катори ва хисоблаш режаси улчовлари асосий уринни эгаллайди. График усулни амалга оширишда чизмаларнинг аник бажарилиши натура маълумотларини аниклиги мухимдир.

Учбурчакли майдонларнинг аник хисоб-китоб натижалари ярим периметрлар, Герон формуласи деб номланувчи формуласини беради.

Ушбу формула билан ер майдони:

$$S = \sqrt{p(p-a)*(p-b)*(p-c)}$$ булади.

бу формуладаги a, b, c, уч бурчакнинг томонларини, p-эса, ушбу уч бурчакнинг ярим периметрининг (a+b+c) : 2 га тенглигини билдиради.

Назорат саволлари:

1. **Ер участкалари чизмаларини жойлаштириш ва масштабини танлаш.**
2. **Ер участкаларини хисоблаш усуллари ва ишларини текшириш.**

КУШИМЧА КУРИЛИШЛАРНИ КАДАСТР РУЙХАТИДАН УТКАЗИШ

Режа:

1. **Қўшимча бириктириб қурилган қурилишлар.**
2. **Бириктириб қурилган биноларни Давлат рўйхатига олишга тайёрлаш.**

Руйхатдан утказиш ишларини натурада амалга оширишда курилишнинг улчовини утказиш асосий элемент хисобланади, яъни дала ишларининг асосий асосини ташкил этади. Бу иш курилиш амалга оширилган ер майдонини руйхатдан сунг бажарилади.

Курилишни амалга оширишда фойдаланилган барча курилиш ашёларининг бирламчи руйхатини тузиш, уларнинг фойдаланилган микдорини аниклаш, курилишни улчашга хамрохлик килади. Курилишнинг улчовини утказиш даврида, бу ишларни нафакат уни олдинги кисми, балки орка кисмидан хам иш олиб борилади. Бу эса, уларнинг хажмини хамда деворининг калинлигини аниклашда ёрдам беради. Улчовни олиб борганда охирги улчовлар олдинги кисмнинг урта буйли одамнинг елкасига тенг килиб олинади.

Олд кисми (фасад) деб деворнинг калинрок кисмини, шу уй учун яхши (тугри) булган девори билан кесиш жойи аталади.

Курилишнинг бу жойи гиштларни юкорига каратиб жавонсимон (полочка) ёки кийшикрок терилишига богликдир. У курилишнинг олд кисми кандай меъморий ишлов берилганига богликдир. Айрим холларда, яъни кесишув жойи киши буйидан юкорида жойлашганда ва у бинони орка кисмини улчашда халакит бериши мумкин. Бу холда улчов кесим кисми йуналишига караб улчанади, бу эса, уз навбатида шу жой учун унинг баландлигини тугри аниклашга кумаклашади. Улчовни амалга ошириш давомида турли чикиш-кириш, тугри жойлар майдончалар кайта улчаниб, улар режага киритилади.

Ойналар ва деворларнинг жойлари, улар оралигидаги деворлар, устунлар, чикиб колган жойлар ва бошка меъморий кисмлар бир жойдан олиниб улчанади. Улар алохида улчовлар билан эмас, яъни кисмга булиб улчамасдан, балки усиб бориш йули билан улчанади.(бунга ораликдаги улчовлар киритилади). Охирги улчовлар уларнинг хажмини улчашда турли натижа бериш сабабли, улар умумий микдорга солиштирилади.

Ушбу улчовлар билан бир вактда курилишнинг режадаги баландлиги хам улчанади. Буни эса, бу бинонинг ички кисмидан баландлиги хисоблаш оркали такоза килиб аниклаш лозимдир. Бу холатда бино каватлари ва чердагида копламаларнинг калинлиги хам хисобга олинади. Чордакларнинг

калинлигини эса, икки кават оралигидаги ички баландликни белгилаш оркали аниклаб олиш мумкин булади. Яъни умумий баландлик микдоридан каватлар оралигидаги баландлик микдори ажратиб олинади ва шу билан чордак кисмининг баландлиги аникланади.

Айрим биноларнинг тизилма хажмини деворлар ёки уларга якинрок булган паропет деворлар ва поллардан фойдаланиб, унинг баландлигини полдан 1 метр ёки 1.3 метр килиб улчаш оркали аниклаш мумкин булади.

Барча улчовлар уларнинг хажми навбатма-навбат равишда режага хар бир сантиметрига кадар аник белгиланиб борилади. Катта асосий режаларда эса бу нарса хар бир метрига кадар, яъни 0.01 метрга кадар белгиланади. Эшик кутиси булмаган, аммо арк билан бирлаштирилган биноларни улчашда, арк оралигидаги масофани улчаш зарур булади. Агар унинг узунлиги 150 см дан кам ёки умумий девор узунлигининг яримидан кам булмаса, у холда бу бинони ягона хисоблаш керак.

Деворлардаги чикиб колган жойлар микдори 5 см дан кам булса улчанмайди, агар 5 см дан ортик булса, у холда улчанади ва режага киритилиб, унинг хажми умумий майдондан олиб ташланади.

Бино ичидаги пандонинг печкагача, бирор бир трубаларга, устунларга ва чикиб колиш жойларига эга булиб, унинг микдори 5 сантиметрдан ортик булса, унда буларнинг хажми бинонинг умумий майдонидан олиб ташланади. Ошхоналардаги овкат пишириш жойлари, хаммомхоналардаги ванна устунлари ва санитария-техника ускуналар хожатхоналардаги техник мосламалар бу биноларнинг умумий майдонлари хажмидан ажратиб олинмайди.

Назорат саволлари:

1. **Асосий ва кушимча бириктириб курилган бинолар.**
2. **Курилишдаги биноларни улчаш.**
3. **Курилиш фондлари.**

БИНОЛАР ВА ИНШООТЛАР МАЙДОНЛАРИ ВА ХАЖМИНИ ХИСОБЛАШ.

Режа:

1. **Бино ва иншоотлар майдонлари хисоби.**
2. **Қурилиш ҳажми хисоби.**

Аксарият холларда курилишлар ва алохида булган бинолар тугри чизмага эга буладилар. Аммо инвентаризация утказиш давомида эса, кийшик чизикли бинолар хам учраб туради. Бундай холларда, бу холдаги фигураларни оддийрок чизикли кисмларга булиш, уларнинг хар бирини хисоблаб чикиш ва натижаларини куйиш лозим булади.

Турли каватли булган курилишларнинг хажмини уни бир неча кисмга булиб хисоблаш амалга оширилади, бунда уларнинг баландлиги хисобга олинади. Бунда бинонинг каватлилиги факатгина унинг асосий кисмини аниклаш оркали белгиланади. Ана шундай холларда курилишнинг бошка

кисмлари: ертулаларни ёритиш учун ажратилган жойлар ва казоларнинг хажми алохида хисобланади.

Курилишнинг чердак билан копланган кисмини хисоблаш биринчи каватнинг тенг булган кисмини ташкари кисмига полидан юкорисига олинган холда хисоблаб 1-каватнинг соф полидан юкоригача булган баландлигига купайтириб топилади. Томнинг белгиланган кирраларини бузган холда чикиб турган ёритиш жойлари турлича хисобланади ва тулигича умумий хажмга кушилади.

Бинонинг верандаси, томбури, эрнери ва бошка кисмлари, асосан улар бинонинг асосий курилишдан чикиб туради. Унинг фойдали майдонини ошириб курсатади. Шунга кура улар хам алохида-алохида хисобланиб сунгра умумий бино хажмига кушилади. Биноларда мавжуд булган очик балконлар, кичик жойлар ва канотларниг хажми, унинг умумий хажмига киритилмайди.

Ертула ва ярим ертулаларнинг хажми бинонинг горизонтал туришдаги 1-каватли кополдан юкори холатига тенглаштирилган полдан 1-каватгача булган кисми асосида хисобга олинади. Бинолар ертулаларнинг эгаллашда, деворларини курмасдан турган холда (уларнинг майдони) ертулаларнинг майдони деворларининг ташки холати билан, уларнинг копламаларига кадар булган жойларини хисоблаш билан белгилаб аникланади. Шундай килиб ертула ёки ярим ертулали бинонинг умумий хажми ертула ва яримертулалар хажмини кушилиши билан хисобланади.

Деворларнинг ташки холатдаги ахволи калинлиги ундаги штукатурка, сувоки ёки копламаларнинг калинлигини аниклаш оркали белгиланади.

Уй-жойга ва жамоат жойларига мослаб курилган биноларнинг кушилмаси билан хисобланади. Уларнинг чердак кисмлари эса, техник максадлар учун фойдаланилади ва унинг хажми умумий бино хажмига кушилмайди.

Назорат саволлари:

1. **Бинолар ва иншоотлар майдонларини хисоблаш.**
2. **Бинолар ва иншоотлар хажмининг хисоби.**

РУЙХАТГА ОЛИНАДИГАН БИНОЛАР ВА ИНШООТЛАРДА ФОЙДАЛАНИЛАДИГАН АСОСИЙ КУРИЛИШ АШЁЛАРИ

Режа:

1. **Табииё қурилиш материаллари.**
2. **Ёғоч материаллар.**
3. **Металл ва металл конструкциялар.**
4. **Бетон ва темир бетон конструкциялар.**

Хар бинонинг холатини ва нархини белгилаш учун, уни куриш учун ишлатиладиган жихозлари конструктив элементларини, фойдаланиш

чикимлари ва унинг сабабларини хисобга олган холда курилишни нархлай олишни билиш шартдир.

Курилиш жихозларини аниклай олиш, уларни бошка кушилмалардан фарклай билиш, хар икки холатда хам тушунчага эга булиш шарт. Хар хил холатдаги, шароитдаги бинодан фойдаланиш холатларини, бу биноларининг мустахкамлигини, ташки атмосфера таъсирини аниклай олиш зарур.

Ёгоч материаллари: Уй-жой курилишда куп холларда терак, ель, пихта ва шунга ухшаган тахталар учрайди. Бундай курилишларда хвойлилардан ташкари бошка турдаги дуб (гужум), ясень, пипа (ок кайин) ва дарахтлардан хам фойдаланилади. Маълумки тахта материаллари курилишларда болор, васса, чизикли йуналишлар, коплама юпка тахтачалар, ойна ва деразалар усти бирлашмаларини хосил килиш учун купрок фойдаланилади.

Болор-бу дарахтнинг тугри кисмидан олинган диаметри 16 сантиметрдан катта, калинлиги 16 сантиметр узунлиги эса 4,5 метрдан кам булмаган ёгочларга айтилади. Агар ушбу ёгоч турт томонидан текислаб, туртбурчак холатга келтирилиб курилишда фойдаланилса, унда брус деб номланади. Агар шу ёгочнинг факат икки томон текислаб курилишда фойдаланилса, бунда «лешин» деб юритилади. Болор буйига икки кисмга булиб арраланса, унда «пластина»лар юзага келади, агар ушбу ёгоч бир нечта керакли калинликда булган кисмларга булиб арраланса, уларнинг номини умумлаштириб тахта деб юритилади. Тахталар кесишмаган, ярим кесилган ва тоза кесилган холатларда фойдаланилади.

Кесилмаган тахталар деб, иккала томонида турли чикиш жойлари булганларга, яъни ишлов берилмаган тахталарга айтилади. Тулигича ён кисмлари олинмаган тахталар ярим кесилган тахта деб юритилади. Брусни тулик тозалаб, ундан кисмларни кесиб олиниши тоза кесилган тахталар деб юритилади. Ундан чиккан колдиклардан, шунингдек катта колдиклардан кичик брюслар хамда рейкалар тайёрланади.

Калинлиги 19 миллиметрга кадар булган тахталар «Тен» деб аталади. Бир томони полга ишлатиш учун мослаштирилган, иккинчи томони эса кийшик булган тахталарга «гарбиль» деб айтилади.

Тош ва тог турдагилар: Курилишда тош турдаги материаллардан асосан ва тез-тез охаклар ва кумлар ишлатилади. Охак тош деб номланувчи тошларнинг тури уйларнинг пойдеворларини куйишда, хужалик курилишларининг деворларини куришда ишлатилади.

Курилишда кум, шагал тоши (гравер) ва тупрок купрок ишлатилади. Шагал тоши ва кум тог тошларининг шамолда емирилиши ва тукилишидан юзага келувчи материаллардир. Бундай кумларнинг доноларини катталиги 0.15 дан 5 мм га кадар булади. Шагал тошининг катталиги эса 5 мм дан 15 мм гача булади. Тупрок хам худди шунингдек тогнинг бузилишидан юзага келадиган курилиш ашёсидир, унинг асосий кисмини ердан олинган асослар, яъни (минераллар бирлашмаси) ташкил этади. Тупрок сув билан бирлаштирилганида «суякли» холатларга тушади, у полипок яъни эгилувчан булади. У курилганида уша шаклини саклаб колади, аммо сувли жойларда эса, яна узининг лой холатига келади.

Юкори даражадаги иссиклик булган холатларда лой тошсимон каттик жисмга айланади. Шу сабабли лойдан ясаган пишик гишт курилишда энг куп ишлатиладиган материаллардан бири хисобланади. Шуни таъкидлаш уринлики, бу турдаги пишик гишт табиий тошларга караганда анча чидамли булади. Шу билан бир каторда пишик гишт тошларга нисбатан иссикликни камрок утказиш хусусиятига эгадир хамда оддий тошларга караганда чидамлирок булади.

Осилувчан курилиш материаллари: Курилишда купрок ишлатиладиган осилувчан материалларга охак цемент ва курилиш тупроги киради.

Охак – бу охак тошининг кисмларни ташкил этади. У юкори иссиклик даражасида (800-1000^{0}С) тошни парчалаш оркали олинади. Бу турда олинган охак «шпилка» номи билан юритилади.

Цемент – бу кам жойларда тошга айланишни тезлаштириш хусусиятига эга булган курилиш материалидир. У узининг мустахкамлиги ва сувни утказмаслик хусусияти билан ажратиб туради. Сунъий тошни юзага келтиришда асосий восита хисобланади унинг таркибига яъни бетонни юзага келтириш учун кум ва шагал тошлари ёки майдаланган тошлар кушилади.

Металдан ясалган конструкциялар: Маълумки курилиш ишларида темир блоклардан, томларни ёпиш учун туника булинмалардан, ойналар, деразалар ва печкаларнинг ускуналаридан, санитария-техник ускуналардан (марказлаштирилган истиш тизими, сувокава, канализация, газ таъминоти ва бошкалар) фойдаланиш кенг таркалиб кетган.

Чуян блокларга куйидагилар киради: икки тавровли, бир тавровли блоклар, швеллерлар ва бурчакли мосламалар (фермалар), уларнинг тугри холатдагиси, тиклари туртбурчак холатдагилари, юмолоклари бурчаклилари ва бошкалари шулар жумласидандир.

Назорат савоолари:

1. **Табиий ва суъний курилиш хом ашёлари.**
2. **Бинолар ва иншоотларда ишлатиладиган курилиш хом ашёлари.**

БИНОЛАР ВА ИНШООТЛАРНИНГ ФОЙДАЛАНИШ МИКДОРИНИ БЕЛГИЛАШ.

Режа:

1. **Биноларнинг физик емирилиши туғрисида маълумот.**
2. **Биноларнинг техник холатини аниклаш.**

Фойдаланиш микдорини аниклаш ижрочидан маълум бир билимларга эга булишни ва нихоятда катта микдордаги тушунчали булишни талаб килади. Курилишнинг, бинонинг фойдаланиш микдорини белгилашда инвентаризация утказувчи шахс айрим тусатдан юз берадиган таъсирлардан, конструкцияларнинг хакикий холатини тугри аниклаши шартдир.

Бинони инвентаризация килищда, шартли равишда курилишнинг барча кисмлари куздан кечирилиши лозим. Яъни курилишнинг пойдевори, цокол,

деворлари, пардеворлари, ора ёпмалари, том ёпма ва чердакли ёпмалари, поллари, дераза-эшиклари, ички ва ташки пардозлари, сувокова ва канализация ускуналари, газдан фойдаланиш, иситиш системалари, электрдан фойдаланиш мосламалари, нарвонлар ва бошкалари алохида курикдан утказилиши лозим.

Курилишнинг фойдаланиш микдорини (%) хисобида белгиланувчи етти даражаси куйидагилардир:

1. Яхши холатда - фойдаланиш микдори 0 дан 10 % гача;
2. Коникарли холатдагиси - фойдаланиш микдори 11 дан 20 % гача;
3. Уртача коникарли холатдагиси - фойдаланиш микдори 21 дан 30 % гача;
4. Тулик коникарли холатда булмаган - фойдаланиш микдори 31 дан 40 % гача;
5. Коникарсиз холатдагиси - фойдаланиш микдори 41 дан 60 % гача;
6. Тукилиш холатдагиси - фойдаланиш микдори 61 дан 80 % гача;
7. Яроксиз холатдагиси - фойдаланиш микдори 81 дан 100 % гача;

Биноларнинг шартли узок муддатли фойдаланиш микдори 60 йил хисобланади. Уртача шартли фойдаланиш микдори биринчи 20 йилда, яъни биринчи учдан бирида хар йилга 1 % дан, 21 йилдандан то 40 йилгача, яъни иккинчи учдан иккинчи даврда хар йилга 1.25 % дан, охирга кисмда 41 йилдан утганидан кейин хар йилга 1.5 % дан фойдаланиш микдори белгиланиб борилади.

Зарурий микдордаги холат, яъни урта фойдаланиш холатида бинонинг узок туриши 150 йилга бориши мумкин. Бунда фойдаланиш микдори: биринчи 50 йилгача 0.4 % дан, 51 йилдан 100 йилгача булган даврда 0.5 % дан ва нихоят 100 йилдан юкори даврида 0.6 % дан килиб белгиланади.

Назорат саволлари:

1. **Бинолар ва иншоотларнинг таркибий кисмлари (пойдевор, цокол, девор, пардевор, ора ёпма, том ёпма, чердакли ёпма, пол дераза, эшик, ички ва ташки пардозлар)**
2. **Бинолар кисмлари буйича фойдаланиш (яроклилик) микдорини аниклаш.**

ПОЙДЕВОР ВА УЛАРНИНГ ТУРЛАРИ.

Режа:

1. **Биноларнинг пойдеворлари турлари.**
2. **Пойдевор материаллари.**

Пойдевор – деб курилишнинг ер устида жойлашган, унинг босимини ерга бериб турувчи кисмига айтилади. Пойдеворнинг асоси булиб ернинг мустахкам, курилишнинг босимини кутара оладиган, унинг совук олишига йул куймайдиган катлами хисобланади.

Пойдеворнинг пастки текисланган холати курилиш тилида *«пошка»* (подошная) асоси деб юритилади. Пойдевор курилишнинг энг мухим, тупрок катламида беркитилган кисмидир. Унинг нархи умумий курилиш кийматининг 20 фоизи микдоригача бориши мумкин. Пойдевор куйидаги турда булади, булар: а) блоклар; б) денталар ёки девор тарикасидаги узулмас; в) столба холатдаги; г) арикчали ва бутунлай холатларда булади. Материалларига караб эса, тошли, бетонли, темирбетонли, козикли ва бошка номларда булади.

Назорат саволлари:

1. **Пойдеворнинг вазифаси ва турлари.**
2. **Пойдеворнинг материаллари ва унинг физик емирилишини белгилаш.**

ЦОКОЛЬ, ДЕВОР ВА ПАРДЕВОРЛАР.

Режа:

1. **Цокол тўғрисида.**
2. **Девор ва пардеворлар тўғрисида.**

Цоколь - деб деворнинг ер билан тик ёки пойдевор билан тенг булган кисмидан 1- каватнинг полига кадар булган кисмига айтилади. Цокольнинг асосий белгиланиши, вазифаси деворни механик бузулишлардан асраш, хамда унга утишни такиклашдан иборатдир.

Цоколли каватни, уйнинг олдги кисмини меъморий ишлов беришга ишлатишга аралаштириш мумкин эмас, чунки у бинонинг бир кисм курилиши тушунчасига олиб бормаслик лозим.

Бино курилиши ташки деворларнинг асосий вазифаси ички хоналарни атмосфера ва табиий таъсирлардан саклаш, копламалар тусиклар хамда томнинг конструктив огирлигини зиммасига олишдан иборатдир. Деворлар исикликни утказмайдиган, иссикни кабул килувчи ва мустахкам булиши

керак. Деворларнинг нархи курилиш нархининг купрок кисмига тенг булади, яъни у умумий 15 % дан 50 % гача булиши мумкин.

Деворнинг курилиш учун оддий ва пишган гишт, пахса, чупкорили, бетон тошлари, тахта ва сунъий тайёрланган плиталар ишлатилади.

Деворларнинг иссиклик манбаи ёки кабул килиш холатлари деб, унинг иссикликни ютиб, иссиклик даврида уни саклаш хамда совишда аста-секин уни кайтаришга айтилади. Куздан кечириш даврида барча деворлар ва цоколлар деформациясида эътиборни каратиш лозимдир, хусусан ёриклар ва бошка камчиликларга купрок эътибор берилиши максадга мувофик булур эди. Чунки купол равишдаги ёрилишлар бинонинг чукишнинг далолатидир. Бу шуни амалга оширишда бинонинг кайси кисми чукаётганлигини аниклаш мухимдир.

Цокол ва деворларнинг фойдаланиш микдорининг купайиши хам грунтларнинг намлиги, бинонинг баландлигини грунтнинг намли жойларда булишига карамасдан олиниши, гидролизациялашнинг ёки умуман йуклиги уй курилиши даврида йул куйилган айрим камчиликлар мавжудлиги, асосан юкори кисмидаги сувнинг пойдеворни ювиб туриши сабаб булади.

Тусиклар .Курилиш жойларида катта хажмдаги пенобетонли, гипсоволокнисли плиталардан тусиклар ташкил этилади. Тусиклар бошка конструкцияларга нисбатан камрок микдорда ишдан чикади. Чунки улар атмосфера таъсирига учрамайдилар, салбий таъсир курсатувчи жойлардан химояланган холатда булади, улар факат пардозлаш ишларини утказишда фойдаланилади, тугрироги ишлатилади холос. Хожатхона ва ювиниш жойлардаги тусиклар тезрок ишдан чикиш хусусиятга эга булади. Шу сабабли уларни янада диккат билан куздан кечириш лозимдир.

Назорат саволлари:

1. **Ташки ва ички деворлар ва пардеворлар.**
2. **Деворларнинг вазифаси, материаллари ва уларнинг физик емирилишини белгилаш.**

ОРА ВА УСТКИ ЁПМАЛАР

Режа:

1. **Ора ва устки ёпмалар турлари.**
2. **Ора ва устки ёпмалар материаллари.**

Ёпмалар деб бинони баландлиги буйича каватларга, пол ости ва чердак кисмидан ажратиб турувчи конструкцияларга айтилади. Ажратгичлар (ёпмалар) уз вазифалари ёки белгиланишларига караб куйидаги турларга булинадилар:

а) подвал усти;

б) биринчи каватни ертуладан ажратувчи (каватлараро);

в) чердаклиси, яъни бинонинг юкори каватини чердакдан ажратиб турувчи.

Каватлараро ёпма мустахкам ва узок сакланувчанлик хусусиятлари билан бир каторда, овоз утказмаслик хусусиятларига хам эга булиши лозим.

Каватлараро ёпмадаги исикликни утказиш хусусияти унчалик эътиборга мойил эмасдир. Бир бинодаги каватларнинг барчасида хусусиятлари сингари температура доимий бир хил холатда булади. Каватлар уртасидаги ажратмалар болорлардан кучли блоклардан ташкари, брюсларни мойлашдан (ёки том билан айлантириб коплаш) ва болорларни, соф полни кейинги каватдан ажратишда фойдаланилади.

Ёпмаларнинг чердаклиси каватлараросидан узининг куйидаги хусусиятлари билан фарк килади : уларга тоза пол ва унга куйилган болорлар булмайди яна бир хусусияти шундаки улардан иссикликни саклаш хусусияти булиши талаб килинади. Камрок огирликни узига олганлиги сабабли, чердакли ажратмалар блоклар уртасидаги масофанинг камайиши ёки ошиши хисобига унчалик мустахкам булмаслиги хам мумкин айникса уларнинг (яъни ёпмаларнинг) кай холатда куйилиши бу холда жуда мухимдир.

Темирдан ясалган ёпмаларга тегишли блоклар хам худди тахталиларга ухшаш куйилади. Бунда тулдирувчи сифатида бетон плиталари гиштли кушилмалар ва бошкалари ишлатилади.

Темир бетонли ёпмалар темир бетонли блоклардан ва шулар сингари плиталардан ташкил топади. Монолит темир бетонли ёпмалар узининг ягона максадли тизимини курсатади ва каватлар уртасидаги майдонни тулигига коплайди.

Уй-жой сифатида курилган биноларнинг ёпмалари индустриал усул билан амалга оширилади. Яъни темир бетон бирлашмалари билан ёпилади. Металли ва темирбетонли ёпмалар асосан куп этажли уйларда ишлатилади улар шунингдек ертула усти ёки сув иситиш тизимларида хам копланади чунки бу ерларда тез ут олувчи (ёнувчи) ёпмаларни жойлаштириш мумкин эмас.

Назорат саволлари:

1. **Ора ва устки ёпмаларнинг вазифаси ва турлари.**
2. **Ора, устки ёпма конструкцияларнинг физик емирилишини белгилаш.**

ПОЛЛАР.

Режа:

1. **Пол турлари.**
2. **Поллар таркиби.**

Поллар аввало мустахкам, текис, камтешикли, оловга чидамли, сув утказмовчи, иссикликни утказмайдиган, овозга ва газни ишлатишда нихоятда мустахкам утказгичсизлик холатида булиши лозим.

Поллар куйидаги турда булади: тахтали (платик тахтали), устахоналар паркетли холатидаги, ленолиум ва унинг турли холатдагилардан, шунингдек цементли, мазойкали, керамикали плитачалардан, асфальтли бетонли ва бошка турларда.

Тахтали поллар деб, фрузали поллар юритилади. Бундай холатдаги полларнинг тахталари переметр асосида бир текисда куйилади, у асосан бинонинг переметрга мосланади.

Энг огир холатларда тахталар алохида холдан бирлаштирилади, шунда улар ягона текисланган холга келади.

Паркетли полга ёткизиладиган ёпиштирилгичли тахтачалар каттик дарахтларнинг тахталаридан ясалади (яъни дуб, бун ва бошкаларидан), Айрим холларда мурт холатдаги тахталардан ясалган полнинг паркетлари (тахтачалари) хам учрайди. Соснадан ясалган паркет тахтачалари узларининг чиройли ва расмсимон чизиклари билан ажралиб туради.

Цементли пол бетонли тайёрлама устига цементдан тайёрланган коришмасига мармарнинг булакчалари кушилиб ёткизилади. Бундай кушилмадан ясалган полга мазойкали пол деб аталади. Сув утказмаслик ва гигиеник поларни яратиш учун керамикали плиталардан фойдаланилади.

Асфальтли поллар бу шу траздан сув утказмаслик, камрок иссиклик утказиш (яъни цементларга караганда ёки мазойкаларга караганда) хусусиятга эга булган турдаги поллардир. Асфальтли пол албатта бетонли асосга ёткизилади.

Кушимчалар(бирлашмалар) Эски тошли уйларда, биноларда копламалар аскарият холларда тошли ёки гиштли коплама-кушилмалар сифатида курилган. «Сводгот»ли копламалар узларининг юксак даражадаги мустахкамлиги, узок муддатга чидамлилиги ва фойдаланишдаги уртача холатларда камрок фойдаланиш микдорига эга булиш билан ажралиб туради. Аммо, айрим холларда, яъни биноларни кайта режа асосида ишлатишда кушилмаларнинг бузилишига йул куйилади, бу билан унинг конструкциясини бузилишига имконият яратилади. Масалан: Айрим холатларда бинонинг фойдали кисмини кенгайтириш максадида кушилма плиталаридан асос талаб килинади. Бундай ноурин куйилган талаблар натижасида кушилмаларнинг тез ишдан чикишини тезлаштириш ва хатто бузилишига сабаб булади.

Назорат саволлари:

1. **Полларнинг вазифаси ва турлари.**
2. **Пол конструкцияларининг физик емирилишини белгилаш.**

АРКАЛАР, ТОМЛАР.

Режа:

1. **Аркалар тўғрисида.**
2. **Томлар тўғрисида.**
3. **Арка ва томларнинг материаллари.**

Хар кандай бинонинг томи учта астсий элементдан ташкил топади. Бу курилиш тизилмаси, копланиш асоси ва обрешеткалардир.Копламалар (кровля) томни атмосферадан тушадиган турли ёгин-сочинлардан саклаш учун мулжаллангандир. У курилишни ёгингарчиликлардан асраса курилиш тизилмаси коплама учун таянч вазифасини бажаради ва корли ёки ёмгирли огирликларни уз зиммасига олади.

Копламалар, яъни томларни ёпгичлар металли булинмали листлардан астоцементли плиталардан, шифрдан, рулонланган коплама

материалларидан, черепицалардан ибоарт булиши мумкин. Шунингдек томларни коплашда юпка метал куюлмалардан, асбестцементли юпка копламалардан, дроночли, тахтали, тесовли ва бошка копламалардан фойдаланилади.

Томни коплаш учун зарур булган тукималар (обрешеткалар) брюслардан ёки тахталардан ясалади ва улар страпилаларга жойлаштирилади. Металдан, асбестцементли, шифрли, ва бошка донадар копламалар билан томни беркитишда, уларни металдан ёки ёгочдан ясалган тукималарга ёткизилади. Агар томни тугри килиб юпка куйилган пулотли котишмалар ёрдамида коплашга тугри келса, унда тукимидаги тахтачаларнинг оролиги 15-20 сантиметрдан ошмаслиги лозим. Яъни томда турган одамнинг пошнаси камида 2 та бруслар оралигида булиши шарт, бунда одамнинг огирлигини деформациядан холос килиш тугри булади.

Бирлаштирилаётган томнинг копламаларини тутиб турувчи мосламалар (решеткалар) нинг оролиги 0.5 метр баъзан эса ундан хам камрок булиши талаб килинади. Руберий, толъ ва шунга ухшаш материаллар билан том коплашда эса, решетка (поллар) тукималар жуда тигиз булиши шартдир.

Томнинг копланиши кисмидаги асосий мослама вазифасини бажарувчи булиб страпила хисобланади. Улар икки турга булинади, яъни катламли ва осилувчи. Катламли страпилалар хар икки томонида хам туташ жойдан ошмаганида ишлатилади, бу уй-жой куришда жуда кенг таркалган.

Агар деворлар оралигидаги масофада белгиланган талабларга жавоб берса, катламли страпила куйишга имконият булмаса, у холда осилувчи страпилалар куйилади. Бундай страпилаларнинг узига хослиги шундаки, уларга илдириш имконияти булиши лозим. У курилишнинг пастки кисмидан олинган деворда олинади. Куйилган устунларнинг сонига караб ва томнинг шаклидан келиб чиккан холда уларнинг холати бир, икки ва турт скойли, яримвалмовли, мансардли ва бошкаларига булинади. Бинонинг деворларини, сув окадиган трубаларнинг ва бошка конструкцияларнинг емирилишига таъсир курсатувчи омиллар албатта куздан кечирилиши шарт. Чердакда эса, курилиш оёкларининг айрим деталлари, копламанинг тутун чикариш трубалари ва бошка зарурий жихозлар тулигига куздан кечирилиши лозим.

Чердак копламасидаги юриш тахтачаларини махсус тупроклар билан беркитилганлиги, у ердаги деразаларда ойна мавжудлигини куриш зарур булади.

Курилишдаги зарурий фойдаланиш имкониятлар мавжудлиги у тугрисидаги ёзма хужжатда ва унга берилган бахода уз аксини топмоги лозим.

Назорат саволлари:

1. **Аркалар ва томларнинг вазифаси ва турлари.**
2. **Арка, томларнинг физик емирилишини белгилаш.**

ДЕРАЗА ВА ЭШИКЛАР.

Режа:

1. **Дераза, эшик, витраж, витриналар турлари.**
2. **Дераза, эшик, витраж, витриналар материаллари.**

Дераза мавжуд бинога ёруглик бериш хамда уни шамолатиш учун зарур булган мосламадир. Деаразани урнини тулдириш учун унинг кутиси ёки рамкаси, бирлашмали ускуналар ойна куйиш ва подоконник ишлатилади.

Деразанинг кутиси йигулувчи ва тиралувчи холатларда булади. Йигилувчи дераза кутиси девор курилаётганда белгиланган жойда куйилади. Тиралувчи холатдаги дераза кутиси эса, девор гиштлари терилиб булингач, махсус ажратилган жойга жойлаштирилади. Йигма дераза кутилари намли жойга куйилиши сабабли тез чирийди, уларни алмаштириш хам анча машакатли булади. Бу турдаги деразалар деворларнинг чукиши ва курилишдан шикастланиши мумкин, шунга кура уни жойлаштиришда девор билан оралигида маълум микдордаги очик жой колдирилади. Йигулувчи дераза кутисининг кенглиги чекланганлиги сабабли, у киш ва ёзги даврлардаги зарурий ораликни кенгайтириш имкониятини бермайди ва бу уз навбатида хонани совушига олиб келади.

Деразанинг жойлаштирилиши кимирламас ва улонмали холатларга булинади. Очилиш элементларига караб, деразаларнинг жойлаштирилиши бир ва икки улонмалига ажралади.

Дераза олдини белгиловчи (подоконник) жойга асосан 5-6 см калинликдаги тахта куйилади. Айрим холларда, хатто тошли, бетонли ва бошка турдаги подоконниклар хам учраб туради.

Эшик кути ёки рамка, эшик полотноси ва бошка зарурий элементлардан ташкил топади.Эшиклар ички ва ташкиларга булинади, улар бир ва икки каватли, тулигича тахтали, деразали, столярли, оддий (яъни дуродгорлар томонидан ясалган) холларда булади.Эшикнинг филенгоптли матодан ясалган урама ва филенготдан ташкил топади. Филеноплар клейли тахта (баъзан эса, улар фоперадан кесиб олинади) дан ясалади. Ташки эшикларга шу тарикадаги филенкслар куйилади, бу нарса вертикал холатда булганида чикиб туради.

Оддий ишлов берилган эшиклар плонкали шпонкаларнинг учги кисмига жойлаштирилади. Бу эшиклар номерланган бир катор тахталарни узаро бирлаштириш йули билан плонкаларга ёпиштирилади. Плонкалар булмаган холларда эса, унинг урнида шпонкаларни, яъни кесилган тахтачаларни (брусча холдагиларнинг) ишлатилиши мумкин. Юкори ва пастки кисмлари грунтланган тахтачалардан эшиклар «локоничник » деб юритилади.

Эшик ва деразаларни куздан кечириш давомида кадастр, улар билан бирлаштирилган бошка конструкциялар элементларга, уларнинг фойдаланиш микдорига эътиборни кучайтириш холда бинода у ёки бу холатда куйилишига эътибор бериш лозим. Узига диккатни жуда кам тортадиган деворларнинг ёриклари, бинонинг шу кисмдаги деворларида жойлаштирилган девор улагичлари (перемичка) га босимни кучайтириши, ойна ва эшик кутиларининг ишдан чикишига асосий сабаб булиши мумкин.

Назорат саволлари:

1. **Дераза ва эшикларнинг вазифаси ва турлари.**
2. **Дераза ва эшикларнинг физик емирилишини белгилаш.**

ИСИТИШ, СУВ, КАНАЛИЗАЦИЯ, ЭЛЕКТР, ТАРМОКЛАРИ.

Режа:

1. **Мухандислик коммуникация тармоқлари турлари.**
2. **Мухандислик коммуникация тармоқлари материаллари.**

Иссикликнинг келиши асосларига караб, икки турга булинади, яъни марказий ва махаллий.

Маказий иситишнинг асоси булиб иситиш марказлари, бу холда иситишнинг асоси булиб иситиш марказлари, бу холда иситиш бериш маълум бир узокликдан узатилади ёки иситиш козони ушбу бинонинг узига, баъзи холарда эса унга якин жойларда урнатилади. Инвентаризация утказилганида иситишнинг асоси жойлашган манзил аник курсатилади. Бу нарса ёки холат бинонинг нархланишига уз тасирини курсатади, яъни бинода иситиш козони жойлаштирилган булса, унда бинони киймати анча ошади. Агар унда марказлашган иситиш тизилмаси ёки бир неча бинога бир иситиш козони урнатилган булса унда бинонинг нархи анча пасаяди.

Марказлашган иситиш тизилмасини тушиниш ва унинг фойдаланиш микдорини аниклаш бу сохада маълумотга эга булишни талаб килади. Шунга кура тугалланмаган ёки тузатилмаган марказлаштирилган иситиш тизими бор биноларни курикдан утказиш, бунда ускуналарнинг кизиб кетмаслигини аниклаш, шу билан биргаликда бошка камчиликларни аниклаш уларнинг сабабларини эса уй-жой бошкармасининг иситиш буйича техник ходими билан хал этиш шарт. Айрим эски уйларда клорофирли иситгичларни куриш мумкин. Бундай иситгичлар хам марказлашган иситгич тизилмасига киради.

Иситиш даврида кадастрлаштирилганида ёрилиш ёки тешилиш, шунингдек барча ташки кисмларни, хусусан турли баландликда булган печкаларнинг устки кисмларини, уларнинг баландлиги полдан юкорига караб 2-2,3 метрча булганида диккат билан курикдан утказиш тавсия килинади. Печкаларнинг бирор-бир жамоат иситмаса, шу томондаги каналларнинг чикиши ишламаслигидан дарак беради.

Назорат саволлари:

1. **Иситиш, сув, канализатсия электр тармоклари ва уларнинг вазифаси.**
2. **Мухандислик комуникация тармокларининг физик емирилишини белгилаш.**

КАНОТЛАР (КРЫЛЬЦО), ЗИНАПОЯЛАР ВА КУПРИКЧАЛАР.

Режа:

1. **Канотлар тугрисида.**
2. **Зинапоялар тугрисида.**

Яшаш учун курилган биноларнинг 1-каватининг поли ер сатхидан баланд килиб курилади. Бир кавватли уйларда ички бинолар билан мулокатда, алохида булиши учун ташки зинапоялар айрим холларда эса кириш жойларида курилади. Уйга кириш жойи тошли ёки тахтали булиши мумкин.

Куп каватли бинолардаги зинапоялар зарур жойларда ташкарисидаги кириш жойи булмаслиги хам мумкин. Бундай куп каватли уйларда биринчи ва бошка каватларга кутарилиши зинапоялар тизими оркали амалга оширилади. Бундай уйларнинг техник холатини акс эттирувчи хужжат тайёрланганида, бу хужжатда кириш жойнинг шу холат уз аксини топиш лозим.

Тошли (норвонлар) зинапояларнинг кийишган блоклари темирдан ёки темирбетондан ясалган ва у *«косоур»* деб номланади.

Тахтадан ясалган зиналар тахта балконларидан ясалган булиб, улар *«гетива»* лар деб аталади.

Яшаш жойларида ва жамоат жойларида (шу максадда курилган биноларда) курилиш материалларидан, темир бетондан, темирдан ва бошка нарсалардан ясалган зиналар учрайди.

Зинапоялар бинонинг мухим конструкцияси сифатида белгиланган микдордаги кийишикликда ва киприксимон холда урнатилади, шу сабабли улар тез ишдан чикмайди. Лекин энг кичик, куринмас узгаришлар хам, улар кандай булишидан каътий назар улар техник белгиларда уз аксини топиши лозим ва бу уларнинг фойдаланиш ахволи бошка конструкцияларникига караганда 6 масалан тусиклар, ойна ва бошкалари, анча куркинчлирок булиши мумкин.

Отмостка- бу курилишнинг ташкари кисмидаги ёмгир ва кор сувларини цоколдан ажратиб олиш, цоколь ва пойдеворни муддатидан аввал ишдан чикишини олдини олиш учун кийшайтириб курилган мосламадир. У куюк грунтдан ёки мустахкам босилган куёндан ясалади, хамда унинг куприксимон мосламаси хар турли тошлардан, пишик гиштдан, асфальтдан ва бошкаларидан булиши мумкин.

Агар бинода отмостка булмаса, бу хол албатта инвентаризация хужжатларида уз аксини топиши керак.

Назорат саволлари:

1. **Зинапоялар, крылцо, атмоскаларнинг вазифалари ва турлари.**
2. **Зинапоя крылцо, атмоскаларнинг физик емирилишини белгилаш.**

БИНОНИНГ ПАРДОЗ ИШЛАРИ.

Режа:

1. **Ички пардоз турлари.**
2. **Ташки пардоз турлари.**

Шу нарсани алохида таъкидлаб утиш уринлики, айрим курилишлардаги бинонинг якуний ишларининг нархи нихоятда юкоридир. Бу эса кадастрдан бинони якуний ишларининг сифати хамда техник холатига жуда хам диккат билан ёндашишга мажбур килади. Курилишнинг якуний ишларининг сифатини аниклаш, унинг бахолаш нормасини тугри олинишига мухим фактор булиб хизмат килади.

Бинонинг ички якуний ишларига, унинг ички кисмидаги деворлари ва шифтларини текслаб рангдан чикариш киради. Яшаш учун курилган биноларнинг ташки кисмининг якуний ишлари уларнинг ташки деворларини штукатурка ва водоэмулсия билан, айрим холларда эса,бошка мустахкамрок турадиган ранглар билан коплаш, шунингдек мамар тошчалари билан ишлов бериш хамда бинонинг деразаларига ойналарни куйиб чикиш сингари ишлардан иборатдир. Агар бинолар тахтали булса уларнинг ташки якуний ишлари кенг таркалган усул, яъни куюк ёгли яркирок ранглар билан буёкдан чикариш ишларидан иборат.

Назорат саволлари:

1. **Пардоз ишларининг вазифаси ва турлари.**
2. **Ички ва ташки пардоз ишларида физик емирилишни белгилаш.**

КУРИЛИШНИ ИКТИСОДИЙ БАХОЛАШ.

Режа:

1. **Биноларни бахолашда кулланиладиган асосий факторлар.**
2. **Биноларнинг тулик тикланиш бахосини аниклаш.**

Санитария техник ишлар.Хар бир уйдаги канализация тизими ювиб чикаришга мослаштирилган санитария ускуналари, писскуарлар, ювиниш жойларидан, нотоза сувларни уйдан ташкаридаги ахоли жойларидан ташкарига чикадиган канализацияга уловчи труба кувурларлардан иборат булади. Канализациянинг кувурлари турувчи, чикарувчи ва тортиб олувчи турларга булинади.

Турувчи кувурлар деб- вертикал холатда яъни тик холатда турувчи кувурларга айтилади. У бинонинг тулик баландлигига тенг холда хамда бир хил булади. Чикарувчи кувурлар оркали, ювиниш жойларининг сувоковаси, писсуарлар ва бошкалари канализацияга уланади.

Барча санитария ускуналари сувга уланиш ускуналарига эга булиши, бу ускуналар эса шартли равишда утказувчиларни такларида ёки ускуналар билан бирга булиши шарт. Ушбу сувни утказувчи мосламалар чикинди сувдаги хидларни ускуналар оркали бино ичига киришининг олдини олади.

Бинодаги санитар-техник ускуналарни куздан кечиришда бочка, унитаз ва ювиш кувурларининг тузатилганлигига эътибор бериш керак булади. Бу ускуналарнинг носозлиги бинода намгарликни юзага келтиради.

Фикримизнинг якунида яна бир бор шуни таъкидлаб утиш уринлики, биноларнинг конструкцияларини билмасдан туриб, уларни инвентаризация килиш мумкин эмас. Шу борада ёки унинг фойдаланиш микдорини тугри бахолай олади, балки уларнинг руйхатини хам туза олмаслиги мумкин.

Курилишдаги материаллар ва конструкцияларни билиш инвентаризация ишининг аниклашда зарурдир, чунки бу нарсалар аниклашдан ташкари, билимни мухим эътиборни, кузатувчанликни ва тажрибани талаб килади.

Бахолашни тайинлаш. Кадастр томонидан курилишга берилган бахо давлатнинг зururатларига ишлатилади. Ушбу берилган бахо амортизация чегирмаларининг асосий хисоби деб юритилади. Кадастр томонидан берилган маълумотлар бахоларга асосланиб хужалик ташкилотлари, узларининг тизимида булган бинолар учун солик ва рентасини тулайдилар. Шунингдек кадастр берган бахога асосланиб уй сохиблари билан буладиган хисоб-китоблар амалга оширилади.

Кадастр томонидан берилган бахога биноан давлат солиги, сугурта тизимларига сугурта туловлари берилади, шунингдек ёнгин ёки бошка табий офат юз берганда эса, бинонинг сохиблари юкори ташкилотлардан сугурта маблагларини олишга хаклидир.

Бинонинг тугри бахоланишига караб давлатнинг маблаглари тугри сарфланади, ёки маблагларнинг давлат хазинасига тушиши амалга оширилади. Бинонинг бахолашнинг, хусусан унинг фойдаланиш микдори маълум коидаларга асосланган холда на факат якка холда, балки унинг кисмлари алохида белгилаш билан хам амалга оширилади.

Яна шу холатдаги бинонинг умумий ва кисмий курсаткичларининг мавжудлиги, улардан кенгрок фойдаланишга имконият яратиб беради. Масалан: бинонинг куйган кисмига хак тулашда, сугурта микдорини белгилашда, капитал таъмирлаш микдорини белгилашда ва бошка холларда.

Курилиш жихозларининг бахоларини белгилашда бахолаш нормалари жойларда турли усулда тасдикланар эди. Маълум булишича ушбу маълумотлар ва бахолар бу холларда факатгина бинонинг аник бахосига якинлаштирилади.

Бахолаш усуллари-курилишнинг хакикий холатига берилган бахо билан элементлари, яъни жадвалдаги бахо уртасида фарк булганида, уйи кубатурали ва квадратли услубдаги бахога солиштирилади.

Бахолаш услублари. Кубатуралари услубида бахолашда, бахолаш нормасини $М^3$ (метр куб) кийматида ишланади ва белгиланган курилишнинг маълум услубида курилишни унинг кубига купайтириш лозим.

Элементли бахолаш услубида конструктив элементларнинг нархларини руйхатидан олинади ва у конструктив элементларнинг тегишли сифати, курилишидаги унинг кийматига купайтирилади, уларнинг йигиндиси эса уз бахоларини белгилайди.

Ушбу услубларни такозо килиш бахолашнинг куйдаги якунларига олиб келади: Кубатура усулининг элементли услубидан ижобий фарки шундаки, бу усулда шу иш курилганида у оддий амалга оширилиши, шу билан биргаликда вакт тежалиши аникланади. Масалан ушбу усул билан кичик хажмдаги курилишлар элементли услубга нисбатан 5 маротаба, янада мураккаб курилишлар ундан хам тезрок бахоланади.

Шу нарса аникланганки, белгиланган бахолаш усуллари асосида барча бахолашнинг лозим булган биноларнинг камида 20-25 фоизини кубатура услубида бахолаш мумкин булади.

Кубатура услубида бахолашнинг камчилиги шундан иборатки, бу услубда куп микдордаги биноларни бахолаш учун, курилишнинг хар турдагиларини бахолашга турли факторларни аниклаш, уларни курилишнинг хар 1м^3 га таъсирини аниклаш лозим.

Уз-узидан маълумки, оддий кубатурали бахолаш услуби асосида бахоланиш, курилишниг бахолаш микдорига тугри келмайди, бунинг натижасида бахолаш жадвалдаги тузатувчи бахолаш коэффицентларни ишлатган холда бахоланаётган бинонинг зарурий руйхатини тузишга тугри келмокда.

Назорат саволлари:

1. **Санитария техник ишлар.**
2. **Бахолашни тайинлаш.**
3. **Бахолаш услублари.**

БИНОЛАРНИНГ БАХОСИНИ ЙИРИКЛАШТИРИБ КУРСАТУВЧИ ТУПЛАМЛАР ТИЗИМИ.

Режа:

1. **Биноларни бахолашда кулланиладиган кулланмалар.**
2. **Биноларни физик емирилшини белгилашда кулланиладиган КМ ва К.**

Бино ва иншоотлар бахосини йирик килиб тупламларни ишлаб чикиш тизими. Биноларнинг бахосини йириклаштириб курсатувчи тупламларни, уларнинг умумлаштириш жамгармасини белгилаш тугрисидаги хужжатлар марказлашган холда Узбекистон Республикасининг Вазирлар Махкамаси ва унинг кошидаги курилиш ишлари буйича кумита томонидан мавжуд 10 та худудлар ва 4 та об-хавоси махсус булган туманлар хисобга олинган холда ишлаб чикарилгандир. Колган 9 та худудлар учун маълумотлардаги коэффицентлар куллаш кузда тутилган.

Ушбу тупламдаги курсатгичлар асосида тарихий бебахо биноларни бахолаш кузда тутилмаган, уларнинг нарсалари мавжуд смета ёки баланс бахосида юритилади, лекин ушбу нархлашлар хозирги кундаги нархларга мослаштирилган булиши шарт.

Уй жойларни, комунал ва жамоат биноларининг ягона улчов бирлиги булиб 1м^3 куб (кубметр) ва 1м^2 (метр квадрат) олинади, бошка фойдаланиш бинолари учун эса, 1мI фойдали майдони олинади. Биринчи, иккинчи, учинчи ва туртинчи худудий булинмалар учун 19 фоизли, бешинчи учун 20 фоизли, олтинчи еттинчи ва саккизинчилари учун 22 фоизли туккизинчисига 25 фоизли ва унинчисига 27 фоизли курилиш харажатларининг накладнойлари кабул килинган.

Биноларнинг бахолаш кийматига шунингдек куйидагилар хам киритилгандир: 2 фоиз микдорида лойихалаш-кидирув ишлари учун;

курилаётган бинонинг маъмуриятини саклаш хамда техник назоратини амалга ошириш учун 0.7 % микдорида, ишчиларга мехнат бай хак тулашни амалга ошириш учун 2.5 % микдорида, генерал тузилманинг учунчи кисмини социал, яъни ишчиларнинг яшашлари учун вактинчалик яшаш жойларини барпо этиш, курилиш механизмларини, транспорт воситаларини ва мулкни, унинг ёшига караб 2.7 %, атроф мухитни ободонлаштириш йулларини эпокга келтириш, ушбу худуларни тозалаш, кучишдан кейинги таъмирлаш ишлари ва саклаб колиш учун 3 %, вертикал холатдагиларни режалаштиришга 3 %, майдонларни кукаламлаштириш учун 2 %, майдонларни ажратиш харажатларига 0.1 % ва жами 14 %(фоиз) харажатлар амалга оширилади.

Барча бахолаш нормативларда туккизта асосий элемент ва конструкциялар, уларнинг мухим урни хакидаги холатлар кузда тутилгандир. Булар:

1. Пойдевор;
2. Деворлар ва тусиклар;
3. Копламалар;
4. Поллар;
5. Том копламалари;
6. Ораликлар;
7. Якуний ишлар;
8. Ички санитария-техник ва электро-техник мосламалар;
9. Бошка ишлар.

Хар хил турда булган бошка колган барча конструкциялар ана шу курсатилиган туккизта элементларнинг бирига киритилади.

Бахоловчи шахс бинонинг мустахкамлик холатини яхши билиши ва ундан фойдаланиши лозим. Чунки, мустахкам холатдаги биноларни бахолаш, хамда уларга бахолаш нормаларини тугри ишлатиш унинг мустахкамлиги асоси сифатида олинади. Ана шу сабабларга кура бахолаш нормасида конструкцияларнинг тулик эмас, балки кискартилган тавсифлари берилгандир, чунки охиргиси мустахкамлик гурухига киритиб куйилгандир.

Ички санитария-техник ва электро-техник ишларининг бахолари бахолаш жадвалида тушунтириб берилгандир. Шунга асосан бахолаш даврида бирор бир вариантни хисобга олиш ёки бошка бирини хисобга олмаган холда бахолаш босимини кушиш мумкин булади.

Бино ва иншоотларни бахолашда мухим урин тутадиган факторлар.Мавжуд хар бир бинонинг нархини белгилашда асосий восита булиб хизмат килади:

- мустахкам холатдалиги (конструктив схемаси);
- сифат (оддий ва юкори сифат якунлаш ишлари);
- курилиш хажми;
- худудий пояси;
- об-хаво, мухитига богликлиги буйича райони;
- кисмлиги (олдин ёки кейинлиги) ва бошкалари;

Курилишнинг барча бахо холатлари унинг мустахкамлигини аниклашда тубда курсатилган гурухларга булинади: Бундай булинишларда унинг

мустахкамлиги, барча курилишнинг мустахкамлиги унинг деворлари табиий гиштлардан, тошлардан ёки йирик блоклардан булиши, деворларнинг ва фойдаланилган курилиш материалларининг калинлиги ва конструкциядан каътий назар биринчи гурухга киритилиши мумкин. Унинг копламалари темир бетондан булганда хам. Агар курилишнинг копламалари тахтадан ёки махсус ишланган махсулотдан булса, уни иккинчи гурухга киритиш мумкин булади.

Бу хакида куйидаги схема аникрок маълумот беради.

Мустах-камлик гурухлари	**Конструктив элементлар**			
	Пойдеворлари	**Деворлари**	**Тусиклари**	**Копламалари**
I	Тошли, темир бетонли	Махсус мустахкам булганлар, Тошли (табиий, гиштли, йирик блокли)	Темир бетонли	Тахтали,Асбестоцементли, черепицали
II	Тошли, темир бетонли, бутабетонли	Оддий, тошли (табиий тошлардан ясалган гиштли) йирик бетонли, йирик панелли	Тахтали, аралаш, шунгдек тошлар билан алмаштирилган метал болорлар.	Пулатли, асбестоцементли, черепицали
III	Тошли, темир бетонли, бутабетонли	Тошли, барча турдаги гишт ва шлана-блоклар, гишт ва йунилмаларнинг кушимчалари	Тахтали, аралаш, шунгдек тошлар билан алмаштирилган метал болорлар.	Пулатли, асбестоцементли, черепицали
IV	Тошли, темир бетонли, бутабетонли	Тахтали, киркилган бруссимон ва ташкаридан кумсувок ёки копламали, ара-лаш (гишт ва тахта)	Тахтали	Пулатли, асбестоцементли, черепицали
V	Тахта стуллар ёки мослама устунлар	Тахтадан ясалган каркасли ёки ташки кисми шланабетон сифатида ишланган каркас плитали, тахта кесилмалари ва ташки кисми штукатуркасиз, кушма шитли, аднолли, фалверкли	Тахтали	Пулатли, асбестоцементли, черепицали
VI	Тахтали стуллар	Каркаскамишли ва бошка енгиллироклари	Тахтали	Толли, рубироедли ва тахтали.

Биринчи 4 гурухда мутахкамланган курсатгич булиб бир турдаги конструкциялар, пойдеворлар, тошли, темирбетонли ёки бутабетонли уларнинг конструкцияларини мустахкамлиги кузда тутилганлар.(Лентасимон, йигма, гиштли, устунлар жамлама ва бошкалар).

Йириклаштирилган курсаткичларда бинонинг узаро ажралиш ва кутариш икки турда кузатиш. Кузда тутилган булиб, улар бахоланишида анча фаркга эгадилар, шу сабабли оддий ва юкори бахоланишга ажраладилар. Юкори сифатли курилишларга куйидагилар киради: амалга оширилган, хоналар ва утиш жойларидаги паркетлари, ошхоналардаги тахтали жойларнинг ранглaниши, санитария (кисм) булинмаларидаги ва зиналардаги, зина олдидаги майдончаларни керамикали котишма ёки кайта ишланган кумдан булса хамда санитария кисми тудигича коплама ишлар керамикадан ясалган плиталардан булганида.

Об хавоси узгарувчан ёки тез таъсирчан булган худудлар, жойлардаги биноларнинг бахоланиши, унинг бахоланишига мухим таъсир курсатувчи даражалар (температура)холатига богликдир.

Бундан кейин, даражалари (температура) холатидан келиб чиккан холда, ушбу худуд, жой (районлар)даги биноларнинг бахоланишини конструктив карорлар асосида амалга оширилади. Бундай холатлар юзага келганида бинонинг пойдеворини тиклашга эътиборни каратиш, яъни (ер катламинининг музлаш чукурлуги), деворларга (уларнинг калинлигига), кровли билан копланиши ва чердакнинг копланиши, курилишни иситиш учун килинган харажатлар, шунингдек кишки даврда ишлатилиши учун сарфланадиган харажатлар билан бирга кушилиб хисобланади.

Йириклаштирилган курсаткичларда биноларни бахолаш жадвалида курсатилганидек, яъни биринчи поясдаги худудий ва иккинчи шароити (об-хавоси) нинг холати ёмон булган худудлардаги биноларни бахолашда (кушимча киритиш ёки камайтириш) борасидаги узгартиришлар киритилади. Биринчи шароит (об-хавоси) нинг ахволи огир деб хисобланаган худудлардаги биноларнинг бахолаш даврида кушимчалар микдори узгаради, сабаби шундаки бу худудларда ер катламининг музлаш микдори анча баланд булади, шунингдек бу худудлардаги биноларнинг деворларининг калинлиги оширилади, уларда кучайтирилган иситиш тизилмаси урнатилади, хамда кишда ишлаш учун ажратиладиган маблаг микдори оширилади.

Назорат саволлари:

1. **Бино ва иншоотлар бахосини йирик килиб тупламларни ишлаб чикиш тизими.**
2. **Бино ва иншоотларни бахолашда мухим урин тутадиган факторлар.**

БИНОЛАРНИ КАЙТА ТИКЛАШ КИЙМАТИ, БИНОНИНГ УЗИНИ ВА УНДАГИ КОНСТРУКТИВ ЭЛЕМЕНТЛАРНИНГ ФОЙДАЛАНИШ МИКДОРИНИ БЕЛГИЛАШ.

Режа:

1. **Бинолар ва иншоотларнинг таркибий кисмлари.**
2. **Бино ва иншоотларнинг конструктив элементларига нисбатан физик емирилишини белгилаш**

Курилишларни техник кадастрлаш давомида унинг тикланиш, яъни кайта тиклаш бахоси ва уларни фойдаланиш микдорига бахо холда белгиланади.

Техник кадастрнинг тушунчаси буйича кайта тиклаш бахоси мазкур бинони бошлангич холатига келтириш учун буладиган харажатлар микдори билан белгиланади. Бундай бинони кайта тиклаш харажатларини пул микдорида хисоблаб чикариш, шу давридаги пул кийматининг харакатланиши билан амалга оширилади. Хисобланган биноларнинг кайта тикланиш кийматидан, унинг фойдаланиш микдорининг олиб ташланиши, уша бахоланиш бирлигидаги бинонинг фойдаланиш микдорисиз хисобланишга олиб келади.

Биноларни бахолашда куйидаги холатда иш олиб борилса максадга мувоффик булади: Яъни уни бахолашни, бинонинг бахоланадиган кисмини техник курикдан утказиш, бунда унинг барча конструктив элементларини тулигича курсатиш лозим. Шундан кейин унинг барча элементларини кискача холатларининг руйхати энг сунги талаблар билан амалга оширилади.

Шу нарсани алохида таъкидлаб утиш жоизки, бахолаш нормасини танлаш ушбу ишни амалга оширувчи шахсдан бахолаш жадвалини билишни уларнинг хар бирига хос булган характерли белгиларни билишни талаб килади. Бу нарсалар бахолаш жадвалига, бахоланувчи объектини якинлаштирилган холда таккосланиб, унинг барча узига хос булган белгиларини аниклаш, аввало бу бинонинг мустахкамлик гурухига, курилишни нимага мослаштирилганига, ташки деворларнинг материалларига, хажми, унинг каватлигига ва бошка белгиларига караб бахоланади.

Бу холдаги биноларни бахолашда шундай иш куриш лозимки, барча конструктив элементларини бахолаш бинони бахолашдаги юкори курсаткичлардан фойдаланишга тугри келсин.

Бинода мавжуд булган барча конструкциялар алохида-алохида олиниб, уларнинг микдори 5 % гача йириклаштирилган холдаги фойдаланиш микдори аникланади.

Фойдаланиш микдори канчалик «0» га караб борса, уни шунчалик аникрок белгилашга харакат килиниши керак. Бинони бахолаш ишларини амалга оширишда конструкцияларнинг фойдаланиш микдорини аник белгиланиш, барча элементларни солиштирма холатдагилиги мухим уринни эгаллайди. Бу иш барча холатларни хисобга олинган холда, конструкцияларнинг хакикий холатини аниклаб, бинодан фойдаланиш холатларини хисобга олган холда амалга оширилади.

Биноларнинг узок муддатларга мослаб курилганлигига якинлаштирилган хужжатлар бу боради ёрдам хужжатлар сифатида булиши мумкин. Лекин курилишнинг узок муддатга мулжаллаб курилганлиги

тугрисидаги хужжатлар, унинг фойдаланиш микдорини белгилишда аникловчигина булиши мумкин холос.

Шу нарсани унутмаслик керакки, хеч качон бинолар тулик фойдаланиш микдорини йукотгунига кадар ишлатилмайди. Бинонинг фойдаланиш холати тугаган деб, бинонинг фойдаланиш микдори 75-80 % га етганида, яъни унинг асосий махсулоти хисобланадиган деворлари ишдан чикканида, бундай бинода яшаб булмаганида ва уни таъмирлаб булмаганидаги холати хисобланади. Бундай холатга тушган бинолардан фойдаланиш хам хавфлидир.

Хар бир бинонинг деворлари энг мустахкам кисмларидан бири хисобланади, уларнинг мустахкамлиги хамда узок муддатга мулжаллаб курилганлигидан биноларнинг кай даражада фойдаланишга мулжал килиб курилганлигини белгилаб берувчи асосий манба хисобланади.

Бинодаги бошка конструкцияларнинг фойдаланиш микдори, коидага асосан улар, бино деворларинидан фойдаланиш давомида бир неча бор алмаштирилади, факат бундан деворнинг фойдаланиш муддатидан купрок давр давомида хизмат килиш имкониятига эга булган тошли пойдевор истиснодир.

Куйидаги келтирилган бинодан фойдаланиш муддатларини унга таъсир этувчи холатлардан келиб чиккан холда, бинодан фойдаланиш даврида уларни профилактик таъмирланишдан ва бошкаларидан келиб чикиб аниклаш усуллари белгилаб берилгандир.

Хар бир конструктив элементнинг фойдаланиш микдори аникланганидан кейин, уни курилишнинг фойдаланиш микдорини тулалигича аниклашдан муносиблиги, уларнинг фойдаланишдаги умумий урнини бир оз камайтириш оркали белгиланади. Бу нарса эса, элементларнинг (бинонинг элементларининг) умумий курилишдан фойдаланиш микдорини белгилашдаги характерини аниклашда кузда тутилади.

Курилишнинг техник холатларини руйхати тузилиб булингач, барча элементларнинг фойдаланиш микдорлари аникланганидан сунг, шунингдек конструкцияларнинг бу борадаги муносиб урнини аниклангандан кейин, бахолаш жадвалидаги холатларга хакикий холатдагиси кушилади, улар тулигича бир-бирига тугри келмаслиги мумкин, шунда конструкцияларнинг бутун курилишга нисбатан фойдаланиш микдори хисоблаб чикарилади.

Аникланган фойдаланиш микдори кайтадан белгилаш микдорининг кийматига, бахолаш коэффициентлардан холда белгилаб олинади.

Назорат саволлари:

1. **Биноларнинг кайта тиклаш киймати ва бахолаш тартиблари.**
2. **Бинонинг узини ва ундаги барча конструктив элементларнинг алохида фойдаланиш микдорини белгилаш ва бахолаш.**

КУРИЛИШЛАРНИ КОНСТРУКТИВ ЭЛЕМЕНТЛАРИГА НИСБАТАН БАХОЛАШ.

Режа:

1. **Бинолар конструктив элементлари.**
2. **Алохида конструктив элементларини бахолаш.**

Кубатурали усулда тугри келмайдиган курилишларни, ягона бахолашнинг йириклаштирилган бахо бериш конструкциялари оркали бахоланади. Конструкцияли бахолашдан олдин эса, бинонинг барча конструкциялари куздан кечирилиши ва уларнинг фойдаланиш микдори белгилаб олиниши лозим.

Шу билан бир каторда конструктив элементларининг улчовлари, этакларга булинган холда, 1 сантиметрга кадар аникликда, бинонинг вертикал баландлигини эса 5 см гача булган майдон аниклиги ва деворларининг калинлигини аниклаш оркали амалга оширилади.

Элементли бахоланаётган хар бир курилишнинг бахоланиш борасида алохида далолатнома тузилади. Мустакил равишда тузилган бу холдаги далолатномаларда: биноларнинг умумий кубатураси, ер тула ва кушимча курилишлари, мазкур далолатномада бинонинг кимга тегишлилиги, улардан фойдаланиш холатлари, фойдаланиш ва мулкдорлиги тугрисидаги, бинонинг курилиш вакти курсатилиши, курилишга умумий кискача характеристика (тавсиф) берилиши, унга кушимча курилган бинолар, бинонинг истиш ва сув билан таъминлаш тизими, канализация электр ёритиш, газ ва лифт билан таъминланиши ва бошка нарсалар киритилиши лозимдир.

Бахолаш далолатномасининг асосий кисми булиб, конструкциялар хакидаги тавсифнома ва бинонинг курилиш бахоси, унга кушимчалар ва булинмаларнинг конструкцияларига берилган фойдаланиш микдорини хисобга олинган холдаги холатлари киради.

Биноларни бахолаш далолатномасига шунингдек бахолаш жадвалида конструктив элементларнинг жойлашишини ифодаловчи кубатурали бахолашдаги холатлари зарур булади.

Бундай бахолашда бинонинг пойдевор, деворлари, поллари, ора ва том ёпмалари, эшик ва деразалари оралиги, ички санитар-техник, электрик, газ, канализация, сувокова ва эелктр ёритиш ускуналари ва бошкалар хамда бошка ишлар (зинапоялар, куприксимон туташмалар)хисобга олинади.

Пойдеворлар: Пойдевор кандай материалдан ташкил топганлиги хамда унинг конструкцияси аникланади: Пойдеворнинг тукилиш (куйилиши) ни аниклаш учун, хусусан унинг хажмини белгилашда ёрдамчи жадваллардан фойдаланиш мумкин булади. Ушбу жадвал пойдеворнинг подошли жойлашишининг 1.8 метр чукурликка кадар, босимининг кучини 2 кг/смI тенг холда, шу холатдан бир озгина чикилса, унчалик купол холат юз бермаслиги, яъни белгиланган меъёрлардан четга чикмаслиги хисобга олинган холати булади.

Пойдеворларнинг хакикий кандай чукурликда юзага келтирилганлиги ва унга рухсат этилган босимлар, яъни жойлашган еринининг мустахкамлиги

мавжуд далилларга асосан шахар кадастр бошкармаси томонидан аникланади.

Текширувда фойдаланилган барча далилий хужжатлар махаллий курилиш ташкилотларидан, шахар ёки шахарчага хизмат курсатувчи меъморчилик бошкармасидан олиниши лозимдир.

Деворларнинг узунлиги пойдеворнинг ташки холатига караб эмас, балки унинг устидан утган деворнинг урталигининг микдори билан улчанади. Бир хил калинликда булган деворли курилишларнинг тугри бурчак конфигурацияси, бутун узунлиги микдорида деворнинг параметрини, унинг ташки чизимидаги катталигини хисоблаш, яъни девор калинлигининг турт баробарига тенг булган холатда хисобланади.

Йириклаштирилган холдаги бахолаш жадвалига пойдеворни хисоблашда, уни жойлаштириш учун казилган арикчалардан ташкари, пойдеворни кайта беркитилиш, яъни мустахкамлаш, жойлаштириладиган жойни колидириш, изолюцияни урнатиш, куйиш учун коришмани тайёрлаш, барча ёрдамчи ва тайёргарлик ишлари, шунингдек зарурий материалларни иш бажарилаётган жойга етказиш сингари мухим параметрлар тулик хисобга олинади.

Деворлар: Бинонинг гиштдан курилган деворларининг хажми кубометрларда белгиланади. Деворларнинг майдони эса, уни узунлигини баландлигига купайтириб аникланади, бунда деворлар уртасидаги айрилик жойлар хисобланиб, умумий майдон хажмидан олиб ташланади. Оралик майдон эса, уз навбатида ташкаридаги эшиклар ва деразалар оралигидаги очиклик жойларнинг бу эшик ва деразалар кутиси ораликларини хисоблаб аникланади.

Йигма кутилар булганида ёки бошка холатларда орликларни улчаш кийин булса, бу холатда эшик ва деразалар кутиларининг хажмининг туртдан бир кисмига 20 см кушиб хисоблаш йули билан ораликларнинг майдони аникланади.

Бинонинг устунлар, сунтилган мосламалар ва мустакил равишда булган кисмлардан иборат меъморий курилмаларнинг хажми деворнинг хажмига кушилади. Гиштли деворларнинг меъморий тузилмасининг хажми бино учун узгартириш, бино хажмидаги деворларни аниклашда куйидаги уртача коэффициентларга асосланиб белгиланади: оддий меъморий безащдаги холатда булганида 1,04 уртача кучга эга булган меъморий безалишда 1.07 ва тулик холатдаги меъморий безалишда булганида 1.15 микдорида хисобланади.

Поллар, ора ва устки ёпмалар: Поллар ва каватлар оралигидаги ёпмаларнинг майдонлари мустахкам деворлар билан ёруглик уртасидаги ораликдан хисобланади. Бир хил турдаги биноларда, уларнинг полларини майдони, курилган кисмларнинг хажмини умумий майдон хажмидан олиб ташлаш йули билан аникланади, бунда зиналар хоначалари ва мустахкам деворларининг майдонлари олиб ташланади. Чердакларнинг майдонини аниклашда унинг умумий хажмидан факатгина ташки деворларнинг хажми олиб ташланади.

Тусиклар ва очик майдонлар: Тусик жойларнинг хажми ёки майдони квадрат метрда хисобланади, лекин бунда эшиклар ва деразаларнинг кутиларининг ташки айланмасини улчаш хамда уларни умумий майдонлар хажмидан ажратган холда хисобланади. Тусикларнинг узунлиги мустахкам деворлар уртаси билан хисобланади, унинг баландлиги эса, полдан шифтга кадар булган масофа билан белгиланади.

Утга чидамли тусиклар хажмидан эшиклар ва фралирларнинг майдони чикариб ташланади, тахтали тусикларнинг майдонини хисоблашда эса, эшикларнинг оралигининг хажми олиб ташланмайди. Ораликларнинг жойлашиш майдонлари эса, алохида ягона бахолаш усулида улчанади. Эшикларнинг оралик масофасидаги майдон эшик кутиларининг ташкаридаги чизмалардаги улчаш билан, агар бунинг иложи булмаса, ташкаридаги холатини бирор бир матолар билан кенглигига 10 см ва баландлигига 5 см кушиб хисобланади.

Томлар ва уларнинг копламаларининг майдони курилиш ташки айланмасини микдорида хисоблашда унинг биринчи каввати тенглашган, аммо кополдан юкорини олган холда белгилаб иш олиб борилади.

Биноларнинг томларини бахолашда, уларнинг барча ишлари ягона бахолаш усулида амалга оширилади, бунга тайёрлаш, ёрдамчи копламани ранглаш, шунингдек курилишга зарурий иш жихозларини етказиб бериш хам киритилади.

Зинапоялар: Биноларга куйилган зинапояларнинг улчаниши унинг катламаларини горизонтал холатида олиб амалга оширилади, бунга майдон хам кушилади. Элементли хисоблашда зинапояларнинг унинг айрим конструкцияли элементлари хисобга олинмайди.

Бинонинг якуний ишларини бахолашда ундан шартли равишда эшик ва деразаларнинг уринлари эгаллаган майдон чикариб ташланади. Бинодаги иситиш печкалари ва ошхонадаги асосий жойларини хисоблаш уларнинг хажмига караб бахоланади, аммо ундан иситиш ускуналарининг тенглигидаги улчовлар, баландлигига, печнинг пастги кисмидан то юкорисигача булган майдонлар улчови ажратиб ташлади. Бинода олдиндан урнатилган кувурлар, совук тозалаш мосламалари, печнинг вертикал ва горизонтал булинмалари, унинг умумий хажмига киритилмайди.

Бинолардаги марказлаштирилган иситиш тизимларини бахолашда, ушбу турдаги курилишнинг 1 метр кутга купайтириш лозим булади, бунда унинг хажми олинади. Ер тула ва ярим ертула каватларидаги 2-3 тугри холдаги очик кириш майдончалари, кириш эшиги устидаги «зонт» лар ва шуларга ухшаш майда чуйда конструкция деталлари алохида хисобланмайди. Чунки улар 5 фоизли кушимча хисобга киритилгандир.

Конструкцияларнинг курилиш нархлари, уларнинг бирликларини камайтириш хисобидан аникланади. Конструкцияларнинг бу холатдаги сонига эътибор берилади, фойдаланиш микдорини хисобга олиб нархни аниклашда эса, курилиш нархининг микдорини сакланиш фоизига купайтириш, яъни фоиздаги ва фойдаланишга купайтирилади.

Шуни хам таъкидлаб утиш уринлики бинодаги ишларни хисоблашда унинг тулик сонга кадар (бирлаштириш) хисоблаш, конструкцияларнинг нархини хисоблаганда эса, тулик сумга аниклик киритиб хисоблаш лозимдир.

Этилишли усулдаги бахолашда конструкцияларнинг нархлари билан бир каторда, олдин курсатиб утилганидек, умумий иш хажмининг 5 фоизи микдоридаги нархда булган бошка ишлар хам хисобга олинади. Улардан фойдаланиш микдори, умумий фойдаланиш микдоридан кам булмаган хажмдаги кисми билан кабул килинади.

Шундай килиб курилишнинг умумий фойдаланиш микдори куйидагига тенг булади:

(1 = фойдаланиш микдори хисобга олинган умумий нарх).

100 – умумий курилиш нархи.

Бунда курилишни бахолаш асосан элементли усулда амалга оширилади. Бу эса кубатурали усулдаги бахолашдан анчагина аникрок, аммо купрок ишлашни талаб килади. Шунда тугридан-тугри фикр юзага келади, яъни элементли усулдаги бахолашни амалга ошириш, ушбуни бажарувчидан смета ишларини яхши билишни хамда курилиш конструкцияларини тушуниши талаб килади.

Назорат саволлари:

1. **Пойдевор, деворлар, поллар, ора ва устки ёпмаларнинг вазифалари ва турлари.**
2. **Пардеворлар, эшиклар, деразалар, зинопояларнинг вазифалари ва турлари.**

КУРИЛИШНИ БАХОЛАШДАГИ ЙИРИКЛАШТИРИШ, БОШ РЕЖА

Режа:

1. **Кадастрда бажариладиган график ишлар.**
2. **Схемали бош режа.**

Конструкцияли элементларнинг киймат бирлиги ва курилишнинг бутун фойдаланиш микдори (конструкциялар буйича фойдаланиш микдорини алохида хисоблаганида), шунингдек келтирилган фоизлар тулик булганига кадар бутунлаштирилади.

Биноларнинг курилиш нархи ва бинонинг фойдаланиш микдори олиб ташланган киймати, шунингдек уларнинг алохида кисмларини хизмат биноларини ва ташки ховли биноларининг нархлари 10 сумга кадар бутунлаштирилади, юзли сумларда килиб, ундан бир кисм сифатида килиб белгиланади. Бахоланаётган биноларнинг кубатураси тулик куб метрга кадар бутунлаштирилади.

Конструкцияли элементларнинг фойдаланиш микдорини фоизли аниклашда, уларнинг хакикий холатлари 5 фоизга аникланади. (масалан: 5 %, 10 %, 15 %, 30 % ва хаказо).

Кадастрда бажариладиган график ишлар. Техник холатдаги юкоридаги курилиш килинганида график ишлар амалга оширилади. Яъни янги

курилишнинг эскизи (абрислари) ни, унинг янги жойларини ва каватли режаларини тузиш хамда уларни масштаб микдорида чизиш, шунингдек чизмаларда белгиланган ёзувларни киритиш ишларини бажаришдир. Чизмали ишларнинг асосий кисми мухимдир, шунга кура уларни тугри ва техник жихатидан билимли килиб бажариш лозим булади.

Хохиш булганида техник чизмаларни талабга мос холга келтириб ишлаш анча енгил кечади. Шу билан биргаликда эсдан чикармаслик керакки, кадастр иштирокида чизиб олинган барча бошлангич график ишлар асосий хужжатлардан хисобланади, ана шунга кура улар сифатли бажарилиши шартдир.

Схемали бош режа. Бош режа – деб чизмалар асосидаги масштабда чизилган майдонлар, ундаги курилишларнинг, тусиклар, яшил майдончалар экилган жой ва бошка элементлар уз аксини топган хужжатга айтилади. Кадастрда эса, бу нарса *схемали бош режа* деб юритилади.

Бош режа шартли равишда жуда ингичка чизикли чегараларни курсатган холда чизилади. Ушбу чегаралар курилишга контур булмаган холатда олинади, унинг баландлиги ва метрлари хакикий килиб олинади. Мазкур метрлар ва хажмлар шундай килиб ясалиши ва белгиланиши лозимки, улар чизманинг кайси нуктасида ёки чизигида жойланганлигини осонгина тушуниш мумкин булиши керак, шу билан бир каторда улар масштабли чизмада булиши зарурдир.

Бош режаларда барча микдорлар метрда (см аниклигида), этакли, яъни булиб-булиб чизилган чизмаларда эса см да курсатилади.

Бир курилишга ёки бир этапли режага тегишли булган ракамларнинг барчаси бир хил хажмда булиши мухимдир.

Экин экилишига мулжалланган майдончаларнинг чегаралари узгарганда, бу нарса чизмаларга махсус белги (крестиклар) ни куйиш билан белгиланади, шунингдек чегара чизиклари кайтадан туш билан чизиб чикилади.

Биноларнинг ертулалари ва ярим ертулалари чизмаларда пунктирли чизиклар белгиланади, бу чизиклар уларнинг туришига караб чизилади. Ертулалар ва кополарнинг каватли холатдаги деразалари буялмайди.

Бетонли ва шлакабетонли курилишларнинг деворлари оч рангдаги туш билан рангланади, бу чизиклар куриганидан сунг, унинг устидан перонинг уткирли томони билан кизил нуктачалар куйиб чикилади.

Даврий режа – ингичка холатида курилишнинг горизонтал булинмасини ифодалашни билдиради, унда ташки конструкциялар холатлари куриниб туради. Бу холатдаги кесишмаларни 1-1,2 метр баландликда килиш анча кечади, чунки шу хамдаги туришда деразалар ва эшикларнинг урни тугри келади.

Даврий режадаги чизмалар хам, худди бош схематик режадагидек рангларда, ушандай холатларда рангланади. Чизмаларнинг учрашув жойларига тугри келмаган кисмлар рангланмайди.

Чизмаларда зинапоялар, уларнинг зиналарининг сонини курсатган холда параллел чизиклар оркали, уларнинг оралиги бир хил булган холда чизилади.

Чизмаларда кутарилишларнинг йуналиши урталикда куйилган курсатиш чизиклари билан белгиланади. Горизонтал чизма учрашувларига тушмаган курилишнинг элементлари, шунингдек барча ёрдамчи чизиклар ва деворлар юпка чизиклар билан чизилади.

Назорат саволлари:

1. **Бахолаш пайтида рухсат этилган йириклаштиришлар.**
2. **Кадастрдаги бажариладиган график ишлар.**
3. **Схемали бош режа, каватли режа.**

А Д А Б И Ё Т Л А Р

1. *Узбекистон Республикасининг ер кодекси. Халк сузи газетаси 1998 йил 02- июнь.*
2. *Узбекистон Республикасининг " Давлат ер кадастри тугрисидаги " ги конуни Т.Халк сузи гаетаси 1998й. 23 сентябрь*
3. *Дегяяров И.В. Земельный кадатр. Льров 1987 г.*
4. *Толипов Г.А. ва бошкалар. Узбекистон Республикасининг ер кадастри "Уздаверлойиха" 1994 й.*
5. *Бабажанов А.Р ва бошкалар. Сугориладиган ерлардан фойдаланиш ва уларни бахолаш. Т.1992 йил.*
6. *Гнаткович Д.И. Земельный кадастр. Экономика землепользования. Львов "Высшая школа" 1986 г.*
7. *Магазинщиков Т.П. Земельный кадастр. Львов-1980 г.*
8. *Узбек-герман «Кучмас мулкни бахолаш» семинари материаллари. Тошкент- 1998 йил.*
9. *Р.Д.Туйчиев ва бошкалар. «Кучмас мулкни бахолаш асослари». Тошкент, 2002 йил.*
10. *А.А. Абдуллаев. С.А.Тошпулатов «Оценка недвижимости». Учебное пособие. Ташкент. 2005 г.*
11. *Сборник. Укрупненных показателей восстановительной стоимости нежилых зданий и сооружений. ГККИНП 18-013-99. Ташкент 1999 г.*
12. *Сборник № 1. Укрупненных показателей восстановительной стоимости многоквартирных жилых домов в городах и городских посёлках Республики Узбекистан для оценки переоценки зданий и сооружений, принадлежащих физическим лицам на праве собственности. Ташкент. 1997 г.*
13. *Сборник № 2. Укрупненных показателей восстановительной стоимости строений и сооружений индивидуальной постройки. Ташкент. 1997 г.*
14. *КМ ва К 2.01.16-97. Турар жой бинолари конструкция ва элементларининг физик емирилишини аниклаш. Тошкент. 1997 й.*

МУНДАРИЖА

КИРИШ 4
ЕР КАДАСТРИ 6
КАДАСТР ҲАҚИДА УМУМИЙ МАЪЛУМОТЛАР 6
КАДАСТР ХАКИДА КИСКАЧА ТАРИХИЙ МАЪЛУМОТ 8
ХОРИЖИЙ МАМЛАКАТЛАРДА КАДАСТР ТУЗИШ ТАЖРИБАЛАРИ. 10
ДАВЛАТ ЕР КАДАСТРИНИНГ ТАВСИФИ 12
ХИСОБ-КИТОБ ВА ЕР КАДАСТРИ ТЎҒРИСИДА УМУМИЙ ТУШУНЧАЛАР. 12
ДАВЛАТ ЕР КАДАСТРИНИНГ ВАЗИФАЛАРИ 15
ДАВЛАТ КАДАСТРИНИНГ ЯГОНА ТИЗИМИДА ЕР КАДАСТРИНИНГ УРНИ. 16
ЕР КАДАСТРИНИНГ ТУРЛАРИ ВА АСОСИЙ ПРИНЦИПЛАРИ. 19
ДАВЛАТ ЕР КАДАСТРИНИНГ ХУЖЖАТЛАРИ 20
УЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИНИНГ ЕР ФОНДИ 23
ЕР КАДАСТРИНИНГ ОБЪЕКТИ 23
ЕР ЭГАЛИГИ (ЕРДАН ФОЙДАЛАНИШ) ЕР КАДАСТРИНИНГ АСОСИЙ БИРЛИКЛАРИ. 27
ЕР КАДАСТРИДА ЕР ТУРЛАРИНИ КЛАССИФИКАЦИЯЛАШ. 29
ЕР ЭГАЛИГИ ВА ЕРДАН ФОЙДАЛАНИШНИ 31
РУЙХАТ КИЛИШ ХАМДА ЕР ХИСОБИ 31
ЕР ХИСОБИ, МАЗМУНИ ВА МОХИЯТИ. 33
ЕР ХИСОБИНИНГ ТУРЛАРИ ВА УТКАЗИШ УСУЛЛАРИ. 36
ЕРЛАРНИ БАҲОЛАШ 39
ТУПРОК БОНИТИРОВКАСИ 40
СУҒОРИЛАДИГАН ЕР МАЙДОНЛАРИНИ ИҚТИСОДИЙ БАҲОЛАШ.. 45
КОРХОНА , МУАССАСА ВА ТАШКИЛОТЛАРДА ЕР КАДАСТИРИНИ ТАШКИЛ ЭТИШ. 48
ЕР КАДАСТРИ КИТОБИНИНГ МАЗМУНИ ВА УНИ ЮРИТИШ. 49
ТУМАНДА ЕР КАДАСТРИ 52
КУЧМАС МУЛК КАДАСТРИ 53
УМУМИЙ ЙЎРИҚНОМА 53
ОБЬЕКТЛАРНИ БАХОЛАШ. 54
БАХОЛАШ ВА КАЙТА БАХОЛАШНИНГ АСОСИЙ ПРИНЦИПЛАРИ.. 55
БАХОЛАШ НАТИЖАЛАРИНИ ЖАМЛАШ. 57
ЖАДВАЛ № 1 57
НИЗОЛАРНИ КУРИБ ЧИКИШ 58
УМУМИЙ КИСМ 59
ЖИСМОНИЙ ШАХСЛАРГА ТЕГИШЛИ МУЛК ХУКУКИНИ БЕРУВЧИ БИНО ВА ИНШООТЛАРНИ БАХОЛАШ ВА КАЙТА БАХОЛАШ ИШЛАРИНИ БАЖАРИШ ТАРТИБИ. 61
УМУМИЙ ҚИСМ. 62
ТЕХНИК КИСМ. 64
БИНО ВА ИНШООТЛАРНИ ДАВЛАТ РЎЙХАТИДАН 68

ЎТКАЗИШ ТАРТИБИ 68
УМУМИЙ ҚОИДАЛАР 68
БИНО ВА ИНШООТЛАРНИ ДАВЛАТ РЎЙХАТИДАН ЎТКАЗИШ
ТИЗИМИ 71
РЕЕСТРИ... 72
БИНО ВА ИНШООТЛАРГА БЎЛГАН ҲУҚУҚЛАРНИ ВА УЛАР
ҲАҚИДА ТУЗИЛГАН БИТИМЛАРНИ РЎЙХАТДАН ЎТКАЗИШГА
ДОИР АРИЗАЛАРГА ИЛОВА ҚИЛИНАДИГАН ҲУЖЖАТЛАР 75
РЎЙХАТИ 75
БИНО ВА ИНШООТЛАРГА БЎЛГАН МУЛКИЙ ҲУҚУҚ ВА БОШҚА
АШЁВИЙ ҲУҚУҚЛАРНИНГ ВУЖУДГА КЕЛИШИ, ЎЗГА
ШАХСЛАРГА ЎТИШИ, ЧЕКЛАНИШИ ВА БЕКОР ҚИЛИНИШИНИ
ТАСДИҚЛОВЧИ ХУЖЖАТЛАР... 77
БИНО ВА ИНШООТЛАРНИ ДАВЛАТ РЎЙХАТИДАН ЎТКАЗИШ
ИШЛАРИНИ... 81
ТАШКИЛ ҚИЛИШ. 81
БИНО, ИНШООТЛАРНИ ТЕКШИРИШ... 83
ДАЛОЛАТНОМАСИ 83
УМУМИЙ МУЛКЧИЛИК ЁКИ ФОЙДАЛАНИШДА БЎЛГАН
БИНОЛАР ЁКИ ИНШООТЛАРНИ ТАҚСИМЛАШНИ
РАСМИЙЛАШТИРИШ ТАРТИБИ... 85
КАДАСТР ВА РЕЕСТР ДАФТАРЛАРИНИ ЮРИТИШ ТАРТИБИ 91
БИНО ВА ИНШООТЛАРНИ ХИСОБГА ОЛИШ 92
РЕЕСТР ДАФТАРИ 92
ДАВЛАТ МУЛКИДА БЎЛГАН БИНО ВА ИНШООТЛАР 96
РЕЕСТРИ... 96
УМУМИЙ (ЖАМОА) МУЛКИДА БЎЛГАН БИНО ВА ИНШООТЛАР ... 97
РЕЕСТРИ... 97
МУНИЦИПАЛ МУЛКДА БЎЛГАН БИНО ВА ИНШООТЛАР 98
РЕЕСТРИ... 98
ХУСУСИЙ МУЛКДА БЎЛГАН БИНО ВА НШООТЛАР... 99
РЕЕСТРИ 99
ХОРИЖИЙ ЮРИДИК ВА ЖИСМОНИЙ ШАХСЛАР МУЛКИДА БЎЛГАН
БИНО ВА ИНШООТЛАР... 100
РЕЕСТРИ 100
ХАТГА ОЛИНИШЛАР ВА ТАКИКЛАР 101
РЕЕСТРИ... 101
РЎЙХАТГА ОЛИШ ЁЗУВЛАРИНИНГ ФОРМАЛАРИ... 103
БИНО ВА ИНШООТЛАР ИЖАРАСИ 105
РЕЕСТРИ... 105
БИНО ВА ИНШООТЛАРНИ ГАРОВГА ҚЎЙИШ (ИПОТЕКА) 107
РЕЕСТРИ... 107
БИНОЛАР, ИНШООТЛАРДАН ФОИДАЛАНИШ УЧУН
ИШОНЧНОМАЛАР... 108
РЕЕСТРИ... 108

МАЪЛУМОТНОМА 110
ФОЙДАЛАНИШДАГИ БИНО, ИНШООТ ҲАҚИҚИЙ УЛУШИНИНГ... 112
ТАЪРИФИ.. 112
КУЧМАС МУЛК КАДАСТРИ ФАНИ ВА УНИНГ ХАЛК 115
ХУЖАЛИГИДАГИ АХАМИЯТИ 115
ТУРАР ЖОЙ БИНОЛАРИ ВА УЛАРНИ РУЙХАТГА ОЛИШГА ТАЙЁРЛАШ... 116
МАЪМУРИЙ БИНОЛАР ВА УЛАРНИ РУЙХАТГА ОЛИШГА ТАЙЁРЛАШ... 117
МАКТАБЛАР, УКУВ-ТАРБИЯ ВА ИЛМИЙ МУАССАСАЛАР БИНОЛАРИ 117
ВА УЛАРНИ РУЙХАТГА ОЛИШГА ТАЙЁРЛАШ. 117
МАДАНИЙ ОКАРТУВ БИНОЛАРИ ВА УЛАРНИ................................. 118
КАДАСТР РУЙХАТИГА ОЛИШГА ТАЙЁРЛАШ.................................. 118
САНИТАРИЯ-ДАВОЛАШ БИНОЛАРИ ВА УЛАРНИ 118
РУЙХАТГА ОЛИШГА ТАЙЁРЛАШ. 118
КОММУНАЛ-МАИШИЙ БИНОЛАР ВА УЛАРНИ РУЙХАТГА ОЛИШГА ТАЙЁРЛАШ... 120
САВДО БИНОЛАРИ ВА УЛАРНИ РУЙХАТГА ОЛИШГА ТАЙЁРЛАШ120
ОМБОРХОНА БИНОЛАРИ ВА УЛАРНИ КАДАСТР РУЙХАТИГА ОЛИШГА ТАЙЁРЛАШ.. 122
ХАЙДОВ ВОСИТАЛАРИНИ САКЛАШ ЖОЙЛАРИ ВА 123
УЛАРНИ КАДАСТР РУЙХАТИГА ОЛИШ 123
КУЧМАС МУЛК КАДАСТРИ ХОДИМИ КУЙИДАГИЛАРНИ........... 123
БИЛИШИ ВА БАЖАРА ОЛИШИ КЕРАК 123
БИНО ВА ИНШООТЛАР ЖОЙЛАШГАН ЕР УЧАСТКАЛАРИНИ......... 125
РУЙХАТГА ОЛИШГА ТАЙЁРЛАШ. 125
ЕР МАЙДОНЛАРИНИНГ ХИСОБИ. 127
КУШИМЧА КУРИЛИШЛАРНИ КАДАСТР РУЙХАТИДАН УТКАЗИШ 128
БИНОЛАР ВА ИНШООТЛАР МАЙДОНЛАРИ ВА ХАЖМИНИ........ 129
ХИСОБЛАШ... 129
РУЙХАТГА ОЛИНАДИГАН БИНОЛАР ВА ИНШООТЛАРДА ФОЙДАЛАНИЛАДИГАН АСОСИЙ КУРИЛИШ АШЁЛАРИ 130
БИНОЛАР ВА ИНШООТЛАРНИНГ ФОЙДАЛАНИШ МИКДОРИНИ БЕЛГИЛАШ... 132
ПОЙДЕВОР ВА УЛАРНИНГ ТУРЛАРИ... 134
ЦОКОЛЬ, ДЕВОР ВА ПАРДЕВОРЛАР. 134
ОРА ВА УСТКИ ЁПМАЛАР 135
ПОЛЛАР.. 136
НАЗОРАТ САВОЛЛАРИ: 137
АРКАЛАР, ТОМЛАР.. 137
НАЗОРАТ САВОЛЛАРИ: 138
ДЕРАЗА ВА ЭШИКЛАР. 139
ИСИТИШ, СУВ, КАНАЛИЗАЦИЯ, ЭЛЕКТР, ТАРМОКЛАРИ................ 140

КАНОТЛАР (КРЫЛЬЦО), ЗИНАПОЯЛАР ВА КУПРИКЧАЛАР. 140
БИНОНИНГ ПАРДОЗ ИШЛАРИ.. 141
КУРИЛИШНИ ИКТИСОДИЙ БАХОЛАШ. 142
БИНОЛАРНИНГ БАХОСИНИ ЙИРИКЛАШТИРИБ КУРСАТУВЧИ...... 144
ТУПЛАМЛАР ТИЗИМИ. 144
БИНОЛАРНИ КАЙТА ТИКЛАШ КИЙМАТИ, БИНОНИНГ УЗИНИ ВА УНДАГИ КОНСТРУКТИВ ЭЛЕМЕНТЛАРНИНГ ФОЙДАЛАНИШ МИКДОРИНИ БЕЛГИЛАШ. 147
КУРИЛИШЛАРНИ КОНСТРУКТИВ ЭЛЕМЕНТЛАРИГА НИСБАТАН БАХОЛАШ. 150
КУРИЛИШНИ БАХОЛАШДАГИ ЙИРИКЛАШТИРИШ, БОШ РЕЖА ... 153
А Д А Б И Ё Т Л А Р... 156