

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ
ҚИШЛОҚ ВА СУВ ХЎЖАЛИГИ ВАЗИРЛИГИ

ТОШКЕНТ ИРРИГАЦИЯ ВА МЕЛИОРАЦИЯ ИНСТИТУТИ

УДК 332.334:519.67

Қўл ёзма ҳуқуқида

Абдурахимов Абдумажид Эшмўминович

**“Ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот
базасини яратишни такомиллаштириш”
(Тошкент вилояти Ўрта-Чирчиқ тумани мисолида)**

**5A410701 —«Ер ресурсларидан фойдаланиш ва бошқариш»
мутахассислиги бўйича**

Магистр академик даражасини олиш учун ёзилган

ДИССЕРТАЦИЯ

**Илмий раҳбар:
и.ф.н., доцент Қ.Р.Рахмонов**

Тошкент 2013

«Тасдиқлайман»
«Геодезия ва ер кадастри»
кафедраси мудир
_____ доц. Қ.Р. Раҳмонов
« ____ » _____ 2013 йил

**Магистрлик диссертациясини ёзиш бўйича
топшириқлар**

_____ га ТИМИ ректорини
(магистрант)
20__ й. « ____ » _____ сонли буйруғи билан тасдиқланган _____
_____ (магистрантнинг
диссертация мавзуси)

_____ мавзусидаги магистрлик диссертацияси

кафедрасидан тайинланган илмий раҳбар _____
(илмий раҳбарнинг Ф.И.Ш.)
томонидан тугаллаган ҳолда 20__ й. « ____ » _____ да _____
_____ кафедрасига дастлабки химоя учун тақдим этилсин.
Тадқиқот ишида _____
(илмий, амалий ва бошқа материаллари танланган объектнинг йиллий

хисоботлари, тўпламлари ва меъёрий ҳужжатлар, йўриқномалар ва ҳоказолар)

_____ берилиши кўзда тутилади.
Ишда қуйидаги масалалар баён этилади.
1 гуруҳ _____
(номи)

2 гуруҳ _____
(номи)

3 гуруҳ _____
(номи)

(сана, ой, йил)
Илмий раҳбар _____

(исми-шарифи, илмий даражаси ва унвони)

Магистрант _____

(исми-шарифи, илмий даражаси ва унвони)

томонидан топшириқлар қабул қилинди.

«____» _____ 20__ й.

**Магистрлик диссертациясининг дастлабки нусхасини
тугаллаш намунаси**

I БОБ

(диссертациясининг дастлабки иш режаси бўйича биринчи боб номи ва унинг тугаллаш мудати)

II БОБ

(диссертациясининг дастлабки иш режаси бўйича иккинчи боб номи ва унинг тугаллаш мудати)

III БОБ

(диссертациясининг дастлабки иш режаси бўйича биринчи боб номи ва унинг тугаллаш мудати)

«Иқтисодий назария асослари» кафедраси _____

(исми-шарифи, илмий даражаси) (имзо)

«Ҳаёт фаолияти хавфсизлиги» кафедраси _____

(исми-шарифи, илмий даражаси) (имзо)

Диссертация

кафедрасида 20__ й «____» _____ да ўтган дастлабки химоясида илмий раҳбар томонидан берилган топшириқлар:

Топшириқлар қабул қилинди:

(магистрантнинг имзоси ва сана)

МАГИСТРЛИК ДИССЕРТАЦИЯСИ АННОТАЦИЯСИ

Мавзу: Ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасини яратишни такомиллаштириш.

Мавзунинг долзарблиги. Диссертация ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасини яратишнинг назарий-услубий асослари, замонавий усуллардан фойдаланишни такомиллаштириш, ер-ахборот базаси дастурларидан самарали фойдаланиш ва хусусийлаштиришга оид асосий маълумотлар базасини ишлаб чиқиш каби долзарб мавзуга бағишланган.

Ишнинг мақсади ва вазифалари. Иқтисодий эркинлаштириш ва иқтисодий ислохотларни чуқурлаштириш шароитида ер участкалари билан бант бўлган ерларни хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасини ишлаб чиқишни такомиллаштириш ҳамда назарий асосларини таҳлил қилиш асосида уларни шакллантириш тадқиқотнинг асосий мақсади ҳисобланади;

Тадқиқот объекти ва предмети. Илмий тадқиқотнинг объекти бўлиб Тошкент вилояти Ўрта-Чирчиқ туманида ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасини яратишни такомиллаштириш;

Тадқиқот услубияти ва услублари. Тадқиқотни олиб боришда маълумотларни тўплаш, ўрганиш, тизимли ва қиёсий таҳлил қилиш, умумлаштириш, танланма кузатиш, мантиқий солиштириш, статистик гуруҳлаш, моногрфик кузатиш ва бошқа усуллардан фойдаланилди.

Тадқиқот натижаларининг илмий жиҳатдан янгилик даражаси.

Тадқиқотнинг илмий янгилиги бўлиб қўйидагилар ҳисобланади:

- туманда ер участкаларини яқка тартибда ер ахборот базасини шакллантириш;
- ер участкаларини хусусийлаштиришда ер-ахборот базасини яратиш услубларини такомиллаштириш;
- ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасининг яратиш ҳолати;

Тадқиқот натижаларининг амалий аҳамияти ва татбиқи. Олиб борилган тадқиқотлар натижаларини амалиётда қўллаш ер участкаларини хусусийлаштиришга оид керак бўладиган маълумотларни киритиш, жорий этиш ва уларнинг иқтисодий самарадорлигини ошириш имкониятини беради;

Иш тузилиши ва таркиби: Диссертация иши кириш, 3 та боб, хулоса ва таклифлар, фойдаланилган манбалар ва адабиётлар рўйхати, иловалардан иборат. Диссертацияда жадваллар ва чизмалар акс эттирилган;

Бажарилган ишнинг асосий натижалари.

Туманда ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасини яратиш ҳамда уларнинг иқтисодий самарадорлиги илмий жиҳатдан асосланган ҳолда таҳлил қилиниб, келажакда уларнинг самарадорлиги ва баъзи бир амалий қирралари ёритилган.

Илмий раҳбар

(имзо)

Магистратура талабаси

(имзо)

**MINISTRY OF AGRICULTURE AND WATER
RESOURCES OF REPUBLIC OF UZBEKISTAN
TASHKENT INSTITUTE OF IRRIGATION AND MELIORATION
Specialty: Land use and Land management**

Department: Geodesy and land cadaster

Supervisor: Associate prof
K.R.Rakhmonov

Academic year: 2012-2013

Master Student: A.E.Abdurakhimov

ABSTRACT FOR MASTER'S DISSERTATION

Topic. Preparation and development database in land privatization.

Background: The thesis is about theoretical – methodic basis of creating land-information base of land area privatization, improving using moderer methods, efficiently using land-information base programmes and making up main information base of privatization.

Aims and tasks of the research. I am proving creating of land-information base of land privatization which is busy with land area in the condition of deeping economic reforms and making free economy and analysing theoretical foundation are the main aim of the research.

Objects of the research:The place of scientific research is improving creating land-information base of privatization of land area in the Urta Chirchiq region, Tashkent province.

Methodologies and methods of the research.Selecting information, studying, system and comparing analyse,generalixation, selected watching, logical comparing, making statistic groups, monographic watching and other methods are used while holding research.

Scientific novelty of the research results.Scientific novelty of the research are the following;

- forming individual land-information base of land area in the region;
- Improving methods of creating land-information base of land area privatization;
- Condition of creating land-information base of land area privatization;

Practical importance and application of project results.The opportunity of introducing necessary information for land area privatization and improving their economic efficiency is given by introducing results of held research.

Content and structure of the work. The thesis consists of introduction, 3 chapters, conclution and recommendation, used sources and a list of literature and notes. There are tables once drawings in the thesis;

Results of the work:. creating land-information base of land area privatization in the region and improving their economic efficiency, analysing

results and improving their efficiency in future and other practical matters are explained.

Supervisor

(Signature)

Master student

(Signature)

М У Н Д А Р И Ж А		
	Кириш	
I боб.	Ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасини яратишнинг назарий масалалари.....	
1.	Ер-ахборот базасини яратишнинг назарий услубий асослари.....	
2.	Ер-ахборот базасини яратишда хорижий давлатлар тажрибаси.....	
3.	Ер участкаларини хусусийлаштириш бўйича ер-ахборот базасини яратиш услубларини такомиллаштириш.....	
	I боб бўйича хулоса	
II боб.	Тошкент вилояти Ўрта-Чирчиқ туманида ер участкаларини хусусийлаштириш ҳолатининг тахлили.....	

1.	Тошкент вилоятида ердан фойдаланувчи субъектлар тўғрисида маълумотлар.....	
2.	Ўрта-Чирчиқ туманида ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасининг яратиш ҳолати	
3.	Ер участкаларини хусусийлаштириш таҳлили	
4.	Ер-ахборот базасини яратишда ҳаёт фаолияти хавфсизлиги масалалари.....	
	II боб бўйича хулоса	
III боб.	Тошкент вилояти Ўрта-Чирчиқ туманида ер-ахборот базасини яратиш ва ундан самарали фойдаланиш йўллари.....	
1.	Туманда ер-ахборот базасини яратиш услубларини такомиллаштириш.....	12
2.	Туманда ер-ахборот базасини жорий этиш.....	
3	Ер-ахборот базасини яратишнинг иқтисодий самарадорлиги.....	
4	Молиявий-иқтисодий инқироз шароитида ер участкаларидан самарадорли фойдаланишнинг аҳамияти ва истиқбол режалар.....	
	III боб бўйича хулоса	
	Хулоса ва таклифлар.....	
	Иловалар.....	
	Фойдаланилган адабиётлар рўйхати.....	

Кириш

Ўзбекистон Республикасининг ахборотлаштириш соҳасидаги давлат сиёсати, ахборот ресурслари ахборот технологиялари ва ахборот тизимларини ривожланиши ва такомиллашувининг замонавий жаҳон тамойилларини ҳисобга олган ҳолда миллий ахборот тизимларини яратишга қаратилган. Ер ахборот тизимидан ҳозирги кунда барча фаолият соҳаларида кенг миқёсда фойдаланилиш кузатилмоқда. Улардан бир қатор илмий ва амалий масалалар ечимида, жумладан давлат ва ҳудудий миқёсдаги лойиҳалаштиришлар ва бошқарув соҳасида, ер участкаларини

қайд қилиш ҳамда табиий бойликлар захираларини қайд қилиш жараёнида, ер мониторинг жараёнини амалга ошириш ва ҳаказо кўплаб соҳаларда кенг фойдаланилади.

Ер-ахборот базасининг таъминотини жадаллашуви, тезкор вазиятни тавсифловчи, ишончли маълумотларни мунтазам йиғиб борилиши, унинг ўз вақтида ва сифатли таҳлил қилиниши ҳозирги шароитда ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасини яратишнинг муҳим шартларидан бири ҳисобланади. Ахборот жараёнларини автоматлаштириш компьютер техникасини жорий этишга, маълумотларни йиғиш, сақлаш, қайта ишлаш ва унинг асосида маълумотларни бериш, автоматлаштирилган тизимларини яратишга бевосита боғлиқдир. Ер-ахборот базасини такомиллаштириш масаласини муваффақиятли ҳал этиш учун ахборот технологияларидан фойдаланишнинг амалий кўникмаларига эга бўлган кадрлар тайёрлашни талаб этилади.

Замонавий компьютер дастурларига асосланган ер-ахборот базасини яратишдан мақсад ер участкаларини хусусийлаштириш билан иш олиб борувчи ҳамда шу соҳани 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 зарур бўладиган ер-ахборот базасини ташкил этиш муҳим вазифалардан ҳисобланади.

Бунда ер-ахборот базасидан фойдаланишнинг асосий йўналишлари сифатида ер майдонлари ҳақидаги маълумотларни сақлаш ва янгилаш, уларни сифат ва миқдорий жиҳатдан баҳолаш, хусусий мулкчилик шакллари ва ҳуқуқларининг турлари ва бошқалар назарда тутилади. Бу барча функцияларни замонавий тарздаги маълумотлар базасини бошқариш тизими таъминлайди. Дастлаб ер майдонлари ҳақидаги маълумотларни сақлаш мақсадларида қўлланиладиган замонавий ер-ахборот базаси бевосита геоахборот тизими (ГАТ) тушунчаси билан боғлиқ бўлиб, маълум

бир ер майдонига тегишли бўлган маълумотлар таркибига майдонларнинг жойлашиш ўрни, ҳудуди ва конфигурациялари ҳақидаги ахборотларни киритишни кўзда тутди.

Мамлакатимизда иқтисодийни модернизация қилиш ва ер ислохотларини амалга ошириш, хусусий мулкчилик учун қулай ҳуқуқий муҳит яратиш ҳамда умуммиллий бойлигимиз бўлган ер ресурсларидан оқилона, самарали фойдаланиш ва қишлоқ аҳолисининг турмуш даражасини яхшилаш одамларнинг даромади ва фаровонлигини янада яхшилаш устувор вазифалардан ҳисобланади. Айнан шу йўналишда Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2006 йилнинг 24 июлидаги "Юридик шахслар ва фуқароларнинг бинолари ҳамда иншоотлари билан банд бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш туғрисида"ги фармонининг қабул қилиниши ерга бўлган хусусий мулкчиликнинг ривожланишида янги босқични бошлаб берди.

Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш илмий асосланган тамойиллар, амалдаги қонунлар, давлат махсус дастурлари орқали амалга оширилади. Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш мажбурий тайёргарлик босқичидан сўнг амалга оширилади.

Президент И.А.Каримов «Жаҳон молиявий иқтисодий инқирози, Ўзбе-кистон шароитида уни бартараф этиш йўллари ва чоралари» асарида кўйида-гиларни таъкидлаб ўтган: «Аҳолининг иш ҳақи ва даромадларини изчил ва олдиндан ошириб бориш ҳамда истеъмол бозорида нархлар индексининг асоссиз тарзда ўсишининг олдини олишга доир чоратadbирлар ҳам изчиллик билан амалга оширилмоқда. Бу эса эл-юртимизнинг фаровонлигини юксалтириш, аҳолининг харид қобилиятини оширишни кўзда тутадиган энг муҳим устувор мақсадларимизга тўла мос келади»¹.

¹ Каримов И.А. Жаҳон молиявий-иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитида уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари. - Т.: Ўзбекистон, 2009, 10-11 б.

Президентимиз томонидан 2009 йил “Қишлоқ тараққиёти ва фаровонлиги йили” деб эълон қилинди. Ушбу муносабат билан Президентимиз ўз маърузаларида қишлоқда тараққиёт ва фаровонликни таъминлашнинг қуйидаги асосий йўналишларини белгилаб бердилар:

- қишлоқ турмуш даражасини ошириш;
- қишлоқ аҳолисининг манфаатларини янада тўлиқ таъминлашга қаратилган ҳуқуқий базани мустаҳкамлаш;
- қишлоқ жойлардаги инфратузилма тармоқларини янада ривожлантириш;
- қишлоқ ҳаётининг савияси ва маданиятини янги поғонага кўтариш;
- қишлоқ аҳолиси, энг аввало, ёшларни иш билан таъминлаш, одамларнинг даромади ва фаровонлигини ошириш;
- қишлоқ хўжалигида ислохотларни чуқурлаштириш, фермерлик ҳаракатини қўллаб-қувватлаш;
- қишлоқда пайдо бўлаётган мулкый муносабатларни, янги ўрта табақа вакиллари — мулкдорлар, тадбиркор ва ишбилармонларнинг манфаатларини ҳимоялаш;
- ер, тўпроқ унумдорлигини доимий равишда ошириш, ернинг мелиоратив ҳолатини яхшилаш;

Маълумки ер ресурслари барча ишлаб чиқариш тармоқлари орасида тақсимланган бўлиб, ундан ҳар хил мақсадда, хусусан аҳоли яшаш жойлари ва ноқишлоқ хўжалик ишлаб чиқариш объектлари жойлашган ўрни, қишлоқ хўжалик корхоналарида эса асосий ишлаб чиқариш воситаси сифатида фойдаланилади.

Демак, республикамизда ҳозирги кунда ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасини яратишни такомиллаштириш тизимига ўтишга оид махсус илмий ишлар олиб бориш муҳим аҳамият касб этади.

Мавзунинг долзарблиги. Диссертация ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасини яратишнинг назарий-

услубий асослари, замонавий усуллардан фойдаланишни такомиллаштириш, ер-ахборот базаси дастурларидан самарали фойдаланиш ва хусусийлаштиришга оид асосий маълумотлар базасини ишлаб чиқиш каби долзарб мавзуга бағишланган.

Республикамиз иқтисодиётининг тубдан интенсив ривожланиш йўлига бурилиши барча соҳа ва тармоқларда илмий техника тараққиётининг жадал тадбиқ этилиши, ягона иқтисодий организм сифатида ер-ахборот базасининг фаолият кўрсатиши, ер участкаларини хусусийлаштиришда янги устувор йўналишларни тадбиқ этишни талаб этади.

Шуни таъкидлаш лозимки, республикамизда ер участкаларини хусусийлаштиришда ер-ахборот базасидан фойдаланиш бўйича олиб борилаётган ишлар етарли даражада эмаслиги сезилмоқда. Кейинги йилларда ер участкаларини хусусийлаштиришда илғор технологиялардан фойдаланишга кам эътибор берилмоқда. Демак ер участкаларини хусусийлаштиришда ер-ахборот базасидан фойдаланишни такомиллаштириш бугунги куннинг долзарб масаласи ҳисобланади.

Шунинг учун ер участкаларини хусусийлаштиришда замонавий усуллардан фойдаланишни такомиллаштириш ва бу мақсадда мавжуд имкониятларни қидириб топиш ва ер участкаларини хусусийлаштиришда ер-ахборот базасининг асосини ишлаб чиқиш талаб этилади. Танланган мавзунинг долзарблиги келтирилган юқоридаги фикр ва мулоҳазалар билан изоҳланади.

Тадқиқот объекти ва предмети. Ҳозирги кунда республикамизда мавжуд ер участкаларини хусусийлаштиришда ер-ахборот базасидан фойдаланиш масалалари, ер участкаларидан самарали фойдаланиш бўйича ер-ахборот базасидан фойдаланишни такомиллаштириш тадқиқотнинг предмети бўлиб ҳисобланади.

Илмий тадқиқотнинг объекти бўлиб Тошкент вилояти Ўрта-Чирчиқ туманида ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасини яратишни такомиллаштириш ҳисобланади.

Ишнинг мақсади ва вазифалари. Иқтисодиётни эркинлаштириш ва иқтисодий ислохотларни чуқурлаштириш шароитида ер участкалари билан банд бўлган ерларни хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасини ишлаб чиқишни такомиллаштириш ҳамда назарий асосларини таҳлил қилиш ҳамда илмий асосланган таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқиш асосида уларни шакллантириш тадқиқотнинг асосий мақсади ҳисобланади;

Тадқиқотнинг мақсадидан келиб чиққан ҳолда қўйидаги вазифалар ҳал этилган:

- ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасидан фойдаланишни ривожлантириш;
- ер участкаларини хусусийлаштиришда ер-ахборот базасидан фойдаланишни такомиллаштириш;
- ривожланган давлатларга нисбатан ер участкаларидан фойдаланиш тажрибаларини ҳисобга олган ҳолда ер-ахборот базасидан самарали фойдаланиш омилларини очиб бериш;
- ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасидан фойдаланишнинг ҳозирги ҳолати ва хусусиятларини ўрганиб чиқиш ва уни ривожлантириш имкониятларини очиб бериш;

Тадқиқот услубияти ва услублари. Тадқиқотни олиб боришда ер участкаларидан самарали фойдаланиш ва ер участкаларини хусусийлаштиришда ер-ахборот базасидан фойдаланиш бўйича илгари сурилган назарий ва амалий ғоялар тадқиқот ишининг услубий асоси бўлиб ҳисобланади. Тадқиқотни олиб боришда маълумотларни тўплаш, ўрганиш, тизимли ва қиёсий таҳлил қилиш, умумлаштириш, танланма кузатиш, мантиқий солиштириш, статистик гуруҳлаш, монографик кузатиш ва бошқа усуллардан фойдаланилди.

Илмий тадқиқот ишларини олиб боришда Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси томонидан қабул қилинган қонунлар, Президент фармонлари, Вазирлар Маҳкамасининг қарорлари ва меъёрий ҳужжатлар, илмий тадқиқотлар олиб борган ва олиб бораётган олимларнинг илмий ишларидан кенг фойдаланилди.

Тадқиқот натижаларининг илмий жиҳатдан янгилик даражаси.

Тадқиқотнинг илмий янгилиги бўлиб қўйидагилар ҳисобланади:

- тумандаги яқка тартибда қурилган уй-жойлар билан банд ер участкаларининг ер-ахборот базасини шакллантириш;
- ер участкаларини хусусийлаштиришда ер-ахборот базасини яратиш услубларини такомиллаштириш;
- ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасининг яратилиш ҳолатини яхшилаш;

Тадқиқот натижаларининг амалий аҳамияти ва татбиқи. Олиб борилган тадқиқотлар натижаларини амалиётда ер участкаларини хусусийлаштиришда қўлланилаётган ер-ахборот базасидан фойдаланишни такомиллаштириш орқали ер участкаларидан фойдаланиш самарадорлигини ошириш имкониятини беради. Ишлаб чиқилган тавсиялар истиқболда ер участкаларини хусусийлаштириш ва улардан самарали фойдаланиш бўйича ечиладиган масалаларни ҳал қилишда, шунингдек ер-ахборот базасини бошқариш тизимини такомиллаштиришда асос бўлиши мумкин.

Бажарилган ишнинг асосий натижалари. Олиб борилган тадқиқот натижалари халқаро, республика илмий анжуманлар ва семинарларда ва бошқа бир қатор конференцияларда муҳокама қилиниб борилмоқда.

Тошкент вилояти Ўрта-Чирчиқ тумани Тўйтепа шаҳрида ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасини яратиш ҳамда уларнинг иқтисодий самарадорлиги илмий жиҳатдан асосланган

ҳолда таҳлил қилиниб, келажакда уларнинг самарадорлиги ва баъзи бир амалий қирралари ёритилган.

Ишнинг тузилиши ва таркиби: Диссертация иши кириш, 3 та боб, хулоса ҳамда фойдаланилган адабиётлар рўйхатидан иборат. Диссертацияда жадваллар ва чизмалар акс эттирилган.

Илмий ишнинг кириш қисмида танлаб олинган мавзунинг долзарблиги, мақсад ва вазифалари, ўрганилганлик даражаси, услуги ва услугиёти, амалга оширилган тадқиқотнинг илмий янгилиги ва амалий аҳамияти асослаб берилган.

Биринчи боб – “Ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасини яратишнинг назарий масалалари” деб номланиб, ер-ахборот базасини яратишнинг назарий услубий асослари, хорижий давлатлар тажрибаси ва ер участкаларини хусусийлаштириш бўйича ер-ахборот базасини яратиш услубларини такомиллаштириш бўйича илмий асосланган тавсиялар берилган.

Иккинчи боб – “Тошкент вилояти Ўрта-Чирчиқ туманида ер участкаларини хусусийлаштириш ҳолатининг таҳлили” деб номланган бўлиб, унда вилоят ва туман тўғрисида умумий маълумот, иқлими, сувлари, тупроғи ва бошқа ресурслари таҳлил қилинган ва ердан фойдаланувчи субъектлар тўғрисида маълумотлар, туманда ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасини яратиш ҳолати ва таҳлили ҳамда ҳаёт фаолияти хавфсизлиги масалалари ўрганилган.

Учинчи боб – “Тошкент вилояти Ўрта-Чирчиқ туманида ер-ахборот базасини яратиш ва ундан самарали фойдаланиш йўллари” деб номланиб, туманда ер-ахборот базасини яратиш услубларини такомиллаштириш, жорий этиш, иқтисодий самарадорлиги ва молиявий-иқтисодий инқироз шароитида ердан фойдаланиш самарадорлигини ошириш аҳамияти ва истиқбол режалар бўйича илмий асосланган тавсиялар очиб берилган.

Диссертациянинг хулоса қисмида тадқиқот натижалари бўйича ишлаб чиқилган хулоса берилган.

Чоп этилган мақолалар иловаларда кўрсатилган.

Мақолалар рўйхати:

1. Абдурахимов А.Э. Ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер ахборот базасини яратиш масалалари // «Қишлоқ ва сув хўжалигининг замонавий муаммолари» мавзусидаги иқтидорли талабалар, магистрантлар ва ёш олимларнинг XI-Республика илмий амалий анжумани мақолалар тўплами. Тошкент, 2012. 425-427 б.

2. Абдурахимов А.Э. Қишлоқ хўжалик экинларини алмашлаб экиш далалари бўйича оптимал жойлаштиришнинг математик модели // «Қишлоқ ва сув хўжалигининг замонавий муаммолари» мавзусидаги иқтидорли талабалар, магистрантлар ва ёш олимларнинг XI-Республика илмий амалий анжумани мақолалар тўплами. Тошкент, 2012. 423-425 б.

3. Абдурахимов А.Э. Ер тузиш лойиҳалари самарадорлигини оширишда иқтисодий-математик усуллардан фойдаланиш // “Гидротехника иншоотларининг самарадорлигини, ишончилиги ва хавфсизлигини ошириш” Республика илмий-амалий конференция материаллари. Тошкент, 2012. 594-595 б.

I БОБ. ЕР УЧАСТКАЛАРИНИ ХУСУСИЙЛАШТИРИШГА ОИД ЕР-АХБОРОТ БАЗАСИНИ ЯРАТИШНИНГ НАЗАРИЙ МАСАЛАЛАРИ

1.1 Ер-ахборот базасини яратишнинг назарий услубий асослари

Ўзбекистон Республикаси жаҳон миқёсида шаклланаётган глобал ахборот жамиятида муносиб ўринни эгаллашга интилмоқда. Ушбу мақсадларга эришиш учун мамлакат Ҳукумати томонидан Ўзбекистонда ахборотлаштириш жараёнларини фаоллаштириш, замонавий ахборот-коммуникация технологияларини тез суръатларда ривожлантириш, уларни

иқтисодиёт ва жамиятнинг барча соҳаларида жорий этиш ҳамда фойдаланишнинг стратегик устувор вазифалар белгиланди. Бу давлат бошқаруви самарадорлигини жиддий равишда ошириш, давлатнинг, умуман жамият билан ҳамда унинг айрим институтлари ва фуқаролар билан ўзаро муносабатларини оптималлаштириш, жумладан ер ресурсларидан фойдаланишга оид ахборот базасини шакллантириш имконини беради.

Бугунги кунда барча соҳалар каби ердан самарали фойдаланишда ҳам ахборот технологиялари соҳасида эришган ютуқларни қўллаш имкони вужудга келмоқда. Шунинг учун хусусийлаштириладиган ер участкаларига оид маълумотлар тўпламини қайта ишлаш, сақлаш ва узатиш учун қўлланилаётган компьютер дастурларидан унумли фойдаланиш, жаҳон миқёсида яратилган моделларни қўллаш, улардан тўлиқ, аниқ ва юқори даражада фойдаланиш долзарб масалалардан ҳисобланади.

Ер-ахборот базасини яратиш тизими, бу бир неча фанларга оид билимларни ўзида жамлаган ҳолда жадаллик билан ўсиб бораётган тезкор маълумотлар олиш тизимидир. Ер-ахборот базасини қўллаш мажмуали жараён бўлиб, компьютер дастурлари ва мутахассислар ёрдами билан маълумотларни олиш, уларга ишлов бериш, таҳлил қилиш ва тасвирлашдан иборатдир. Ер-ахборот базасини яратиш маълумотлар базаси қатламларининг бир ёки бир нечта операцияларини, ўлчашларни ва маълумотлар сўровини ўз ичига олади. Ушбу тизим асосида географик воқеа ва ҳодисаларни таҳлил қилиш орқали турли боғланувчи графиклар тузиш имконияти яратилади.

Мамлакатимизга жуда тезлик билан кириб келаётган ер-ахборот базаси дастурларидан самарали фойдаланиш қишлоқ хўжалигини ҳудудий ташкил этиш ва бошқаришга тааллуқли маълумотларни тўплаш, уларни тезлик билан қайта ишлаш, олинган натижаларни самарали таҳлил қилиш имкониятини яратади. Шунга қарамасдан, аҳолини ер

участкаларини хусусийлаштириш бўйича кўплаб ечилмаган технологик ва ташкилий муаммолар мавжуд бўлиб, халқ хўжалигининг турли соҳалари бўйича ер-ахборот базасини яратиш тамойиллари ишлаб чиқилмаган.

Мамлакатимизда ер ресурсларидан самарали фойдаланишда ер-ахборот базасининг ўрни ҳозирги замон талаби доирасида кенг кўламда Ўзбекистон Республикаси “Ергеодезкадастр” давлат қўмитаси тасарруфидаги барча лойиҳалаш институтлари ҳамда Ер ресурслари ва давлат кадастр бошқармаларида юқори даражада фойдаланиб келинмоқда.

2011 йил 1 январь ҳолатига Ўзбекистон Республикасининг маъмурий чегарасидаги умумий ер майдони 44896,9 минг гектарни ташкил қилади. Республика бўйича корхона, ташкилот, муассасалар, фермер хўжаликлари ва фуқароларнинг фойдаланаёт жами ерлар 44410,3 минг гектарни, шундан аҳоли пунктлари ерларининг умумий майдони 220,4 минг гектарни ёки жами ерларнинг 0,5 %ини ташкил қилади. Ер-ахборот базаси камҳаражат ва сифат даражаси юқори бўлганлиги сабабли ҳозирги кунда деярли ер ресурсларидан фойдаланишда қўл меҳнатига эҳтиёж камайиб ер-ахборот базасига талаб ортмоқда.

Ер-ахборот базасини яратиш бўйича олинган илмий-тадқиқот натижалари Тошкент вилояти Ўрта-Чирчиқ туманида ер ресурслари ва давлат кадастри хизмати фаолиятида жорий этиш мақсадида ишлаб чиқилди.

Ер-ахборот базасини яратиш ер участкалари ва кўчмас мулклар билан иш олиб борувчи ҳамда шу соҳаларни бошқариш, режалаштириш ва назорат қилиш бўйича турли масалаларни ҳал қилувчи турли даражалардаги маъмурий-хўжалик хизматларини ишончли, кўп қиррали ахборотлар билан таъминлашга хизмат қилади.

Бозор иқтисодиёти шароитида туман ер ресурсларидан янада самарали фойдаланиш ва уларни ривожлантиришга ўтишда ер билан боғлиқ ахборот кўпроқ муҳим аҳамият касб этмоқда. Ер-ахборот базасини

яратиш тизимли тарзда маълумотларни йиғиш, янгилаш, ишлов бериш ва тарқатиш биринчи навбатдаги заруратга айланган.

Туманда ер-ахборот базасини яратиш жараёнида ҳар бир массив, массивдаги кишлоқ фуқоролари йиғини, фермер хўжаликлари ва ер участкалари бўйича маълумотлар қайта ишлаб чиқилади. Унда ҳар бир массив ер тузувчилари ўзига бириктирилган ҳудуд ҳақидаги маълумотларни тўплайдилар ва туманга тақдим қилади. Туман ер ресурслари ва давлат кадастри бўлимидаги мутахассислар бу маълумотларни компьютерга киритади ва тўлиқ ер-ахборот ишлаб чиқариш жараёнларнинг бажарилишини таъминлайди.

Ер-ахборот базасини яратиш умумий тизимнинг остки тизими бўлиб, у ер, кўчмас мулк ва уларга бўлган ҳуқуқ билан боғлиқ ахборотларни бошқариш, таҳлил қилиш, акс эттириш учун мўлжалланган кадастр тизими ривожланишининг маҳсули ҳисобланади.

Туман ер-ахборот базасини яратиш тизими ер участкалари ва уларнинг субъектларини рўйхатга олиш вазифаларини ўз зиммасига олади. Ерларни рўйхатдан ўтказиш, ердан фойдаланиш ҳуқуқини сотиб олиш ва уни тасарруф этиш учун ишончли ва аниқ белгиланган асосни таъминлаш туман ер-ахборот тизимининг вазифаси саналади. Туман ер-ахборот тизимида ахборот таркибига ер майдонининг жойлашган ўрни, чегаралари, мулк ҳуқуқи, нарҳини баҳолаш, имтиёз ва чеклашлар билан боғлиқ бошқа ахборотлар киради. Ҳар бир майдон учун ер тоифаси, тупроқларнинг синфланиши, ердан фойдаланиш ҳақидаги маълумотлар ва ҳоказолар киради.

Ер-ахборот базасини яратиш ахборотларни киритишни осонлаштириш, унда сақланаётган маълумотлардан фойдаланиш ва таҳлил қилиш учун лойиҳада экран шаклларида фойдаланиш тавсия этилади. Шакллардан маълумотлар базасига ёзувлар қўшиш учун ҳам фойдаланиш мумкин. Бундан ташқари, шаклларда Ўзбекистон Республикасида амалдаги ҳаракатда бўлган ва қабул қилинган меъёрий ҳужжатлар,

классификаторлар, йўриқномалар ва кўрсатмалардан фойдаланилган ҳолда яратилган, очиладиган рўйхатлар, шунингдек, маълумотлар киритишни осонлаштирадиган бошқарувнинг бошқа элементлари ҳам жойлашган. Зарурат бўлган ҳолларда шаклга кўчмас мулк объектларининг расмга олинган тасвири ёки уларни тартиблаштирилган нусхаларини ҳам жойлаштириш мумкин.

Ер-ахборот базасида маълумотларни танлашга сўровдан фойдаланилган бўлиб, у сўровлардан энг кўп ишлатиладиган шакл ҳисобланади. Бундай шаклдаги сўровлар маълумотларни бир ёки бир нечта жадвалларда қайтарадиган ва уларда маълумотларни янгилаш мумкин бўладиган (бир неча чегаралар билан) жадваллар кўринишида акс эттирадилар. Ер-ахборот базаси ердан фойдаланувчи субъектларни ва уларнинг ер участкаларининг изоҳини ўз ичига олиб, объектнинг аниқ ва ягона идентификациясини, объектнинг жойлашган ўрнини беради. Объектлар, ер участкалари ва ер кадастри мақсадлари учун ўтказилган тасвирга олишнинг бошқа материалларини кузатув далолатномалари асосида тузилади. Шунингдек, ер-ахборот базасидан фойдаланувчилар, мулкдорлар тўғрисидаги ахборотларни ўз ичига олади ва кўчмас мулкларни кузатув далолатномалари асосида тузилади. Рўйхатга олиш тизимининг таркибига мос тарзда маълумотлар базасига кўчмас мулк объектларининг техник тавсифи ҳам киритилишини тавсия этамиз.

Маълумотлар базасини ишлаб чиқишдан мақсад давлат ер кадастрини юритиш учун маълум бир ердан фойдаланувчи, шунингдек, ер участкаларида жойлашган алоҳида объектлар бўйича маълумотларни қайта ишлаш, сақлаш, таҳлил қилиш ҳамда ўзгага берилишини таъминловчи дастурий мажмуани яратишдан иборатдир.

Ер-ахборот базасини амалга оширувчилар



1-расм *Ер-ахборот базаларни ташкилий қисми.*

Ер-ахборот базасини яратишда техник воситалар- ер-ахборот базасини яратишни амалга ошириш жараёнида керак бўладиган барча воситалардир, яъни компьютер, плоттер, джитайзер, принтер, GPS ва бошқа воситалардир.

Ер-ахборот базасини бошқарадиган дастурлар - ер-ахборот базасини яратишда маълумотларни киритиш, уларни таҳлил қилиш, маълумотлар базасини бошқариш ва уни сақлаш йўллари, керакли маълумотларни тезкор сўров учун керак бўладиган компьютер дастурларидир.

Ер-ахборот базасини ташкил этувчи маълумотлар - ер-ахборот базасини яратишнинг энг муҳим белгилардан бири ҳисобланади десак муболоға бўлмайди. Маълумотлар ер-ахборот базасини амалга оширувчи томонидан жадвал кўринишда ёки фото сурат кўринишида тўпланиши мумкин. Тўпланган маълумотлар бошқа тўпланган маълумотлар билан бирлаштирилиб таҳлил қилиниши мумкин.

Ер-ахборот базасини амалга оширувчилар – инсонлар иштирокисиз ҳар қандай ер-ахборот базасини яратишни тасаввур қилиш қийин, чунки инсонлар барча бўлаётган жараёнларни бошқариб боради. Ер-ахборот базасини яратиш натижалари қандай даражада сифатли бўлиши айнан инсон билим маҳоратига ва уни иштирокига бевосита боғлиқ.

Ер-ахборот базасини ташкил этиш усуллари - маълумотларни таҳлил қилиш ва ер-ахборот базасини яратиш тез ва сифатли бўлиши, кўпгина ҳолларда қандай усулларни қўллашга боғлиқ.

Хусусийлаштириладиган ер участкаларининг қийматини баҳолаш учун ҳам ер-ахборот базасидан фойдаланиш мумкин. Ер участкаларининг қийматини баҳолаш, ахборот билан таъминлашга доир чора-тадбирлар тизимини амалга оширишда ҳисобга олиниши лозим. Ер-ахборот базасида кадастрли баҳолашни такомиллаштириш бошланғич ахборотнинг умумий қабул қилинган мезонларига мослиги, хусусан стандартлаштирилган хусусиятга эга бўлиши, ахборотнинг такрорланишини олдини олиши, уни тайёрлашнинг даврийлигини оптималлаштирилиши, баҳолашни соддалаштирилиши, уни тайёрлаш муддатлари ва харажатларини қисқартирилиши, шунингдек ушбу ахборотдан фойдаланишда ва сифатини назорат қилишдаги қулайликни таъминлаши лозим. Ер участкасини баҳолаш учун бошланғич ахборот, ҳуқуқий ахборотни, баҳоланаётган ер участкасининг миқдорий ва сифат хусусиятини, шунингдек таҳлилий ва бозор ахборотини ўз ичига олиши керак.

Сўнгги йилларда республика олимлари Қ.Рахмоновнинг[11] ишида маълумотлар базасини ишлаб чиқишдан мақсад давлат ер кадастрини юритиш учун маълум бир ердан фойдаланувчи, шунингдек, ер участкаларида жойлашган алоҳида объектлар бўйича маълумотларни қайта ишлаш, сақлаш, таҳлил қилиш ҳамда ўзгага берилишини таъминловчи дастурий мажмуани яратишдан иборатдир. Туман ер ахборот тизимида, туман ерларининг ҳар бир участкаси бўйича мукамал маълумотлар базаси йиғилади, сақланади, қайта ишланади ҳамда давлат ва хусусий талабгорларга етказилади.

Б.Ходиевнинг[8] ишида ер ресурсларининг қийматини баҳолаш учун ахборот базаси сифатида ер ресурсларини кадастрли баҳолашни такомиллаштириш бошланғич ахборотнинг умумий қабул қилинган талабларни қондириши, хусусан стандартлаштирилган хусусиятга эга бўлиши, ахборотнинг такрорланишини олдини олиши, уни тайёрлашнинг даврийлигини оптималлаштириши, баҳолашни соддалаштириши, уни тайёрлаш муддатлари ва харажатларини қисқартириши, шунингдек ушбу ахборотдан фойдаланишда ва сифатини назорат қилишдаги қулайликни таъминлайди.

А.С.Чертовицкийнинг[13] ишида ҳам ер кадастрини юритишнинг объектив характери ер тўғрисидаги ахборотларга зарурият билан аниқланади. Ахборот, энг аввало, ер муносабатларини тартибга солиш учун, шу жумладан, унинг ер қонунчилиги ижоди, ер ресурсларидан фойдаланишни башоратлаш ва режалаштириш, ер ресурсларини тармоқлараро тақсимлаш (қайта тақсимлаш), тўла ҳолда мамлакат бўйича ердан фойдаланиш самарадорлигини баҳолаш каби функцияларни амалга ошириш учун зарурдир. Ер ресурсларини баҳолаш учун бошланғич ахборот: ҳуқуқий ахборотни, баҳоланаётган ер участкасининг миқдорий ва сифат хусусиятини, шунингдек таҳлилий ва бозор ахборотини ўз ичига олмоғи керак. Қишлоқ хўжалиги учун мўлжалланган ерлар қийматини баҳолашнинг ахборот базасини такомиллаштириш ушбу тоифа ерларининг

қийматини шакллантирувчи ва улардан фойдаланишни яхшилаш ҳисобидан мазкур қийматни оширувчи омилларни ҳисобга олишни максималлаштиришга, ноқишлоқ хўжалиги мақсадларида фойдаланиладиган ерлар қийматини баҳолаш учун ахборот базасини такомиллаштириш эса ушбу ерларда жойлаштириладиган турли объектларни барпо этиш ва улардан фойдаланиш харажатларининг ҳажмига, демак, уларнинг қийматига таъсир кўрсатувчи омилларни ҳисобга олишни максималлаштиришга йуналтирилиши лозим.

Ер-ахборот базаси таркибини амалга ошириш турли активлар қийматини баҳолашни ахборот билан таъминлашга булган асосий эҳтиёжларни қондира олган бўларди. Бироқ ер ресурсларига нисбатан ушбу база кўплаб ўзгаришлар ва қўшимчалар киритилишини талаб қилади. Ушбу ҳолат катта аҳамиятга эга, чунки ер қийматини баҳолашнинг ахборот-таҳлилий базаси ер тоифалари (уларнинг йўналиши) бўйича ҳам, улардан ва уларда жойлашган бинолар ва иншоотлардан фойдаланиш шакллари бўйича ва бошланғич маълумотларга, уларнинг ишончлигига нисбатан қўйиладиган юқори талабларга амал қилиш зарур. Ер участкалари бўйича барча битимларни рўйхатга олувчи органлар ушбу маълумотлар манбаларидан бирига айланиши керак. Ахборот базасида бошланғич маълумотлар билан бир қаторда турли хилдаги норматив ва бошқа қўшимча маълумотлар тўпланиши лозим.

1.2 Ер-ахборот базасини яратишда хорижий давлатлар тажрибаси

Ўзбекистон Республикасининг ҳалқаро жамиятга бирлашиши ер информацион тизимини, ер тузиш, ер кадастри, ерларни баҳолаш ва ер майдонларини рўйхатга олишни чет эл тажрибасини (обдан) пухта ўрганишни талаб қилади. Бу шунингдек келажакда ер тузиш стандарт тушинарли аппаратни ишлаб чиқариш, ягона терминология соҳасида Россиянинг илмий ва амалий билимларини тизимлаштириш мақсадида ҳам муҳимдир.

Ер майдонларига ҳуқуқларни руйхатга олиш бошқа мамлакатларда кўзгалмас мулк деб юритилади. Кўп йиллик ҳаёти ва ривожланишида ҳар бир давлат ер-мулк муносабатларни тўғрилашнинг катта тажрибасига эга бўлди ва ўзининг ер инфор­мацион тизимини тузди.

Замонавий автоматлаштирилган ер инфор­мацион тизимларини ривожлантиришнинг асосий натижаси бу кадастр маълумотларни ўзининг амал қилиш соҳасида шакллантириш учун маъсу­лиятни ўз бўйнига оладиган ташкилотлар орасида анча яқин мосликни шакллантириш ҳисобланади.

Шунинг учун бир қатор мамлакатларда ҳар хил мақсадларга муҳим маълумот ягона инфор­мацион тизимга йиғилган ёки ҳар хил тизимлар орасидаги информация алмашинуви ташкил қилинган.

Ғарбий Европа кадастр инфор­мацион тизимларга умумий ўхшаш жойи улар барча ҳудудларни тизимли қамраб олиш ва маълумотларни узлуксиз янгилашни тaminлайди. Бу самарадорликнинг ягона кафолатидир. Шунингдек реестрларда информацияни юритиш техникасининг ўхшашлигини атаб ўтиш лозим.

Чет мамлакатларда узоқ муддатлар давомида ер кадастрини юритишнинг ҳуқуқий тажрибаси тўпланди. Бу тажрибаларни таҳлил этиш натижасида ер кадастри тушунчаларида унинг ташкилий тузилмасида, юритиш мазмуни ва усулларида мавжуд фарқлар ҳақидаги хулоса қилиш имконини беради. Бунда ривожланган хориж давлатларида тўпланган тажрибаларини ҳисобга олиш самарали йўллардан биридир.

Ер участкаларидан фойдаланишни такомиллаштиришнинг асосий функцияларидан бири, жамият эҳтиёжига боғлиқ ҳолда ва ер участкаларидан мақсадли фойдаланишни ҳисобга олиб, уни ердан фой­даланувчилар ўртасида тақсимлаш ва қайта тақсимлаш жараёнларини тартибга солиш ҳисобланади. Турли мамлакатлар конунчилигида бу масалага катта аҳамият берилиши тасодифий эмас.

Чет мамлакатларда ерлардан самарали фойдаланиш мақсадига қараб

бўлинади. Бу жараён улардан фойдаланишни режалаштиришга тааллуқли бўлиб, турли атамалар билан тавсифланади. Буюк Британияда «Шаҳар ва қишлоқ ҳудудини режалаштириш», Германияда «Худудларни тартиблаштириш», Францияда «Худудни тузиш», АҚШда «Зоналаш» атамалари қўлланилади. Францияда худудларни тузиш натижасида шаҳарлашган зоналар, ўрмон ва қўриқхона зоналари, махсус фаолият зоналари ажратилади. Бельгияда миллий худуд аҳоли яшаш манзиллари, саноат, қишлоқ хўжалиги ва бошқа зоналарга бўлинади. Италияда «Яшил режалар» ҳақидаги қонунга мувофиқ тупроқ сифати ва табиий шароитларга кўра муайян экинларни етиштиришга яроқли қишлоқ хўжалик ерлари зоналари ажратилади. АҚШда шаҳарлашган, қишлоқ хўжалик ва экологик зоналар амал қилади.

Ривожланган чет эл мамлакатларида, давлат мулкдорларнинг ердан мақсадли фойдаланиши ва ҳуқуқий режимга мос келишини қаттиқ назорат қилади. Франциянинг фуқаролик кодексида ер участкаларидан фойдаланилмаса, тупроқ унумдорлиги пасайишига йўл қўйган ёки жамият манфаатларига зарар етказувчи мулкдорлардан ерни олиб қўйиш мумкин бўлган ҳолатлар кўзда тутилган. Француз кадастр тизимининг бош мақсади-ерларни солиққа тортишни таъминлашдан иборатдир. Ҳозирги кунгача у фискал тизим сифатида хизмат кўрсатади: унинг маълумотлари турли хил ер ва кўчмас мулкка тааллуқли бўлган мулк солиқларини ҳисоблаш асоси ҳисобланади. Аммо Францияда барча ҳуқуқий қўшилмалар билан биргаликда ер рўйхати мамлакатнинг бутун ҳудуди бўйича тизимли маълумотлар билан тўла таъминлай олмайди. Париж, Лилль, Марсел каби йирик шаҳарлар ўз худудларининг хусусий кўп мақсадли кадастр тизимларини яратган.

Германиядаги турли информацион хизматлар ўртасида ўрнатиладиган алоқалар натижасида ер ва кўчмас мулк тўғрисидаги кўп мақсадли автоматлаштирилган маълумотлар банки шакллантирилади. Бошқа автоматлаштирилган маълумотлар банки билан биргаликда бу банк

умуммиллий информацион тизимни ташкил қилади. Бу тизим ердан фойдаланишни, кўчмас мулкни ҳудудий режалаштириш ва иқтисод билан боғлиқ кенг муаммоларни ҳал қилади.[11]

Германияда қишлоқ хўжалик ерлари мулкдорлари, улардан ерни тортиб олиниши хавфи борлиги туфайли ерга рисоладагидек ишлов беришга мажбурдирлар. Испанияда мулкдорлар деҳқончилик вазирлигида тасдиқланган агротехник усулларни қўллашлари лозим.

Хорижда ер мулкдорлари ўз ер участкаларини бошқариш ҳуқуқини мутлақо эркин тасарруф эта олмайдилар. Ҳамма жойда ер участкаларини сотиш ва ижарага бериш, уларни мерос қолдириш, гаровга бериш, совға қилиш тартибини ўрнатиш шаклида амалга ошириладиган ер муносабатларига давлатнинг кучли аралашуви мавжуд.

Баъзи мамлакатларда ер ҳуқуқларига тўғридан-тўғри чекловлардан ташқари билвосита характерга эга, лекин ундан кам бўлмаган самарага эга чора-тадбирлар ҳам муваффақият билан қўлланилмоқда. Англияда куйидаги тартибга солиш воситалари ишлатилади: яъни олди-сотди битимларига юқори солиқ ставкалари; ер сотиб олишда кредит учун юқори фоизлар; ер ва унинг устидаги кўчмас мулк гарови остидаги ссудага паст фоизлар; табақалашган баҳолаш нормативлари; ерни сотиб олиш учун кредит расмийлаштиришда сезиларли бюрократик тўсиқлар.

Ривожланган давлатларда мулкчилик ва ижара бир-бирини ўрнини босувчи ер ҳуқуқининг асосий шакллари ҳисобланади. Айрим давлатларнинг ер ижарасига ёндашуви ижарага олинган ерлар улушидаги фарқ билан изоҳланади. Мисол учун Бельгияда қишлоқ хўжалик ерларининг 68%, Францияда 53%, Голландияда 37%, Буюк Британияда 28%, Грецияда 21%, Италияда 20%, Данияда 18%, Ирландияда 8% ижара ерларига тўғри келади. Бу давлатларнинг ерга тўлов белгилаш борасидаги сиёсати бир-биридан сезиларли даражада фарқ қилади. Айтадиган бўлсак, Буюк Британияда, Ирландия ва Люксембургда ижарачи ва мулк эгаси ижара тулови миқдори тўғрисида эркин келишувга олиб боради; Германияда ва Ирландияда қонун

хукумат томонидан қулай ва адолатли ижара ҳақи ўрнатишни кўзда тутди; Франция, Италия, Португалия ва Бельгияда кутилаётган ҳосилни пулли баҳолаш асосида тартибга солувчи ва маъмурий механизмлар қонун билан амалга киритилади.

Ривожланган мамлакатларда қишлоқ хўжалиги ери учун ижара тўлови миқдори сезиларли даражада фарқ қилади. Кўриб чиқадиган бўлсак, бу Данияда кутилган ҳосилнинг 16 фоизлари атрофида, Швецияда товар маҳсулоти қийматининг 7-9% (ёки ялпи даромаднинг 40% дан кўпроги)га, АҚШда ҳайдаладиган ернинг ҳар гектари учун ижара тўлови, жаҳон нархларини ҳисобга олганда 3-11 центнер доннинг қийматига тенгдир.

Германияда аграр ҳуқуқ қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар бўйича шартномаларнинг алоҳида хусусиятларини акс эттирувчи бир қатор махсус моддаларни ўз ичига олади. Хусусан, қишлоқ хўжалик ерларидан бошқа мақсадларда фойдаланиш тақиқланади; қишлоқ хўжалиги ерларини бошқа мақсадларга ажратиш, сотиб олиш ва сотиш битимлари бўйича давлат органлари томонидан назорат қилинади; ер ресурсларини қишлоқ; жойлари аҳолиси ва умуман, давлат манфаатлари йўлида фойдаланиш зарурлиги расман эълон қилинган. «Ер участкалари бўйича битимлар туғрисида»ги қонунга мувофиқ қишлоқ ва ўрмон хўжалик ерлари, шунингдек, келажакда қишлоқ хўжалик ёки ўрмон хўжалик оборотига киритилиши мумкин бўлган ерларни сотиш ва сотиб олиш фақат давлат ҳокимияти органларининг махсус рухсати билан амалга оширилиши мумкин. Бунда харидорга бажариш мажбурий бўлган участкани фермерга ижарага бериш ёки сотиш, бошқа ерда шу участка майдонига ёки қийматига тенг участкани сотиш каби шартлар белгиланган. Биринчи шартнинг бажарилмаслиги 1000 маркагача жарима тўлашга, иккинчиси - битим бўйича руйхатга олиш рад этилишга сабаб бўлади.

АҚШда қишлоқ хўжалик зоналари ташкил этилиб, уларда шудгорланиб фойдаланишга яроқлилик тамойили асосида ер массивлари бирлаштирилади. Бундай ерларни ноқишлоқ хўжалик мақсадлари учун

олинишига, кўришни амалга оширувчи шахс, ернинг қишлоқ хўжалиги учун яроқли эмаслигини исботласагина рухсат берилади.

АҚШ Ер тузиш бюроси федерал ерларга эгалик қилиш жамият учун ортиқча ташвиш, қийинчилик туғдирсагина уларни сотувга қўяди. Бу ҳолда харидорлар фақат АҚШ фукарolari ёки корпорациялар бўлиши мумкин. Хорижий мамлакат фукарolarига ерларни сотишни тақиқлаш кўплаб ривожланган мамлакатларда амал қилишини қайд этиб ўтиш лозим. АҚШда давлат ерни мулкдорлар қўлидан жамият ёки умумдавлат мақсадлари учун олиб қўйиши мумкин. Бундай олиб қўйишнинг мажбурий шарти - уни тўлиқ пул билан қоплашдир (компенсация тўлаш). Қишлоқ хўжалик ерларини олиб қўйишдан ҳимоялаш учун кўчмас мулкка имтиёзли солиқ солиш тартиби кенг қўлланилади. Бунда қишлоқ хўжалик ерлари солиқ солиш мақсадида бошқа турдаги кўчмас мулк учун қабул қилинганидек узининг реал қиймати бўйича баҳоланмасдан, балки қишлоқ хўжалигида унинг ҳақиқатда фойдаланиши бўйича баҳоланади. Бундай ёндашув қишлоқ хўжалик ерларига солиқни сезиларли даражада пасайтиришга имкон беради ва бу фермерларни ноқишлоқ хўжалик мақсадларда фойдаланиш учун ерларни сотишга ундовчи важларини бартараф қилишга ёрдам беради.

АҚШда ерларни қишлоқ хўжалиги оборотидан чиқиб кетишини чегаралаш учун кенг қўлланадиган бошқа бир усул «Қурилиш ҳуқуқини сотиб олиш» номи билан юритилади. Бу усулни моҳияти шундаки, маҳаллий ҳокимият органлари ер участкасида қуришни амалга ошириш ҳуқуқини сотиб оладилар ва бунда ер эгасида бошқа барча ер ҳуқуқлари сақланиб қолади. Шу тариқа фермер участкасида капитал қурилиш ва иншоотларни қуришда мустақил қарор қабул қилиш ҳуқуқини йўқотади ва бунинг натижасида ерлар қишлоқ хўжалигида фойдаланиш учун сақланиб қолади. АҚШда яна ҳудудларни зоналарга ажратиш усулидан кенг фойдаланилади. Бунда штат ва муниципалитет ҳудудларида қишлоқ хўжалигини юритиш учун фойдаланиладиган ерлар зоналарга ажратилади ва бу ерлардан бошқа мақсадларда фойдаланиш мумкин эмас.

Ғарбий Европа мамлакатларида маҳсулдор ерларни оборотдан чиқиб кетишини тартибга солиш учун ерни пулли баҳолашнинг нисбатан юқори кўрсаткичларини белгилаш амалиёти кенг қўлланилади. Масалан, Болгарияда ерларни бошқа соҳа учун ажратишда ер қийматини ер участкасининг кадастр тоифасига боғлиқ ҳолда ўсиб боровчи бир марталик тўлови ўрнатилган.

Венгрияда барча қишлоқ хўжалик ерлари ер кадастри маълумотларига мувофиқ, унинг сифати ошиб боришига қараб 8 тоифага бўлинган. VI ва VII тоифаларга кирувчи ерларни қишлоқ хўжалик оборотидан чиқариш учун бир марталик тўлов, соф кадастр даромадининг 4000 га тенг бўлган ўсиб боровчи коэффициентга кўпайтмаси сифатида аниқланади. Агар VIII тоифадаги ерлар қишлоқ хўжалик оборотидан чиқарилса, мазкур коэффициент 5000 гача ортади. Агар суғориш тизими билан таъминланган участкалар оборотдан чиқариладиган бўлса, бир марталик тўлов яна 50 фоизга ортади. Бу қоплаш учун тўловларни ер участкаларини оладиган ҳар қандай субъект тўлаши мажбурийдир.

Польшада ерлар ноқишлоқ хўжалик мақсадлари учун оборотдан чиқариладиган бўлса, ер учун бир марталик тўлов миқдори 1 гектарига, сифати яхши ер учун сули донининг 500 тоннаси баҳосидан, сифати паст ер учун 10 тоннаси баҳосигача ўзгаради. Бу сўмманинг учдан бир қисми бирданига, қолгани 20 йил давомида туланади.

Хориж мамлакатларининг ер ресурсларидан фойдаланиш жараёнларини бошқариш тажрибаларини умумлаштириш қуйидаги ҳулосаларни келтириб чиқаришга имкон беради:

- дунёнинг ҳеч бир мамлакатада ерга чекланмаган мулкчилик ҳуқуқи мавжуд эмас. Ҳар қандай мулк шаклини амал қилиши жамият ва давлат манфаатларининг устунлигини таъминлашни инобатга олади;

- барча ривожланган мамлакатларда давлат ер муносабатларини ҳуқуқий ва иқтисодий тартибга солиш, ер ресурсларидан фойдаланиш ва уларни сақлаш бўйича назоратни амалга ошириш орқали ер

муносабатларига фаол аралашади;

- ер бозори (айниқса, қишлоқ; хўжалик ерларига нисбатан) давлат томонидан жуда қаттиқ чегараланади ҳамда назорат қилинади, қайсиқим, бу ер участкалари бозори айланмаси тезлигида намоён бўлади;

- ривожланган мамлакатларда ер ресурсларини бошқаришда давлатнинг етакчилик ролини сақлаш учун мулкчиликдан ер участкалари ижарасига ўтиш устуворлигига силжиш тенденцияси намоён бўлмоқда;

- дунёнинг барча мамлакатларида унумли қишлоқ хўжалик ерларини ноқишлоқ хўжалик эҳтиёжлари учун оборотдан чиқиб кетишидан химоялаш мақсадида қишлоқ хўжалик ер эгаллиги ва ердан фойдаланишнинг устуворлиги таъминлари расман эълон қилинган ва қатъиян амалга оширилади.

Қишлоқ хўжалик ерларини ноқишлоқ хўжалик мақсадлари учун ажратишни чеклаш, турли тоифадаги ерлар қийматини баҳолаш, ерни қуриш мақсадлари учун ажратишда бир марталик тўловлар миқдори ҳамда солиқ ставкаларини белгилашда юқорида келтирилган хориж мамлакатларида тўпланган тажрибалардан Ўзбекистан шароитида ҳам амалда фойдаланиш мумкин. Бунда албатта, ер-ахборот базасини илмий асосланган тарзда шакллантириш ҳамда ушбу базадан доимий равишда фойдаланиш ўзининг ижобий самарасини беради.

1.3 Ер участкаларини хусусийлаштириш бўйича ер-ахборот базасини яратиш услубларини такомиллаштириш.

Ҳозирги кунда бозор иқтисодиётини шакллантириш жараёнида хусусий мулкчиликни янада кенгайтириш ва унинг ролини ошириш, бизнесни ривожлантириш учун қулай шарт-шароитлар яратиш ҳамда хусусий тадбиркорликнинг ҳуқуқий қафолатларини мустаҳкам, хусусийлаштирилган корхоналар билан банд бўлган ер участкаларидан мақсадли ва самарали фойдаланишни таъминлаш, шунингдек уй-жой

бозори ва ипотекани ривожлантириш учун кучли рағбатлантирувчи омиллари вужудга келтириш мақсадида 2006 йил 24 июлда Ўзбекистон Республикаси Президентининг ПФ-3780 “Юридик шахслар ва фуқароларнинг бинолари ҳамда иншоотлари билан банд бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида” Фармони қабул қилинди.

Ушбу фармонга мувофиқ, 2007 йилнинг 1 январидан бошлаб Ўзбекистон Республикасининг юридик шахслари - резидентлар мулкӣ ҳуқуқ 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 ҳуқуқига эга бўладилар.

Фармонда назарда тутилган ер участкаларини хусусийлаштириш бозор қийматидан келиб чиқиб, қонун ҳужжатларида белгиланган тартибда мулкка эгалик ҳуқуқини расмийлаштирган ҳолда ихтиёрийлик асосида амалга оширилади.

Мазкур фармоннинг 1-бандига мувофиқ хусусийлаштирилмаган, 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 лозим.

Ер тўғрисидаги қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳолларда, ер участкасини узоқ муддатли ижарага олиш ҳуқуқи шартномада кўрсатилган муддат тугамасдан тўхтатилиши ёки ижарага олинган ер участкаси майдони қисқартирилиши мумкин.

Ушбу фармонга мувофиқ 2008 йил 1 январидан бошлаб Ўзбекистон Республикасининг фуқаролари - резидентларига яқка тартибда уй-жой қуриш ва тураржой биносига хизмат кўрсатиш учун ажратилган ер

участкаларини хусусийлаштириш ҳукуқи берилди. Бунда якка тартибда уй-жой қуриш ва тураржой биносига хизмат кўрсатиш учун ажратилган ер участкалари қуйидаги тартибда хусусийлаштирилади:

- бу Фармон чиққан пайтда амалда эгаллаб турилган ва ўрнатилган тартибда берилган кадастр ҳужжатларида белгиланган чегара ва миқдорда доимий фойдаланиш ёки умрбод мерос қилиб қолдириладиган эгалик ҳукуқи билан ер участкаларига эга бўлган фуқаролар томонидан ихтиёрийлик асосида;

- участкаларини якка тартибда уй-жой қурилишига кимошди асосида қонун ҳужжатларида белгиланган миқдорларда сотиш чоғида, кейинчалик мулкка эгалик ҳукуқини ўрнатилган тартибда давлат рўйхатидан ўтказиш;

- кўчмас мулкни бегоналаштираётган ёки сотиб олаётган (қабул қилаётган) шахснинг ахдлашуви бўйича якка тартибдаги уй-жойни сотиш ёки ҳада этиш (яқин қариндошлар бундан мустасно) чоғида мажбурий тартибда[8].

Маълумки, бозор ислохотларининг чуқурлашуви ва ер муносабатларининг такомиллашувига қараб хусусийлаштирилаётган участкаларнинг ҳуқуқий ҳолатига доир ахборотнинг аҳамияти ортиб боради ва уларнинг қийматига бу ҳолат катта таъсир кўрсатади. Шунинг таъкидлаш лозимки, ер муносабатларини ислоҳ қилиниши ер участкалари ва уларда жойлашган кўчмас мулк объектларига нисбатан мулкчилик шакларининг умумийлигини таъминлаш имконини беради, бу эса қийматни баҳолаш объектлари сифатида ер участкаларига нисбатан умумий ёндашувларни қўллашга ёрдам беради.

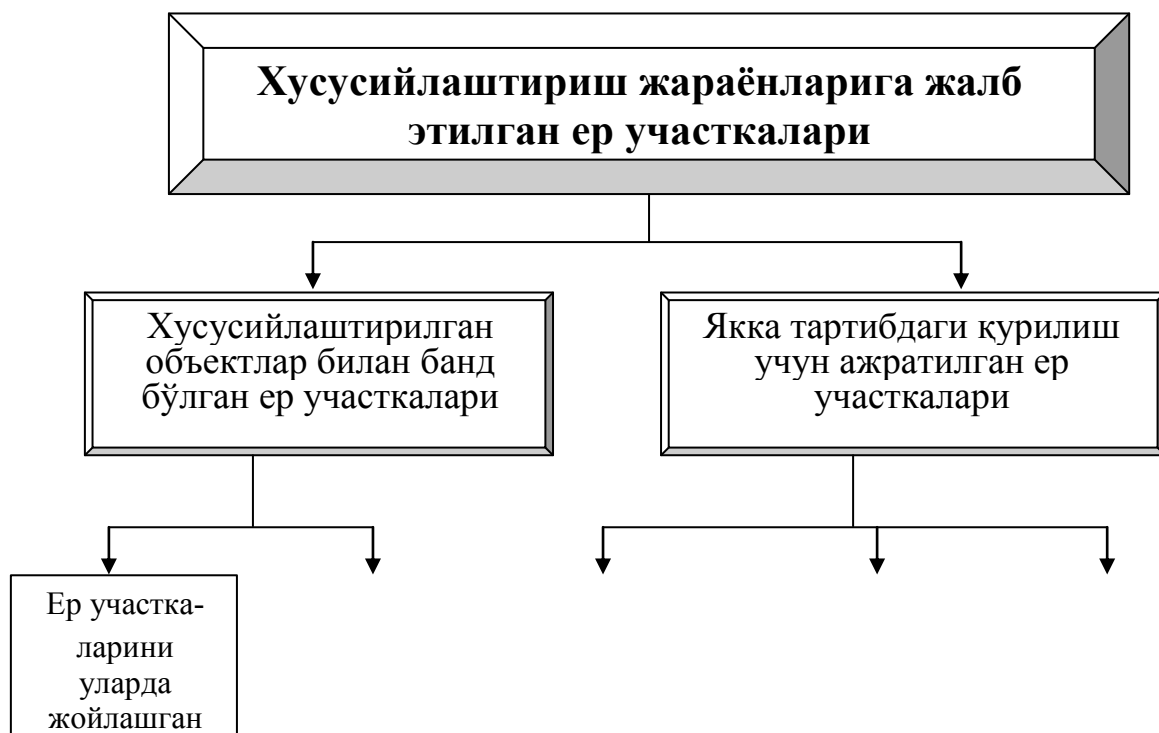
Мулкчилик муносабатларини ўзгартириш жараёнида ер участкаларини хусусийлаштириш ва давлат тасарруфидан чиқариш ўртасидаги фарқ мулкчилик шакллари ва уни амалга ошириш шаклларининг ўзаро боғлилиги билан белгиланади. Ер участкаларини хусусийлаштириш ва давлат тасарруфидан чиқариш ер бозорининг турли сегментларини шакллантиришга кўмаклашади ҳамда уларга нисбатан

жисмоний ёки юридик шахсларга берилган мулкчилик ҳуқуқларининг ҳажмига қараб ерларнинг турлича қийматини белгилаб беради.

Шуни таъкидлаш лозимки, бозор ислоҳотларининг чуқурлашуви ва ер муносабатларининг такомиллашувига қараб баҳоланаётган ерларнинг ҳуқуқий ҳолатига доир ахборотнинг аҳамияти ортиб боради ва уларнинг қийматига катта таъсир кўрсатади. Ушбу ҳолат режали ва бозор иқтисодиётида ерларни кадастрли баҳолаш учун ахборотни тайёрлашдаги асосий фарқлардан бирини белгилаб беради.

Ер ҳисобини, уни ташкил этиш ва технологиясини, шунингдек натижаларнинг ишончилигини назорат қилишни такомиллаштириш баҳоланаётган ер участкаларини миқдорий хусусиятларини такомиллаштиришнинг муҳим йўналиши ҳисобланади. Бунда барча тоифадаги ер участкаларини хатлашни амалга ошириш ва ерлар ҳисобини такомиллаштириш ҳозирги вақтда турли мақсадлар учун ерлар қийматини баҳолашнинг ишончли ва сифатли ахборот-таҳлилий тизимини барпо этишнинг зарур шарти ҳисобланади.

Ўзбекистон Республикасининг резидентлари томонидан ер участкаларининг хусусийлаштирилиши имкониятлари умумлаштирилган кўринишда 3-чизмада акс еттирилган. Бунда ерни баҳолаш ишларида ҳисобга олиниши лозим бўлган ер участкаларини хусусийлаштиришнинг қатор ўзига хос хусусиятларини таъкидлаш лозим.



Объектлар ва еручаст- каларини бир вақт- нинг ўзида хусусий- лаштириш	Илгари якка тартибда уй-жой қурилиши учун берилган ер участка- ларини хусусий- лаштириш	Кимошди савдоларида сотиб олинган якка тартибда уй-жой қуриш учун ер участкаларини хусусийлаш- тириш	Кўчмас мулк муомаласи чоғида якка тартибда уй-жой қуриш учун ер участка- ларини хусусий- лаштириш
---	--	--	---

2-расм.

Сунгги йилларда турли тоифа ерларнинг ҳукукий ҳолатини акс эттирувчи кўрсаткичларнинг таркиби ва ахборот сиғими сезиларли даражада ўзгармоқда, ерларни баҳолаш, айниқса шаҳар ерларини баҳолаш, аҳоли пунктларининг ер бозори, табиатни қуриқлаш, соломлаштириш, тарихий-маданий йўналишдаги ерлар тўғрисидаги маълумотлар каби қисмларини баҳолаш билан боғлиқ кўрсаткичларнинг ахборот сиғими ва улардан фойдаланишнинг жадаллиги ошмоқда. Барча ушбу узгаришлар асосий умумийлаштириш вазифаларини ҳал этиш мазмуни, алгоритмлари ва дастурларига, маълумотлар базаси таркибига, турли даражадаги ҳисоботлар ва ҳужжатлар таркибига, ахборотни йиғиш ва уни маълумотлар базасига киритиш жараёнига тезкор аралашишни талаб қилади. Шу билан бирга, таъкидлаш лозимки, ерларни кадастрли ва қийматини баҳолаш вазифаларини ҳал этишнинг мазмуни, алгоритмлари ва дастурларини такомиллаштириш баҳолашнинг ушбу турларининг ўзига хос хусусиятларини, турли даражалардаги ушбу баҳолар бўйича ахборот мазмуни ва функционал вазифаларининг фарқини, бунинг оқибати уларок, ушбу ахборотни йиғиш, тизимга солиш ва унга ишлов беришдаги фарқларни ҳисобга олиши лозим.

Ер участкаларини хусусийлаштириш бўйича ер-ахборот базасини яратиш жараёнда турли хўжалик юритувчи субъектларнинг кенг иштирок этишига, ахборотни шакллантириш ва ундан функционал йўналишига,

шунингдек ушбу ахборотни истеъмолчиларга етказишнинг узига хос хусусиятларига мувофиқ фойдаланишнинг турли даражалилигига асосланган ер-ахборот базасини барпо этиш доирасида турли тоифадаги ерлар қийматини баҳолашни ахборот билан самарали таъминлаш мумкин.

Ер участкаларини хусусийлаштириш бўйича ер-ахборот базасида қишлоқ хўжалиги учун мўлжалланган ва ноқишлоқ хўжалиги мақсадларида фойдаланиладиган ерларни баҳолаш ахборот тизимининг зарур таркибий қисми бўлиши лозим. Ер ресурсларини кадастрли баҳолаш ер участкаларининг қийматини баҳолаш учун ахборот базаси ҳисобланганлиги боис, турли даражадаги ахборот тизимларининг турли йуналиши уларни қуйи даражада (ердан фойдаланиш даражасида) мослаштириш зарурати масаласини олиб ташламайди.

Ер участкаларини хусусийлаштириш бўйича турли тоифадаги ерларни кадастрли баҳолашни такомиллаштириш масаласи - ер участкаларининг қийматини баҳолаш учун ахборот базаси ҳамда қишлоқ хўжалиги учун мўлжалланган ва ноқишлоқ хўжалиги мақсадларида фойдаланиладиган ерлар қийматини баҳолашнинг ахборот-таҳлилий таъминоти тизимини шакллантириш бўйича асосий ёндашувлар сифатида ҳуқуқий, бошланғич, шу жумладан кадастр, қиймат ва бозор ахбороти ерлар қийматини баҳолаш ахборот-таҳлилий базасининг зарур таркибий қисми бўлиши зарур деб таъкидлаш имконини беради.

Ҳуқуқий ахборотлар ер участкаларини хусусийлаштириш бўйича баҳоланаётган ерларнинг ҳуқуқий ҳолатини тавсифловчи ҳамда ушбу ерлар фуқоралик-ҳуқуқий иқтисодий муносабатларни тартибга солишни тавсифловчи маълумотларни ўзида мужассамлаштириши керак. Бундан келиб чиқадики, мазкур ер-ахборот, бир томондан, муайян ердан фойдаланувчининг ер-ахбороти асосида ва ердан фойдаланувчиларнинг муайян хилига нисбатан амал қилувчи ҳамда ер участкаларидан фойдаланиш, уларни бошқариш ва тасарруф этиш жараёнида ердан фойдаланувчиларнинг ҳуқуқий мақоми, ҳууклари ва мажбуриятларини

тартибга солувчи қонун ҳужжатларига доир ер-ахбороти асосида шаклланиши лозим. Ҳуқуқий ахборотлар жумласига қонунлар, Ўзбекистон Республикаси Президентининг Фармонлари, Қарорлари, Вазирлар Маҳкамасининг қарорлари, стандартлар, йўриқномалар ва низомлар, меъёрий ҳужжатлар (турли йўналишдаги ер кадастрларига доир), шунингдек ер участкалари бўйича битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш ҳужжатлари, ер участкаларидан фойдаланиш, уларни бошқариш ва тасарруф этиш ҳуқуқини берувчи давлат далолатномалари ва ордерлари киради.

Бозор ва қиймат тўғрисидаги ахборот ерларнинг қийматини баҳолашда истеъмол талаби ва бозор конъюнктурасини ҳисобга олиш даражасини ошириш имконини беради. Бозор тузилмаларининг маълумотлари асосида ахборотни тайёрлаш ерлар қийматини баҳолаш ахборот-таҳлилий базаси мазкур сегментнинг ўзига хос хусусияти ҳисобланади. Бунда ер участкалари қийматини баҳолашнинг алоҳида объектлари ва ер участкалари бўйича амалга оширилган битимларга доир ахборотнинг умумлаштирилиши ер муносабатларида амалда юзага келадиган бозор нархлари бўйича умумий ахборотни олиш имконини беради ва ундан фойдаланиш ер участкалари қийматини баҳолашнинг сифатини ва ишончлилигини оширишга таъсир кўрсатади.

Ўзбекистон Республикасининг қонун ҳужжатларида ер участкаларини бир вақтнинг ўзида уларда жойлашган кўчмас мулк билан бирга, ҳамда яқка тартибда уй-жойни хусусийлаштириш кимошди савдоси асосида қонун ҳужжатларида белгиланган миқдорларда, кейинчалик мулкка эгалик ҳуқуқини ўрнатилган тартибда давлат рўйхатидан ўтказиш шарти билан сотиладиган ер участкаларини хусусийлаштириш учун чекловлар назарда тутилмаган.

Ер участкаларини хусусийлаштиришда ернинг ҳақиқий қиймати фақат бозор томонидан шаклланади, у асосий қиймат параметрлари: ернинг нархи, ердан олинадиган даромад ва капиталлаштириш ставкаси.

Бунда ер қийматининг ҳар қандай тури (гаров, инвестиция ва ҳ.к.) бозор қийматидан ҳосил бўлади.

Бугунги кунда юзага келган шаҳар кўчмас мулк бозори ер участкаларининг бозор қиймати ахборот салоҳияти билан аниқлаш учун етарли емас. Шу сабабли хусусийлаштирилаётган ернинг бозор қиймати аниқлашдаги муаммолар, уни шаҳар кўчмас мулк умумий қийматидан ажрата билишдан иборат, бу эса кўчмас мулкнинг жисмоний таркибий қисмлари: ер ва ерга жорий этилган яхшиланишлар ўртасидаги иқтисодий манфаатлар ва қийматни чегаралашга асосланган баҳолаш усуллари қўллашни талаб қилади.

Ер участкаларини хусусийлаштириш бўйича ер-ахборот базасини яратишда ер кадастр ахбороти, бир томондан, хўжалик юритувчи субъектнинг (солиқ солиш, кимошди савдоларига қўйиладиган ер участкасининг дастлабки нархини белгилаш ва ҳоказолар учун) баҳолаш ҳужжатларига бўлган эҳтиёжларини тасдиқлашга мўлжалланган, ва иккинчи томондан, (ер участкалари бўйича битимларни амалга ошириш, ерларнинг олиб қўйилиши муносабати билан зарарларни аниқлаш ва ҳ.к. мақсадларда) ер участкасининг бозор қиймати аниқлаш учун асос бўлиб хизмат қилади.

Ер участкаларини хусусийлаштиришда ер-ахборот базасини мустаҳкамлаш масаласини кўриб чиқишда, ер участкаларининг қиймати ер кадастр бўйича ва якка тартибда ер ахборот базасини шакллантириш қонуниятига алоҳда тўхталиб ўтиш зарур. Ер-ахборот базасини, кадастр бўйича яратиш фойдаланилган ахборот қанчалик ишончли бўлса, ер участкаларини хусусийлаштириш учун ер-ахборот базасининг сифати унинг роли шунча ортади. Бунда кадастр бўйича баҳолаш ер-ахборот базасини яратиш услубларини такомиллаштириш, ер участкаларининг қиймати якка тартибда баҳолашни ҳисобга олган ҳолда сўнгги ҳолат баҳоланаётган ер участкасининг ўзига хос хусусиятларини ҳисобга олувчи

коэффициентлар ёрдамида кадастр бўйича баҳолашдан ҳосил қилинган функция сифатида тавсифланади.

Алоҳида ер участкаларига доир ахборотни таҳлил қилиш ва идентифи- кациялаш ҳудуд бўйича ерларнинг қийматини аниқлаш кичик тизимида олинган ҳисоб-китоблар натижалари ва ер-ахборот базасини бошқариш кичик тизимида сақланаётган ер объектларининг параметрлари асосида амалга оширилиши зарур. Ўз навбатида, таҳлил натижалари турли баҳолаш усуллари ва тадбирларининг аниқлигини текшириш учун ер участкаларининг қийматини аниқлаш кичик тизимида фойдаланилиши мумкин.

Ер участкаларини хусусийлаштириш бўйича ер-ахборот базасини бошқариш кичик тизими бошланғич маълумотларни йиғиш, таҳлил қилиш, қайта ишлашни, шунингдек, ер участкалари ва уларга эгалик қилиш ҳуқуқларига доир ахборотнинг сақланиши ва сир тутилишини таъминлаши керак. Шу муносабат билан бошланғич маълумотларга, уларнинг ишончлигига нисбатан қўйиладиган юқори талабларга амал қилиш зарур. Ер участкалари бўйича барча битимларни рўйхатга олувчи органлар ушбу маълумотлар манбаларидан бирига айланиши керак.

I боб бўйича хулоса

Маълумкий ҳозирги кунда жаҳон миқёсида шаклланаётган глобал ахборот жамиятида муносиб ўринни эгаллашга интилмоқда. Ер-ахборот базасини яратиш тизими, бу бир неча фанларга оид билимларни ўзида жамлаган ҳолда жадаллик билан ўсиб бораётган тезкор маълумотлар олиш тизимидир. Шу муносабат билан бошланғич маълумотларга, уларнинг ишончлигига нисбатан қўйиладиган юқори талабларга амал қилиш зарур. Ер участкалари бўйича барча битимларни рўйхатга олувчи органлар ушбу

маълумотлар манбаларидан бирига айланиши кераклигини таъминлаш зарур.

II БОБ. ТОШКЕНТ ВИЛОЯТИ ЎРТА-ЧИРЧИҚ ТУМАНИДА ЕР УЧАСТКАЛАРИНИ ХУСУСИЙЛАШТИРИШ ХОЛАТИНИНГ ТАХЛИЛИ

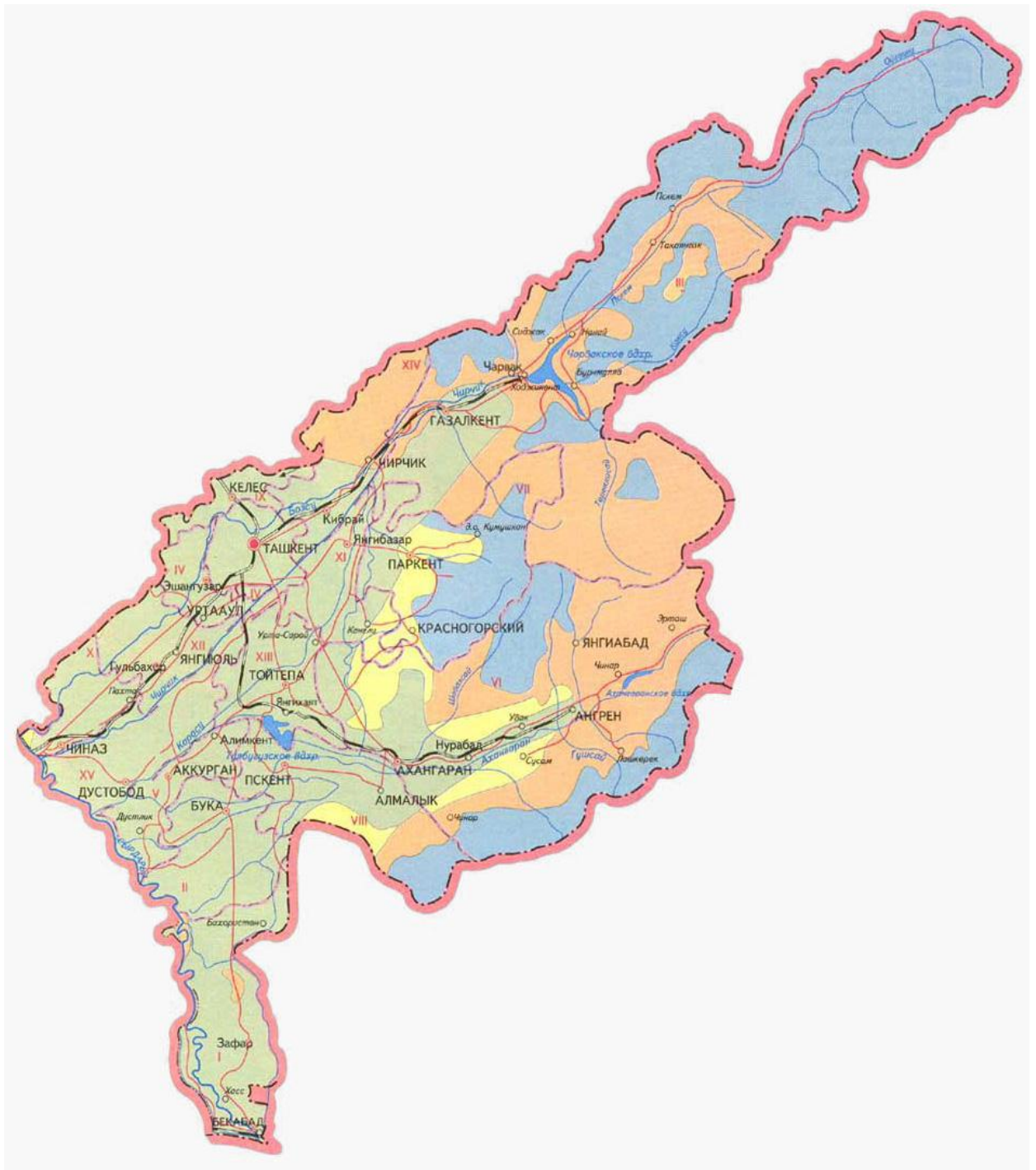
2.1 Тошкент вилоятидаги ердан фойдаланувчи субъектлар тўғрисида маълумотлар

Тошкент вилояти 1938 йил 15 январда ташкил этилган бўлиб, Республиканинг шимоли – шарқида жойлашган. Умумий ер майдони 2011 йил 1 январь ҳолатига 1525,8 минг гектарни, шундан экин ерлари 341,6

минг гектарни, шундан суғориладигани 305,6 минг гектарни, лалми экин ерлари 34,1 минг гектарни, аҳоли пункт ерлари 40,0 минг гектарни, Саноат, транспорт, алоқа, муҳофаа ва бошқа мақсадларга мўлжалланган ерлари 71,9 минг гектарни, Табиатни муҳофаза қилиш, соғломлаштириш, рекреация мақсадларига мўлжалланган ерларни 0,4 минг гектарни, Ўрмон фонди ерлари 586,8 минг гектарни, Сув фонди ерлари 16,2 минг гектарни, Захира ерларни 25,7 минг гектарни, ташкил этади.

Тошкент вилояти Ўзбекистон Республикасининг шимолий-шарқий қисмида жойлашган бўлиб, ғарбий Тянь – Шон тоғ ва тоғ олди қисмларини эгаллайди. Чотқол, Қурама, Пском, Угом тоғларининг чекка қисми ва бошқа бир қатор майда тоғ тизмаларидан иборат бўлган тоғ мажмуасини ташкил этади.

Тошкент вилоятининг таркибида 18 та ҳудуд бўлиб, шундан 4 та шаҳар ва 14 туманлар мавжуд (3-расм): Ангрен шаҳри, Бекобод шаҳри, Олмалиқ шаҳри, Чирчиқ шаҳри, Оққўрғон тумани, Оҳангарон тумани, Бекобод тумани, Бўстонлиқ тумани, Бўка тумани, Зангиота тумани, Қибрай тумани, Қуйи Чирчиқ тумани, Паркент тумани, Пискент тумани, Ўрта Чирчиқ тумани, Чиноз тумани, Юқори Чирчиқ тумани, Янгийўл туманлари мавжуд. Тошкент вилоятида 2011 йил 1 январ ҳолатига жами 3127 та саноат корхоналари рўйхатга олинган бўлиб, фаолият юритаётгани 2800 тани ташкил қилади. Вилоятда 98 та йирик саноат корхонадари фаолият юримокда. Тошкент вилояти ҳудудида фаолият юритаётган ташкилотларнинг мамлакатимизда ўзининг улкан салоҳияти билан ажралиб турадиган бир неча йирик саноат корхоналари мавжуд бўлиб, улар қуйидагилардир: “Олмалиқ тоғ металлургия комбинати” ОАЖ, “Ўзбекистон металлургия комбинати” АИЧБ, “Максам Чирчиқ” ОАЖ, “Аммофос - Максам” ОАЖ, “Спентекс Тўйтепа текстил” ҚК, “Бекободцемент” ОАЖ, “Ўзбекқўмир” ОАЖ ва Оҳангароншифер” очиқ акциядорлик жамиятлари мавжуд.



3-расм. Тошкент вилоятининг схематик-харитаси

Тошкент вилояти Чирчиқ – Оҳангарон дарёлари ҳавзасида таркиб топган вилоят ҳудудида: оч тусли қўнғир, оч қўнғир ўтлоқи чўл, жигарранг, қўнғир тоғ – ўрмон, тўқ тусли ва типик бўз, ўтлоқи – бўз, бўз-ўтлоқи, ўтлоқи ва ботқоқ – ўтлоқи тупроқлари тарқалган. Суғорма деҳқончиликда жигарранг тупроқлар, тўқ тусли ва типик бўз тупроқлар,

типик ва оч тусли бўз тупроқлар минтақасида – ўтлоқи – бўз, бўз – ўтлоқи, ўтлоқи ва ботқоқ – ўтлоқи тупроқлардан фойдаланилади. Лалми деҳқончиликка тоғ жигарранг тупроқлари, тўқ тусли ва типик бўз тупроқлар жалб қилинган.

Суғориладиган типик бўз тупроқлар лёссли тоғ олди текисликларининг паст – баланд қирадирлар тизма қаторлари ҳудудларида шунингдек, пролювиал – делювиал лёссимон, кам ҳолатларда склетли – талқон тупроқ ётқизикларидаги Чирчиқ, Оҳангарон, Ангрен ва Геджиген дарёларининг юқори қисмларида тарқалган. Механик таркибига кўра, тупроқлар оғир ва ўрта қумлоқлардан, айрим жойларда шағал аралашган қумлоқлардан иборат. Суғориладиган типик бўз тупроқлари кесими (профил) унинг устки қисми, қатлам қалинлиги 0,5 – 1 м га тенг бўлган агроирригацион қатламлардан шаклланган. Улар нисбатан бир хил тузилишга эга эканлиги, устки қумлоқли қатлам ер қазувчи ҳашоратлар билан қайта ишланганлиги, юқори ғоваклиги ва сув ўтказувчанлиги шунингдек, юқори биологик фаоллиги билан ажралиб туради.

Бажарилган тупроқ-бонитировкаси ишларининг натижасига кўра Тошкент вилояти суғориладиган ерларининг ўртача бонитети 59 баллни ташкил этиб, 1999 йилдагига нисбатан ўзгармаган.

Суғориладиган типик бўз тупроқларнинг аксарият қисми лёсслар устида пайдо бўлган. Суғориладиган типик бўз тупроқлар қадимдан суғорилиб келинаётган ерлар ҳисобланади. Тошкент вилояти Чирчиқ воҳасидаги суғориладиган типик бўз тупроқли ерлар агроирригацион келтирмаларнинг камлиги, ҳайдалма қатламда гумуснинг камлиги натижасида, унинг оч тусда эканлиги, бу қатламнинг кўпроқ чанг заррачаларга эгалиги, карбонатли ҳамда гипсли қатламларнинг яхши ифодаланмаганлиги ва чуқурда жойлашганлиги билан фарқ қилади.

Эскидан суғорилиб келинаётган типик бўз тупроқларнинг морфологик жиҳатдан яққол кўриниб турган қалинлиги 50–100 см. гача бўлган агроирригацион қатлами билан характерланади.

Тупроқ пайдо бўлишига таъсир этувчи асосий омиллардан бири – иқлим шароити ҳисобланади. Бу омил ўсимликлар қопламнинг зонал тарқалиши ва тупроқдаги биологик жараёнлар энергиясига боғлиқ. Иқлим кўрсаткичи ҳисобланган ҳарорат ва атмосфера ёғинлари тупроқ пайдо бўлишида бевосита иштирок этиб, тупроқнинг иссиқлик ва сув режимини белгилайди. Аммо муайян майдонлардаги иқлим билан боғлиқ бўлган сув, иссиқлик режими ўсимликлар қоплами таъсирида кескин ўзгаради. Натижада, тупроқнинг ўзига хос гидротермик режими – тупроқ иқлими юзага келади.

Тупроқ иқлими тупроқда кечадиган биокимёвий жараёнларнинг тузилишига ҳамда нураш ва ишқорсизланиш жадаллиги сингари жараён ва ҳодисаларга бевосита таъсир этади.

Объектнинг иқлими континентал ва қуруқ бўлиб, қиши анча юмшоқ. Январдаги ўртача ҳарорат $-2^{\circ}\text{C} - 5^{\circ}\text{C}$ гача ва июлда $+26^{\circ}\text{C} + 30^{\circ}\text{C}$ га қадар ўзгариб туради. $+10^{\circ}\text{C}$ дан юқори ҳароратли даврнинг давомийлиги 170 – 245 кунни, ҳарорат йиғиндиси $340 - 540^{\circ}\text{C}$ ни ташкил этади (1 – жадвал).

“Тошкент об – ҳавони кузатиш метеорология станцияси” маълумотларига кўра, ўртача ойлик кўрсаткичлари (2010-2011йй.)

1 – жадвал

Ойлар	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Ўртача ёғин-сочин, мм	65,9	44,1	61,3	67,4	63,8	2,05	7,4	6,5	0,5	15,4	14,4	21,5
Об-ҳаво ҳарорати	-4,4	6,1	10,7	16,6	19,6	27,5	30,5	25,3	22,0	12,0	9,4	0,5

Совуқ ҳароратли давр октябр ўн кунлигидан бошланиб, баҳордаги сўнгги совуқлар апрел ойининг 22 кунда кузатилади.

Ҳавонинг ҳарорати ўртача кўп йиллик бўйича январ ойида 0°C бўлса, 2007 йили – $3,9^{\circ}\text{C}$ бўлди. Феврал ва март ойларидаги ҳаво ҳарорати ўртача кўп йилликка нисбатан тегишли ҳолда $+2,5^{\circ}\text{C}$ га ва $+3,3^{\circ}\text{C}$ юқори

бўлиб, апрел ва май ойларида эса аксинча $+0,6^{\circ}\text{C}$ ва $+1,8^{\circ}\text{C}$ паст бўлди. Метеорологик станция маълумотларига кўра, 2007 йилнинг қиш ойларида ҳаво ҳарорати ўртача кўп йиллик ҳаво ҳароратига нисбатан $+1,8^{\circ}\text{C}$ юқори, баҳор ойлари ҳарорати $10,5^{\circ}\text{C}$, ёз ойлари $8,0^{\circ}\text{C}$ га, куз ойлари ҳаво ҳарорати эса $1,9^{\circ}\text{C}$ юқори бўлган.

Худудда илк совуқ кунлар октябр ойининг учинчи ўн кунлигида, сўнгги совуқлар эса апрел ойининг 22 – 25 саналарида кузатилади.

2008 – 2009 йиллар учун ҳаво ҳарорат ва ёғин – сочинлар миқдорининг таҳлили қуйидагича:

- энг совуқ ҳарорат январ ойида кузатилган ($-4,3^{\circ}\text{C}$);
- энг иссиқ ой сифатида июл эътироф этилган ($+30,5^{\circ}\text{C}$);
- экинлар уруғи экиладиган ой – апрелда ҳарорат $+16,6^{\circ}\text{C}$ ни ташкил қилган;
- энг кўп ёғин – сочин апрел ойида ($67,4\text{мм}$) кузатилган;
- икки йилда ўртача – $370,2\text{ мм}$ ёғин – сочин бўлиши аниқланган.

Ёғинларнинг кўп бўлиши, ўртача ҳаво намлигини юқори бўлишига олиб келади. 2007 йил апрел ойининг учинчи ўн кунлигида ва май ойининг биринчи ўн кунлигида сурункасига 7 – 8 кун ёққан ёмғир ҳисобига об–ҳаво намлиги кўрсаткичлари бошқа йиллардагига нисбатан юқори бўлган.

Тадқиқотлар олиб борилган объект Тошкент вилояти Ўрта Чирчиқ туманида Чирчиқ дарёсининг чап соҳилидаги текисликда жойлашган. Рельефи, эрозияланганлиги ва бошқа кўрсаткичлари бўйича Тошкент олди районига хосдир. Бу район кичик баланд – пастликларга эга, худуднинг жанубий – ғарбий қисмини эгаллаган бўлиб, нисбий баландлиги кам ўзгарувчи кенг тўлқинсимон майдондан иборат.

Тепаликлар анча чўзиқ бўлиб, ғарбга томон умумий нишабликка эгадир. Дўнгликлар – тепаликлар рельеф энг муҳим элементлардан ҳисобланади. Турли томонга тармоқланган ёнбағирлар 150 – 200 метргача чўзилиб, уларнинг нишаблиги 1 – 3 градус, баъзи жойларда 5 – градусни ташкил этади.

Тектоник жараёнлар ва тоғ ҳосил бўлиши таъсирида жойнинг ҳозирги рельефи шаклланган, қатор – қатор тепаликлар, дўнгликлар ва улар орасида жарсимон пастликлар юзага келган. Пастликларда қуриб қолаётган сой ўзанлари ва ташламалар тармоғи мавжуд. Эрозия жараёни эса нураш маҳсулотларини тепаликлар оралиғидаги пастликларга кўчирган.

Маълумки, типик бўз тупроқлар жойлашган ҳудуд асосан рельефи нотекис паст – баланд қиялик адирли майдонлардан иборат, бундай ерларда жала ёмғирлар, нотўғри жўяклаб суғориш натижасида эрозия емирилиш вужудга келади. Ёнбағир тиклиги ва узунлиги ошиб борган сари, одатда, оқиб тушаётган сув оқимининг тезлиги кучаяди, шунга боғлиқ ҳолда тупроқ ювилиб ҳамда оқизиб кетилиши ҳам жадаллашади. Жумладан, Х.М.Махсудовнинг (1981, 1989) маълумотларига кўра, ёнбағир тиклиги ошган сари, тупроқнинг емирилганлик даражаси ҳам ошади. Агар қиялик тиклиги 1 – 2 градусгача бўлган ерларда асосан, ювилмаган ёки (кам) суст ювилган тупроқлар тарқалган бўлса, қиялиги 2 градус – 3 градусгача бўлган қияликларда ўртача емирилган, қиялиги 4 – 5 градус ва ундан юқори бўлган қияликларда асосан, кучли эрозияланган типик бўз тупроқлар учрайди.

Рельеф ер юзасида иссиқлик ва намликнинг тақсимланишига тупроқ ва заминнинг ювилиши жадаллиги салмоқли таъсир кўрсатади.

2 – жадвал

**Тошкент вилояти туманларида ер эгалари ва ердан
фойдаланувчиларининг ер майдонлари ва ер турлари бўйича
тақсимланиши (2011 йил 1 январ ҳолатига)**

гектарда

Т/р	Туманлар номи	Қ.Ф.Й сони	М.Ф.Й сони	Ҳонадонлар sonи, донa	Ер эгалари ва ердан фой-вчи sonи	Умумий ер майдони (га)
-----	------------------	------------	------------	--------------------------	--	---------------------------

1	Бекобод	12	50	20175	876	75558
2	Бўка	8	39	18700	758	58670
3	Бўстонлик	19	38	28476	939	493435
4	Зангиота	20	151	63554	1665	38323
5	Оққўрғон	21	82	17125	504	44816
6	Оҳангарон	8	28	18163	776	317710
7	Паркент	9	50	22385	1401	107239
8	Пискент	6	27	17119	539	73855
9	Чиноз	11	96	23508	360	34011
10	Юқоричирчиқ	10	47	24317	566	43398
11	Янгийўл	11	76	36161	918	42345
12	Ўртачирчиқ	15	79	32241	689	51919
13	Қибрай	12	89	36308	1210	56014
14	Қуйичирчиқ	9	72	16361	819	55952
15	Шаҳарлар		116	41854		32285
	Вилоят бўйича:	171	1040	416447	12020	1525530

2 – жадвалдаги маълумотлардан кўринадики, вилоят бўйича аҳоли пунктлари ҳудудларида (шаҳарлардан ташқари) 171 Қ.Ф.Й мавжут бўлиб, улардаги М.Ф.Й сони 1040 тани ташкил этади. Умумий хонадонлар сони эса 416447 тани ташкил этади. Ер эгалари ва ердан фойдаланувчилар сони 12020 тани ташкил этади ва умумий ер майдони эса 1525530 гектарни ташкил этади.

Демак, аҳоли яшаш пунктларидаги майдонлар унча катта миқдорларни ташкил етмасада, улардан фойдаланиш даражаси анча юқорилиги билан ажралиб туради. Бу хол сўзсиз, бундай ерларни хусусийлаштиришга ўзининг маълум таъсирини ўтказади.

2.2 Ўрта-Чирчиқ туманида ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасининг яратиш ҳолати.

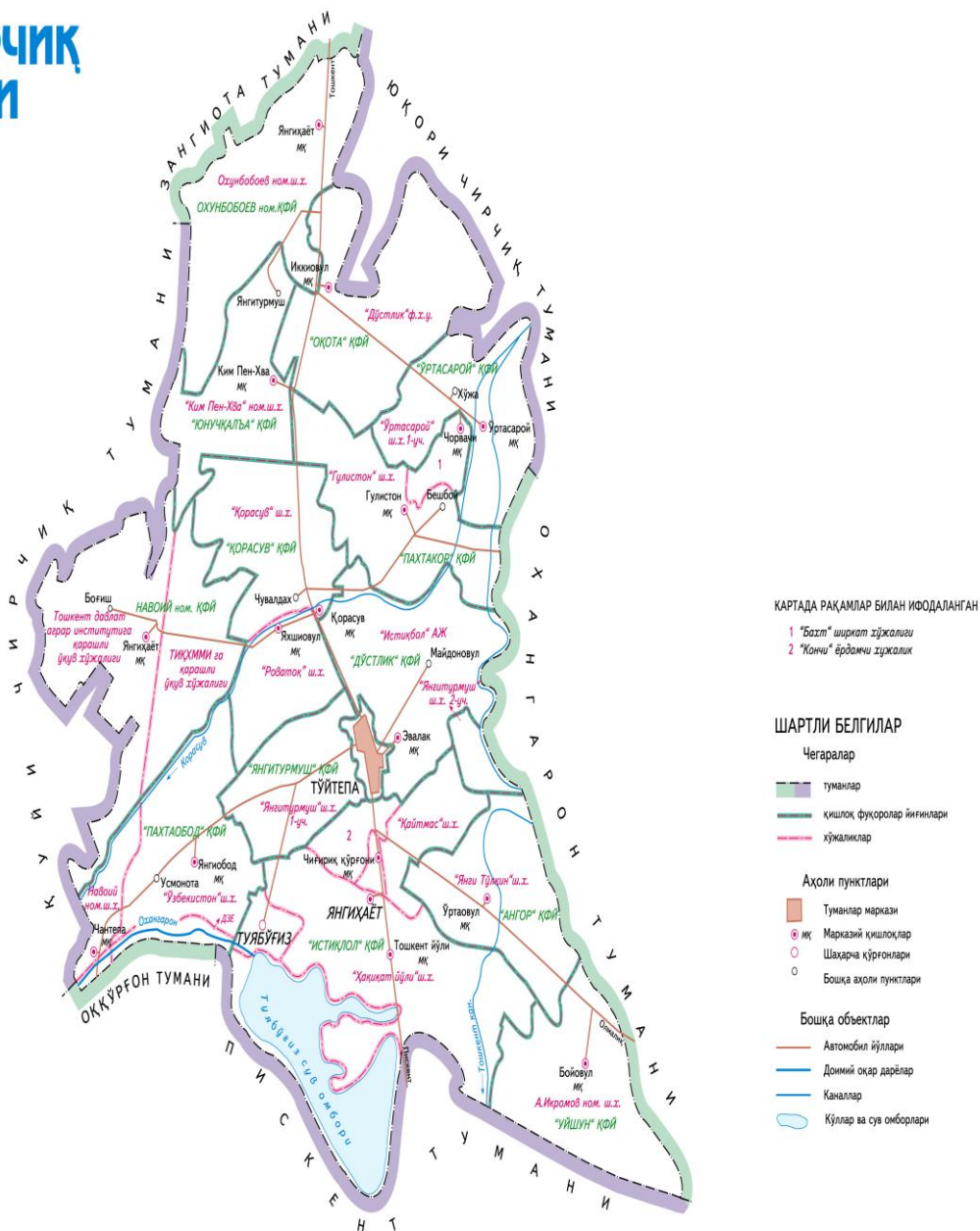
Ўрта Чирчиқ тумани - Тошкент вилоятидаги туман. Ҳудудининг кўп қисми Чирчиқ дарёси билан Тошкент канали оралиғида жойлашган ва туман ҳудуди Чирчиқ дарёсининг чап соҳилидаги текисликда жойлашган. 1926 й. 29 сентябрда ташкил этилган. Шимоли-шарқда Юқори Чирчиқ, шарқда Оҳангарон туманлари, шимолда Тошкент ш., Зангиота тумани, ғарбда Қуйи Чирчиқ, жанубда Оққўрғон ва Пискент туманлари билан

чегарадош. Майдони. 0,51 минг км². Аҳолиси 175,2минг киши (2011). Туманда 1 шаҳар (Тўйтепа), 2 шаҳарча (Туябўғиз, Янгиҳаёт), 13 қишлоқ фуқаролари йиғини мавжуд (4-расм). (Ангор, Дўстлик, Истиклол, Навоий, Охунбобоев, Оқота, Уйшун, Пахтакор, Пахтабод, Юнучкала, Янгитурмуш, Уртасарой, Қорасув) бор. Туман маркази Тўйтепа шаҳри.

Аҳолиси, асосан, ўзбеклар, шунингдек, қozoқ, татар, рус, корейс ва бошқа миллат вакиллари ҳам яшайди. Аҳолининг ўртача зичлиги 1 км² га. шаҳар аҳолиси 36,7 минг киши, қишлоқ аҳолиси 138,5 минг киши.

Ўрта Чирчиқ тумани асосан, пахтачилик ва ғаллачиликка ихтисослашган. Жами суғориладиган 35,05 минг га ерга пахта, дон, шунинг-дек, картошка, сабзавот ва полиз, озуқа экинлари, беда экилади. Ўрта Чирчиқ туманида 74 умумий таълим, болалар санъат, спорт мактаблари, академик лицей, гимназия ва касб-хунар коллежи фаолият кўрсатади. Туман марказий кутубхонаси, марказий маданият уйи, 2 та маданият ва истироҳат боғи, 8 та клуб муассасаси бор. 3 та стадион, спорт заллари, отиш тирлари, футбол, волейбол, баскетбол, қўл тўпи майдончалари мавжуд. Туман марказий касал-хонаси, 3 поликлиника, туғруқхона, дорихона, 20 қишлоқ врачлик пунктлари, 21 фельдшер-акушерлик пунктлари аҳолига хизмат кўрсатади.

ЎРТА ЧИРЧИҚ ТУМАНИ



4-расм. Ўрта Чирчиқ туманининг схематик-харитаси

**Тошкент вилояти Ўрта Чирчиқ туманидаги Қ.Ф.Й сони, ер
майдонлари ва аҳолининг томорқалар бўйича тақсимланиши
(2011 йил 1 январ ҳолатига)**

гектарда

№	Қ.Ф.Й номи	Якка тартибдаги турар жойлар	Хоно-донлар сони	Аҳоли сони	Жами экин экиладиган майдон, гектар
1	Қумовул кфй	3210	3377	20824	218,5
2	Дўстлик кфй	991	2155	11815	424,6
3	Пахтакор кфй	1220	813	5238	154,7
4	Уйшун кфй	406	981	4600	113,8
5	Қорасув кфй	1495	2921	16300	398,1
6	Йўнғичколи кфй	1462	2012	10395	287,3
7	Истиклол кфй	1365	2871	16886	256,1
8	Янгихаёт кфй	1193	1035	5210	71
9	Ўртасарой кфй	1404	1842	9496	278
10	Ангор кфй	431	1029	6250	135,9
11	Пахтаобод кфй	601	2941	16120	435,9
12	Оқота кфй	1548	1587	9284	252,8
13	Туябугиз кфй	1338	1245	5967	66
14	Янгитурмуш кфй	469	1269	6654	242,9
15	А.Навоий кфй	1472	2799	14424	497,9
16	Тўйтепа шаҳри	4182	3364	17316	202,3
	Туман бўйича:	22787	32241	176779	4036

3-жадвалда, Ўрта-Чирчиқ тумани бўйича аҳоли пунктлари ҳудудларида 1 та шаҳар 15 қ.ф.й мавжуд бўлиб, улардаги умумий якка тартибдаги турар жойлар сони эса 22787 тани ташкил этади. Аҳоли сони 176779 тани ташкил этади ва умумий ер майдони эса 4036 гектарни ташкил этади.

**Тошкент вилояти Ўрта Чирчиқ тумани Тўйтепа шаҳридаги М.Ф.Й
сони, ер майдонлари ва аҳолининг томорқалар бўйича тақсимланиши
(2011 йил 1 январ ҳолатига)**

гектарда

№	М.Ф.Й номи	Хоно-донлар сони	Аҳоли сони	Жами экин экиладиган майдон, гектар
1	Ойбек	478	2600	28,7
2	Х. Олимжон	405	2120	24,3
3	Наврўз	530	2900	31,9
4	Кончи	463	1935	27,8
5	Бобур	332	1850	19,9
6	Муқимий	346	1876	20,8
7	Учқун	431	2200	25,9
8	Гузар	379	1835	23
	Тўйтепа ш жами:	3364	17316	202,3

4-жадвалда, Ўрта Чирчиқ тумани Тўйтепа шаҳри бўйича аҳоли пунктлари ҳудудларида 8 та м.ф.й мавжуд бўлиб, улардаги умумий хонадонлар сони эса 3364 тани ташкил этади. Аҳоли сони 17316 тани ташкил этади ва умумий ер майдони эса 202,3 гектарни ташкил этади.

Аҳоли пунктлари ерларини хусусийлаштириш биринчи навбатда ушбу ер майдонларини хусусиятларини билиш ҳамда баҳолаш тизими билан боғлиқдир, негаки ҳар қандай хусусийлаштириш ушбу объектни табиий ҳамда иқтисодий жиҳатдан ўрганиш, уни қийматини аниқлашни талаб қилади. Бу ҳол эса ушбу ерларни банитировкасини аниқлаш ҳамда шу асосда иқтисодий жиҳатдан баҳолаш натижасида ҳал қилиниши мумкин.

Ернинг банитировкаси-бу ер участкасини табиий шароитларнинг таъсири нуктаи назаридан, жойлашган ўрни шаҳарлар ташкил қилиш

факторлари, экологик факторлар асосида баҳолашдир. Ер участкасининг сифатини аниқловчи факторлар куйидаги группаларга тақсимланади (5-расм).



5-расм. Ер участкаларининг қийматиға таъсир кўрсатувчи факторлар

- I. Табiiй;
- II. Шаҳар ташкил қилиш;
- III. Жойлашган ўрни;
- IV. Экологик аҳвол.

Табiiй факторлар каторига кирадиганлар: Ер участкасининг кўриниши (рельефи) (K_1); Ер тупроғининг механик таркиби (K_2); Ер ости сувининг сатхи (K_3); Тупроқнинг сув ўтказиш хусусияти (K_4); Туманнинг зилзилавий хусусияти (K_5) ва бошқалар.

Ер участкасининг рельефи ерларда текислаш ишларини бажариш керак бўлади, жойнинг рельефи иншоотлар қуришда, йўл ва сув ариқларини қуришларига ва ерларнинг сифатларини яхшилаш учун бўладиган харажатлар хажмига таъсир қилади. Айниқса бу факторнинг таъсири текис бўлмаган ер участкаларида кўпроқ бўлади. Қурилишда ерлардаги тупроқларининг механик таркиби катта роль ўйнайди. Ерларни энг катта кўрсаткичи бу қаттик тўпроқли ерлардир, сув ўтказувчи, ер ости сувларининг сатхи юқори бўлган ерлар ва тоғлар жойлашган ерлар иншоотлар қурилишида кунгилдагидай яроқли ҳисобланмайди. Ерларни сифатини пасайтирадиган ҳар бир фактор камайтирадиган коэффициент билан аникланади (K), табiiй факторлар группасининг негатив таъсири “эталон” ер участкаларининг сифатини пасайтириш мумкин бу куйидаги кўринишда ифодаланади.

Шаҳар тузиш группасининг факторлари куйидагилардан иборат:

1. Инженерлик иншоотларининг ривожланганлик даражаси (K_1);
2. Жамоа транспортининг ривожланганлик даражаси (аҳоли) (K_2);
3. Савдо ва хизмат кўрсатиш тармоқларининг ривожланганлик даражаси (K_3);

4. Социал мақсадда ишлатиладиган иншоотларнинг ривожланганлик даражаси (K_4);
5. Маданият учун фойдаланиладиган иншоотларнинг тараққиёт даражаси (K_5);
6. Атрофнинг ободонлашганлик даражаси (K_6);

$$K_I = 1 \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6$$

Инженерлик тармоқларнинг (сув қувурлари, канализация қувурлари, иссиқлик қувурлари ва газ қувурлар) мавжудлиги ер участкаларнинг харидоргирлигини (баҳосини ҳам) оширади.

Сўзсиз мулкнинг олди-сотди шартномаси тузилишида мулкнинг (ёки қурилиш тугалланмаган ер участкасининг) ер участкасининг инженерлик иншоотлари билан таъминланганлиги ёки уларнинг мавжудлиги ёки келгусида уларга, инженерлик тармоқларига уланиш имконияти борлиги харидор учун катта аҳамиятга эга. Хизмат кўрсатишнинг бир ёки бир нечтасининг йўқлиги мулк нархининг, шунинг билан бир қаторда ер участкасининг ҳам нархини пасайтириб қўяди. Ер участкасининг баҳосига инженерлик тармоқлар мавжуд эмаслигининг таъсирини аниқловчи пасайтирувчи коэффициент қўлланилади. Хизмат кўрсатишнинг маълум турининг мавжудлик коэффициента $K=1$ деб қабул қилинади, улар бўлмаган - тақдирда $K<1$ (зарур бўлган хизмат кўрсатишга ёмон таъсирининг даражасига қараб). Мулк иншооти (шу қаторда ер участкасининг ҳам) баҳоси ҳамда каммунал тармоқлари билан таъминланган бўлса, бошқа, шуларсиз объектлардан анча юқори баҳода бўлади (бошқа шароитларга қарамай). Зарур иншоотларнинг мавжуд эмаслиги ва маълум хизматларнинг кўрсатилмаслиги, ёки хизматларнинг керакли миқдорда эмаслигини баҳоловчи мутахассис (ер участкасининг ва мулкнинг) аниқлайди ва шунга таллуқли коэффициент билан белгилайди $\leq$.

Ер участкаси жойлашган массивда жамоа транспортининг ривожланганлик даражаси ҳам харидоргирлик сифатида таъсир кўрсатади. Жамоа транспортининг қуйидаги турлари кўриб чиқилди; автобуслар, троллейбуслар, транвайлар, метрополитен. Баҳоланаётган ер участкаси жойлашган жойдан жамоа транспортининг бекатларигача бўлган масофа ҳам ҳисобга олинади. Жамоа транспортининг зичлиги баҳоланаётган ер участкаси жойлашган ҳудудда пиёда юриш йулларининг қисқалиги ҳам ер нархига ўз таъсирини кўрсатади.

Факторлар жумласига-савдо ишхоналари ва хизмат кўрсатиш иншоотлари қаторига-дуқонлар, кафелар, ресторанлар, меҳмонхоналар, маъиший хизмат кўрсатиш уйлари, турли соҳада хизмат кўрсатиш устахоналари, бозорлар, автомобилларга ёқилги қўйиш пунктлари ва бошқа хизмат кўрсатиш шаҳобчалари киради. Юқорида қайд этилган иншоотларнинг тармоклари қанчалик кўп бўлса шу зонада жойлашган ер участкаларининг эгасига шунчалик кўп хизмат кўрсатилиши мумкин, бу ўз навбатида ер участкасининг харидоргирлик хусусиятини оширади.

Социал объектлар қаторига қуйдагилар киради: мактабгача болалар боғчалари, мактаблар, коллежлар, олий ўқув юртлари, поликлиникалар, касалхоналар, диспансерлар, махсуслашган мактаблар, ўқувчилар уйлари, кўп хонадонли ва хусусий якка хўжалик уйлар ва бошқа социал объектлар киради. Бу объектларнинг сони улар жойлашган массивнинг қанчалик ўзоқда бўлиши унинг харидоргирлик сифати шунчалик баланд бўлади ва нархи ҳам юқори бўлади. Маданий объектлар жумласига қуйдагилар киради: театрлар, кинотеатрлар, концерт заллари, ижодкорлар уйлари, стадионлар, спорт заллари, ҳар хил соҳадаги спорт майдончалари, тарихий-маданий ёдгорликлар ва бошқа объектлар киради. Ўз навбатида бу объектларнинг мавжудлиги, улар жойлашган ер участкаларининг нархларини юқори бўлишига ўз таъсирини кўрсатади. Ушбу жойларнинг ободончилиги қуйидаги факторлар билан белгиланади: йўл ва йўлакларнинг

мавжудлиги, йўлларнинг устки каватининг кўриниши, кукаламзорларнинг мавжудлиги суғориш шартлари, сунъий яритишлар, иморатларнинг архитектура кўринишлари ва бошқалар ҳам ер участкаларнинг харидорбоблигига ўз таъсирларини кўрсатади.

$$K_{II} = 1 \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5$$

III. Баҳоланадиган ер участкасининг жойлашган ўрни ҳам харидоргирлик хусусиятига таъсир кўрсатувчи факторлардан биридир. Ер участкасининг жойлашган даҳасини турар жойлар марказий кварталига нисбатан ўрни, узоқ-яқинлиги, ободонлик мавжуд қисимларга яқин ўзоқлиги, маҳалланинг, турар жой массивига, шаҳарнинг (пасёлканинг) идора қилиш марказига, шаҳар административ марказига шаҳар ичида бўлишлари ернинг нархига таъсир кўрсатувчи омилдир. Шаҳар жойлашган территорияни унинг марказий қисмини, чегарага энг яқин ва энг ўзоқ қисмларга ажратиб қараш мумкин. Ер участкасининг эгаллаган жойига қараб унга баҳо бериш коэффициентга жами сифатларнинг хусусиятларини коэффициентларнинг жумласини ҳисобга олиб аниқлаш зарур, бунга шаҳарнинг территориал бўлиниши (турар жой квартали, маҳалла, яшаш массив ва ҳакозо) ҳам таъсир кўрсатади:

$$K_{III} = 1 \cdot K_{МП}$$

IV. Ер участкасининг харидоргирлик хусусиятига таъсир кўрсатувчи экологик факторлар, ҳавонинг дудлилиги, ҳавонинг газланганлиги, ернинг, ичимлик сувининг тузлилиги ва ифлослик даражаси, шовқин эффектлари, магнит тўлқинлари ЭКЛ (электр кузатиш линиялари)мавжудлиги:

Ер участкасининг сифатларига таъсир кўрсатувчи жами экологик кўрсаткичлар қуйидагидан ташкил топган:

$$K_{IV} = 1 \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5$$

Ер участкасининг баҳоси шаҳарда (пасёлкада) жойлашган “эталон” ер участкасининг баҳосига нисбатан аниқланади. Шундай участкаси сифатида энг яхши характеристикага эга, банитети 1 га баробар (ёки 100%), шу сабабдан (21-25) бирнчи купайтирувчи 1 бўлади, яъни ер участкасининг эталон характеристикасининг сифатлари белгиланади, ўрганилаётган ер участкасининг эталонга нисбатан баҳосини солиштириб кўрилади: бахоланаётган участканинг характеристикаси ўзининг сифати билан эталон ер участкасининг характеристик сифатидан ёмон бўлса (бундай ҳолат кўп учрайди) коэффициент даражаси 1 дан кам (100%дан кам) қабул қилинади, шундай қилиб натижада коэффициентлар камайтириш ролини уйнайдилар (эталон участканинг коэффициентига нисбатан) ва унинг банитет балли қуйидагича бўлади.

$$B_{pac} = B_{иск} \cdot K_I \cdot K_{II} \cdot K_{III} \cdot K_{IV}$$

Баҳоланишнинг аниқлигини салбий таъсир даражасига (эталон участкаси билан солиштириб қараганда) харидоргирлик хусусиятини аниқлашда у ёки бу факторларнинг таъсирини аниқлашда баҳоловчи мутахассис малакаси катта рол уйнайди. Ушбу малака асосида ҳар бир гуруҳга кирган факторлар ўрганилиб, маълум тузатма коэффициенлар қабул қилиниши тавсия қилинади.

Маълум бир ер участкасининг қийматини аниқлашда қуйидаги формуладан фойдаланиш мумкин:

$$Ц_{ер} = S_1 + f(S_1) = S_1 + B_{pac} \bullet S_1 = S_1(1 + B_{pac})$$

Бундан кўринадики, ер участкасининг меъёрий қиймати ер майдонини ресурс сифатида хисобланган қийматини бонитет баллига кўпайтмасига тенг бўлади.

2.3 Ер участкаларини хусусийлаштириш таҳлили

Мамлакатимизда бозор иктисодиётни модернизация қилиш ва ер ислохотларни амалга ошириш жараёнида хусусий мулкчиликнинг фаолияти учун қулай ҳуқуқий муҳит яратиш ҳамда умуммиллий бойлигимиз бўлган ер ресурсларидан оқилона, самарали фойдаланиш ва қишлоқ аҳолиси учун зарур шароит, турмуш даражасини яхшилаш одамларнинг даромади ва фаровонлигини янада яхшилаш бўйича чоратadbирлар амалга оширилмокда.

Республикаимизда ердан фойдаланиш 1990 йилнинг 20 июнида қабул қилинган "Ер туғрисида"ги Ўзбекистон Республикаси қонуни билан тартибга солинди. Қонуннинг 10 моддасига мувофиқ Ўзбекистон Республикаси фуқаролари, жисмоний шахслар ердан мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқига, юридик шахслар - корхона, муассаса ва ташкилотлар эса домий эгалик қилиш, доимий фойдаланиш, муддатли фойдаланиш ҳуқуқларига эга бўлдилар.

Юридик жиҳатдан юқорида тилга олинган ҳуқуқлар ушбу ҳуқуқ эгаларига тўла мулк ҳуқуқини бермайди. Яъни, жисмоний ва юридик шахслар ер участкаларига эгалик қилиши ва фойдаланиши мумкин, аммо уни тасарруф қилиш (сотиши, айирбошлаши, ҳадя қилиши, гаровга қўйиши) чекланган.

Республикада ер участкаларига бўлган хусусий мулкчиликнинг ҳуқуқий асосларини шакллантириш ислохотларнинг дастлабки йилларидан бошланган. Ўзбекистон Республикасининг 1994 йилнинг 23 сентябридаги қабул қилинган 2022-XII - сонли ҳамда 1995 йил 6 майдаги қонунлари билан "Ер туғрисида"ги ва "Ўзбекистан Республикасида мулкчилик туғрисида"ги қонунларига ўзгартириш ва қўшимчалар киритилиб, уларга мувофиқ жисмоний ва юридик шахслар томонидан савдо ва хизмат кўрсатиш соҳаси объектлари хусусийлаштириб олинган тақдирда, ушбу объектлар жойлашган ер участкаларига бўлган мулк ҳуқуқи ҳам вужудга келиши белгилаб берилди.

Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси қарори билан 1998 йил 30 апрелда қабул қилинган Ер кодексининг 16-моддаси билан ер умуммиллий бойлик ва давлат мулки эканлиги белгиланган ҳамда қонунчилик ҳужжатларида назарда тутилган ҳолатларда ер участкаларини олди-сотди қилиш, айирбошлаш, ҳадя этиш ва гаровга қўйишни истисно қилинмайди. Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик кодексининг 214-моддасида эса ер республика мулки объекти ҳисобланиши ва уни қонунчилик ҳужжатларида белгиланган тартиб ва шартлар асосида хусусий мулкка берилиши мумкинлиги белгиланган.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2006 йилнинг 24 июлидаги "Юридик шахслар ва фуқароларнинг бинолари ҳамда иншоотлари билан банд бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш туғрисида"ги фармонининг қабул қилиниши ерга бўлган хусусий мулкчиликнинг ривожланишида янги босқични бошлаб берди.

Барча ишлар тизимли ва давомий амалга оширилади. Давлат хусусийлаштириш дастурлари қабул қилинган ва амалга оширилмоқда. Аҳолини ижтимоий ҳимоя қилиш ҳар бир фуқарога тизимли имтиёзларнинг манзилли йўналтирилганлиги билан кафолатланган. Ҳақиқий ҳолатни ҳисобга олган ҳолда хусусийлаштириш муаммоларини ҳал этиш йирик ишлаб чиқариш ва бошқарув таркибларининг демонополлаштирилиши орқали амалга оширилмоқда.

Ўзбекистон Республикасида самарали, ижтимоий йўналтирилган бозор иқтисодиётини вужудга келтириш учун жамоат мулкини қайта ўзгартириш учун унинг ташкилий-ҳуқуқий асоси сифатида 1991 йил 19 ноябрда "Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш туғрисида" Ўзбекистон Республикаси Қонуни қабул қилинди.

Давлат тасарруфидан чиқариш, давлат корхоналари ва ташкилотларини хўжалик ўртоқликлари ва жамиятлари, бошқа корхона ва ташкилотларга айлантириш.

Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришни амалга ошириш ташаббуси билан чиқиш ҳуқуқига Ўзбекистон Республикаси ва бошқа мамлакатлар нодавлат юридик шахслари, меҳнат жамоаси, жамоат мулки объектлари тасарруф этувчиси эга. Ташаббус кўрсатиш жараёни деганда жамоат мулки тасарруф этувчиларига объектни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тўғрисида ариза бериш тушунилади.

Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш дастурига киритилган давлат мулки мулкни тасарруф этувчига сотувчилардан аризалар ва меҳнат жамоаси қарори бўлишидан қатъий назар хусусийлаштирилади.

Давлат тасарруфидан чиқариш, хусусийлаштириш тўғрисида ёки рад этиш тўғрисида жамоат мулки тасарруф этувчиси томонидан 10 кун муддат ичида ариза келиб тушган кундан бошлаб ёзма шаклда давлат тасарруфидан чиқарилаётган ёки хусусийлаштирилаётган корхонага ва аризачига етказилади.

Давлат корхонасини очик акциядорлик жамиятига айлантириш тўғрисидаги қарор Ўзбекистон Республикаси давлат Мулк қўмитаси ёки унинг ҳудудий органлари томонидан қабул қилинади.

Давлат тасарруфидан чиқариш ёки хусусийлаштириш қуйидаги ҳолатларда рад этилиши мумкин:

- агар корхона давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш амалга оширилмайдиган корхоналар рўйхатига кирган бўлса;
- агар ушбу турдаги корхоналар учун назарда тутилган давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш хусусиятлари ҳисобга олинмаган бўлса;
- агар қонунчиликда назарда тутилган рад этиш учун бошқа асос бўлса.

Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришнинг асосий тамойиллари:

- давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш шаклини аниқлашда меҳнат жамоаси манфаатларини ҳисобга олган ҳаолда амалга ошириш;
- давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштиришда мулк қайтариб бериш ва қайтариб бермаслик шартлари билан тақдим этилишини биргаликда амалга ошириш;
- қайтариб бериш ва қайтариб бермаслик шартлари билан тақдим этилаётган мулкка эгалик қилаётганда фуқаролар ҳуқуқлари тенглиги;
- давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш шароитида фуқароларнинг ижтимоий ҳимоясини таъминлаш;
- давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш тадбири бўйича жамоат назорати ва ошкоралик;
- монополияга қарши кураш талабларига риоя қилиш.

Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш объекти (тўлиқ ёки қисман) Ўзбекистон Республикаси жамоат мулки ҳисобланади.

Бунда шундай гуруҳ объектлари ҳам аниқланганки, улар хусусийлаштирилмайди, агар хусусийлаштирилса фақат республика ҳукумати қарори бўйича хусусийлаштирилади. Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш амалга оширилмайдиган ёки Вазирлар Маҳкамаси қарори бўйича хусусийлаштириладиган объектлар ва корхоналар гуруҳи ва турлари умумий рўйхати Олий Мажлис томонидан белгиланади.

Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш амалга оширилмайдиган объектлар қуйидагилар: ер (қонунчиликда назарда тутилган истиснолардан ташқари), ер ости, ичик сувлар, ҳаво ҳавзаси, ўсимлик ва ҳайвонот дунёси, бошқа табиий ресурслар, маданий ва тарихий қадриятлар.

31.08.1995 йил 119-1 сонли Олий Мажлис Қарори бўйича давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш амалга оширилмайдиган объектлар рўйхати қуйидагилар:

- Ўзбекистон Республикаси ҳудудидаги ер қаъри, ички сувлар, ҳаво ҳавзаси, ўсимлик ва ҳайвонот дунёси;
- тарихий-маданий ва табиат меъроси объектлари, музей ва музей қимматликлари, бошқа бадиий қимматликлар (тарихий ва маданий ёдгорликлар, давлат фондлари, жумладан китоб, кино, фото ва фотохужжатлар, архивлар ва илмий-тадқиқот муассасалари фондлари);
- давлат ғазнаси, давлат бюджети маблағлари, валюта захиралари, республика пенсия фонди ва давлат бюджетдан ташқари фондлари, Марказий банк ҳамда республика олтин захираси;
- пул муомаласи бўйича хизмат кўрсатувчи давлат муассасаси, пул белгилари, давлат ғазна билетлари, акциялар, облигациялар ва бошқа қимматли қоғозлар, орден, медаллар ва почта тўлови белгилари чиқаришни таъминловчи Давлат белгиси корхона ва ташкилотлари;
- қуrolли кучлар, Миллий ҳавфсизлик хизмати ва Ички ишлар Вазирлиги корхона, муассасалари ва ҳарбий-техник мулк (саноат утилизациясигача ҳамда саноат утилизациясига учрамаган);
- радиоактив моддалар ва изотоплардан фойдаланиладиган асбоб-ускуналар, ренген асбоб-ускуналарини ишлатадиган ва ишлаб чиқарадиган, илмий-тадқиқот, тажриба-конструкторлик ишларини амалга оширувчи корхоналар ва объектлар;
- радиоактив элементларни қазиб олиш, қайта ишлаш, ишлаб чиқариш, транспортировка қилиш, кумиш, уранни реализация қилиш, ундан турли бўлинувчи материаллар ҳамда буюмлар ишлаб чиқаришни амалга оширадиган корхоналар ва объектлар;
- ракета-космик комплекслари, алоқа тизими ва уларни бошқаришни амалга оширадиган корхона ва объектлар;

- курул-яроқ ва ўқ-дорилар, химоя воситалари, ҳарбий техника, уларга эҳтиёт қисмлар, приборлар, портловчи моддалар, пиротехника воситалари ҳамда уларни ишлаб чиқариш учун махсус материаллар, асбоб-ускуналарни ишлаб чиқарувчи корхоналар;

- ов ва спорт ўқ-отар куруллар, уларга ўқ-дорилар ҳамда совук куруллар (миллий кўринишдаги сувенир пичоқлардан ташқари) ишлаб чиқариш, реализация қилиш, таъмирлаш корхоналари ва объектлар;

- кучли таъсир этувчи заҳар, наркотик ва заҳарли моддалар ҳамда наркотик ва заҳарли моддалар таркибида бўлган экинларни экиш, қайта ишлаш корхоналари;

- Республиканинг давлат заҳиралари. Фуқаро муҳофаази объектлари ва мулклари;

- атом энергетикаси ва стратегик мақсадлардаги объектларни таъмирлаш, эксплуатация қилиш, қурилиш-монтаж ишларини амалга оширадиган ихтисослашган корхоналар;

- портловчи ва заҳарли моддаларни транспортировка қилиш билан шуғулланадиган корхоналар;

- умумий фойдаланишдаги автомобил йўллари. Ҳарбийлашган автоколонналар;

- санитария-эпидемиология станциялари, суд-мед экспертиза бюрolari. Атроф-муҳит ва табиатни муҳофаза қилишни назорат қиладиган хизматлар;

- даволаш-ишлаб чиқариш устхоналари, ахлоқ тузатиш муассасалари;

- махсус корхоналар (махсус алоқа республика узели, 15261-ҳарбий қисм, электромагнит маркази);

- қабристонлар;

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси қарори бўйича хусусийлаштирилиши мумкин бўлган объектлар қуйидагилар:

- асосий фондлар баланс қиймати (1995 йил 1 январ ҳолатига) 100 млн сўмдан ортиқ корхоналар;

- қимматбаҳо, камёб металллар, қимматбаҳо тошларни қазиб олиш ва қайта ишлаб корхоналари;

- ёқилғи-энергетика, тоғ-кон, машинасозлик ва пахтани қайта ишлаш комплекси корхоналари. Нефт, газ, кўмир қазиб чиқариш, қудуқ қазииш корхона ва ташкилотлари. Магистраль нефт-газ қувурлари, электр ва иссиқлик ишлаб чиқарувчи станциялар ва туман қозонхоналари, тизимли электр тармоқлари. Автомобилларга ёқилғи қуйиш шаҳобчалари;

- кимё корхоналари (гербицидлар, минерал ўғитлар, синтетик тола, кишлоқ хўжалиги зараркунандаларига қарши заҳарли химикатлар ва бошқалар ишлаб чиқарувчи);

- фармацевтика саноати ва тиббий-биологик препаратлар саноати корхоналари;

- электр алоқа, телевизион, радиотўлқинлар қабул қилиш ва узатиш марказлари ва уларнинг муҳандислик иншоотлари;

- полиграфия корхоналари ва нашриётлар;

- ахборот ва телеграф агентликлари;

- кодлаш техникаси ишлаб чиқариш, реализация қилиш, таъмирлашни амалга оширувчи корхоналар;

- стандартизация ва метрология корхона ва ташкилотлари;

- юқори рискли ва потентсиал хавфли ишлаб чиқариш объектларини эксплуатация қилиш ва қуриш, улар учун асбоб-ускуналар ишлаб чиқариш, назорат ва аварияга қарши ҳимоя тизимлари корхона ва ташкилотлари (1-илованинг 13 бандида кўрсатилганлардан ташқари);

- ёнғинга қарши автоматика, қўриқлаш, ёнғин ва қўриқлаш-ёнғин сигнализация воситаларини таъмирлаш, лойиҳалаштириш, монтажини амалга оширувчи корхона ва ташкилотлар;

- сув хўжалиги ва мелиоратив тизимлар, авария-қутқарув кемалари, гидротехник иншоотлар техник назорати кемаларини лойиҳалаш, қуриш, таъмирлаш ва эксплуатация қилиш корхона ва ташкилотлари;

- муҳандислик инфратузилмаси объектлари: электр, иссиқлик, газ таъминоти, водопровод-канализация хўжаликлари, ташқи ёритиш, шаҳар ва туман марказлари ташқи ободончилиги ҳамда кўрсатилган объектларни эксплуатация қилиш, лойиҳалаштириш, қуриш ва хизмат кўрсатиш корхоналари;

- темир йўл, ҳаво ва дарё транспорти юклари ва йўловчиларини ташишни амалга оширувчи корхона ва ташкилотлар;

- шаҳар йўловчи ташиш корхона ва ташкилотлари;

- олий, ўрта махсус, профессионал-техник ўқув юртлари, вазирликлар, кўмиталар ҳамда умумтаълим мактаблари, мактаб-интернатлар, меҳрибонлик уйлари ва мактабгача таълим муассасалари;

- Ўзбекистон Республикаси Фанлар академияси ташкилот ва муассасалари, Қишлоқ хўжалик фанлари Ўзбек Академияси, давлат илмий марказлари;

- давлат хўжаликлари ва фермалар, от заводлари, элита-уруғчилик хўжаликлари, уруғчилик ва селекция станциялари, давлат уруғчилик инспекцияси ва қишлоқ хўжалик экинлари сифатини технологик баҳолаш лабораториялари, нав синов станциялари ва участкалари;

- ўрмон хўжалиги, геологик, картография-геодезия, гидрометеорология хизматлари, технологик алоқа ва ахборот марказлари;

- полигонлар, қаттиқ саноат ва маиший чиқиндиларни кўмиш иншоотлари, бинолар ва асбоб-ускуналари;

- машина синов станциялари, элеваторлар, совуткичлар, омборхона хўжалиги объектлари;

- Республикадан ташқарида жойлашган давлат санатория-курорт хўжаликлари;

- концерт-томоша муассасалари, кинофикация объектлари ҳамда кутубхоналар ва ўқув заллари;

- соғлиқни сақлаш муассасалари;

- ветеринария хизмати, ўсимликларни ҳимоя қилиш корхона ва муассасалари;

- ногиронлар, қариялар ва бошқа тоифадаги ижтимоий ҳимояга мухтож фуқаролар уйлари ва интернатлар;

- болалар, ўсмирлар ва ёшлар соғломлаштириш муассасалари;

- маросим хизматлари кўрсатиш корхона ва ташкилотлари;

Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш илмий асосланган тамойиллар, амалдаги қонунлар, давлат махсус дастурлари орқали амалга оширилади. Давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш мажбурий тайёргарлик босқичидан сўнг амалга оширилади.

Юқоридагилар билан бирга эътироф этиш зарурки, ер участкалари, яъни аҳоли яшаш жойларидаги ерларни хусусийлаштириш бўйича ҳам уларни 2 та гуруҳга ажратиш мақсадга мувофиқдир. Олиб борилган назарий ва амалий тадқиқотлар натижасида уларни хусусийлаштириш мумкин бўладиган ва мумкин бўлмайдиган гуруҳларга ажратиш тавсия қилинади.

Ер-ахборот базасини яратишда ҳаёт фаолияти хавфсизлиги масалалари

Ишлаб чиқаришда ХФХ ташкил қилиш

Ҳавф. деганда, одам соғлигига бевосита ёки билвосита зарар етказадиган кўнгилсиз ҳодисалар тушунилади. Хавфнинг бундай тушунчаси олдинги стандарт тушунчалар (ишлаб чиқаришнинг хавфли ва зарарли омиллари)ни ўз ичига олади, чунки ҳаёт фаолият хавфсизлиги фаолиятнинг ҳамма шакллари ва омилларини назарда тутди. Ҳаёт фаолиятга тўғри келмайдиган элементлар тизими, химиявий ҳамда биологик фаол моддалар яширин хавфга эгади.

Меҳнатни муҳофаза қилиш. Ҳаёт фаолияти хавфсизлиги кишилиқ жамиятининг ҳамма ҳолатларидаги шароитлари ва хавфсизликлари билан қизиқади ва ўрганади. Бошқача қилиб айтганда Ҳаёт фаолияти хавсизлиги меҳнат муҳофазаси ва фуқаро муҳофазасига қараганда кенг ва универсалдир, яъни улар аниқ вазиятларда хавфсизликни таъминлашнинг қисман ҳолатларини ўрганади. “Ҳаёт фаолияти хавфсизлиги” фани фан ва техника ривожланишига мантиқий асосида вужудга келди.

Бизнинг эрамиздан олдин яшаган Претагор “Иймон ҳамма нарсаларнинг мезонидир” деган ишларни олдинга ташлаган эди. Бу дегани, ишон нафақат ишчи кучи сифатида, балки меҳнат фаолияти жараёнида муҳофаза қилишини зарур бўлган қийматга эгадир. Исломий фаоллик турларининг хили мажмуаси фаолият тушунчасини ҳосил қилади. Айнан ажратади, яъни фаолият ўзига хос хусусиятга эга бўлган фаолликнинг иймоний шаклидир. “Ҳаёт фаолият хавфсизлиги” илмий фан бўлиб, ҳаволар ва улардан ҳимояланишни ўрганади. Уни ўрганишнинг предмети фаолият меҳнатнинг бир томонидир, ёки айнан ҳафлар ва улардан ҳимояланишдир.

Ҳаёт-фаолияти хавфсизлиги фаннинг мақсади ишлаб чиқариш ва ҳавқулодда ҳолатларда хавсизликни таъминлаш ва яхши иш шароитларини яратиш учун инсонларни назарий ва амалий жиҳатидан

тайёрлаши, ҳамда экстремал вазиятларда қандай ҳаракат қилишни ўрганишдан иборатдир.

Хавф-хаёт-фаолият хавфсизлигининг марказий тушунчаси бўлиб у ходиса жараён ва объектларнинг инсон соғлиғига тўғридан-тўғри ёки билвосита маълум шароитда қай даражада зарар етказиш қобилиятини кўрсатади, яъни кўнгилсиз оқибатларга олиб келади.

Хавфсизлик –бу фаолиятининг ҳолати бўлиб, маълум эҳтимолликда хавфларнинг келиб чиқишини бартараф қилишдир.

Хавфсизлик бу инсонлар олдида қўйилган мақсаддир. Хаёт фаолияти хавфсизлиги эса мақсадга эришишнинг восита, ва усуллардир.

Фуқаро муҳофазаси. Ўзбекистон республикаси Президентининг 1996 йил 4 мартдаги фармонида кўра Республикамиз ҳудудида юзага келиши эҳтимоли бўлган табиий ва техноген турдаги фавқулодда вазиятларни олдини олиш, уларни прогнозлаш ва юз берган ҳолда уларнинг оқибатларини зудлик билан тугатиш ишларини ташкил қилиш учун мустақил давлатлар ҳамкорлиги ичида Ўзбекистон фавқулодда вазиятлар вазирлиги биринчилардан бўлиб ташкил қилинди. Ўзбекистон Республикаси Олий мажлисида 20 августда 1999 йилда қабул қилинган “Аҳолини ва ҳудудларни табиий ва техноген хусусиятли фавқулодда вазиятлардан муҳофаза қилиш тўғрисида,” 2000 йил 31 августдаги “Фуқаро муҳофазаси тўғрисида”, “Радиациявий хавфсизлик тўғрисида”ги қонунлар босқичма- босқич қабул қилинди. Фуқаро муҳофазаси борасида илк бор қабул қилинган ва кучга кирган қонун аҳолини ва ҳудудларини турли ҳилдаги фавқулодда вазиятлардан муҳофаза қилиш борасида асосий тушунчалар, ҳукумат ваколатлари фуқароларни ҳуқуқ ва мажбуриятлари, ҳалокатли вазиятларни бартараф этишга қаратилган ҳаракатлари тўғрисида маълумот беради.

Вазирлар Маҳкамасининг 27 октябрь 1998 йилдаги № 455 қарорга кўра Республикамиз ҳудудида қуйидаги фавқулодда вазиятлар содир бўлиши мумкин: техноген вазиятлар табиий ҳалокатлар, экологик

халокатлар. Аҳоли ва ҳудудни фавқулодда вазиятлардан муҳофаза қилишнинг асосий моҳияти қуйидагилардан иборат.

- Фавқулодда вазиятлар олдини олиш ва аҳолини огоҳлантириш.
- Фавқулодда вазиятлардан қўриладиган талофатларни камайтириш.
- Фавқулодда вазиятларни енгиллаштириш ва шароитни баҳолаш.
- Фавқулодда вазиятларни тугатишни ташкил этиш.

Аҳолини фавқулодда вазиятлардан муҳофаза этишни тайёрлаш қуйидаги асосий масалаларни ҳал этишни тақозо қилади.

1. Аҳолини барча қатламлар мактаб ўқитувчисидан тортиб қарияларгача ҳар бир киши яшаб, ишлаб ўқиб турган жойида қандай фавқулодда вазиятлар вужудга келиши мумкинлигини, уларнинг тавсифини, аҳоли ва ҳудудга таъсирини билиш керак.

2. Ҳар бир киши эҳтимоли тутилган ҳар қандай фавқулодда вазиятларда ҳаракатланиш қоидаларини билиши керак.

3. Ҳар бир киши юз бериши эҳтимоли бўлган фавқулодда вазиятлардан химояланиш йўллари, усуллари ва воситаларини билиш ҳамда улардан фойдалана олишлари керак.

4. Ҳар киши биринчи ёрдам беришни билиши ва ёрдам бериш керак.

Фуқаро муҳофазасида муҳандислик-техникавий тадбирлари меъёрларининг талаблари қуйидагиларга қаратилган бўлади: аҳолини муҳофаза қилиш, тинчлик даврида содир бўладиган фавқулодда вазиятлар зарарини камайтириш, тинчлик пайтида ва ҳарбий даврда халқ хўжалик объектлари бирлашмалар халқ хўжалиги тармоқларининг барқарор ишлашни таъминлаш, табиий офат содир бўлганда зоналарда қутқариш ишларини амалга ошириш учун зарур шароит яратиши. Халқ хўжалиги тармоқлари ва объектларида фуқаро муҳофазаси муҳандислик техникавий тадбирларни лойиҳалаш ушбу меъёрий талаблари ҳамда вазирликлар идоралар Давлат қўмиталари, Ўздавлатархитектурақурилиш Микроиқтисодиёт ва статистика вазирлиги Ўзбекистон Республикаси

фавқулодда вазиятлар вазирлиги билан келишиб ишлаб чиқиладиган ва тасдиқланадиган меъёрий хужжатлар талабларига мувофиқ амалга оширилади.

Халқ хўжалиги объектларини жойлаштиришга қўйиладиган талаблардан бири шуки сув босиши мумкин бўлган ҳудудда жойлаштирмаслик керак.

Учкўприк тумани Учкўприк массиви ҳудудида фермер хўжаликларида фавқулодда вазиятлардан сел келиши, ёнғин хавфсизлиги, зилзила бўлиш хавфлари камроқ.

Ёнғин хавфсизлиги. Ёнғин – махсус мабъада бўлмаган ва моддий зарар келтирувчи назоратсиз ёнишдир.

Ёнғинга қуёйдаги сабаб бўлади: Иситиш печларини қуриш ёки ишлатиш қоидаларининг бузилиши ишлаб чиқаришда ёки уйда оловни эҳтиётсизлик билан ишлатиш керосинда ишлайдиган ёритиш ёки қиздириш асбобларини нотўғри ўрнатиш ёки улардан нотўғри ўрнатиш ёки улардан фойдаланиш қоидаларини бузиш яшил ёки статик электр разрядлар машиналар ва ишлаб чиқариш жихозларининг носозлиги ҳамда уларни ишлатиш қоидаларига риоя қилмаслик ички ёнув двигателларидан чиқадиган уяқунлар электр қурилмаларидаги қисқа туташувлар ёки уларнинг ерга уланиб қолиши электр симларида нагрузканинг йўл қўйилмайдиган даражада ортиб кетиши контактлари ёмон бўлган жойларнинг қизиб кетиши ва улардан уяқун чиқиши. Буғ газонларининг портлаши қишлоқ хўжалик маҳсулотларининг ёки ёқилғининг ўз-ўзидан кетиши.

Ёнишнинг олдини олиш тадбирлари: ташкилий техникавий тадбирларга қуёйдагилар: ёнғин ёки портлаш жиҳатидан хавфли хоналарга алоҳида конструкцияли электр жихозлар ўрнатиш, насос печлар, машиналар, электр жихозлардан онсон алангаланадиган суюқликлар сақланадиган ёки ишлатиладиган жойларда оловдан фойдаланишни тақиқлаб қўйиш яшин қайтаргичлар ўрнатиш чиққан ёнғиннинг

тарқалишига йўл қўймаслик чораларини кўриш объектларни ўтга чидамли материаллардан қуриш бинолар орасидаги ёнғинга қарши орликларга риоя қилиш, ёнаётган бинолардан одамлардан, ҳайвонлардан, қимматбаҳо хўжалик буюмларини кўриш керакли миқдорда эшиклар зарур кенгликда коридор, йўлаклар қуриш уларни тўсиб қўйилиши ман этиш, ёнғинни ўчиришни осонлаштирадиган тадбирларни кўриш.

Биринчи табиий ёрдам кўрсатиш. Шикастланишларга биринчи табиий ёрдам кўрсатишдан олдин қуйидаги ишларни бажариш лозим.

❖ Шикастланиш сабабларини йўқотиш жароҳатланувчини газлар, захарлар тўлган хонада олиб чиқиш электр токи урганда электр симини олиш жароҳатланувчининг аҳолини ёмонлашадиган барча нарсаларни йўқотиш

❖ Жароҳатланувчининг умумий аҳолини аниқлаш ва биринчи навбатда одам ҳаёти ва саломатлигига энг кўп хавф туғдираётган нарсани йўқотиш

❖ Оғир беъморга хавф туғилмайдиган бўлса биринчи табиий ёрдам кўрсатишда уни қўзғатмаслик

❖ Хушидан кетганда ташлаб кетмаслик

❖ Биринчи ёрдам кўрсатиш учун жароҳатланганнинг кийиниш ечишда ёки яраланган жойидаги кийимни қирқишда жуда эҳтиёт бўлиш зарур

❖ Жароҳатланганни авайлаш

Терининг бирор жойи кесилганда ёки суяклари очик синганда артериядан, венадан капелярлардан қон кетиши мумкин. Оёқ қўллардан қон оққанда резина боғлаш ёки қўлда бор нарсалардан-тесма газлама парчаси ёки бошқалардан бурама боғлам қўйган яхши.

II боб бўйича хулоса

Демак, Тошкент вилояти Ўрта-Чирчиқ туманида ер участкаларини хусусийлаштириш ҳолатининг тахлили қилиш натижасида Тошкент вилоятининг таркибида 18 та ҳудуд бўлиб, шундан 4 та шаҳар ва 14 туман, 171 Қ.Ф.Й сони, М.Ф.Й сони 1040 тани, хонадонлар сони эса 416447 тани ташкил этади. Бизнинг объект бўйча маълумот оладиган бўлсак Ўрта-Чирчиқ тумани бўйича аҳоли пунктлари ҳудудларида 1 та шаҳар 15 қ.ф.й мавжуд бўлиб, улардаги умумий якка тартибдаги турар жойлар сони эса 22787 тани ташкил этади. Тўйтепа шаҳри бўйича аҳоли пунктлари ҳудудларида 8 та м.ф.й мавжуд бўлиб, улардаги умумий хонадонлар сони эса 3364 тани, аҳоли сони 17316 тани ва умумий ер майдони эса 202,3 гектарни ташкил этади.

Ер участкаларини хусусийлаштириш бўйича ер-ахборот базасини яратиш учун керак бўладиган факторлари бўйича ернинг бонитировкаси ўтказиш лозим бу ер участкасини табиий шароитларнинг таъсири нуқтаи назаридан, жойлашган ўрни шаҳарлар ташкил қилиш факторлари, экологик факторлар асосида баҳолаш асосида ер-ахборот базасини ярати мумкин.

III БОБ. ТОШКЕНТ ВИЛОЯТИ ЎРТА-ЧИРЧИҚ ТУМАНИДА ЕР-АХБОРОТ БАЗАСИНИ ЯРАТИШ ВА УНДАН САМАРАЛИ ФОЙДАЛАНИШ ЙЎЛЛАРИ

3.1 Туманда ер-ахборот базасини яратиш услубларини такомиллаштириш

Ер участкалари, ер эгалари, ердан фойдаланувчилар ва ижарачиларга нисбатан турли мақсадларда ер участкаларини хусусийлаштириш қийматини баҳолашнинг хилма-хиллиги, шунингдек, уни амалга оширишнинг турли ёндашувлари ва усуллари объектив тарзда турли даражали кўп векторли бошланғич ахборотни тайёрлашни талаб қилади. Шу муносабат билан уни йиғиш, қайта ишлаш ва таҳлил қилишни тартибга келтириш зарурати пайдо бўлади. Ушбу ишни фақат ер ресурсларини баҳолаш учун зарур бўлган ахборот турлари ва ҳажмини, уни тайёрлаш, олиш усуллари ва ундан кенг фойдаланиш имкониятини ҳисобга олувчи тизимли ёндашув асосида муваффақиятли ва самарали амалга ошириш мумкин.

Ер-ахборот базасини яратиш учун зарур бўлган ахборотни тайёрлаш ва йиғишни фақат уни манбалар ҳамда йўналишлар бўйича таснифлаш ва гуруҳлаш асосида таъминлаш мумкин. Бунда ер-ахборот базасини яратиш учун ахборот манбалари ва уни истеъмолчига йўналтириш йўлларининг хилма-хиллигини таъкидлаш лозим. Ер-ахборот базасини яратиш ишларини ахборот билан таъминлашга бевосита дахлдор бўлган ер участкалари келтирилган.

Ер-ахборот базасини яратиш учун ахборот базасини шакллантирувчи ер участкаларини юритувчи субъектларнинг учта асосий гуруҳини ажратиш мумкин:

- ер-ахборот базасини яратиш ишларининг буюртмачилари, ер участкаларини юритувчи субъектлар;
- ер участкаларини кадастр ва бозор қийматини баҳолашни амалга ошириш билан банд бўлган хўжалик юритувчи субъектлар.

- фаолияти баҳолаш ишларини ўтказиш учун зарур бўлган ахборотни йиғиш, қайта ишлаш ва тўплаш билан боғлиқ бўлган бозор, консалтинг ва маркетинг инфратузилмасининг хўжалик юритувчи субъектлари.

Бунда шуни назарда тутиш лозимки, ахборотнинг мазкур блоки ер-ахборот базасини амалга оширувчи маълумотлар тузилмасини амалга ошириш жараёнида шаклланиб, у ер участкаларининг қийматини баҳолашни амалга ошириш технологиясининг муҳим таркибий қисми ҳисобланади.

Ер-ахборот базасини бошланғич ташқи ахборот таҳлилий базаси жумласига қуйидаги материалларни алоҳида тарзда киритиш лозим.

Аҳоли пунктларининг ерларини баҳолашда:

- минтақа ҳудудини геологик, гидрологик ва сейсмик зоналаштириш материаллари;

- муайян минтақани ҳудудий режалаштириш схемалари ёки лойиҳалари;

- минтақанинг ишлаб чиқариш кучларини ривожлантириш схемалари ёки лойиҳалари;

- аҳоли пунктларини ривожлантириш схемалари ёки бош режалари;

Шу билан бир қаторда ер участкаларининг ахбороти билан таъминлашни вақтга кўра ривожлантириш зарур. Ушбу мақсадда турли усуллардан фойдаланиш мумкин бўлиб, улар ичида қуйидагилар энг асосийлари ҳисобланади:

- ахборот материаллари ва маълумотларнинг даврийлигини таъминлаш;

- илгари тайёрланган ахборотни ҳозирги шароитга мослаштириш усулларини ишлаб чиқиш.

Бунда шуни алоҳида таъкидлаш лозимки, ерни баҳолаш ишлари учун зарур бўлган турли ахборот ундан фойдаланишнинг турли муддатларига ега. Ташқи ахборот (масалан, аҳоли пунктлари ерларини ҳудудий ва функционал зоналаштириш турлари бўйича ахборот) кам

даражада ўзгаради. Айни пайтда бозор ахбороти ва алоҳида ер участкаларини тавсифловчи ахборот тез-тез ўзгариб туриши мумкин.

Ерларнинг кадастр қийматини ялпи ва якка тартибда баҳолаш, турли мақсадларда фойдаланиладиган ер участкаларини баҳолаш, шунингдек, бунинг учун зарур бўлган ахборотни акс эттиришнинг ўзига хос хусусиятлари объектив тарзда уни йиғиш ва қайта ишлаш технологияларининг ўзига хослигини белгилаб беради.

Ер участкаларининг қийматини баҳолашнинг ахборот таъминотини мустаҳкамлаш масаласини кўриб чиқишда, назаримизда, ер участкаларининг қийматини кадастр бўйича ва якка тартибда баҳолаш учун ахборот базасини шакллантириш қонуниятига алоҳида тўхталиб ўтиш зарур. Табиийки, кадастр бўйича баҳолаш чоғида фойдаланилган ахборот қанчалик сиғимли ва ишончли бўлса, ер участкаларининг қийматини якка тартибда баҳолаш учун ахборот базаси сифатида унинг роли шунча ортади. Бунда кадастр бўйича баҳолаш методологияси ва технологиясини такомиллаштириш, уларни ер участкаларининг қийматини якка тартибда баҳолаш методологияси ва технологияларига яқинлаштиришни ҳисобга олган ҳолда сўнгги ҳолат баҳоланаётган ер участкасининг ўзига хос хусусиятларини ҳисобга олувчи коэффициентлар ёрдамида кадастр бўйича баҳолашдан ҳосил қилинган функция сифатида тавсифланади. Бозор иқтисодиётига ўтиш шароитида ер участкаларини кадастр бўйича ва уларнинг қийматини баҳолаш учун ахборотнинг ўзаро боғлиқлиги умумлаштирилган кўринишда бўлади.

Бунда шуни таъкидлаш мумкинки, кадастр бўйича баҳолаш учун ахборот базасининг мустаҳкамланиши, бир томондан, унинг сифати ва ер муносабатларини тартибга солишни (солиқ солишни такомиллаштириш, ер ресурсларини ижарага олиш (бериш) ва улардан фойдаланиш ҳуқуқларининг қийматини шакллантириш ва ҳ.к.) яхшилашдаги ролини оширишга кўмаклашса иккинчи томондан, ерларнинг қийматини баҳолаш

учун ахборот базаси сифатида ер ресурсларини кадастр бўйича баҳолашнинг ролини сезиларли даражада оширади.

Ерни баҳолаш ишларини ахборот билан таъминлашни такомиллаштиришнинг асосий йўналишлари қуйидагиларга асосланиши лозим:

- барча тоифадаги ерлар миқдорий ва сифат кўрсаткичларининг ҳисобини юритишни такомиллаштириш;
- ердан фойдаланишнинг рўйхатга олинишини тартибга келтириш ва тегишли давлат ҳужжатларини бериш;
- турли мақсадларда фойдаланиладиган ерларнинг қийматини шакллантирувчи омилларнинг ахборот ҳисобини юритиш даражасини ошириш;
- баҳолаш жараёнига ер участкаларига жойлашадиган турли объектларни барпо этиш ва улардан фойдаланиш харажатларининг ҳажмига таъсир кўрсатувчи қўшимча ахборотни жалб қилишни кенгайтириш.

Ахборот базасини бошқариш кичик тизими бошланғич маълумотларни йиғиш, таҳрир қилиш, қайта ишлашни, шунингдек, ер участкалари ва уларга эгалик қилиш ҳуқуқларига доир ахборотнинг сақланиши ва сир тутилишини таъминлаши керак. Мазкур кичик тизим тизимдаги умумий ахборот "пойдевори" бўлиши лозим. Шу муносабат билан бошланғич маълумотларга, уларнинг ишончлигига нисбатан қўйиладиган юқори талабларга амал қилиш зарур. Ер участкалари бўйича барча битимларни рўйхатга оловчи органлар ушбу маълумотлар манбаларидан бирига айланиши керак. Ахборот базасида бошланғич маълумотлар билан бир қаторда турли хилдаги норматив ва бошқа қўшимча маълумотлар тўпланиши лозим.

Ахборотни йиғиш ва қайта ишлаш катта миқдорда харажат талаб этишини ҳисобга олган ҳолда зарур ва етарли бошланғич маълумотлар рўйхатини аниқ белгилаш ва ер участкаларини баҳолашни ўтказиш нуқтаи назаридан ортиқча ва аҳамиятсиз маълумотлар сифатида қаралиши мумкин бўлган ер участкалари параметрларини чиқариб ташлаш зарур. Бу ерда, у

ёки бу ҳудуд (шаҳар, посёлка, қишлоқ хўжалиги ерлари ва .к.) учун ер участкалари параметрларининг универсал ва ягона рўйхати объектив тарзда мавжуд эмаслиги муҳим аҳамият касб этади. Шу муносабат билан умумий тамойиллардан фойдаланган ҳолда муайян ҳудудий тузилма ер участкалари таркибининг ўзига хос хусусиятларини ҳисобга олиш лозим.

Ер участкаларининг қийматини аниқлаш кичик тизими харажат, даромадли ва сотувларни таққослаш каби баҳолашнинг асосий ёндашувларини амалга ошириши керак. Ер бозори етарлича ривожланган шароитда сотувларни таққослаш ёндашуви моделлаштириш, хусусан, кўплик регрессион таҳлил ва моделлаштиришнинг қатор махсус усуллари кўллашни назарда тутди. Ер участкаларини баҳолашнинг харажат ёндашувини кўллаш тўлиқ тиклаш (ўрин босиш) қийматини, бинолар ва иншоотлар, кўчмас мулк объектининг эскиришини автоматлаштирилган тарзда ҳисоблаб чиқиш ва бозор маълумотлари асосида тегишли ер участкалари (мулкчилик ҳуқуқлари ёки ижара ҳуқуқлари)нинг қийматини аниқлашга асосланиши лозим. Даромадли ёндашувни кўллаш учун даромадли кўчмас мулклар бозорини таҳлил қилиш асосида капиталлаштириш коэффициентларининг кўрсаткичларини ва ялпи рента кўпликларини (мулти пликаторларни) ҳисоблаб чиқиш зарур ҳисобланади. Бунда ялпи ва соф рента даромадини даромадли кўчмас мулкнинг тегишли хили бўйича идентификациялашни амалга ошириш эҳтимоли назарда тутилади.

Юқорида кўрсатилган учта ёндашув билан олинган ер участкаларини баҳолаш натижаларини мувофиқлаштириш талаб етилади. Ушбу тадбир ғоят мураккаб бўлиб, уни ҳал етишнинг формаллаштирилган алгоритми деярли мавжуд эмас. Шунинг учун ер участкасининг қийматини якуний мувофиқлаштирилган тарзда баҳолаш тўғрисида қарор қабул қилишда юқори малакали, баҳолаш фаолиятида бой амалий тажрибага эга бўлган баҳоловчи муҳим рол ўйнайди.

Маъмурий туман ер-ахборот базасини шакллантиришнинг асосий йўналишларидан бири-бу ер ҳисобини, уни ташкил этиш ва технологиясини яхшилашдан иборатдир. Бунда туман чегарасидаги барча ерларни йўқламадан ўтказишни амалга ошириш ва шу асосда ер участкаларининг миқдорий ҳисобини тўғри юритиш муҳимдир. Турли тоифа ерларини миқдорий ҳисобини тўғри юритиш уларни кадастрли ёки қиймат баҳолашнинг натижаларига маълум таъсир кўрсатади. Шу сабабли ҳам ер участкаларининг миқдорий ҳисобини шакллантириш ҳозирги вақтда турли мақсадлар учун айниқса бино ва иншоотларни жойлаштириш учун мўлжалланган ерларни қийматини баҳолашнинг ишончли ва сифатли ер-ахборот тизимини барпо этишнинг зарурий шарти ҳисобланади. Дарҳақиқат, хусусийлаштиришга мўлжалланган ҳудудлар ер-ахборот тизимида ишончли миқдорий ҳисоб маълумотлари муҳим ўрин тутди. Бунини ҳозиргача тузилиб келинаётган туман ер балансларида яққол кўришимиз мумкин. Ер балансида асосан қишлоқ хўжалик ерларининг миқдорий ҳисобига кенг ўрин берилган ҳолда бошқа тоифа ерларини ҳисоб қилишга етарли эътибор берилмаган. Айниқса аҳоли пунктлари ерларини ушбу тоифага мос турли ер турларига ажратган ҳолда (масалан, қурилишлар билан банд, яшил дарахтзорлар билан банд, яқка тартибдаги уй-жойлар билан банд ва ҳақ.) миқдорий ҳисобини юритиш етарли йўлга қўйилмаган. Натижада аҳоли пунктлари ерларини қандай миқдорларда турли ер турлари бўйича тақсимланиши тўғрисида асосий миқдорий маълумотлар мавжуд эмас. Бу эса сўзсиз ер-ахборот тизимини тўғри юритишга имкон бермайди.

Ер-ахборот тизимини шакллантиришда ерларнинг сифат хусусиятларига доир ахборотларни тартибга солиш ҳам муҳимдир. Бу ҳолда аҳоли пунктларидаги ер участкаларига ҳам тўла тегишлидир, негаки турли объектларни жойлаштириш ва қуришда ҳам ер участкаларининг сифат ахборотлари муҳим роль ўйнайди.

Хусусийлаштириш кўзда тутиладиган ер участкаларини сифат хусусиятларига доир ер-ахборот тизимини шакллантириш қирраларини тадқиқ қилиш асосида шуни эътироф этишимиз мумкин. Ер-ахборот тизимини ушбу ҳудудларда жойлаштирилиши мўлжалланган объектларни барпо этиш ва улардан фойдаланиш шартларини белгилаб берувчи хусусиятлар бўйича табакалаштириш зарур. Булар асосан қуйидагича булиши мумкин (6-расм)



6- расм. Аҳоли пунктларининг хусусийлаштириладиган ер участкаларини сифатига доир ер-ахборот тизимининг асосий кўрсаткичлари.

Юқоридаги чизмадан ҳам яққол кўринадики, аҳоли пунктларидаги хусусийлаштириладиган ерларни сифат хусусиятларига доир ахборотлар ер-ахборот тизимини шакллантиришда муҳим ўрин тутди.

3.2 Туманда ер-ахборот базасини жорий этиш.

Бугунги кунда барча соҳалар каби ер участкаларидан самарали фойдаланиш ва халқ хўжалигинини деярли барча тармоқларида Географик Информацион тизимларидан кенг миқёсда фойдаланиб келмоқда. Шунинг учун хусусийлаштирилган ер участкаларига оид маълумотлар тўпламини қайта ишлаш, сақлаш ва узатиш учун қўлланилаётган компьютер дастурларидан унумли фойдаланиш, жаҳон миқёсида яратилган моделларни қўллаш, улардан тўлиқ, аниқ ва юқори даражада фойдаланиш ва жорий этиш ҳозирги куннинг долзарб масалалардан бири ҳисобланади.

Шу жумладан халқ хўжалигининг янада ривожлантириш учун олиб борилган тадқиқотлар натижаларини амалиётда ер участкаларини хусусийлаштиришда қўлланилаётган ер-ахборот базасидан фойдаланишни такомиллаштириш орқали ер участкаларидан фойдаланиш самарадорлигини ошириш имкониятини беради.

Шунинг учун ер участкаларини хусусийлаштиришда замонавий усуллардан фойдаланишни такомиллаштириш ва бу мақсадда мавжуд имкониятларни қидириб топиш ва ер участкаларини хусусийлаштиришда ер-ахборот базасининг асосини ишлаб чиқиш ва туманда ер-ахборот базасини жорий этиш талаб этилади.

Ер-ахборот базасини жорий этиш учун Тошкент вилояти Ўрта-Чирчиқ туманида жисмоний ва юридик шахсларга тегишли бўлган бино ва иншоотлар ва бошқа факторлар бўйича тўлиқ маълумотга эга бўлиши керак.

**Ўрта-Чирчиқ туманида жисмоний ва юридик шахсларга тегишли
бўлган бино ва иншоотлар бўйича тақсимланиши
(2011 йил 1 январ ҳолатига)**

3-жадвал

№	Ҳудудлар	Якка тартибдаги турар жойлар	Дала ховлилар	Нотурар жойлар
1	Қумовул кфй	3210	0	107
2	Дустлик кфй	991	0	30
3	Пахтакор кфй	1220	0	47
4	Уйшун кфй	406	0	11
5	Қорасув кфй	1495	0	91
6	Йунгичколи кфй	1462	0	61
7	Истиклол кфй	1365	9	88
8	Янгихаёт кфй	1193	0	57
9	Уртасарой кфй	1404	62	35
10	Ангор кфй	431	0	15
11	Пахтабот кфй	601	0	8
12	Ок-ота кфй	1548	0	46
13	Туябугиз кфй	1338	15	74
14	Янги турмуш кфй	469	0	21
15	Навоий кфй	1472	17	41
16	Тўй-тепа шаҳри	4182	0	270
	Туман бўйича:	22787	103	1002

3-жадвалда, Ўрта-Чирчиқ тумани бўйича аҳоли пунктлари ҳудудларида 1 та шаҳар 15 к.ф.й мавжуд бўлиб, улардаги умумий якка тартибдаги турар жойлар сони эса 22787 тани ташкил этади. Дала ховлилар сони 103 тани ташкил этади ва Нотурор жойлар эса 1002 тани ташкил этади.

Ўрта-Чирчиқ туманининг маркази Тўйтепа шаҳри ҳисобланади. Тўйтепа шаҳрида Якка тартибдаги турар жойлар сони эса 4182 тани ташкил этади. Нотурар жойлар эса 270 тани ташкил этади ва дала ховлилари мавжуд эмас.

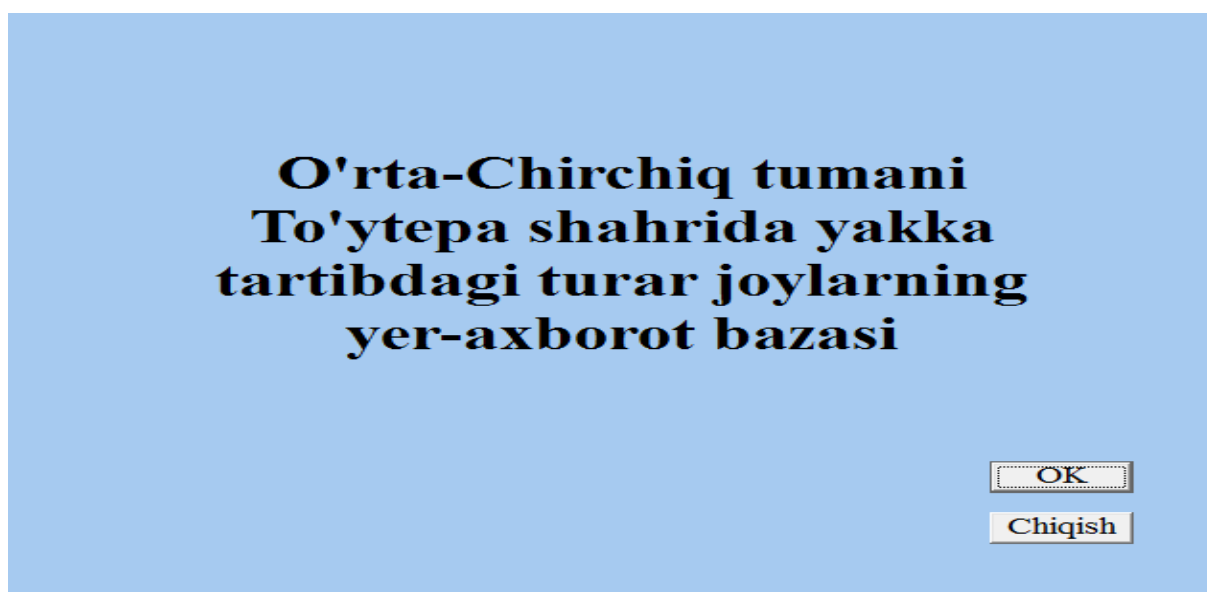
Ўрта-Чирчиқ тумани Тўй-тепа шаҳрида якка тартибдаги турар жойларнинг кадастр иши

4-жадвал

Кучмас мулк объектининг кадастр иши									
Т/р	Кўчмас мулк эгаси	Манзили	Ер участкасининг умумий ер майдони	Қурилиш ости майдони	Умумий фойдаланиш майдони	Яшаш майдони	Асосий бинолар сони	Ёрдамчи бинолар сони	Яшаш хоналар сони
1	Хасанов Амонбой	Тўй-тепа шаҳри Бобур маҳаласи Олмазор кучаси 56-уй	697,29 кв.м	246.22 кв.м	44.70 кв.м	32.40 кв.м	1 та	10 та	2 та
2	Кулиева Людмила	Тўй-тепа шаҳри Тошкент йули кучаси 156-уй	658,52 кв.м	113.30 кв.м	48.93 кв.м	31.38 кв.м	3 та	4 та	3 та

4-жадвалда Хасанов Амонбой ва Кулиева Людмиланинг якка тартибда қурилган уй-жойнинг манзили, эгаллаган ер майдони, бинолар сони ва бошқа факторлари бўйича маълумотлари кўрсатилган.

Тошкент вилояти Ўрта-Чирчиқ тумани Тўйтепа шаҳрида ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасини жорий этиш учун ер-ахборот базаси яратилди.



7 –расм. Ер-ахборот базасининг ойнаси

7-расмда кўринадиги ер-ахборот базасининг ойнаси яни кириш учун ОК тугмаси босилади ва навбатдаги ойна очилади (8-расм) бу ойна ёрдамида кўчмас мулк эгаси, манзили, ер участкасининг умумий ер майдони ва бошқа маълумотларни кўриш ва янгисини киритиш мумкин.

Label	Value	Unit	Label	Value
Ko'chmas mulk egasi F.I.Sh.	Kuliyeva Lyudmila			
Manzili	To'ytepa shahri, Toshkent yo'li ko'chasi, 156 uy			
Yer uchastkasining umumiy yer maydoni	658,52	kv.m	Asosiy binolar soni	3
Qurilish osti maydoni	113,3	kv.m	Yordamchi binolar soni	4
Umumiy foydalanish maydoni	48,93	kv.m	Yashash xonalar soni	3
Yashash maydoni	31,38	kv.m	Etalon ko'rsatkich	1

8-расм. Ер-ахборот базасининг асосий ойнаси

8-расмдаги ойнадан табиий факторлар тугмасини танлаймиз ва навбатдаги ойна ҳосил бўлади (9-расм) бу ойнада рельефнинг ҳолати бўйича, ер участкасининг тупроқ таркиби, ер ости сувларининг сатҳи, тупроқнинг сув ўтказувчанлиги, сейсмик ҳолатни кузатилиши бўйича тўлиқ

Yer-axborot bazasi

Ko'chmas mulk egasi Tabiiy faktorlar **Shaharsozlik faktorlari** Yer uchastkasining joylashgan o'ri Ekologik omillar Umumiy koeffitsient

		Koeffitsient
Etalon ko'rsatkich		1
Relyefning xolati	Relyefi tekis, barcha talablarga javob beradi	1
Yer uchastkasining tuproq tarkibi	Tuproqning tarkibi o'rtacha qumoqli	0.9
Yer osti suvlarining sathi	Yer osti suvlarning sathi 5 m dan past	1
Tuproqning suv o'tkazuvchanligi	Suv o'tkazuvchanligi yahshi	1
Seysmik xolati kuzatilishi	Seysmik xolat qisman kuzatiladi	0.95

9-расм. Табиий факторлар бўйича ойнаси

Yer-axborot bazasi

Ko'chmas mulk egasi Tabiiy faktorlar **Shaharsozlik faktorlari** Yer uchastkasining joylashgan o'ri Ekologik omillar Umumiy koeffitsient

		Koeffitsient
Etalon ko'rsatkich		1
Injenerlik kommunikatsiyalari	Injenerlik kommunikatsiyalari bilan to'la ta'minla	1
Jamoa transportining xolati	Jamoa transporti qisman mavjud	0.95
Suvda va xizmat ko'rsatish tarmoqlarining rivojlanganligi	Suvda va xizmat ko'rsatish ob'ektlari 0.1-0.5 km	1
Ijtimoiy soha ob'ektlarining joylashganligi	Ob'ektlar 1.0-2.0 km radiusda joylashgan	0.95
Madaniy ob'ektlarning mavjudligi	Madaniy ob'ektlari 2.0 km dan uzoqda joylashgan	0.9
Yer uchastkasi atrofining obodonlashganligi	Obodonlashganlik qoniqarsiz	0.8

10-расм. Шаҳарсозлик факторлари бўйича ойна

10-расмдаги ойнадан шаҳарсозлик факторлари тугмасини танлаймиз ва навбатдаги ойна хосил бўлади. Бу ойнага инженерлик коммуникациялари, жамоа транспортининг ҳолати, савда ва хизмат кўрсатиш тармоқларининг ривожланганлиги, ижтимоий соҳа объектларининг жойлашганлиги, маданий объектларнинг мавжудлиги, ер участкаси атрофининг ободонлашганлиги бўйича тўлиқ маълумотлар киритилди.

	Koeffitsient
Etalon ko'rsatkich	1
Yer uchastkasining joylashgan o'rni	1

11-расм. Ер участкасининг жойлашган ўрни бўйича ойнаси

11-расмдаги ойнадан ер участкасининг жойлашган ўрни бўйича тугмани танлаймиз ва навбатдаги ойна хосил бўлади. Бу ойнада аҳоли пунктининг марказида, шаҳар туманида, функционал зонасида, турар жой массивида, маҳаллаларда жойлашган ўрни бўйича тўлиқ маълумотлар киритилди.

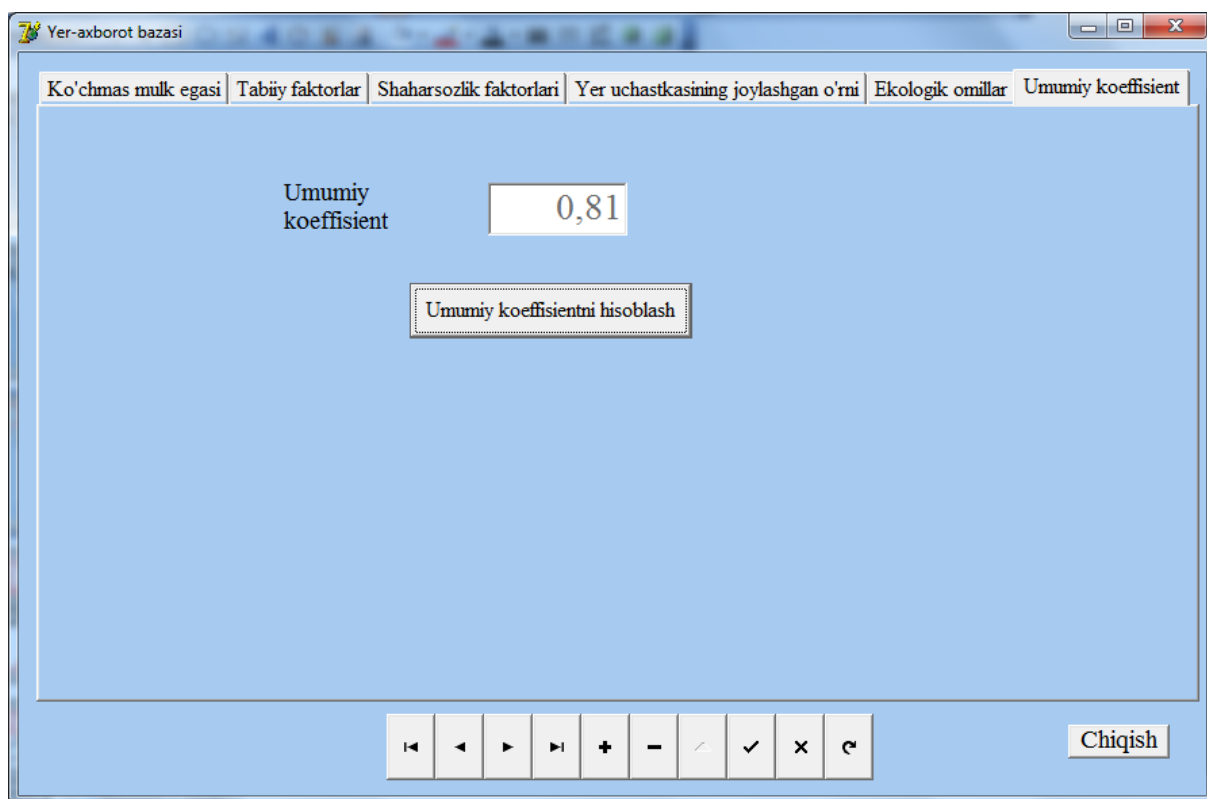
Yer-axborot bazasi

Ko'chmas mulk egasi | Tabiiy faktorlar | Shaharsozlik faktorlari | Yer uchastkasining joylashgan o'rni | **Ekologik omillar** | Umumiy koeffitsient

		Koeffitsient
Etalon ko'rsatkich		1
Havoning gazlashganligi	Gazlashganlik kuzatilmaydi	1
Hazoning dudlanganligi	Havoning dudlanganligi kuzatilmaydi	1
Yerning ifloslanganligi	Yerning ifloslanishi kuzatilmaydi	1
Suvning ifloslanganligi	Suvning ifloslanishi kuzatilmaydi	1
Yerni sho'rlanishi	Yerni sho'rlanishi kuzatilmaydi	1
Shovqin ta'siri	Shovqin ta'siri qisman mavjud	0.95
Magnit to'lqinlarning mavjudligi	Magnit to'lqinlar mavjud emas	1

12-расм. Экологик факторлар бўйича ойнаси

12-расмдаги ойнадан экологик факторлар тугмасини танлаймиз ва навбатдаги ойна хосил бўлади. Бу ойнада ҳавонинг газлашганлиги, ҳавонинг дудланганлиги, ернинг ифлосланганлиги, сувнинг ифлосланганлиги, ерни шўрланиши, шавқун таъсири, магнит тўлқинларининг мавжудлиги бўйича тўлиқ маълумотлар киритилди.



13-расм. Ер участкасини бонитировка натижаси

13-расмдаги ойнадан умумий коэффисиент тугмасини танлаймиз ва навбатдаги ойна хосил бўлади. Ер-ахборот базасидан фойдаланиб Хасанов Амонбой ва Кулиева Людмиланинг ер участкалари бўйча бонитировка натижасини кўрсатади.

Биз ер-ахборот базасини яратишда Delphi алгоритмик тили ва маълумотлар базасини яратишнинг замонавий технологияларидан фойдаланилади.

3.3 Ер-ахборот базасини яратишнинг иқтисодий самарадорлиги

Ўзбекистоннинг ривожланиш йилларида, халқ хўжалиги соҳаларида илм-фан ютуқларидан фойдаланишга, замонавий техника ва технологияларни ишлаб чиқаришга жалб қилишга катта эътибор қаратилмоқда. Бугунги кунда ер ресурсларини бошқариш соҳасида ҳам замонавий технологияларни қўллаш, иш жараёнларини автоматлаштириш ишлари амалга оширилмоқда. Шундай ишлардан бири ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасини яратишни такомиллаштириш ва уларни бошқариш мақсадлари учун ер-ахборот базасини яратиш технологияси йўлга қўйилади ва бу соҳада ишлар такомиллаштирилиб келинмоқда.

Маълумки ер ресурслари барча ишлаб чиқариш тармоқлари орасида тақсимланган бўлиб, ундан ҳар хил мақсадда, хусусан аҳоли яшаш жойлари ва ноқишлоқ хўжалик ишлаб чиқариш объектлари жойлашган ўрни, қишлоқ хўжалик корхоналарида эса асосий ишлаб чиқариш воситаси сифатида фойдаланилади.

Ер участкаларидан фойдаланиш ва уларни бошқаришда фойдаланиладиган ер-ахборот базасининг яратиш ҳолати тўлиқ компьютерлаштирилиб, автоматлаштирилган тизимда ер-ахборот базасининг яратиш йўлга қўйилди. Ҳозирда янги технологияларнинг қўлланилиши натижасида ер-ахборот базасидан фойдаланиш имкониятининг қулайлиги, афзаллиги исботланди. Илмий тадқиқотни юритиш жараёнида Тошкент вилояти Ўрта-Чирчиқ тумани Тўйтепа шаҳрида ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасини яратиш ҳамда уларнинг иқтисодий самарадорлиги илмий жиҳатдан асосланган ҳолда таҳлил қилиниб, унинг самарадорлиги ва баъзи бир амалий қирралари ёритилди.

Аҳоли пунктлари ерларини банитировка қилиш

Т/р	Ер участка-ларининг эгаси	Эталон кўрсаткич	Тузатма коэффициентлар						
			Табиий факторлар бўйича						
			Э/к	K_1	K_2	K_3	K_4	K_5	хисобланган
1	Хасанов Амонбой	1	1	1.0	0.90	1.0	1.0	0.95	0.855
2	Кулиева Людмила	1	1	1.0	0.90	1.0	1.0	0.95	0.855

давоми

Т/р	Ер участка-ларининг эгаси	Тузатма коэффициентлар										
		Шаҳарсозлик факторлар бўйича								Жойлашган ўрни		
		Э/к	K_1^1	K_2^1	K_3^1	K_4^1	K_5^1	K_6^1	хисобланган	Э/к	K_1^2	хисобланган
1	Хасанов Амонбой	1	1.0	1.0	0.95	0.95	0.95	1.0	0.857	1	1.0	1
2	Кулиева Людмила	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	1	1.0	1

давоми

Т/р	Ер участка-ларининг эгаси	Тузатма коэффициентлар									Умумий хисоб-ланган
		Экологик факторлар бўйича									
		Э/к	K_1^3	K_2^3	K_3^3	K_4^3	K_5^3	K_6^3	K_7^3	хисоб-ланган	
1	Хасанов Амонбой	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1	0.73
2	Кулиева Людмила	1	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0	0.95	1.0	0.95	0.81

5-жадвалдаги маълумотлардан кўринадикки, аҳоли пунктлари ерларини банитировка қилиш шуни кўрсатадики Хасанов Амонбойнинг ер участкаси ўртача 73 балл билан баҳоланди. Кулиева Людмиланики эса ер

участкасини банитировка қилиш натижасида ўртача 81 балл билан баҳоланди.

Ушбу маълумотлар асосида ҳамда ерлар банитирофкаси асосида ҳар бир ер участкасининг иқтисодий қийматини аниқлаш мумкин. Бу қуйдаги формула ёрдамида бажарилади.

$$Ц_{ер} = S_1(1 + B_{хис})$$

бу ерда: S_1 - ерни ресурс сифатидаги қиймати

$B_{хис}$ - ер майдонининг ҳисобланган банитет балли

Ушбу тенгликдан ва ер участкаларини ҳисобланган банитет балларидан фойдаланган ҳолда яқка тартибда қурилган уй-жойлар билан банд ерларни иқтисодий қийматини аниқлаймиз. Ҳисоб-китоблар натижаси қуйидаги жадвалда акс эттирилган (25-жадвал)

Якка тартибдаги уй-жойлар билан банд ерларни иқтисодий қиймати

6-жадвал

Т/р	Кўчмас мулк эгаси	Ер участкасининг умумий ер майдони	Ер майдонининг ресурс сифатидаги қиймати, минг сўмда	Ер майдонининг банитет балли	$1 + B_{хис}$	Ер участкасининг қиймати
1	Хасанов Амонбой	0.07	2.1	0.73	1.73	3.633
2	Кулиева Людмила	0.07	2.1	0.81	1.83	3.843

26-жадвалдаги маълумотлардан кўринадики, якка тартибда уй-жойлар билан банд ерларни баҳолаш натижалари бўйича биринчи ер участкасининг қиймати 3.633 млн сўмни, иккинчи участкасининг қиймати эса 3.843 млн сўмни ташкил этади. Булар ўртасидаги фарқни асосан ер участкаларининг табиий, шаҳарсозлик, экологик ҳолатларидан келиб чиққан ҳолда изоҳлашимиз мақсадга мувофиқ.

Шуни эътироф этиш мумкинки бундай баҳолаш натижаларидан уларни хусусийлаштириш мақсадларида фойдаланиш керак бўлади.

3.4 Молиявий-иқтисодий инқироз шароитида ер участкаларидан самарадорли фойдаланишнинг аҳамияти ва истикбол режалар

Ўтган йил якунлари кўрсатадики, глобал жаҳон иқтисодиётида ҳали-бери сақланиб қолаётган жиддий муаммоларга қарамасдан, 2012-йилда Ўзбекистон ўз иқтисодиётини барқарор суръатлар билан ривожлантиришни давом эттирди, аҳоли турмуш даражасини изчил юксалтиришни таъминлади, дунё бозоридаги ўз ўрнини мустаҳкамлади.

Ўзбекистонни 2013-йилда иқтисодий ривожлантириш дастурининг энг муҳим устувор йўналишларини белгилар эканмиз, биз, аввало, ўтган йилларда иқтисодиётимизда эришилган марралар, истикболга мўлжалланган узоқ муддатли мақсадлар, шунингдек, жаҳон бозоридаги реал ва кутилаётган, прогноз қилинаётган ҳолатдан келиб чиққан ҳолда ва ҳамон давом этаётган глобал молиявий-иқтисодий инқироз ҳамда унинг оқибатларини юмшатиш ва бартараф этиш бўйича амалга оширилган инқирозга қарши дастурлар ва кўрилаётган чора-тадбирларга қарамасдан, бу борадаги аҳвол, афсуски, яхшиланмаяпти, айрим кўрсаткичлар бўйича эса унинг ёмонлашиш тенденцияси кузатилмоқда.

Дунёнинг кўплаб етакчи мамлакатларида давлат қарзи ва миллий бюджетлар тақчиллиги муаммоси деярли ҳал этилмасдан қолмоқда, реал иқтисодиётда ишлаб чиқариш пасайиб бормоқда, жаҳон бозорида харид талабининг камайиши давом этмоқда, ишсизлик даражаси юқорилигича қолмоқда, ижтимоий кескинлик кучаймоқда.

Бугунги кунда, дунёнинг кўплаб мамлакатларида давлат қарзининг ортиб бориши билан боғлиқ муаммолар сақланиб қолаётган бир шароитда, Ўзбекистон четдан қарз олиш бўйича пухта ўйланган сиёсат олиб бориши натижасида давлатимиз қарз ҳажмининг улушини нисбатан паст даражада ушлаб қолишга ва ўз мажбуриятларига тўлиқ жавоб берадиган мамлакат сифатида барқарор обрў-эътиборини сақлаб қолишга эришди.

2013-йилда қишлоқ жойларда намунавий лойиҳалар асосида якка тартибдаги уй-жойларни қуриш кўламини янада кенгайтириш алоҳида ўрин тутиши зарур.

Қишлоқларда такомиллаштирилган замонавий лойиҳалар асосида янги уй-жойлар қуриш ва қишлоқ аҳоли пунктларини комплекс равишда ривожлантириш – бу, аввало, одамларимизнинг турмуш тарзи ва менталитетини тубдан ўзгартириш бўйича эзгу мақсадларни кўзлайдиган қишлоқ аҳолиси ҳаётини сифатли ташкил этиш ва яхшилашга доир ўзоқ муддатли давлат дастурининг асосий маъно-мазмунини ташкил этади.

Замонавий муҳандислик, транспорт ва ижтимоий инфратузилмага эга бўлган янги ва кўркам уй-жой массивларини барпо этиш – мамлакатимиз қиёфасини ҳар томонлама обод қилишга қаратилган, истиқболга мўлжалланган муҳим вазифамиздир.

Ана шу истиқбол режаларидан келиб чиққан ҳолда, жорий йилда қишлоқ жойларда якка тартибдаги янги уй-жойлар қуришни 8,5 мингтадан 10 мингтага етказиш кўзда тутилмоқда. 2013-йилда бу мақсадлар учун 1 триллион 400 миллиард сўм, яъни ўтган йилга нисбатан 54 фоиз кўп маблағ йўналтириш мўлжалланган.

Бу борада шуни эътиборга олиш керакки, мазкур мақсадлар учун тузилаётган пудратчи қурилиш-монтаж ташкилотлари, барча ҳудудларда шакллантирилаётган уларнинг кучли моддий-ишлаб чиқариш базаси нафақат уй-жойлар, балки саноат ва хизмат кўрсатиш объектларини қуришга ҳам жалб этилади.

Ахборот-коммуникация ва телекоммуникация технологиялари соҳасидаги чора-тадбирлар ва лойиҳаларни жадал амалга ошириш тобора муҳим аҳамият касб этмоқда. Республикамизда қисқа вақт мобайнида нафақат ахборот хизматлари кўрсатишнинг кўплаб турлари бўйича мавжуд камчиликларни бартараф этишимиз, балки ахборот-коммуникация технологияларини жорий этиш борасида юксак даражага эришган илғор мамлакатлар сафига қўшилишимиз зарур.

Мамлакатимизда, хорижий давлатлар тажрибасини чуқур ўрганган ҳолда, қишлоқ хўжалигини иқтисодий ислоҳ этиш бўйича ўта муҳим чоратadbирларнинг амалга оширилаётгани, қишлоқда бозор муносабатларини жорий этиш ва хусусий мулкчилик шаклини ривожлантириш, фермерлик ҳаракатини қўллаб-қувватлаш учун ҳуқуқий, ташкилий ҳамда молиявий шарт-шароитларни туғдириб бериш бундай юксак натижаларни қўлга киритишда ҳал қилувчи омил бўлмоқда.

Бугунги кунда фермер хўжалиги ҳақли равишда қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришининг етакчи бўғинига, уни ташкил этишнинг асосий шаклига айланди. Ҳозирги вақтда фермерлик ҳаракати ўз таркибида 66 мингдан зиёд фермер хўжалигини бирлаштирмоқда. Мамлакатимиздаги жами ҳайдаладиган ерларнинг 85 фоиздан ортиғи, етиштириладиган қишлоқ хўжалиги маҳсулотларининг асосий қисми айнан фермерлар ҳиссасига тўғри келмоқда.

Кун сайин мустаҳкамланиб, ҳал қилувчи кучга айланиб бораётган фермерлик ҳаракати Ўзбекистонда ўзини тўла оқлади ва фермерларнинг ўз ери ва ишлаб чиқараётган маҳсулотига нисбатан эғалик ҳиссиёти йилдан-йилга тобора мустаҳкамланиб, уларнинг ўз меҳнати натижасидан манфаатдорлиги ошиб бормоқда ва бебаҳо бойлигимиз бўлган ер ва сув ресурсларидан самарали ҳамда оқилона фойдаланишга катта этибор қаратилмоқда.

Сўнгги йилларда қабул қилинган қонунлар ва меъёрий ҳужжатлар фермер хўжаликлари ваколатларини сезиларли равишда кенгайтирди.

Шу билан бирга, тан олиш керакки, фермерлик ҳаракатининг Фермер хўжаликлари уюшмаси шаклидаги ташкилий тузилмаси қишлоқ хўжалигини ислоҳ этиш ва соҳада ишлаб чиқариш самарадорлигини ошириш, фермерлар олдида турган вазифаларни ҳал этиш жараёнларига кучли таъсир кўрсата олмади.

Фермерлик ўзининг тарихий илдизларига эга бўлган хорижий мамлакатлар тажрибасини ўрганиш асосида Фермер хўжаликлари

уюшмаси Ўзбекистон Фермерлари кенгашига, вилоят ва туманларда эса фермерлар кенгашларига айлантирилди, энг муҳими, ушбу тузилмаларнинг ҳуқуқ ва ваколатлари жиддий равишда кенгайтирилди.

Бугунги кунда фермер хўжаликларини ташкил этиш ва қайта ташкил этиш, уларга ер участкаларини узоқ муддатга ижарага бериш, давлат ва хўжалик бошқаруви органлари томонидан фермер хўжаликларини ривожлантириш ва уларнинг фаолият кўрсатишига доир меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатлар лойиҳаларини қабул қилиш билан боғлиқ деярли бирорта масала фермерлар кенгашларининг бевосита иштирокисиз ҳал этилмайди.

Қишлоқ хўжалигида пахта ва ғалланинг барқарор ҳажмини сақлаган ҳолда, картошкачилик, сабзавотчилик, узумчилик ва чорвачиликни жадал ривожлантириш учун барча зарур шарт-шароитлар яратилди.

Жорий йилда мамлакатимиз иқтисодиётини 8 фоизга, саноатни 8,4 фоизга, қишлоқ хўжалигини 6 фоизга, асосий капиталга киритилган инвестициялар ҳажмини 11 фоизга, хизмат кўрсатиш соҳасини қарийб 16 фоизга ошириш ва ялпи ички маҳсулотда унинг улуши 53 фоизгача ўсишини таъминлаш вазифаси қўйилмоқда.

Бу даврда мамлакатимиз ялпи ички маҳсулоти 8,2 фоизга ўсди, саноат ишлаб чиқариш ҳажми 7,7 фоизга, қишлоқ хўжалиги 7 фоизга, чакана савдо айланмаси ҳажми 13,9 фоизга ошди. Бунинг натижасида макроиқтисодий барқарорлик ва иқтисодиётнинг мутаносиблиги таъминланди.

Экспорт ҳажми сезиларли равишда, яъни 11,6 фоизга ўсди, экспорт қилинаётган маҳсулотлар таркиби ва сифати яхшиланиб бормоқда. Бунинг натижасида хомашё бўлмаган тайёр товарларнинг улуши 70 фоиздан зиёдни ташкил этмоқда. Ташқи савдо айланмасидаги ижобий салдо 1 миллиард 120 миллион доллардан ошди. Инфляция даражасининг ўсиш суръати прогноз кўрсаткичлари доирасида сақлаб қолинди ва 7 фоиздан ошмади.

2012-йилда солиқ юкини камайтириш сиёсати давом эттирилди. Кичик корхона ва микрофирмалар учун ягона солиқ тўлови ставкалари 6 фоиздан 5 фоизга туширилгани, якка тартибдаги тадбиркорлар учун белгиланган солиқ ставкаси эса сезиларли тарзда, яъни ўртача икки баробар камайтирилгани буни яққол тасдиқлайди. Шуларга қарамасдан, давлат бюджетининг даромадлар қисми бўйича кўрсаткичлари тўлиқ бажарилди, эришилган профитсит ялпи ички маҳсулотга нисбатан 0,4 фоизни ташкил этди.

Давлат жами харажатларининг асосий қисми, яъни қарийб 59,2 фоизи ижтимоий соҳа ва аҳолини ижтимоий ҳимоя қилиш чора-тадбирларини амалга оширишга қаратилди, унинг 34 фоиздан ортиғи таълим, 14,5 фоиздан кўпроғи соғлиқни сақлаш соҳаларини молиялаштиришга йўналтирилди.

Ўтган йилда иқтисодиётимизга 11 миллиард 700 миллион доллар миқдорида ички ва хорижий инвестициялар жалб этилди ёки бу борадаги кўрсаткич 2011-йилга нисбатан 14 фоизга ўсди. Жами инвестицияларнинг 22 фоиздан ёки 2 миллиард 500 миллион доллардан ортиғини хорижий инвестициялар ташкил этди, уларнинг 79 фоиздан кўпроғи тўғридан-тўғри хорижий инвестициялардир.

Ўтган 2012-йилда мамлакатимиз аграр секторининг деярли барча тармоқларида улкан ютуқ ва натижалар қўлга киритилди.

Албатта, 2012-йилда ҳам, сўнгги йиллардаги каби, янги мавсумга тайёргарлик кўриш даврида ёғингарчилик кўп бўлгани, баҳорнинг кеч келгани ва намгарчиликнинг юқори бўлгани, ёз фаслида ҳаво ҳароратининг ҳаддан зиёд ошиб кетгани қишлоқ хўжалик ишларини амалга оширишда жиддий муаммо ва қийинчиликларни юзага келтирди.

Шунга қарамасдан, 2012-йилда Ўзбекистонда деярли барча қишлоқ хўжалик экинлари – ғалла, пахта, сабзавот, полиз экинлари ва узумдан юқори ҳосил олинди. Мамлакатимиз деҳқонлари мўл ҳосил етиштиришди – 3 миллион 460 минг тоннадан ортиқ пахта, 7 миллион 500 минг тонна

ғалла, 2 миллион тоннадан зиёд картошка ва 9 миллион тоннадан ортиқ сабзавот ҳамда полиз маҳсулотлари йиғиб-териб олинди.

2013-йилда мутаносиб ва барқарор давлат бюджетини шакллантириш мақсадида солиқ маъмурчилигини янада такомиллаштириш ва эркинлаштириш, маҳаллий бюджетларнинг даромад қисмини мустаҳкамлаш, бутун солиқ тизимини соддалаштириш ва унинг ошкоралигини таъминлаш бўйича тегишли тадбирлар кўзда тутилмоқда. Шуларнинг ҳисобидан солиқ юки даражасининг ошмаслиги таъминланиб, ялпи ички маҳсулотга нисбатан бу кўрсаткич 21,3 фоизни ташкил этади.

III боб бўйича хулоса

Мамлакатимизда халқ хўжалигини янада ривожлантириш учун олиб борилган тадқиқотлар натижаларини амалиётда ер участкаларини хусусийлаштиришда қўлланилаётган ер-ахборот базасидан фойдаланишни такомиллаштириш орқали ер участкаларидан фойдаланиш самарадорлигини ошириш имкониятини беради. Тошкент вилояти Ўрта-Чирчиқ тумани Тўйтепа шаҳрида ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасини жорий этиш учун ер-ахборот базаси яратилди ва Хасанов Амонбой, Кулиева Людмиланинг якка тартибда қурилган уй-жойнинг факторлари бўйича ерларни баҳолаш натижасида биринчи ер участкасининг қиймати 3.633 млн сўмни, иккинчи участканинг қиймати эса 3.843 млн сўмни ташкил этади.

Хулоса ва таклифлар

Тадқиқотлар натижасида хулоса қилиш мумкинки, таклиф этилаётган ушбу услубият бугунги кунда бино ва иншоотлар билан банд бўлган ерлар қийматини баҳолашда жуда асқотиши мумкин.

Бугунги кунда барча соҳалар каби ердан самарали фойдаланишда ҳам ахборот технологиялари соҳасида эришган ютуқларни қўллаш имкони вужудга келмоқда. Ер-ахборот базасини қўллаш мажмуали жараён бўлиб, компьютер дастурлари ва мутахассислар ёрдами билан маълумотларни олиш, уларга ишлов бериш, таҳлил қилиш ва тасвирлашдан иборатдир. Ер-ахборот базасини яратиш маълумотлар базаси қатламларининг бир ёки бир нечта операцияларини, ўлчашларни ва маълумотлар сўровини ўз ичига олади. Шу сабабдан хусусийлаштириладиган ер участкаларига оид маълумотлар тўпламини қайта ишлаш, сақлаш ва узатиш учун қўлланилаётган компьютер дастурларидан унумли фойдаланиш, жаҳон миқёсида яратилган моделларни қўллаш, улардан тўлиқ, аниқ ва юқори даражада фойдаланиш долзарб масалалардан ҳисобланади.

Республикамизда ҳалқаро жамиятга бирлашиши ер инфор­мацион тизимини, ер тузиш, ер кадастри, ерларни баҳолаш ва ер майдонларини рўйхатга олишни чет эл тажрибасини (обдан) пухта ўрганишни талаб қилади. Бу тажрибаларни таҳлил этиш натижасида ер кадастри тушунчаларида унинг ташкилий тузилмасида, юритиш мазмуни ва усулларида мавжуд фарқлар ҳақидаги хулоса қилиш имконини беради. Бунда ривожланган хориж давлатларида тўпланган тажрибаларини ҳисобга олиш самарали йўллардан биридир.

Ер участкаларини хусусийлаштиришда ер-ахборот базасини мустаҳкамлаш масаласини кўриб чиқишда, ер участкаларининг қийматини ер кадастр бўйича ва якка тартибда ер ахборот базасини шакллантириш қонуниятига алоҳида тўхталиб ўтиш зарур. Ер участкаларини

хусусийлаштириш бўйича ер-ахборот базасини бошқариш кичик тизими бошланғич маълумотларни йиғиш, таҳлил қилиш, қайта ишлашни, шунингдек, ер участкалари ва уларга эгалик қилиш ҳуқуқларига доир ахборотнинг сақланиши ва сир тутилишини таъминлаши керак.

Тошкент вилоятидаги ердан фойдаланувчи субъектлар тўғрисида маълумотлар таҳлили қилиш натижасида Тошкент вилоятининг таркибида 18 та ҳудуд бўлиб, шундан 4 та шаҳар ва 14 туман, 171 Қ.Ф.Й сони, М.Ф.Й сони 1040 тани, хонадонлар сони эса 416447 тани ташкил этади. Ўрта-Чирчиқ тумани бўйича 1 та шаҳар 15 қ.ф.й мавжуд. Тўйтепа шаҳри бўйича 8 та м.ф.й мавжуд умумий ер майдони эса 202,3 гектарни ташкил этади.

Аҳоли пунктлари ерларини хусусийлаштириш биринчи навбатда ушбу ер майдонларини хусусиятларини билиш ҳамда баҳолаш тизими билан боғлиқдир, негаки ҳар қандай хусусийлаштириш ушбу объектни табиий ҳамда иқтисодий жиҳатдан ўрганиш, уни қийматини аниқлашни талаб қилади.

Ҳозирда янги технологияларнинг қўлланилиши натижасида ер-ахборот базасидан фойдаланиш имкониятининг қулайлиги, афзаллиги исботланди. Илмий тадқиқотни юритиш жараёнида Тошкент вилояти Ўрта-Чирчиқ тумани Тўйтепа шаҳрида ер участкаларини хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасини яратиш ҳамда уларнинг иқтисодий самарадорлиги илмий жиҳатдан асосланган ҳолда таҳлил қилиниб, унинг самарадорлиги ва баъзи бир амалий қирралари ёритилди.

Маълумотлардан кўринадики, аҳоли пунктлари ерларини банитировка қилиш шуни кўрсатадики Хасанов Амонбойнинг ер участкаси ўртача 73 балл билан баҳоланди. Кулиева Людмиланики эса ер участкасини банитировка қилиш натижасида ўртача 81 балл билан баҳоланди.

Ушбу маълумотлар асосида ҳамда ерлар банитирофкаси асосида ҳар бир ер участкасининг иқтисодий қийматини аниқлаш мумкин. Тошкент вилояти Ўрта-Чирчиқ тумани Тўйтепа шаҳрида ер участкаларини

хусусийлаштиришга оид ер-ахборот базасини жорий этиш учун ер-ахборот базаси яратилди ва Хасанов Амонбой, Кулиева Людмиланинг якка тартибда қурилган уй-жойнинг факторлари бўйича ерларни ҳисоб-китоблар натижасида биринчи ер участкасининг қиймати 3.633 млн сўмни, иккинчи участканинг қиймати эса 3.843 млн сўмни ташкил этади. Булар ўртасидаги фарқни асосан ер участкаларининг табиий, шаҳарсозлик, экологик ҳолатларидан келиб чиққан ҳолда изоҳлашимиз мақсадга мувофиқ.

Шуни эътироф этиш мумкинки бундай баҳолаш натижаларидан уларни хусусийлаштириш мақсадларида фойдаланиш керак бўлади.

Иловалар

Аҳоли пунктлари ерларини банитировсини аниқлаш учун киритиладиган тузатма коэффициентлар

Илова - 1

Табийий факторлар бўйича		
Т/р	Рельефнинг ҳолати бўйича	Коэффици- циент
1	Рельефи текис, барча талабларга жавоб беради	1.0
2	Рельефи қисман мураккаб жойда нотекисликлар мавжуд	0.95
3	Рельефи бирмунча мураккаб	0.85
Ер участкасининг тупроқ таркиби		
1	Тупроқнинг таркиби оғир қумоқли	1.0
2	Тупроқнинг таркиби ўртача қумоқли	0.90
3	Тупроқнинг таркиби енгил қумоқли	0.85
Ер ости сувларининг сатҳи		
1	Ер ости сувларининг сатҳи 5 м. дан паст	1.0
2	Ер ости сувларининг сатҳи 3-5 м. дан	0.90
3	Ер ости сувларининг сатҳи 1-3 м. дан	0.80
Тупроқнинг сув ўтказувчанлиги		
1	Сув ўтказувчанлиги яхши	1.0
2	Сув ўтказувчанлиги қониқарли	0.95
3	Сув ўтказувчанлиги қониқарсиз	0.90
Сейсмик ҳолатни кузатилиши		
1	Сейсмик ҳолат кузатилмайди	1.0
2	Сейсмик ҳолат қисман кузатилади	0.95
3	Сейсмик ҳолат мавжуд	0.90

Илова – 2

Шаҳарсозлик факторлари		
Т/р	Инженерлик коммуникациялари	Коэффици- циент
1	Инженерлик комуникатциялари билан тўла таъминланган	1.0
2	Инженерлик комуникатциялари билан қисман таъминланган	0.90

3	Инженерлик комуникациялари билан таъминланган	0.80
	Жамоа транспортининг ҳолати	
1	Жамоа транспорти мавжуд	1.0
2	Жамоа транспорти қисман мавжуд	0.95
3	Жамоа транспорти мавжуд эмас	0.85
	Савдо ва хизмат кўрсатиш тармоқларининг ривожланганлиги	
1	Савдо ва хизмат кўрсатиш объектлари 0.1-0.5 км. радиусда	1.0
2	Савдо ва хизмат кўрсатиш объектлари 1.0-2.0 км. радиусда	0.95
3	Савдо ва хизмат кўрсатиш объектлари 2.0 км. дан узда	0.90
	Ижтимоий соҳа объектларининг жойлашганлиги	
1	Объектлар 0.1-0.5 км. радиусда жойлашган	1.0
2	Объектлар 1.0-2.0 км. радиусда жойлашган	0.95
3	Объектлар 2.0 км. дан узда жойлашган	0.90
	Маданий объектларнинг мавжудлиги	
1	Маданий объектларнинг 0.5-1.0 км. радиусда жойлашган	1.0
2	Маданий объектларнинг 1.0-2.0 км. радиусда жойлашган	0.95
3	Маданий объектларнинг 2.0 км. дан узда жойлашган	0.90
	Ер участкаси атрофининг ободонлашганлиги	
1	Ободонлашганлик яхши	1.0
2	Ободонлашганлик қониқарли	0.95
3	Ободонлашганлик қисман қониқарли	0.90
4	Ободонлашганлик қониқарсиз	0.80

Илова - 3

Ер участкасининг жойлашган ўрни		
Т/р	Ер участкасининг жойлашган ўрни	Коэффи- циент
1	Аҳоли пунктнинг марказида	1.0
2	Шаҳар туманида	0.95
3	Функционал зонасида	0.90
4	Турар жой массивида	0.90
5	Маҳаллаларда	0.85

Экологик факторлар		
T/p	Ҳавонинг газлашганлиги	Коэффици- циент
1	Газлашганлик кузатилмайди	1.0
2	Кучсиз газлашганлик кузатилади	0.95
3	Ўртача газлашганлик кузатилади	0.90
4	Кучли газлашганлик кузатилади	0.80
	Ҳавонинг дудланганлиги	
1	Ҳавонинг дудланганлиги кузатилмайди	1.0
2	Кучсиз дудланганлиги кузатилади	0.95
3	Ўртача дудланганлиги кузатилади	0.90
4	Кучли дудланганлиги кузатилади	0.80
	Ернинг ифлосланганлиги	
1	Ернинг ифлосланиши кузатилмайди	1.0
2	Қисман ифлосланиши кузатилади	0.95
3	Ернинг ифлосланиши кузатилади	0.90
	Сувнинг ифлосланганлиги	
1	Сувнинг ифлосланиши кузатилмайди	1.0
2	Қисман ифлосланиши кузатилади	0.95
3	Сувнинг ифлосланиши кузатилади	0.90
	Ерни шўрланиши	
1	Ерни шўрланиши кузатилмайди	1.0
2	Кучсиз шўрланиши кузатилади	0.95
3	Ўртача шўрланиши кузатилади	0.90
4	Кучли шўрланиши кузатилади	0.80
	Шавқун таъсири	
1	Шавқин таъсири кузатилмайди	1.0
2	Шавқин таъсири қисман мавжуд	0.95
3	Шавқин таъсири мавжуд	0.90
	Магнит тўлқинларининг мавжудлиги	
1	Магнит тўлқинлар мавжуд эмас	1.0
2	Кучсиз магнит тўлқинлари кузатилади	0.95
3	Магнит тўлқинлари кузатилади	0.85

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

I. Ўзбекистон Республикаси қонунлари

1. Ўзбекистон Республикасининг Конституцияси (асосий қонуни). Т.: Ўзбекистон, 1999
2. Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси. Ўзбекистон Республикасининг янги қонунлари 19 сон, Т.:Адолат,1998
3. Ўзбекистон Республикасининг қонуни “Давлат ер кадастри тўғрисида” Ўзбекистон Республикасининг янги қонунлари 19 сон, Т.:Адолат,1998
4. Ўзбекистон Республикасининг қонуни “Баҳолаш фаолияти тўғрисида” Т., 1999 й.
5. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. – Тошкент: Адолат, 2007. – 520 б.
6. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2005 йил 14 мартдаги «2005-2006-йилларда корхоналарни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш дастури тўғрисида»ги ПҚ-29-сонли Қарори.

II. Президент фармонлари ва қарорлари, Вазирлар

Маҳкамасининг қарорлари

1. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2006 йилнинг 24 июлидаги фармони "Юридик шахслар ва фуқароларнинг бинолари ҳамда иншоотлари билан банд бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида" Т.,2006 й.
2. Ўзбекистон Республикаси Президентининг Фармони "Ердан фойдаланиш самарадорлигини ошириш тўғрисида" Т.: Ўзбекистон, 1995.

III. И.А.Каримов асарлари

1. Каримов И.А. Биз танлаган йўл — демократик тараққиёт ва маърифий дунё билан ҳамкорлик йўли. Т.: "Ўзбекистан", 2003. – 320 б.
2. Каримов И.А. Инсон, унинг ҳуқуқ ва эркинликлари - олий қадрият. Т.: "Ўзбекистан", 2006.-280 б.
3. Каримов И.А. Мамлакатни модернизация қилиш ва иқтисодиётимизни барқарор ривожлантириш йўлида. Тошкент: Ўзбекистон, 2008.– 368 б.

4. Каримов И.А. Ватанимизнинг босқичма-босқич ва барқарор ривожланишини таъминлаш – бизнинг олий мақсадимиздир. Тошкент: Ўзбекистон, 2009. – 280 б.
5. Каримов И.А. “Жаҳон молиявий иқтисодий инқирози, Ўзбекистон шароитда уни бартараф этишнинг йўллари ва чоралари” Т. 2009.
6. Каримов И.А. 2012 йил “Ватанимиз тараққиётини янги босқичга кўтарадиган йил бўлади.” Тошкент: Ўзбекистон, 2012 йил, 31-бет.
7. O‘zbekiston Respublikasi Prezidenti Islom Karimovning 2012-yilda mamlakatimizni ijtimoiy-iqtisodiy rivojlantirish yakunlari hamda 2013-yilga mo‘ljallangan iqtisodiy dasturning eng muhim ustuvor yo‘nalishlariga bag‘ishlangan vazirlar mahkamasining majlisidagi ma’ruzasi. Toshkent: 2013 y.

IV. Асосий адабиётлар

1. Абдуллаев З.С. Ер ресурслари қийматини баҳолашнинг ахборот таъминоти асослари. Тошкент: «Фан», 2008.-122 б.
2. Бобожонов А.Р, Рахмонов К.Р., Гофиров А. Ер кадастри. Укув кулланма. Т.: ТИМИ, 2008
3. Ер муносабатларини тартибга солишга доир қонун ва меъёрий ҳужжатлар тўплами. 1 –жилд. Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари давлат қўмитаси. Т.:2000
4. Нурматов Э.,Мусаев И.М. Геодезия ва картографиядан атамалар. Тошкент, ТИКХМИИ, 2000 и.
5. Сафаров Э.Ю. Географик Ахборот Тизимлари. __Тошкент., Университет,2010
6. Реймов П.Р., ва Худайбергенов Я.Г. Гис асослари. Нукус., 2010
7. Туман (шаҳар) ер кадастри китобини юритиш бўйича кўрсатма. Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари давлат қўмитаси. Т.:2000
8. Xodiyev B.YU., Abdullayev Z.S. Yer resurslari qiymatini baholash. Toshkent: «IQTISOD-MOLIYA», 2010.-232 b.
9. Абдуллаев З.С., Шодмонова Г., Мирзаев С.С., Шамсиддинов Н.Б. Информатика ва ахборот технологиялари. – Т.: 2011.

10. Аvezбаев С., Волков С.Н. «Ер тузишнинг илмий асослари». Дарслик. Т.: Янги аср авлоди, 2002

11. Ер участкаларини шакллантириш

12. Қўзиев Р.Қ., Юлдашев Ғ.Ю., Акрамов И.А. «Тупроқ бонитировкаси». Т.: Молия, 2004

13. Чертовичский А.С., Базаров А.К. Ердан фойдаланишни бошқариш. Ўқув қўлланма. Тошкент, ТИМИ, 2009. - 282 б.

14. «Ўзбекистон миллий энциклопедияси». Давлат илмий нашриёти. Т. 2010. -604 б.

15. Ўзбекистон республикаси ер ресурслари, геодезия, картография ва давлат кадастри давлат қўмитасининг Ўзбекистон Республикаси Ер ресурсларининг ҳолати тўғрисида миллий ҳисоботи. 2011 йил.

V. Интернет сайтлари

1. <http://www.gov.uz>. (Ўзбекистон Республикаси ҳукуматининг расмий сайти)

2. <http://www.stat.uz> (Ўзбекистон Республикаси Давлат статистика қўмитаси)

3. <http://www.c-x.com> – Land and Real Estate Appraising

4. <http://www.iiasa.ac.at> – Modeling Land-Use and Land-Cover Changes

5. <http://www.referat.uz>. (Турли фанлардан рефератлар тўпламига бой саҳифа)

6. <http://www.yandex.ru> (қидирув тизими)

7. <http://www.Ziyo.net> (қидирув тизими)

8. <http://www.Google.uz>. (қидирув тизими)

9. <http://www.mapping.com>