

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ**  
**ҚИШЛОҚ ВА СУВ ХЎЖАЛИГИ ВАЗИРЛИГИ**  
**ТОШКЕНТ ИРРИГАЦИЯ ВА МЕЛИОРАЦИЯ ИНСТИТУТИ**  
**БУХОРО ФИЛИАЛИ**  
**“ЕР ТУЗИШ ВА ЕР КАДАСТРИ” КАФЕДРАСИ**  
**“ДАВЛАТ ШАҲАРСОЗЛИК КАДАСТРИ”**  
фанидан

# **КУРС ИШИ**

*Мавзу: Бухоро вилояти Жондор тумани Нарзи Ражабов  
массивида ер участкалари ва кўчмас мулкларни шакллантириши.*

**Бажарди:**

**А.Тойиров**

**Қабул қилди:**

**Д.Жумаев**

**БУХОРО – 2014**

## МУНДАРИЖА

|                                                                                      |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>1.КИРИШ.....</b>                                                                  |  |
| <b>2.АСОСИЙ ҚИСМ.....</b>                                                            |  |
| <b>2.1. Массив тўғрисидаги умумий маълумотлар .....</b>                              |  |
| <b>2.2. Массив ерларининг ер фонди тоифалари ва турлари бўйича тақсимланиши.....</b> |  |
| <b>2.3. Массивда ер участкалари ва кўчмас мулкларни шакллантириш.....</b>            |  |
| <b>3.ХУЛОСА.....</b>                                                                 |  |
| <b>4.ФОЙДАЛАНИЛГАН МАНБАЛАР РЎЙХАТИ.....</b>                                         |  |
| <b>5.ИЛОВАЛАР.....</b>                                                               |  |
| <b>5.1. Тақдимот материаллари.....</b>                                               |  |
| <b>5.2. Глоссарий.....</b>                                                           |  |
| <b>5.3. Кроссвордлар.....</b>                                                        |  |
| <b>5.4. Мавзуга оид бошқа материаллар .....</b>                                      |  |

## КИРИШ

Кўчмас мулк ер участкалари ва ер ости бойликлари, кўп йиллик дарахтлар, шунингдек бинолар ва иншоотлардан иборатдир. Маълумки моддий неъматлар ичида энг бебаҳоси кўчмас ер ва кучмас мулклар ҳисобланади. Чунки, улар доимий даромад манбаи ҳисобланади, фақатгина ундан оқилона ва самарали фойдаланишни билиш зарур.

Бугунги кунда “Кўчмас мулк кетмас давлат” деган ибора тез-тез қўлланила бошланди. Давлат тасарруфидаги санацияга учраган, банкрот ташкилот ва муассасаларнинг кўчмас мулк объектлари аукцион, танлов ва биржа савдолари орқали хусусийлаштирилмоқда. Кўчмас мулкларнинг ҳақиқий эгалари, республикамизда мулкдорлар синфини ташкил этмоқда. Бу эса ўз ўрнида ҳал ҳўжалигимизнинг ривожланишига, янги иш ўринлари очилишига, бозорни истеъмол моллари билан тўлдиришга туртки бўлмоқда. Хорижий ишлаб чиқариш корхоналари билан турли хилдаги истеъм олмоллари ишлаб чиқариш мақсадида қўшма корхоналар ташкил этилиши, Республикамиз хазинасига маблағ келиб тушиши таъминланмоқда.

Республикамизда яхлит кўчмас мулк бозори яратилаган, жаҳон талаблари даражасида очиқ кўчмас мулк савдолари ташкил этилган. Ушбу фаолият билан “Республика кўчмас мулк биржаси”(РКМБ) ёпиқ турдаги акциядорлик жамияти шуғулланиб келмоқда.

Хусусийлаштирилган кўчмас мулк эгаликлари ва фойдаланувчиларнинг, қолаверса барча ҳалқимизнинг ҳаёти, фаолияти ва фаровонлиги улардан тўғри ва унумли фойдаланишга боғлиқ. Бунинг учун аввало кўчмас мулкларга бўлган ҳуқуқларни давлат томонидан расмийлаштириш талаб этилади. Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатига олиш мажбурий бўлиб, давлат рўйхатига ўтказмай олиб борилган барча битимлар ҳақиқий ҳисобланмайди.

Мана шуларни эътиборга олиб, ҳамда кўчмас мулкларга бўлган ҳуқуқларни тартибга солиш мақсадида республикамизда “Ер ресурслари, геодезия, картография ва давлат кадастри давлат қўмитаси” 2004 йил 15-

октябрда ташкил этилди. Унинг вилоят ва туманлардаги “Ер тузиш ва кўчмас мулк хизмати” органлари кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш, давлат кадастр ҳужжатлари тайёрлаш, жойларда топографик-геодезик ишларни бажариш, ҳамда бошқа кўчмас мулкка оид битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш ишлари билан шуғулланади.

Ўзбекистон Республикасида бугунги кунда ер участкалари турли ҳуқуқлар асосида, жумладан, ижара ва мулк ҳуқуқлари асосида юридик ҳамда жисмоний шахсларга фойдаланиш учун берилган. Ҳуқуқлар асосида берилаётган ер участкаларининг сони йилдан-йилга ошиб бормоқда. Бу эса ўз навбатида ушбу участкаларга бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш бўйича бажариладиган ишлар ҳажмининг ортишига олиб келмоқда. Ҳозиргача бундай рўйхатга олиш ишлари оддий услубларда бажарилиб келинмоқда. Натижада бу юмушга кўп вақт ва меҳнат сарфланмоқда. Бундан ташқари, зарур ҳолларда ер участкаларини рўйхатга олиш натижаларига оид масалаларни тезкор тарзда олиш имкони бўлмаяпти. Буларнинг барчаси рўйхатга олиш ишини автоматлаштириб, участкалари бўйича маълумотлар банкини яратишни тақозо қилади.

Ер участкасига бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш асослари Ўзбекистон Республикаси «Ер кодекси» (1998 йил), «Давлат ер кадастри» (1998 йил) ва «Давлат ер кадастрини юритиш тўғрисида Низом» (2000 йил) да берилган. Республикамиз маъмурий туман (шаҳар) ларида амалиётда қўлланилаётган услублар «Ер участкаларига ҳуқуқларни рўйхатга олиш йўриқномаси» (1999 йил) га асосланади.

Кадастр рақамларини жорий этиш ўз навбатида ер участкалари тўғрисидаги автоматлаштирилган маълумотлар банкини яратиш билан узвий боғлиқдир. Чунки ер участкаси ер кадастрининг объекти бўлиб, ер ва унда жойлашган кўчмас мулклар ҳам рўйхатлаш ишларининг таркибий қисмларидан ҳисобланади.

Ривожланган мамлакатларда ер ва кўчмас мулклар тўғрисидаги маълумотларни автоматлаштирилган ҳолда рўйхатга олиш ва қайта ишлашга

мўлжалланган давлат аҳамиятига молик ахборотлар тизими катта тажриба ва илғор технологиялар асосида яратилган. Республикамизда шундай йирик миқёсдаги ер ва кўчмас мулклар учун автоматлаштирилган маълумотлар банкни яратишга оид лойиҳаларни ҳаётга тадбиқ этишдан асосий мақсад ер участкасига бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш тизимини шакллантириш, соддалаштириш, маълумотларнинг ишончлилик даражасини оширишдир. Ердан фойдаланиш ва кўчмас мулк иқтисодиёти соҳаларидаги режалаштириш, шунингдек, бошқарув масалаларига рўйхатлаш тизимини мослаштириш самарали ва кўп мақсадли кадастр тизимини яратишдан иборат ҳисобланади. Бунда чет эл илғор тажрибаларини ўрганиш ва амалий тадбиқ этиш республикамизда ушбу муаммо ечимининг замонавий услубларини ишлаб чиқишга амалий ёрдам беради.

Замонавий компьютер дастурлари ёрдамида электрон услубларда рўйхатга олиш тизимини яратишдан мақсад ер ва кўчмас мулк билан иш олиб боровчи ҳамда шу соҳаларни бошқариш, режалаштириш ва назорат қилиш бўйича турли-туман масалаларни ҳал қилувчи турли даражадаги маъмурий-хўжалик хизматларини ишончли, кўп қиррали ахборотлар билан таъминлашдан иборатдир. Ахборотлар билан таъминлаш тамойиллари, турли-туман фойдаланувчиларга кадастр тизими, ер ва кўчмас мулк тўғрисидаги автоматлаштирилган маълумотлар банки хизматини ташкил этиш муҳим вазифалардан ҳисобланади. Республикамизда ҳам ҳозирги кунда ер участкасига бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олишнинг автоматлаштирилган тизимига ўтишга оид махсус илмий ишлар олиб борилмоқда.

## **АСОСИЙ ҚИСМ**

### **2.1. Массив тўғрисида умумий маълумотлар**

Нарзи Ражабов массиви Бухоро вилояти Жондор туманининг жанубий-шарқий қисмида жойлашган бўлибшимолий томондан Тошқул Ҳотамов массиви, туман ўрмон хўжалиги ва Жондор шаҳарчаси ерлари билан, жанубий томондан Навоий ҳамда Ўзбекистон массиви ерлари билан, шарқий томондан Охунбобоев ва Теша Салимов массиви ерлари билан, ғарбий томондан Зарафшон массиви ерлари билан чегарадош. Массив ҳудудидан М – 37 автомагистрал йўли ўтган бўлиб бу йўл массивни шимолий томондан Тошқул Ҳотамов массивидан ажратиб туради. Массивнинг умумий ер майдони 5378 гектарни ташкил қилади. Шундан 1691 гектар суғориладиган майдон мавжуд. Массивда 13 аҳоли пункти мавжуд. Булар: Юқори Арабхона, Ёвониболо, Демун, Кўча, Дўққи, Пўлоти, Занги, Янгиобод, Каллазор, Патта, Қуйи Арбхона, Шодилар ва Ҳазарман қишлоқларидир. Массивнинг марказий кўрғони “Пўлоти” қишлоғидир. У ерда ҚФЙ идораси жойлашган. Массивда 3037 та оила мавжуд бўлиб аҳоли сони 14285 нафарни ташкил қилади (2011 йил 1- январ ҳолатида). Массив ерлари 22 та фермер хўжалигига фойдаланиш учун берилган бўлиб шундан 4 та фермер хўжалиги чорвачиликка қолган 18 таси эса деҳқончиликка ихтисослашган. Бундан ташқари массивда 8 та деҳқон хўжалиги фаолият юритмоқда.

#### **2.1.1. Массивнинг табиий-иқлим шароитлари (иқлими, рельефи, тупроқлари, ер ости сувлари, ўсимлик ва ҳайвонот дунёси, инсон фаолияти)**

##### **2.1.1.1.Иқлими.**

Ўзбекистон улкан Евро - Осиё континентининг марказида жойлашган. Мамлакатимизнинг ҳудудини бешдан тўрт қисми Ўрта - Осиёнинг чўл ва ярим чўл кенг ерларида жойлашган бўлиб, жанубий - шарқ. ва шарқ томондан баланд тоғ тизмаларига бориб туташади. Шимолдан Жанубий

Козоғистон чўллари билан чегараланган бўлиб, шимолий – шарқ ва шарқдан Тяншан билан, жанубий Шарқда эса Ҳисор - Олай тоғ тизмалари билан кушилиб кетган. Кизилқум ҳудудини қорақумдан Амударё бўйлаб унча баланд бўлмаган Устюрт платоси ажратиб туради.

Республика ҳудудидаги мавжуд иқлимнинг муҳим омили ер юзасига келаётган ва айниқса ёз ойларида кучаядиган қуёш радиациясидир. Марказий Осиё иқлим минтақасига кўз ташлаганда Зарафшон дарёси дельтасининг қуйи оқимида жойлашган Жондор тумани иссиқ чўл минтақасида жойлашганлиги маълум бўлади. Бу ерда ёз кунлари иссиқ, киши эса анча совуқ тун билан куннинг орасидаги иқлим кескин ўзгариб туради. Ҳаво қуруқ, ёгингарчилик кам. Ёз фаслида ҳарорат иссиқ бўлиши экинларнинг нормал ўсишига таъсир қилади. Тупроқ қатламига ҳам ўз таъсирини ўтказади. Жондор туманининг йиллик ҳарорати  $20^{\circ}\text{C}$  дан юқори. Пахта ўсиш давридаги мусбат ҳароратнинг йигиндиси  $4750 - 4950^{\circ}\text{C}$ . Иқлим қуруқсизлиги бу ерда ёгин - сочиннинг камлиги билан ифодаланади. 1 йилда ўртача 125 мм ёгингарчилик кузатилади. Ер сатҳидан парланиш йилига 2500 мм атрофидадир. Куз даврида ҳам қуруқчилик кузатилади. Қиш ва баҳор даврида ёгингарчилик қисқа муддатли бўлади. Ёз ойларининг нисбий намлиги 20% дан ортмайди. Усимлик ва тупроқ қатламига таъсир қилувчи яна бир омилга шамол таъсирини қурсатиш мумкин. Масалан бу ерда шамолнинг йуналиши қуруқ шимолий ғарбдан бўлиб туради. Шамол олиб келган қум ва қумлоқлар заррачаларнинг суғориладиган ерларда тарқалиши тупроқ қатламида ҳар хил механик таркибли тузилмаларнинг ҳосил бўлишига олиб келади. Бундан ташқари шамол ҳаво қуруқчилигига олиб келади. Бунинг натижасида ҳаво қуруқлиги ўз навбатида пахта ва бошқа қишлоқ ҳўжалик экинларини баргини, гулини туширишга сабаб бўлади. Парланиш ва буғланиш ёгингарчилик миқдorigа нисбатан 10-15 мартаба ошиб кетади.

### 2.1.1.2.Рельефи

Тупроқ пайдо қилувчи муҳим омиллардан яна бири рельефдир. У тупроқларнинг вужудга келиши, тупроқ қоплами хилма-хиллигини вужудга келишини курсатади.

Рельеф асосан қуёш радиацияси ва намликни ер юзасида қайта таксимлашда иштирок этади. Туман ҳудудида 2 та геоморфологик район ажратилади.

Хорзирги замон Зарафшон дельтасининг қуйи қисми Қадимги Моҳонкул аллювиал-пролювиал пасттёкислиги. Суғориладиган ерларнинг барча майдонлари шу геоморфологик районларда жойлашган. Қадимдан суғориладиган ерлар Зарафшон дарёси дельтаси тёкислигида жойлашган бўлса, янгидан узлаштирилган ерлар эса Моҳонкулни атрофида унча чуқур бўлмаган паст тёкисликларда тарқалган, ҳудуднинг жуда куп жойлардан суғориш тармокдари ва коллекторлар ўтказилган.

Ўрганилаётган ҳудуд аллювиал ва пролювиал ёткизликлар билан тулғазилган бўлиб географик жихатдан депрессияда жойлашган. Аллювиал ёткизликларнинг юза қисми агроирригацион келтирилмалари билан копланган бўлиб, уларнинг калинлиги 0,5-1,5 см ни ташкил этади.

Айрим жойларда эса ундан ҳам калинроқ бўлиши мумкин. Масалан Жондор, Қизизбиби, Зарафшон, Ўзбекитон ҳудудларда уларнинг калинлиги то 1,5 - 2,0 м гача. Маълумки, бу ёткизликларнинг пайдо бўлиши инсон фаолияти билан, яъни куп йиллар давомида дехқончилик маданиятини ривожлантириш билан боғлиқдир. Юқорида таъкидлагандек бу ёткизликлар механик таркибига кура куп жойларда хар хилдирлар.

Умумий қилиб айтганда миссивнинг рельефи нисбатан тёкис ва қишлоқ ҳўжалиги учун қулай бўлиб ҳисобланади.



### 2.1.1.3. Тупроқлари

Массивда тарқалган тупроқлар тўғрисида гапирганда албатта тупроқ “экспликация”сига мурожаат қиламиз. “Ўздаверлойиҳа” институти Бухоро филиалининг маълумотларига қараганда массивда қуйидаги тупроқ гуруҳлари мавжуд. Массив морфологик жиҳатдан Зарафшон тупроқ иклим округида жойлашган бўлиб ўз навбатида ушбу округ қуйидаги 4 қисмга бўлинади:

- 1) Зарафшон даресининг II соҳили усти террасаси катламли аллювиал ётқизиклар. Суғориладиган утлоки тупроқлар.

Ўзлаштирилганлик даври бўйича Эскидан ва янги суғориладиган ўрта маданийлашган ўрта ва енгил қумоқли

- 2) Зарафшон даресининг I-соҳил усти террасаси. Катламли аллювиал ётқизикларнинг Суғориладиган утлоки тупроқлар.

Ўзлаштирилганлик даври бўйича Янги суғориладиган ўрта ва кам маданийлашган

механик таркиби огир қумоқ каватли енгил қумоқли тупроқлар.

- 3) Субтропик чул зонаси. Марказий Осиё провинцияси аллювиал ётқизикли Зарафшон дарёси дельтаси Суғориладиган утлоки тупроқлар.

Ўзлаштирилганлик даври бўйича Эскидан суғориладиган ўрта ва кам маданийлашган, механик таркиби огир ва ўрта қумоқли тупроқлар.

- 4) Суғориладиган тақир-утлоки тупроқлар.

Ўзлаштирилганлик даври бўйича Янги суғориладиган кам маданийлашган, механик таркиби қумли, ўрта қумоқли тупроқлар.

### **2.1.2. Массивнинг туман қишлоқ хўжалигини ривожлантиришдаги аҳамияти**

Массивда қишлоқ хўжалиги маҳсулотларидан асосан пахта ва ғалла этиштирилсада боғдорчилик, узумчилик, чорвачилик ва паррандачилик тармоқлари ҳам яхши ривожланган. Массивнинг Юқори Арабхона, Демун, Ёвониболо қишлоқлари аҳолиси асосан чорвачилик билан шуғулланади. Туманда этиштириладиган пахтанинг 8 % дан ортиқроғи ғалланинг 6.5 % и, гўшт маҳсулотларининг 14 % и, сут ва сут маҳсулотларининг 9 % и, мева ва сабзавотларнинг 11 % и Нарзи Ражабов массивида этиштирилади. Бундан кўриниб турибдики массивнинг, туман қишлоқ хўжалигини ривожлантиришдаги аҳамияти катта.

### **2.2. Массив ерларининг ер фонди тоифалари ва турлари бўйича тақсимланиши.**

Массивда олиб борилган ер ҳисоби натижаларига кўра массивнинг умумий ер майдони 5378 гектарни ташкил қилади. Ўз навбатида ушбу майдон қуйидаги ер турлари ва тоифалари бўйича булинади:

- Суғориладиган экин ери – 1 691 гектар;
- Боғлар – 53 гектар;
- Узумзорлар – 27 гектар;
- Тутзорлар – 44 гектар;
- Томорқа ерлари(аҳоли яшаш уйлари билан бирга) – 2480 гектар;
- Ўрмон фонди ерлари – 5 гектар;
- Сув остидаги ерлар(ариқлар, зовурлар ва бошқалар) – 258 гектар;
- Бошқа ерлар – 304 гектар.



Массивнинг тупроқлар экспликациясига кўра массив ерларининг бонитировка натижалари майдонлар бўйича қуйидаги баллар мавжуд:

- 77 балл – 616 га;
- 68 балл – 25 га;
- 65 балл – 13 га;
- 60 балл – 188 га;
- 54 балл – 270 га;
- 51 балл – 82 га;
- 46 балл – 250 га;
- 41 балл – 23 га;
- 40 балл – 112 га;
- 36 балл – 144 га;
- 34 балл – 424 га.

Массив ерларининг ўртача бонитет бали 54 баллни ташкил қилади.



## **2.3.Массивда ер участкалари ва кўчмас мулкларни шакллантириш.**

Массивда ер участкалари ва кўчмас мулкларни шакллантириш жараёнини мамлакатда ерга нисбатан мулк ҳуқуқининг моҳиятини тушунмасдан бажариш мумкин эмас. Ўзбекистон Республикаси ҳудудидаги ерга нисбатан мулк ҳуқуқи Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодексида, “Ўзбекистон Республикасида мулкчилик тўғрисида”ги, Ер кодексида ва “Табиатни муҳофаза қилиш тўғрисида”ги қонунларда белгиланаган. Мулк ҳуқуқи ерлар кимга тегишлилигини ва мулкдорларнинг табиий ресурсларга нисбатан ваколатларини англатади. Ерга нисбатан мулк ҳуқуқи уни эгалик қилиш, фойдаланиш ҳамда тасарруф этиш жараёнларида намоён бўлади.

Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг 18-моддасида ер участкасини хусусий мулк ҳуқуқи асосида бериш ҳоллари белгиланган. Шунини айтиб ўтиш лозимки, амалдаги қонун ҳужжатларига мувофиқ фақат мазкур нормада қайд этилган ҳоллардагина ер участкасига нисбатан юридик ва жисмоний шахсларнинг мулк ҳуқуқи вужудга келиши мумкин

Шундан келиб чиққан ҳолда, ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқининг субъектлари бўлиб, ер ва бошқа кўчмас мулкдан махсус йўналишда фойдаланадиган юридик ва жисмоний шахслар бўлиши мумкин.

Ерларга нисбатан мулк ҳуқуқининг объектлари ер фонди ёки ер участкалари ҳисобланади. Ўзбекистон ҳудудидаги барча ерлар, мулк, эгалик ва фойдаланиш ҳуқуқи асосида юридик ва жисмоний шахсларга тегишлилигидан қатъий назар ер фондини ташкил этади. Ер кодексининг 8-моддасига мувофиқ барча ерлар фойдаланиш мақсадларига қараб саккизта тоифага бўлинади.

Хусусий мулк ҳуқуқининг объекти бўлиб ер участкаси ҳисобланади. Ер кодексининг 10-моддасига биноан ер участкаси- қайд этилган чегарага, майдонга, жойлашган манзилига, ҳуқуқий режимига ҳамда ер участкасига бўлган ҳуқуқларнинг давлат ер кадастр ҳужжатларида акс эттирилган бошқа хусусиятларга эга бўлган ер фондининг қисмидир.

### **2.3.1..Ер участкаларини шакллантириш моҳияти ва тамойиллари.**

Ер кодексининг 17-моддасида юридик ва жисмоний шахсларнинг ер участкаларига бўлган ҳуқуқлари белгиланган бўлиб, бу ўз навбатида ердан фойдаланиш ҳуқуқи шакллари кўрсатади. Унга кўра, юридик шахслар доимий эгалик қилиш, доимий фойдаланиш, муддатли (вақтинча) фойдаланиш, ижарага олиш ва мулк ҳуқуқи асосида ер участкаларига эга бўлишлари мумкин.

Жисмоний шахслар мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш, доимий фойдаланиш, муддатли (вақтинча) фойдаланиш, ижарага олиш ва мулк ҳуқуқи асосида ер участкаларига эга бўлишлари мумкин.

Кўриниб турибдики:

- муддатли (вақтинча);
- доимий эгалик (фойдаланиш) асосида;
- ижара асосида;
- мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш асосида;
- хусусий мулк ҳуқуқи асосида ердан фойдаланиш ердан фойдаланиш ҳуқуқи шакллари ташкил этади.

Ер кодексининг 20-моддасига мувофиқ ер участкалари доимий ва муддатли (вақтинча) эгалик қилиш ҳамда улардан доимий ва муддатли (вақтинча) фойдаланишга Ўзбекистон Республикасининг фуқароларига, саноат, транспорт ҳамда бошқа ноқишлоқ хўжалик корхоналари, муассасалари ва ташкилотларига, чет эл инвестициялари иштирокидаги корхоналарга, халқаро бирлашмалар ва ташкилотларга, чет эллик юридик ва жисмоний шахсларга берилади.

Шу ўринда айтиб ўтиш керакки, Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Юридик шахслар ва фуқароларнинг бинолари ҳамда иншоотлари билан банд бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида”ги 24.07.2006 й. № ПФ-3780 сонли фармони бу қоида моҳиятини амалда ўзгаришига олиб келди. Чунки, фармонда белгиланишича, 2007 йилнинг 1 январидан бошлаб Ўзбекистон Республикасининг юридик шахслари - резидентлар мулк ҳуқуқи асосида ўзларига қарашли ёки улар томонидан хусусийлаштириладиган бино ва иншоотлар, ишлаб чиқариш инфратузилмаси объектлари жойлашган ер участкаларини, шунингдек мазкур объектларга туташ ер участкаларини қўлланиладиган технология жараёнлари, шаҳар қурилиши норма ва қоидаларини ҳисобга олган ҳолда, ишлаб чиқариш фаолиятини амалга ошириш учун зарур бўлган миқдорда хусусийлаштириш ҳуқуқи эга. Бунда ер участкаларини хусусийлаштириш бозор қийматидан келиб чиқиб, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда

мулкка эгалик ҳуқуқини расмийлаштирган ҳолда ихтиёрийлик асосида амалга оширилади. Ер участкасини хусусийлаштирмаган, Ўзбекистон Республикасининг юридик шахслари - резидентлари томонидан доимий фойдаланиб келинаётган ер участкалари 2008 йилнинг 1 январига қадар эллик йилгача, аммо ўттиз йилдан кам бўлмаган узоқ муддатли ижарага қайтадан расмийлаштирилиши кўзда тутилди.

Ерга нисбатан мулк ҳуқуқи турлари:

1. Давлат мулки.
2. Хусусий мулк.
3. Ашёвий ҳуқуқлар: Доимий фойдаланиш, Доимий эгаллаш, Мерос қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи, Сервитут.

Демак, қонунчиликдаги ушбу ҳолатдан хулоса қилиш мумкинки, бу борада ер қонунчилигига тегишли ўзгартириш киритилиб, ер участкасидан доимий фойдаланиш ҳуқуқига эга бўладиган субъектлар рўйхати аниқ кўрсатилади.

Ўзбекистон Республикасида "Ижара тўғрисида"ги Қонунининг 1-моддасида келтирилган. Бу модда қондасига кўра, ижара - шартнома асосида ерга, бошқа табиий ресурсларга, шунингдек, хўжалик фаолиятини ва ўзга фаолиятларни мустақил равишда амалга ошириш учун ижарачига зарур бўлган мол-мулкка ҳақ тўлаш эвазига муддатли эгалик қилиш ва ундан фойдаланишдир. Демак, ер ижараси - бу мулк эгаси (давлат ёки унинг маҳаллий ҳокимият органлари) томонидан ер участкаларини шартнома асосида бошқа фойдаланувчига (ижарачига) мустақил хўжалик фаолиятини амалга ошириш учун, қоидага кўра, маълум ҳақ эвазига ва маълум муддатга бериш шаклидир.

## ХУЛОСА

Хулоса қилиб айтганда Бухоро вилояти Жондор тумани Нарзи Ражабов массивида ер участкалари ва кўчмас мулкларни шакллантиришда авваломбор массивда мавжуд ер эгаликлари ва ердан фойдаланувчилар ерларининг улар ўртасида тақсимланиши ҳамда массивдаги ишлаб чиқариш корхоналари ҳолатини ҳисобга олиш зарур.

Ер участкаларига нисбатан ҳуқуқни вужудга келиши авваламбор ер ажратиш каби ҳуқуқий тадбирни амалга ошириш билан вужудга келади. Ер участкаларини ажратиб бериш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси, вилоятлар, Тошкент шаҳри, туманлар, шаҳарлар ҳокимлари томонидан амалга оширилади.

Ер участкаларига нисбатан ҳуқуқни вужудга келишида ер бериш жараёни муҳим аҳамиятга эга. Ер бериш ер участкаларига нисбатан ҳуқуқни вужудга келишига нисбатан асосий восита бўлиб, бу жараён маълум босқичлардан иборат, яъни биринчиси: ер берилишини сўраб ариза беришидир; иккинчи босқич мазкур аризани ваколатли давлат органида кўриб чиқиш; учинчиси ер ажратиш тўғрисида қарор чиқариш; тўртинчиси натура тартибида ер участкасини жойида ер тузилишида асосан ажратиб беришдан иборат.

Ер участкаларига нисбатан мулкчилик, эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ва ижарага бериш ҳуқуқига доир ҳужжатларни давлат рўйхатидан ўтказиш (кейинги ўринларда - рўйхатдан ўтказиш) ва расмийлаштириш юридик ва жисмоний шахсларнинг мулкӣ ҳуқуқларини ҳимоя қилиш, шунингдек, ер ресурсларини асосли тарзда ва самарали ҳисобга олиш, ер участкаларига доир операцияларни амалга ошириш, солиққа тортиш ва бошқа мақсадлар учун амалга оширилади.



## Адабиётлар рўйхати

### Асосий:

1. Ўзбекистон Республикасида ер участкасига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби тўғрисида йуриқнома. Ўзбекистон Республикаси ер ресурслари Давлат қўмитаси. Т., 1999, -21 бет.
2. “Ер участкаси ва қўчмас мулкларни шакллантириш” маъруза матни Раҳмонов.Қ Тошкент 2011

### Қўшимча:

1. Мирзаабдуллаева М.Р. Ерга бўлган ҳуқуқни вужудга келишида танловнинг аҳамияти. //Ер қонунчилиги такомиллаштириш муаммолари мавзусидаги конференция тыплами. –Т.: 2005. 14 апрель
2. Нигматов А.Н. Ер ҳуқуқи: схема ва чизмаларда.// Ўқув қўлланма.- ТДЮИ, 2002
3. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг “Ўзбекистон Республикаси ҳудудларини кадастр бўйича бўлиш ҳамда ер участкалари, бинолар ва иншоотларнинг кадастр рақамларини шакллантириш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги қарори // "Ўзбекистон Республикаси қонун ҳужжатлари тўплами", 2001 йил, 22-24-сон.
4. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Юридик шахслар ва фуқароларнинг бинолари ҳамда иншоотлари билан банд бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида” ги Фармони. 24.07.2006 й. ПФ–3780-сон. //Norma. Версия 2007.
5. Ўзбекистон Республикаси Президентининг "Ердан фойдаланиш самарадорлигини ошириш тўғрисида"ги Фармони. Ўзбекистон Республикаси Фармонлари ва қарорлари. Т.: Ўзбекистон, 1995.

### Интернет сайтлари:

1. <http://www.c-x.com> – Land and Real Estate Appraising
2. <http://www.iiasa.ac.at> – Modeling Land-Use and Land-Cover Changes
3. <mailto:apex@apex-realty.ru>
4. <mailto:site@tikhvin.org>

# ИЛОВАЛАР

# Бухоро вилояти Жондор тумани

## Нарзи Ражабов номли массивнинг

### Тупроклар харитаси экспликацияси

Субтропик чул табиат зонаси (минтакаси) Зарафшон тупрок иклим округи

1-илова

| №<br>тупр<br>ок<br>айир<br>мала<br>ри                                                                    | Узлаштирил<br>ганлик<br>даври                   | Механик таркиби     |                           |                                    | Чиринди                            |      | Харакатда<br>ги мг/кг<br>микдори |                  | (% хисобида) |    |                 | Жойлани<br>ш<br>чукурлиг<br>и |                                   | Майдони га |                                    | Бонитет балли |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------|---------------------|---------------------------|------------------------------------|------------------------------------|------|----------------------------------|------------------|--------------|----|-----------------|-------------------------------|-----------------------------------|------------|------------------------------------|---------------|
|                                                                                                          |                                                 | 0-30                | 30-100                    | 100-<br>200                        | Катл<br>ам<br>кали<br>нлиг<br>и см | %    | P <sub>2</sub> O <sub>5</sub>    | K <sub>2</sub> O | Курук колдик | Cl | SO <sub>4</sub> | Шурланиш                      | Ер<br>ост<br>и<br>сув<br>лар<br>и | Умумий     | Суғорил<br>адиган<br>к/х<br>ерлари |               |
| Зарафшон даресининг Псохили усти террасаси катламли аллювиал ёткизиклар. Суғориладиган утлоки тупроклар. |                                                 |                     |                           |                                    |                                    |      |                                  |                  |              |    |                 |                               |                                   |            |                                    |               |
| 1                                                                                                        | Эскидан<br>суғориладиг<br>ан ўрта<br>маданийлаш | ўрта<br>қумо<br>қли | енгил ва<br>ўрта<br>қумоқ | ўрта<br>ва кум<br>каватл<br>и огир | 50-<br>60                          | 0,75 | -                                | -                | -            | -  | -               | кам                           | 1,5                               | 616,0      | 554/26                             | 77            |

|   |                                                        |                          |                           |                                             |           |      |      |     |       |       |       |      |     |       |       |        |    |
|---|--------------------------------------------------------|--------------------------|---------------------------|---------------------------------------------|-----------|------|------|-----|-------|-------|-------|------|-----|-------|-------|--------|----|
|   | ган                                                    |                          |                           | қумоқ                                       |           |      |      |     |       |       |       |      |     |       |       |        |    |
| 2 | Эскидан<br>суғориладиг<br>ан ўрта<br>маданийлаш<br>ган | ўрта<br>қумо<br>қли      | енгил ва<br>ўрта<br>қумоқ | ўрта<br>ва кум<br>каватл<br>и огир<br>қумоқ | 60-<br>70 | 0,76 | 15   | 180 | 0,400 | 0,054 | 0,192 | ўрта | 1,5 | 118,0 | 112/3 | 54     |    |
| 3 | Эскидан<br>суғориладиг<br>ан ўрта<br>маданийлаш<br>ган | енги<br>л<br>қумо<br>қли | енгил ва<br>ўрта<br>қумоқ | ўрта<br>ва кум<br>каватл<br>и огир<br>қумоқ | 60-<br>70 | 0,64 | -    | -   | -     | -     | -     | кам  |     | 1,5   | 65,0  | 49/4   | 51 |
| 4 | Эскидан<br>суғориладиг<br>ан ўрта<br>маданийлаш<br>ган | енги<br>л<br>қумо<br>қли | енгил ва<br>ўрта<br>қумоқ | ўрта<br>ва кум<br>каватл<br>и огир<br>қумоқ | 50-<br>60 | 0,73 | 15,8 | 170 | 0,322 | 0,054 | 0,144 | ўрта |     | 1,5   | 188,0 | 167/9  | 60 |
| 5 | Эскидан<br>суғориладиг<br>ан кам<br>маданийлаш<br>ган  | ўрта<br>қумо<br>қли      | енгил ва<br>ўрта<br>қумоқ | кум<br>билан<br>тушал<br>ган<br>огир<br>ва  | 50-<br>60 | 0,64 | 14,2 | 160 | 0,23  | 0,036 | 0,101 | ўрта |     | 1,5   | 223,0 | 176/29 | 46 |

|   |                                                       |                          |                                                       |                                                             |           |      |      |     |       |       |       |           |     |      |        |        |    |
|---|-------------------------------------------------------|--------------------------|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-----------|------|------|-----|-------|-------|-------|-----------|-----|------|--------|--------|----|
|   |                                                       |                          |                                                       | ўрта<br>қумоқ                                               |           |      |      |     |       |       |       |           | 1,5 |      |        |        |    |
| 6 | Эскидан<br>суғориладиг<br>ан кам<br>маданийлаш<br>ган | ўрта<br>қумо<br>қли      | енгил ва<br>ўрта<br>қумоқ                             | қум<br>билан<br>тушал<br>ган<br>огир<br>ва<br>ўрта<br>қумоқ | 50-<br>60 | 0,76 | 16,6 | 250 | 0,790 | 0,126 | 0,385 | қучл<br>и |     | 80,0 | 72/4,0 | 36     |    |
| 7 | Эскидан<br>суғориладиг<br>ан кам<br>маданийлаш<br>ган | енги<br>л<br>қумо<br>қли | енгил ва<br>ўрта<br>қумоқ                             | қум<br>каватл<br>и ўрта<br>қумоқ<br>огир                    | 50-<br>60 | 0,72 | -    | -   | -     | -     | -     | қучл<br>и |     | 1,5  | 92,0   | 83/5,0 | 40 |
| 8 | Янги<br>суғориладиг<br>ан ўрта<br>маданийлаш<br>ган   | огир<br>қумо<br>қ        | енгил ва<br>огир<br>қумоқ<br>каватли<br>ўрта<br>қумоқ | огир<br>қумоқ                                               | 50-<br>60 | 0,45 | -    | -   | -     | -     | -     | кам       |     | 1,5  | 25,0   | 23,0   | 68 |

|                                                                                                                     |                                          |               |                                        |                        |       |      |      |     |       |       |       |       |     |       |       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------|----------------------------------------|------------------------|-------|------|------|-----|-------|-------|-------|-------|-----|-------|-------|----|
| 9                                                                                                                   | Янги суғориладиган кам маданийлашган     | огир кумоқ    | енгил ва огир кумоқ каватли ўрта кумоқ | огир кумоқ             | 50-60 | 0,58 | -    | -   | -     | -     | -     | ўрта  | 1,5 | 23,0  | 20,0  | 41 |
| 10                                                                                                                  | Янгидан узлаштирилган                    | енгил кумоқли | огир кумоқ ва кум                      | огир кумоқ             | 40-50 | 0,65 | -    | -   | -     | -     | -     | кам   | 1,5 | 27,0  | 25,0  | 51 |
| 11                                                                                                                  | Янгидан узлаштирилган                    | енгил кумоқли | огир кумоқ ва кум                      | огир кумоқ             | 50-60 | 0,66 | 13,3 | 160 | 0,740 | 0,126 | 0,335 | кучли | 1,5 | 124,0 | 116,0 | 34 |
| <b>Зарафшон даресининг 1-сохил усти террасаси. Катламли аллювиал ётқизикларнинг Суғориладиган утлоки тупроклар.</b> |                                          |               |                                        |                        |       |      |      |     |       |       |       |       |     |       |       |    |
| 12                                                                                                                  | Эскидан суғориладиган ўрта маданийлашган | ўрта кумоқли  | огир ва ўрта кумоқ                     | кум каватли огир кумоқ | 50-60 | 0,56 | -    | -   | -     | -     | -     | кам   | 1,5 | 13,0  | 2/9   | 65 |

|                                                                                                                                        |                                                       |                          |                                            |                                  |           |      |    |     |       |       |       |           |     |       |        |    |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|-----------|------|----|-----|-------|-------|-------|-----------|-----|-------|--------|----|
| 13                                                                                                                                     | Эскидан<br>суғориладиг<br>ан кам<br>маданийлаш<br>ган | ўрта<br>қумо<br>қли      | огир ва<br>ўрта<br>қумоқ                   | қум<br>каватл<br>и огир<br>қумоқ | 50-<br>60 | 0,44 | -  | -   | -     | -     | -     | ўрта      | 1,5 | 17,0  | -/14   | 46 |
| 14                                                                                                                                     | Янги<br>суғориладиг<br>ан ўрта<br>маданийлаш<br>ган   | ўрта<br>қумо<br>қли      | огир<br>қумоқ<br>каватли<br>енгил<br>қумоқ | огир<br>қумоқ<br>каватл<br>и қум | 40-<br>50 | 0,71 | 15 | 200 | 0,340 | 0,054 | 0,154 | ўрта      | 1,5 | 152,0 | 104/34 | 54 |
| 15                                                                                                                                     | Янги<br>суғориладиг<br>ан кам<br>маданийлаш<br>ган    | ўрта<br>қумо<br>қли      | қумли<br>енгил<br>қумоқ                    | қум                              | 62        | 0,59 | -  | -   | -     | -     | -     | ўрта      | 1,5 | 10,0  | 8,0    | 46 |
| 16                                                                                                                                     | Янги<br>суғориладиг<br>ан кам<br>маданийлаш<br>ган    | енги<br>л<br>қумо<br>қли | огир<br>қумоқ<br>каватли<br>енгил<br>қумоқ | қум<br>каватл<br>и огир<br>қумоқ | 30        | 0,65 | -  | -   | -     | -     | -     | қучл<br>и | 1,5 | 20,0  | 14/4   | 40 |
| <b>Субтропик чул зонаси. Марказий Осиё провинцияси аллювиал ётқизикли Зарафшон дарёси дельтаси<br/>Суғориладиган утлоки тупроқлар.</b> |                                                       |                          |                                            |                                  |           |      |    |     |       |       |       |           |     |       |        |    |

|    |                                          |              |              |              |       |      |      |     |       |       |       |                     |           |       |          |    |
|----|------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|-------|------|------|-----|-------|-------|-------|---------------------|-----------|-------|----------|----|
| 17 | Янги суғориладиган кам маданийлашган     | кумли        | кумлар       | кумлар       | 30    | 0,55 | -    | -   | -     | -     | -     | ўрта                | 1,5       | 64    | 48/11    | 36 |
| 18 | Янги суғориладиган кам маданийлашган     | кумли        | енгил кумоқ  | кумлар       | 40-50 | 0,76 | 13,3 | 150 | 0,726 | 0,126 | 0,340 | кучли               | 1,5       | 114,0 | 106/4    | 34 |
|    | <b>Суғориладиган такир-утлоки тупрок</b> |              |              |              |       |      |      |     |       |       |       |                     |           |       |          |    |
| 19 | Янги суғориладиган кам маданийлашган     | ўрта кумоқли | ўрта кумоқли | огир кумоқли | 0-30  | 0,62 | -    | -   | -     | -     | -     | кучли               | 1,5 - 2,0 | 186   | 172,0    | 34 |
| 20 | <b>Текширилмаган ерлар:</b>              |              |              |              |       |      |      |     |       |       |       |                     |           | 3167  |          |    |
|    |                                          |              |              |              |       |      |      |     |       |       |       | <b>Жами:</b>        |           | 5324  | 1851/156 |    |
|    |                                          |              |              |              |       |      |      |     |       |       |       | <b>Ўртача балл:</b> |           | 54    |          |    |



**Бухоро вилояти Жондор тумани Нарзи Ражабов массиви ер фондининг  
ер турлари бўйича тақсимланиши**



# Массив ерларининг тупроқ бонитет баллари бўйича тақсимланиши



