

**ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ
МУХАНДИСЛИК ҚУРИЛИШ ИНФРАСТРУКТУРАСИ ФАКУЛЬТЕТИ**

“Геодезия ва кадастр” кафедраси

Йўналиш: 5540100- “Геодезия, картография ва кадастр”

“ТАСДИҚЛАЙМАН”

факультет декани _____

(м.ў.) “___” _____ 20__ йил.

ДИПЛОМ ЛОЙИХАСИ БЎЙИЧА ТОПШИРИҚ

Талаба **Иноғомов Фахрулло Хайруллаевич**

1. Диплом лойиҳасининг мавзуси: “Тошкент шаҳридаги “TOSHKENT XALQARO AEROPORTI” Давлат унитар корхонасига қарашли бинолар кадастрини тузиш ва баҳолаш”.

Ректорнинг 10.11.2012 йил. 2/321-сонли буйруғи билан тасдиқланган.

2. Диплом лойиҳасини олд ҳимояга тақдим этиш муддати: 26.06.2013й.

3. Мавзу бўйича дастлабки маълумотлар берувчи адабиётлар рўйхати:

1. Н.Нишанбаев. Давлат кадастри асослари. ТАҚИ., 2007г

2. Р.Алимов ва бошқалар. Кўчмас мулкни баҳолаши. Фан. Тошкент, 2005г.

3. Абдуллаев А., Тошпўлатов С. Оценка недвижимости. Уч. Пособие. Ташкент. ТАСИ. 2005г.

4. Турар жой биноларининг жисмоний эскиришини баҳолаш қоидалари. ҚМҚ 2.01.16-97. Ўзбекистон Республикаси давлат архитектура ва қурилиш қўмитаси. Тошкент. 1997й. 140бет.

5. ГККИНП-18-015-04. Сборник цен на обмерные работы, работы по обследованию, оценке и составлению паспорта здания (сооружения) для создания кадастра недвижимости – Ташкент, Узгеодезкадастр, 2004г.

5.ГККИНП–18-007 -97. Инструкция о порядке государственной регистрации зданий и сооружений - Ташкент, Узгеодезкадастр, Минкомобслуживания, 1997г.– 26 с. (Утв. 2.09.1997г. зарег. Минюстом 7.01.1998г., № 387

6. Изменения и дополнения № 1 в Инструкцию о порядке государственной регистрации зданий и сооружений. (Утв. Минкомобслуживанием, Госкомархитектстройом, Минмакроэкономстатом, Госкомимуществом, Узгеодезкадастром 25.05.1999г., зарег. Минюстом 29.06.1999г., № 387-1).

4. Диплом лойиҳасининг мақсади ва ҳал қилинадиган масалалар:

1. “Тошкент шаҳридаги “TOSHKENT XALQARO AEROPORTI” Давлат унитар корхонасига қарашли бинолар кадастрини тузиш ва баҳолаш” 2. Ўзбекистон республикасида ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби. 3.Объектни кадастр ишини юритиш. 4. Бино ва иншоотлар паспортини тузиш. 5. Инвентар нархлаш хисоботини тузиш.

5. График қисм материаллар рўйхат:

1. Ер тўланинг тархи.
2. 1-қават тархи.
2. 2-қават тархи.
3. 3-қават тархи.
5. 4-қават тархи.

6. Маслаҳатчилар:

Бўлимлар	Маслаҳатчи Ф.И.Ш.	Имзо, сана	
		Топшириқ берди	Топшириқ кабул қилинди
I-боб. Ўзбекистон республикасида ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби	Доцент Назаров Б.		
II-боб. “TOSHKENT XALQARO AEROPORTI” объектининг кадастрини тузиш	Абдуллаев Т.М.		
III-боб. Бино ва иншоотлар паспортини тузиш	Доцент Назаров Б.		
IV-боб. Меҳнат муҳофазаси ва техника ҳавфсизлиги	Доцент Азимов Х.		

7. Диплом лойиҳасини бажариш режаси

№	Босқичлар номи	Бажариш муддати	Бажарилганлик белгиси (раҳбар имзоси)
	Кириш		
I-боб.	Ўзбекистон республикасида ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби		
II-боб.	“TOSHKENT XALQARO AEROPORTI” объектининг кадастрини тузиш		
III-боб.	Объектга қарашли бино ва иншоотлар паспортини тузиш		
	Инвентар нархлаш ҳисоботини тузиш.		
	Хулоса		
	Битирув малакавий ишининг матн қисмини расмийлаштириш		
	Битирув малакавий ишининг график қисм материалларини расмийлаштириш		

Битирув иши раҳбари: доцент Назаров Б.Р. _____

Кафедра мудири: доцент Бобожонов А.Р. _____

Топшириқни бажаришга олдим _____

талаба имзоси

“ _____ ” _____ 20__ йил

МУНДАРИЖА

КИРИШ

I-БОБ. ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИДА ЕР УЧАСТКАЛАРИГА БЎЛГАН ХУҚУҚЛАРНИ ДАВЛАТ РЎЙХАТИДАН ЎТКАЗИШ ТАРТИБИ

- 1.1. Умумий қоидалар.....**
- 1.2. Рўйхатдан ўтказилиши лозим бўлган ер участкаларига
хуқуқлар.....**
- 1.3. Ер участкасига бўлган хуқуқларни давлат рўйхатидан
ўтказиш тартиби.....**
- 1.4. Бино ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш тизими.....**

2-БОБ. КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШ

- 2.1. Бино ва иншоотларни баҳолаш.....**
- 2.2. Бино ва иншоотларни база нархида баҳолаш.....**
- 2.3. Кўчмас мулкларни баҳолаш ва қайта баҳолаш тўғрисида
маълумотлар.....**
- 2.4. Бино ва иншоотларни баҳолаш ва қайта баҳолаш ишларини
бажариш тартиби.....**

3-Боб. КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТИДА КАДАСТР ИШИНИ ЮРИТИШ

- 3.1. "TOSHKENT XALQARO AEROPORTI" Давлат унитар
корхонаси кадастр иши.....**
- 3.2. Ер участкаси чегараларини шакл-тасвири.....**
- 3.3. Ер участкаси чегараларини аниқлаш ва келишиш
далолатномаси**
- 3.4. Ер участкаси бурилиш нуқталари ва чегараларининг
таърифи.....**

3.5. Ер участкаси жойлашган ҳудуд тафсилоти

4-БОБ. БИНО ВА ИНШООТЛАР ПАСПОРТИНИ ТУЗИШ

4.1. Бино ва иншоотлар ҳисоб варақаси.....

4.2. Хоналарнинг ички ўлчам қайдномаси.....

4.3. Давлат рўйхатдан ўтказиш учун тақдим қилинган ҳужжатлар
рўйхати.....

4.4. Инвентар нархлаш ҳисоботи.....

5- БОБ. ҲАЁТ ФАОЛИЯТИ ХАВФСИЗЛИГИ ВА МЕҲНАТ МУҲОФАЗАСИ

5.1. Замонавий қурилишларда меҳнат муҳофазасининг ўрни.....

5.2. Ишлаб чиқариш санитарияси ва меҳнат гигиенаси.....

5.3. Қурилиш жараёнларида меҳнат хавфсизлиги.....

5.4. Ёнгин хавфсизлиги.....

УМУМИЙ ХУЛОСА

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

КИРИШ

Республикаимиз мустақилликка эришгандан кейин иқтисодий, сиёсий, ижтимоий, маданий ва бошқа йўналишлардаги муаммоларни ҳал қилиш йўлида дадил қадам қўйилмоқда. Шу жумладан барча соҳалар каби геодезия, картография, кадастр соҳалари ҳам ривожланмоқда. Ҳозирда олиб борилаётган илмий ва амалий ишларни янада мукаммаллаштириш мақсадида соҳага доир янги техника ва технологияни ҳаётга татбиқ қилишга катта аҳамият берилмоқда.

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

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

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

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

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

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

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

Давлат ер кадастри муҳим халқ хужалиги аҳамиятига эга. Унинг маълумотларидан турли масалаларни ҳал қилишда, жумладан, ер солиғи, ер майдонларига ижара ҳақи миқдорларини белгилашда, кишлоқ хужалик экинлари ҳосилдорлигини режалаштиришда, ер тузишда, ердан фойдланиш билан боғлиқ бўлган барча масалаларни ҳал қилишда фойдаланилади.

Ушбу малакавий битирув иши **“Тошкент шаҳаридаги “TOSHKENT XALQARO AEROPORTI” Давлат унитар корхонасига қарашли биноларнинг кадастрини тузиш ва баҳолаш”** га бағишланган бўлиб унда Ўзбекистон Республикасида Ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби, объектни кадастр ишини юритиш ва объектдаги бино ва иншоотларнинг паспортини тузиш каби масалаларни ёритиш кўзда тутилган.

I-БОБ. ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИДА ЕР УЧАСТКАЛАРИГА БЎЛГАН ҲУҚУҚЛАРНИ ДАВЛАТ РЎЙХАТИДАН ЎТКАЗИШ ТАРТИБИ

1.1. Умумий қоидалар

Ўзбекистон республикасида ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби Ўзбекистон Республикасининг Ер кодексига, "Давлат ер кадастри тўғрисида"ги Ўзбекистон Республикаси Қонунига, Вазирлар Маҳкамасининг 1998 йил 31 декабрдаги 543-сон қарори билан тасдиқланган Ўзбекистон Республикасида ер кадастрини юритиш тартиби тўғрисидаги низомга мувофиқ ишлаб чиқилади.

Ўзбекистон республикасида ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби ер участкаларига бўлган ҳуқуқни давлат рўйхатидан ўтказувчи ер ресурслари бўйича туман хизматлари ҳамда туманлар ва шаҳарлар кўчмас мулк кадастри хизматлари (кейинги ўринларда - рўйхатга олувчи органлар) учун мўлжалланган.

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

Ўзбекистон республикасида ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби санаб ўтилган ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш расмий, мажбурий ҳаракат бўлиб, унинг асосида юридик ва жисмоний шахсларнинг ер участкаларига бўлган ҳуқуқлари белгиланади ва рўйхатга олинган пайтдан бошлаб эътироф этилади.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш мажбурийдир, агар Ўзбекистон Республикасининг қонун ҳужжатларида бошқа нарса кўзда тутилмаган бўлса.

Юридик ва жисмоний шахсларнинг ер участкаларига бўлган ҳуқуқларини рўйхатдан ўтказиш уларнинг ташаббусига кўра, шунингдек, ер участкаларини кадастр суратга олишга доир режали ишлар жараёнида амалга оширилади.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқни давлат рўйхатидан ўтказмасдан туриб амалга оширилган операциялар ҳақиқий деб ҳисобланмайди, қонунда кўзда тутилган ҳоллар бундан мустасно.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш ҳужжатлар билан тасдиқланган ер участкаларига бўлган ҳуқуқлар тўғрисидаги ахборотларни туман, шаҳар ер участкаларига доир ҳуқуқлар Давлат регистрига киритиш орқали амалга оширилади.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқлардан фойдаланадиган, шундай ҳуқуқлари пайдо бўладиган, ўзгарадиган ёки тўхтатиладиган барча юридик ва жисмоний шахслар рўйхатга олиш субъектлари ҳисобланади.

Ўзбекистон Республикасининг қонун ҳужжатлари талабларига мувофиқ расмийлаштирилган ер участкаларига бўлган ҳуқуқни тегишлича тасдиқлайдиган, берадиган, ўзгартирадиган, чеклайдиган ёки тўхтатадиган юридик ҳужжатлар рўйхатга олиш объекти ҳисобланади.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқни давлат рўйхатидан ўтказиш улар жойлашган тегишли ҳудудий рўйхат органлари томонидан амалга оширилади.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқни рўйхатдан ўтказиш тадбири юридик ёки жисмоний шахснинг рўйхат органига ёзма ариза ва ҳуқуқни белгиловчи ҳужжат ҳамда ушбу йўриқномага биноан бошқа зарур ҳужжатлар билан мурожаат қилишидан бошланади.

Рўйхатга олиш юзасидан ишларни юритиш давлат тилида амалга оширилади. Ҳужжатларнинг матнлари, агар аризачи давлат тилини билмаса, таржима қилиниши лозим.

1.2. Рўйхатдан ўтказилиши лозим бўлган ер участкаларига ҳуқуқлар

Ҳуқуқнинг вужудга келиши - муайян ер участкасига юридик ёки жисмоний шахснинг ҳуқуқларини дастлабки тарзда белгилаш операцияси:

- умрбод меросга эгалик ҳуқуқи;
- доимий эгалик ҳуқуқи;
- доимий ва муддатли фойдаланиш ҳуқуқи;
- мулкчилик ҳуқуқи;
- ижара ҳуқуқи.

Ҳуқуқни ўзгартириш - ер участкаларининг чегараларидан фойдаланиш ҳуқуқининг фақат тури ёки характери ўзгартириш операцияси:

- фойдаланиш мақсадини;
- умумий майдонни;
- ер тоифаларини;
- майдонлар таркибини;
- баҳолаш кўрсаткичларини;
- ҳуқуқ турларини;
- мулк улушларининг нисбатини ўзгартириш.

Ҳуқуқнинг ўтказилиши - ер участкаларига бўлган ҳуқуқни бир юридик ёки жисмоний шахсдан бошқа юридик ёки жисмоний шахсга ўтказиш операцияси:

- ер участкасини олди-сотди қилиш, алмаштириш, ҳадя қилиш, меросга қолдириш, ижарага бериш (рента);
- бинолар ва иншоотларни олди-сотди қилиш, алмаштириш, ҳадя қилиш, меросга қолдириш, ижарага бериш, уй-жойни умрбод сақлаш шарти билан бегоналаштириш.

Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг 29-моддасига кўра ҳуқуқларни мушкуллаштириш ва чеклаш қўйидагиларни ўз ичига олади:

- сотиш ёки бошқача тарзда бегоналаштиришни тақиқлаш;

- субижара ва ёрдамчи пудратни тақиқлаш, Ер кодексининг 51-моддаси ўнинчи қисмида кўзда тутилган ҳолларда - ижарага беришни тақиқлаш;
 - ер участкасининг асосий мақсадли аҳамиятини ўзгартиришни тақиқлаш;
 - фаолиятнинг айрим турларини тақиқлаш;
 - кўчмас мулкнинг ташқи кўринишини белгиланган тартибда розиликсиз ўзгартиришни, бинолар, иморатлар, иншоотларни таъмирлаш ёки бузиб ташлашни тақиқлаш;
 - ер унумдорлигини сақлаб қолиш ва ошириш, ирригация ва мелиорация тизимларини соз ҳолатда сақлаб туриш тадбирларини амалга ошириш шарти;
 - белгиланган муддатлар давомида ер участкасини қуришни бошлаш, битириш ёки ўзлаштириш шарти;
 - табиатни муҳофаза қилиш талабларига риоя этиш ёки муайян ишларни бажариш, шу жумладан, тупроқ қатламини, ноёб ўсимликларни, ер участкасида мавжуд бўлган давлатнинг табиат ёдгорликларини, тарих ва маданият ёдгорликларини сақлаб қолиш шарти;
 - қонун ҳужжатларида белгилаб берилган бошқа мажбуриятлар, чеклашлар ёки шартлар.
- Сервитутлар:
- шартнома бўйича;
 - суд қарори бўйича.
- Ҳуқуқни тўхтатиш - юридик ёки жисмоний шахснинг ер участкасига бўлган ҳуқуқларини қуйидаги ҳолларда бекор қилиш операцияси:
- ихтиёрий воз кечганда;
 - ер участкасини эгалик қилиш, ундан фойдаланиш ёки ижарага бериш муддати ўтганда;
 - юридик ёки жисмоний шахснинг фаолияти тўхтаганда;
 - ижара шартномаси бекор қилинганда;
 - ерга доир қонунларни бузган ҳолда фойдаланилаётган ер участкаси олиб қўйилганда;
 - ер участкаси давлат ёки жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйилганда (сотиб олинганда).

1.3. Ер участкасига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби

Рўйхатга олиш учун топширилаётган ер участкаларига бўлган ҳуқуқларнинг пайдо бўлишини, уларнинг тўхтатилишини, берилишини, мушкуллаштирилиши ёки ўзгартирилишини белгиловчи ҳужжатлар, қонунда кўзда тутилган ҳолларда, нотариал жиҳатдан тасдиқланган бўлиши керак.

Нотариал жиҳатдан тасдиқланган ер участкаларига доир операциялар бўйича ҳужжатлар рўйхатга олиш пайтида қўшимча равишда текширилмаслиги керак. Ана шу ҳужжатлар юзасидан юзага келадиган низолар суд тартибида ҳал этилади.

Ер участкаларини давлат рўйхатидан ўтказиш қуйидаги ҳолларда амалга оширилади:

- ер участкаларига мулкчилик ҳуқуқи пайдо бўлганда - мулкчилик ҳуқуқига давлат ордери, олди-сотди шартномалари ва қонун ҳужжатларида кўзда тутилган бошқа ҳужжатлар асосида;

- ер участкаларига эгалик қилиш ва улардан фойдаланиш ҳуқуқи пайдо бўлганда - ерни бериш тўғрисида тегишли органнинг (мансабдор шахснинг) қарори асосида;

- ижара ҳуқуқи пайдо бўлганда - ер участкасини ижарага бериш тўғрисидаги қарор ва ижара шартномаси асосида;

- ер участкаларига эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш ҳуқуқи ўтказилганда - бинолар ва иншоотларнинг олди-сотди шартномаси, уларни алмаштириш, ҳадя қилиш, рента шартномаси, мерос ҳуқуқи тўғрисидаги гувоҳнома ёки мулк эгасининг ёхуд унинг ваколатли органининг (шахснинг) қарори асосида;

- сервитутларда - шартнома ёки суд қарори асосида;

- мушкуллаштиришда - тегишли органларнинг қарорлари асосида.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқни рўйхатдан ўтказиш қуйидаги изчилликда амалга оширилади:

- ариза қабул қилинади;

- ариза ва унга илова қилинган ҳужжатлар ва материаллар текшириб кўрилади;
- аризаларни қабул қилиш реестрида ариза қайд этилади;
- ер участкасига бўлган ҳуқуқлар рўйхатга олинади;
- ер участкасига бўлган ҳуқуқлар рўйхатга олинганлиги тўғрисидаги гувоҳнома субъектга берилади.

Ер участкасига рўйхатга олинаётган ҳуқуқнинг турига қараб юридик ёки жисмоний шахснинг аризасига қуйидагилар илова қилинади:

- ҳуқуқнинг пайдо бўлиши, ўтиши, чекланиши ёки тўхтатилишини тасдиқловчи ҳужжатлар (1-илова);

- ер участкасини баҳолаш материаллари (тупроқлар бонитети, қийматини баҳолаш ва ҳ.к.);

- белгиланган тартибда тасдиқланган ер участкасининг кадастр режаси.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш рўйхатга олувчи орган аризани кўриб чиқиш учун қабул қилган кундан бошлаб ўн кун мобайнида амалга оширилади.

Агар тақдим этилган материаллар етарли бўлмаса, лекин бундай камчилик шу қадар аҳамиятсизки, уни тезда тузатиш мумкин деб ҳисобланса ёки қўшимча маълумотлар олиш ёхуд тақдим этилган ҳужжатларни экспертиза қилиш зарур бўлса, рўйхатга олувчи қарор чиқаришни кўчириш тўғрисида қарор қабул қилинган кундан бошлаб икки ҳафтага орқага суриши мумкин. Камчиликлар тузатилмаган тақдирда, рўйхатга олишни рад этиш тўғрисида қарор қабул қилинади, бу ҳақда ариза берувчи ёзма равишда хабардор қилинади, пул йиғими қайтарилмайди.

Ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказишни рад этиш сабаблари:

- тақдим этилган ҳужжатлар аризачи айтаётганидек ҳуқуқларнинг ўзгаришини белгиламайди;

- мазкур ер участкасининг мансублиги тўғрисида низо борлигидан далолат берувчи ҳужжатларнинг давлат рўйхатга олиш органида мавжудлиги;

- мазкур ер участкаси қонунда белгиланган тартибда олиб қўйилганлиги тўғрисидаги маълумотларнинг давлат рўйхатга олиш органида мавжудлиги;

- камчиликларни бартараф этиш учун рўйхатга олишни кечиктириш қароридан кейин камчиликларнинг бартараф этилмаганлиги.

Ҳужжатлар рўйхатга олиш учун берилган кун ва вақтда рўйхатга олинган деб ҳисобланади, бу ҳақда реестрда қайд этилади. Ҳуқуқ устунлиги ариза реестрда қайд этилган саналар бўйича белгиланади.

Рўйхатга олувчи орган рўйхатга олинган ҳуқуқ тўғрисидаги ҳужжатни (гувоҳномани) бериш ёки рўйхатга олиш учун тақдим этилган ҳужжатларда ёзиб қўйиш билан рўйхатга олинганликни тасдиқлайди.

1.4. Бино ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш тизими

Давлат рўйхатидан ўтказиш тизими учта асосий қисмдан иборат:

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

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

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

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

- кўчмас мулк объектининг (бинонинг, иншоотнинг) техник, иқтисодий ва юридик тавсифлари;
- кўчмас мулк объектининг эгаси (эгалари) тўғрисидаги зарур маълумотлар;
- юкловлар ва огоҳлантиришлар.

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

Рад этиб бўлмаслик тамойили. Мулккий ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тизимининг асосий мақсади – эгалик қилувчининг ҳуқуқини шу ҳуқуқни рад этиб бўлмаслик ҳисобига ҳимоя қилишни таъминлашдир. Рад этиб бўлмайдиган мулккий ҳуқуқ бекор қилиниши, қолдирилиши, юридик кучдан махрум этилиши мумкин эмас. Бундай мулккий ҳуқуқ – унинг эгаси мазкур мулкка ҳуқуқи борлигининг далилидир.

Рўйхатдан ўтказиш тамойили икки элементни ўз ичига олади.

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

2. Мулкӣ ҳуқуқнинг ўзга шахсларга ўтиши ҳужжатларни бир эгалик қилувчидан бошқасига шунчаки етказиш билан эмас, балки реестрда рўйхатдан ўтказиш орқали амалга оширилмоғи лозим. Рўйхатдан ўтказилмагунга қадар битим юридик кучга эга бўлмайди.

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

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

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

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

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

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

17. Рўйхатдан ўтказиш уч босқичда амалга оширилади:

- ариза бериш;
- аризани текшириш;
- аризани рўйхатдан ўтказиш ва мулк хуқуқ тўғрисида гувоҳнома бериш.

18. Ҳар қандай сўровнома ва ахборотни рўйхатдан ўтказиш ёки излаш учун рўйхатдан ўтказувчи орган стандарт формаларга эга бўлмоғи лозим, улар орқа томонидаги тўлдириш бўйича йўриқномага қараб тўлдириш учун теран ва содда бўлиши лозим.

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

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

Стандарт форманинг намунавий тўплами:

- сотув;
- ижара ва иккиламчи ижара;
- ижаранинг тугаши;
- гаров;
- гаровнинг бекор қилиниши;
- хуқуқдаги улушни сотиш;
- мерос қилиб ўтказиш;
- сервитут, чекловчи мажбурият киритиш;
- сервитутдан, чекловчи мажбуриятдан озод этиш;
- ишониб топширилган бошқарув;
- алмашув;
- ҳадя қилиш;
- рента;
- мулкни умрбод асраш шарти билан бошқага ўтказиш;
- хатга олиш;
- ман этиш;
- бош рўйхатдан ўтказувчига апелляция қилиш;
- ахборот излаш бўйича сўров;
- кўчмас мулк объектининг ўзгариши (мутацияси);
- бошланғич рўйхатдан ўтказиш учун ариза;

- янги объектни рўйхатдан ўтказиш учун ариза.

19. Ариза рўйхати 2-сон иловада келтирилган зарур ҳужжатлар тўплами билан бирга берилади. У эҳтимолий муаммоларни аниқлаш мавзуида текшириб чиқилади. Аризани тўлдиришда хатоликлар бор бўлган ёки илова қилинадиган ҳужжатлар тўплами нотўлиқ бўлган ҳолда ариза қайтарилади.

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

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

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

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

Экспертиза шунингдек қуйидагиларни ўз ичига олади:

- аризанинг ҳақиқийлигини, гувоҳномаларни ва бошқа расмий ҳужжатларни текшириш;
- аризанинг юридик кучини тасдиқлаш;
- мулкдорнинг мавжуд ҳуқуқини ўрганиб чиқиш;
- аризада далил қилиб келтирилган ҳужжатларни реестрда далил қилиб келтирилган ҳужжатлар билан солиштириш;
- кесишма текширувлар: масалан, сервитут ҳуқуқи кўрилаётган объектда ва "ҳукмрон" объект ҳуқуқларида кўрсатилган бўлиши керак.

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

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

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

25. Баъзи ҳолларда аризани расмийлаштириш чоғидаёқ аризани рўйхатдан ўтказиш учун тўсқинлик қилувчи янги ҳолатлар киритилиши мумкин. Бу ҳолда "аризани рўйхатдан ўтказишни тўхтатиб туриш" режими юзага келади, уни агар рўйхатдан ўтказиш тўғрисидаги ёзув нотўғрилигини билса (топса), оператор (рўйхатдан ўтказувчи) киритиши мумкин. Бу режим мазкур кўчмас мулк объекти тўғрисидаги ахборотга кириш йўлини ахборотга ёки аризага аниқлик киритиш даврига ёпиб қўяди. Бу режим киритилгунга қадар сўровни (аризани) ишлашда ахборотни стандарт тарзда излаш натижаларини олиш зарур.

2-БОБ. КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТЛАРИНИ БАҲОЛАШ

2.1. Бино ва иншоотларни баҳолаш

Баҳолаш объектларни солиққа тортишда турар-жой бинолари, квартиралар, дала ховлилар, гараж ва бошқа қурилишлар, бинолар ва иншоотлар фойдаланиш учун қабул қилинган, қурилиши тугалланган объектлар ва маҳаллий «Ер ва кучмас мулк кадастри» бошқармаларидан руйхатдан ўтган объектлар жисмоний шахсларнинг хусусий мулки бўлган солиқ объектлари ҳисобланади.

Объектлар, бинолар ва иншоотларни баҳолаш ва солиққа тортиш қўйидаги ҳолларда олинмайди:

- йил давомида қурилишлар қурилаётган бинолар ва иншоотлар.
- кераксиз бинолар ва иншоотлар.
- маҳаллий давлат ҳокимияти органлари қарори билан ҳар хил сабабларга кура фойдаланиш учун яроқсиз объектлар.

Жисмоний шахслар томонидан ўз бошимчалик билан қурилган ва фойдаланаётган объектларни ҳам баҳолаш ва солиққа тортиш бундай объектлардан солиқ тулаш жисмоний шахслар учун ҳар хил ҳуқуқий кафолат бермайди, бу эса солиқ мажбуриятини белгилайди.

Ўз бошимчалик билан қурилган ва кераксиз биноларни «Ер ва кучмас мулк кадастри» бошқармалари томонидан техник руйхатдан ўтказилганлиги, баҳолаш тўғрисидаги маълумот маҳаллий ҳокимиятга топширилади ва бу тўғрида келгусида бу бинолар тўғрисида йўналиши ва тегишлилиги тартибга олиш пайтидаги ўрнатилган меъёрий ҳужжатлар ва қонунлар асосида аниқлани.

2.2. Бино ва иншоотларни база нархида баҳолаш

Бинолар ва иншоотларни баҳолашда 1991 йил базис нархида ишлаб чиқилган жадваллардан фойдаланилиб, уларнинг тулиқ ҳақиқий баҳосини Қорақолпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоят ҳокимликлари ва Тошкент шаҳар ҳокимлиги томонидан тасдиқланган баҳолаш коэффицентлари билан бинолар ва иншоотларнинг руйхатга олиш пайтидаги баҳоси аниқланади.

Бинолар ва иншоотларнинг базис нархидаги тулиқ ҳақиқий баҳосида қўйидагиларни ўз ичига олади: қурилиш-монтаж ишларини, пардоз махсус қурилиш ишлари ва бундан ташқари қурилиш ташкилоти томонидан ишлаб чиқилган маҳаллий харажатлари ҳам эътиборга олинади.

Бинолар ва иншоотларнинг баҳосини аниқлашдаги маълумотларга асосан баҳолаш пайтидаги ҳақиқий баҳосидан келиб чиқиб солиқ ставкаси белгиланади.

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

Баҳолаш пайтида бинолар ва иншоотлар конструктив элементларини текшириш ва уларнинг техник ҳолатидан келиб чиқиб фоизлаш асосида физик емирилиши аниқланади.

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

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

Жисмоний шахсларнинг хусусий мулки ҳукукини бериш бўлган турар-жой бинолари, квартиралар, гаражлар ва бошқа қурилишларни баҳолаш ва қайта баҳолаш функционал бирлик кўрсаткич бинонинг хонанинг умумий майдони метр квадратда ўрнатилади.

Баҳоланган пайтдаги қурилишлар, хоналар ва иншоотлар асосий ишлаб чиқариш фондларини қайта баҳолаш ўтказилаётганда руйхатга олиш маълумотлари

бугунги кунда фойдаланиётган меъёрий хужжатлар ва ушбу йўриқнома асосида техник инвентаризациялаш ва рўйхатга олиш белгиланади.

Қурилишлар, хоналар ва иншоотларни инвентаризациялаш ишлари беш йилда камида бир марта ишлаб чиқилади. Ўзбекистон Республикаси Комунал хизмат Вазирлиги томонидан тасдиқланган ва Госкомпрогнозстат, Молия Вазирлиги ва Давлат Солиқ қўмитаси билан келишилган ҳолда жисмоний шахсларга тегишли мулкларни баҳолаш ва қайта баҳолаш меъёрий хужжатлар асосида ишлаб чиқилади.

Жисмоний шахсларга тегишли қурилишларни, иншоотларни бир ой муддат давомида “Ер ва кучмас мулк кадастри” бошқармалари маҳаллий ҳокимият органларига ва солиқ инспекцияларига солиққа тортиладиган объектларнинг жойлари тўғрисида маълумот бериши шарт.

Ушбу йўриқнома ва меъёрий хужжатлар асосида қурилишларнинг ҳақиқий баҳоси ўзгармасдан навбатдаги баҳолаш ва қайта баҳолашгача ўзгармасдан қолади.

Коракалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоят ва Тошкент шаҳар ҳокимликлари маҳаллий молия, территориял комунал хизмат ташкилотлари, солиқ органларининг маълумотларига асосан шу баҳонинг инфляцияси ва ўзгаришини эътиборга олган ҳолда шу йили учун тўғриловчи индексация (тўғриловчи) коэффиценти солиққа тортиш бўйича тасдиқлайдилар.

Жисмоний шахсларга тегишли мулкларнинг ўзгартирилиши (қайта таъмирлаш, бириктириб қурилган, қурилган қурилиш объектлари) солиқ органларига янги баҳолангани бўйича маълумот беради.

2.3.Кўчмас мулкларни баҳолаш ва қайта баҳолаш тўғрисида маълумотлар

“Жисмоний шахслар мулкани солиққа тортиш ставкаси тасдиқловчи” Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг № 478 сонли 29.12.1995 йилдаги қарори мулк ҳуқуқини берувчи бинолар ва иншоотларни “Баҳолаш қайта баҳолаш тўғрисидаги” қўлланма ишлаб чиқилди.

Ўзбекистон Республикаси территориясидаги яшовчи жисмоний шахсларга мулк ҳуқуқини берувчи бинолар ва иншоотларни баҳолаш ва қайта баҳолаш ушбу курсатмадан фойдаланилади ва мулкларни баҳолаш қайта баҳолаш йўналишлари тартибини аниқлайди, жисмоний шахслар мулкани борлиги (турар-жой бинолари, квартиралар, дала ховли, гаражлар ва бошқа қурилмалар, хоналар ва иншоотлар) мулклар ҳақиқий ва тулиқ якуний баҳоси аниқланади.

Жисмоний шахсларга тегишли мулкларни баҳолаш ва қайта баҳолаш ишларни олиб бориш ва уларнинг инвентаризация баҳосини аниқлаш “Ер ва кучмас мулк кадастри” бошқармалари ва коммунал хизмат корхоналари билан ишлаб чиқилади.

Жисмоний шахсларга тегишли мулкларни баҳолаш ва қайта баҳолаш ишларни назорат қилиш коммуникация - фойдаланиш бирлашмалари давлат солиқ қўмиталари ва маҳаллий давлат ҳокимияти органлари томонидан олиб борилади.

Буюртмачи билан жисмоний шахслар мулкани “Ер ва кучмас мулк кадастри” бошқармаси ходимлари томонидан баҳолаш ва қайта баҳолаш ва маҳаллий ташкилотлар, давлат солиқ қўмитаси, маҳаллий давлат суғўрта ташкилотлари ва бошқа ташкилотлар, муассалари бирлашмалар ишлари буюртмачи ҳисобидан амалга оширилади.

Мулкларни баҳолаш ва қайта баҳолаш ишлари 18 январ 1991 йил нарх ва меъёрлари асосида бино ва иншоотларни баҳолаш ва қайта баҳолаш йириклаштирилган кўрсаткичли қўлланма орқали ишлаб чиқилади ва мулкни баҳолаш пайтидаги тикланиш баҳоси аниқланиб қурилмалар қимматлашганлиги эътироф этувчи индексация коэффиценти керак. Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоят ҳокимиятлиги ва Тошкент шаҳар ҳокимлиги тасдиқлаган коэффицент билан ишлаб чиқилади.

Мулкни баҳолаш ва қайта баҳолаш пайтидаги тулиқ баҳосини қурилишлар тикланиш баҳосидан камайтириш бўйича физик емирилиш КМ ва К 2.01.16-97 “Турар-жой бинолари физик емирилишини баҳолаш қоидалари”дан фойдаланиб ечилади.

2.4. Бино ва иншоотларни баҳолаш ва қайта баҳолаш ишларини бажариш тартиби

Жисмоний шахсларга тегишли мулкларни баҳолаш ва қайта баҳолаш ишлари қўйидаги тартибда бажарилади:

Баҳоланаётган бино ва иншоотларни аниқлаш, номланиши ва йўналишлари бўйича КМ ва К 2.01.94 талаблари ва қоидалари асосида бирлик баҳолари ишлаб чиқилади.

“Турар-жой биноларини техник емирилишидан утказиш йўриқнома”си асосида баҳоладиган объектлар майдонлари ҳисоби ишлаб чиқилиб. Бинолар 1 м² умумий майдони, бир погонний метр трубопровод, ховли территорияси юзаси бир метр квадрат, тусиклар ва бошқалар, уларнинг йўналишлари, конструкцияси, капитал гуруҳи, ободонлаштириш даражаси ва бошқа техник иқтисодий тавсифномалари аниқланади.

Қўлланма йириклаштириш кўрсаткичлари жадвали бўйича 1 м² умумий майдоннинг кўрсаткичлари асосида бино ва иншоотларнинг тикланиш баҳоси аниқланади, баҳоладиган объектлар йўналиши ва конструкцияга боғлиқ холда, пойдевор девор, ора ёпма, том ёпма, эшик ва деразалари, поли, ташқи ва ички пардозлар, ободонлаштириш даражаси билан, уларнинг капитал гуруҳига боғлиқ холда ишлаб чиқилади.

Қўлланмалар йириклаштирувчи кўрсаткичларига боғлиқ холда баҳоланаётган объектлар тавсифномаси асосида кутарувчи ва пасайтирувчи коэффициентлар аниқланиб, қўйидаги тўғриловчи коэффициентлар киради:

К₁- баҳоланаётган объектлар фойдаланиш баландлиги.

К₂- капитал гуруҳи.

К₃- сейсмик ҳудуд.

К₄- ташқи ва ички пардозлар тури.

К₅- ободонлаштириш турларининг борлиги ва бошқалар.

Объектлар тулиқ тикланиши баҳоси майдонлари ёки хажмини бирлик баҳолаш нархига купайтирилиб, йириклаштириш кўрсаткичлари қўлланган. 1 январ 1991 йил базавий нархи буйига аниқланади.

$$C_{т.б.} = S \cdot C_{е.н.} \cdot K_1 \cdot K_2 \cdot \dots \cdot K_n.$$

бу ерда: $C_{т.б.}$ -1991 йилдаги тулиқ тиклашни баҳоси, сўм.

S - баҳоланаётган объект (майдони $m_2; m_3; п.м$).

$K_1; K_2; ... K_n$ -баҳоланаётган объектларнинг тавсифидаги тўғриловчи коэффициентлар.

Баҳолаш пайтидаги қурилишларнинг баҳоси ва қайта баҳолаш Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоят ҳокимлар ва Тошкент шаҳар ҳокимлиги томонидан индексация коэффициентлари қарор асосида тасдикланади.

Баҳолаш пайтида тулиқ тикланиш баҳоси 1991 йил нархида объект баҳоси Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоят ҳокимлиги ва Тошкент шаҳар ҳокимияти тасдиқланган индексация коэффициентига купайтирилиб топилади.

$$C_{т.т.б.} = C_{т.б.} \cdot U_y;$$

бунда: $C_{т.т.б.}$ - баҳолаш пайтидаги нарх бўйича тулиқ тикланиш баҳоси, сум.

$C_{т.б.}$ - 1991 йилги базовий нархдаги тулиқ тикланиш баҳоси.

U_y - баҳолаш пайтидаги қурилиш баҳосини ошириш бўйича ҳокимият томонидан тасдиқланган коэффициент.

Баҳоланаётган бино ва иншоотлар физик емирилиши “Ер ва кучмас мулк кадастри” бошқармалари ходимлари томонидан КМК 2.01.16-97 “Турар-жой биноларининг физик емирилиши бўйича баҳолаш тартиби” асосида аниқланади.

Бино ва иншоотларни ташқил этган бутун хажми бўйича, конструкциялари, элементлари, инженерлик жихозлари ва бошқаларни физик емирилишини бошланғич техник-фойдаланиш сифати (мустаҳкамлиги, устиворлиги ва бошқалар) кўрсаткичларнинг таъсири, табиий - климатик факторлар ва кишиларнинг ҳаёт хавфсизлиги факторлари ҳам эътиборга олинади.

Баҳоланаётган объектлар баҳолаш пайтидаги физик емирилишига объектлар таъмирлаш тадбирлари, конструкциялар, элементлари емирилишининг олдини олиш, бутун бино ёки системани реконструкция қилинганда таққослаш орқали тикланиш баҳоси баҳоланади.

Бутун бир системадаги биноларнинг алоҳида конструкциялари, элементлари ёки бир булагининг физик емирилишини аниқлашда таққослашда кўрсаткичлари орқали баҳоланади, агарда объектни визуал ёки асбоблар орқали текшириш давомида аниқланган курсаткичлар КМК 2.01.16-97 “Турар-жой биносини физик емирилиши бўйича баҳолаш тартиби”даги жадвалларда кўрсатилган кўрсаткичлар асосида келтирилади.

**2-Боб. КЎЧМАС МУЛК ОБЪЕКТИДА КАДАСТР ИШИНИ
ЮРИТИШ**

**3.1. "TOSHKENT XALQARO AEROPORTI" Давлат унитар корхонаси
кадастр иши**

Юридик (жисмоний) шахс: "TOSHKENT XALQARO AEROPORTI" Давлат унитар корхонаси

Объект жойлашган манзил: Сергели тумани, Спутник 4 мавзеси, Нарзуллаев кўчаси, 40 б-уй

Объект номи: Ётоқхона

Иқтисодий зона: 2

Кадастр рақами: _____ **ер майдонига:** 10:06:04:03:01:0006
бино – иншоотига: 10:06:04:03:01:0006

Ер участкасининг умумий майдони: 7428 м²

Тошкент шаҳар ҳокимининг 2003 йил 9-апрелдаги 210-сонли қарорига асосан 7428 кв.м ер майдони доимий фойдаланишга бириктирилган

Қўшимча маълумотлар _____
Бинолар сони: _____ **Иккита бино** _____ **Иншоотлар сони** _____ **Йўк**

**Ер майдони ва бино-иншоотга бўлган ҳуқуқни давлат рўйхатидан
ўтказилганлиги ҳақида маълумот**

Мулк ҳуқуқи ёки бошқа ҳуқуқлар асосида давлат рўйхатидан ўтказилиши лозим бўлган:

Бинолар сони: _____ **Иншоотлар сони** _____

Объектнинг реестр рақами: _____

Ҳуқуқни тури _____ **ер майдонига:** _____ **Доимий фойдаланиш** _____

бино – иншоотига: _____

Ҳуқуқни давлат рўйхатидан ўтказилганлигини тасдиқловчи гувоҳнома

Ер участкасига 2013йил «_____» _____ -
сонли

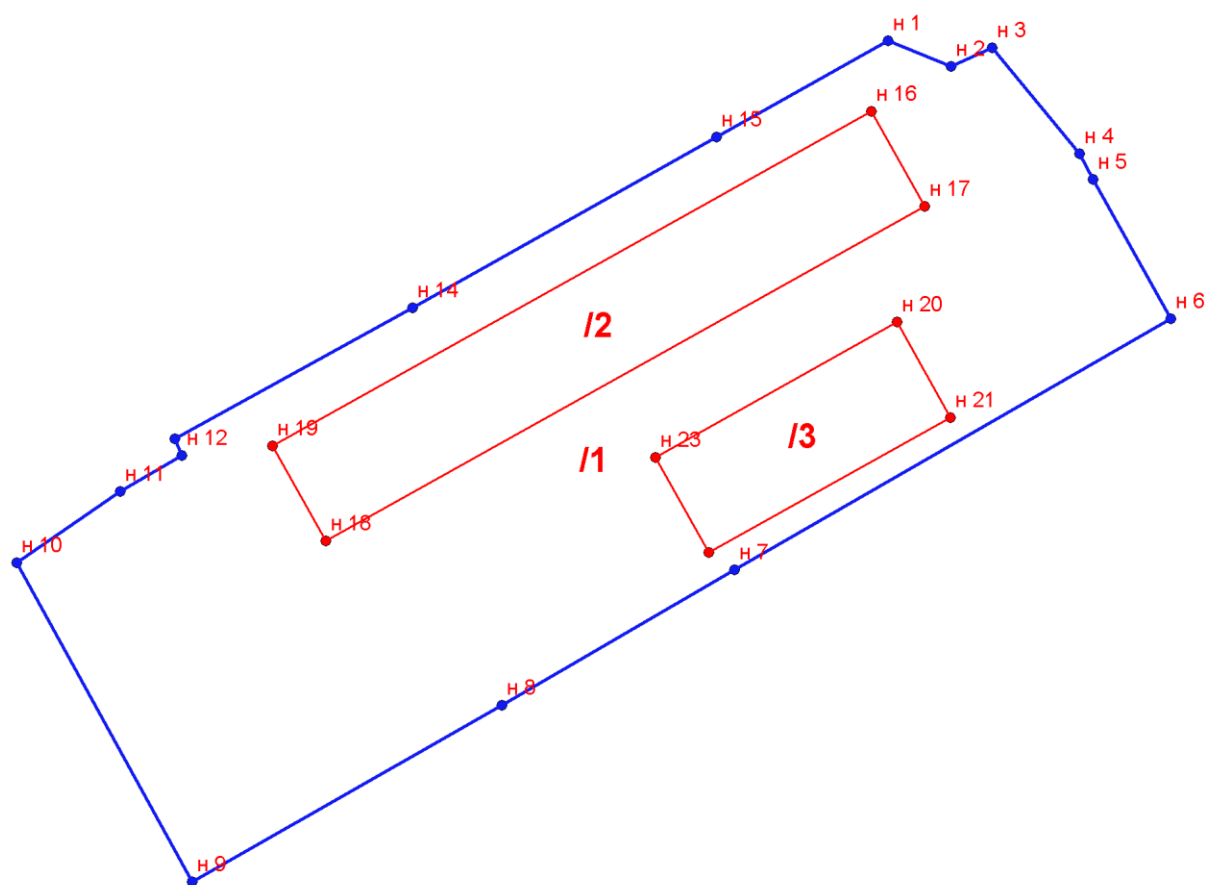
Бино-иншоотига 2013 йил «_____» _____ -
сонли

3.2. ЁР УЧАСТКАСИ ЧЕГАРАЛАРИНИ

ШАКЛ-ТАСВИРИ

Манзили: Сергели тумани, Спутник-4 мавзеси, Нарзуллаев кўчаси, 40 б-уй
Ердан фойдаланувчи: "TOSHKENT XALQARO AEROPORTI" Давлат унитар
корхонаси

Майдони: 7428 кв.м. Кадастр рақами: 10:06:04:03:01:0006



Текширди _____ Назаров Б.
(имзо)

Ижрочи: _____ Иноғомов Ф.
(имзо)

3.3.ЕР УЧАСТКАСИ ЧЕГАРАЛАРИНИ АНИҚЛАШ ВА КЕЛИШИШ ДАЛОЛАТНОМАСИ

Ердан фойдаланучи: "TOSHKENT XALQARO AEROPORTI" Давлат унитар
корхонаси

Манзили: Сергели тумани, Спутник-4 мавзеси, Нарзуллаев кўчаси, 40 б-уй

Кадастр рақами: 10:06:04:03:01:0006

Мен, Тошкент шаҳар Ер ресурслари ва давлат кадастри бошқармаси
“Кадастр йиғма жилдини тайёрлаш булими” техник ходими Иноғомов Ф. ер
участкасидан фойдаланувчининг вакили билан биргаликда периметри бўйича
умумий узинлиги 391 м. ва умумий майдони 7428 кв.м. бўлган ер участкасининг
чегараларини аниқладим.

Ер участкаси чегаралари қўшни ер участкалари ердан фойдаланувчилари ёки
уларнинг вакиллари билан келишилган (ер участкаси чегаралари тахминий
чизмаси келтирилган).

Қўшни ердан фойдаланувчининг номи	Исми ва шарифи	имзоси

Ер участкаси чегараларини аниқлаб белгилашга ердан фойдаланувчи ва
қўшни ер участкалари ҳуқуқ эгаларининг эътирозлари йўқ.

Далолатнома Ер ресурслари ва давлат кадастри бошқармаси томонидан 2
нусада тайёрланади.

Текширди _____ Назаров Б.
(имзо)

Ижрочи: _____ Иноғомов Ф.
(имзо)

3.4.ЕР УЧАСТКАСИ БУРИЛИШ НУҚТАЛАРИ ВА ЧЕГАРАЛАРИНИНГ ТАЪРИФИ

Ердан фойдаланувчи: "TOSHKENT XALQARO AEROPORTI" Давлат
унитар корхонаси

Манзили: Сергели тумани, Спутник-4 мавзеси, Нарзуллаев кўчаси, 40
б-уй

Кадастр рақами: 10:06:04:03:01:0006

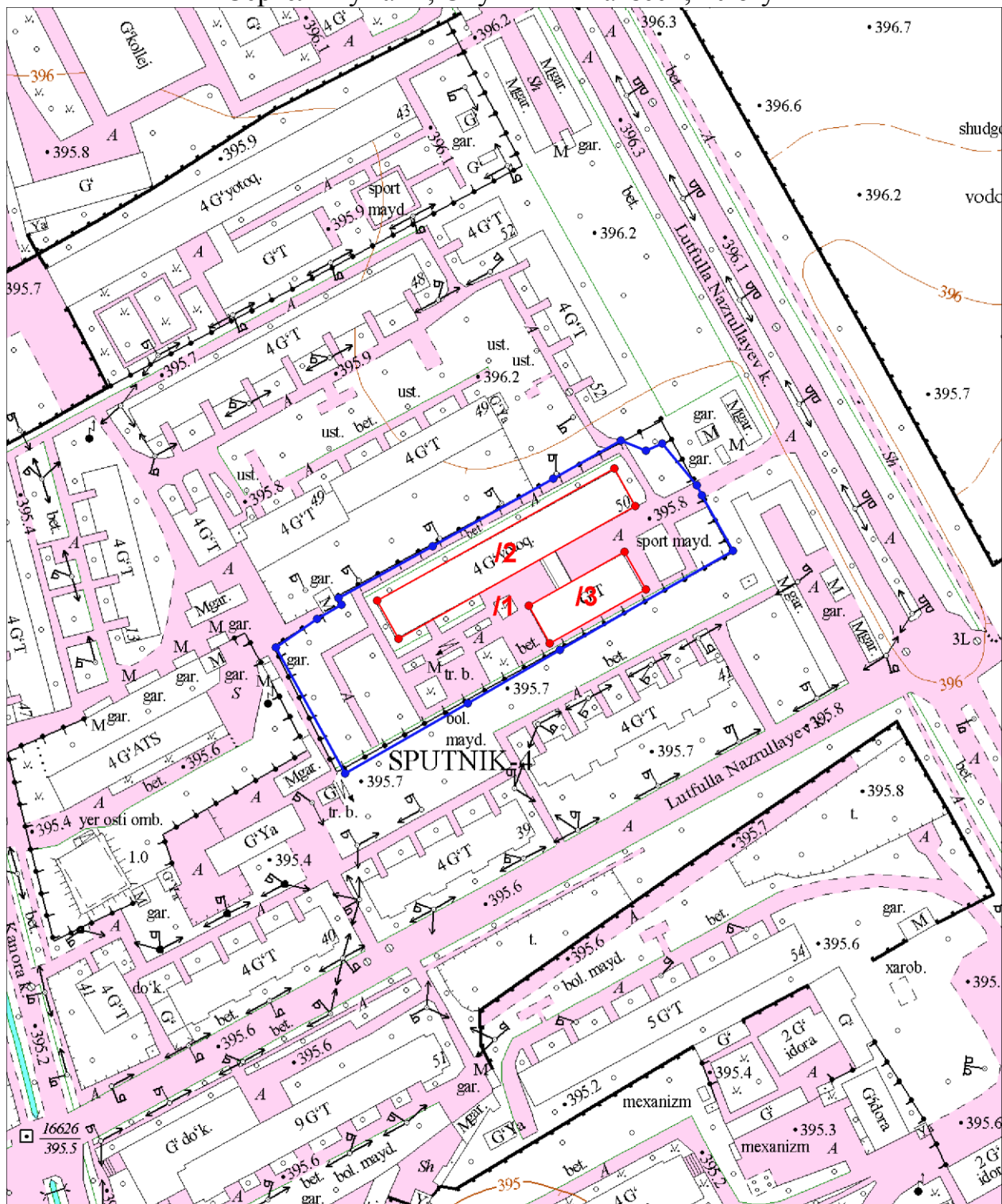
Нуқталар	Геомаялумотлар		Чегараларнинг таърифи
	узушлиги	бурчак	
н 1	8,97	112° 25' 06"	
н 2	5,99	65° 57' 35"	
н 3	18,05	140° 27' 46"	
н 4	3,87	153° 06' 14"	
н 5	21,08	150° 50' 42"	
н 6	66,43	240° 03' 57"	
н 7	35,48	239° 50' 12"	
н 8	47,07	240° 14' 57"	
н 9	48,05	331° 15' 50"	
н 10	16,62	55° 17' 46"	
н 11	9,41	59° 45' 24"	
н 12	2,40	335° 53' 31"	
н 13	35,89	61° 08' 32"	
н 14	46,01	60° 37' 16"	
н 15	25,94	60° 42' 26"	

Текширди _____ Назаров Б.
(имзо)

Ижрочи: _____ Иноғомов Ф.
(имзо)

3.5. ЕР УЧАСТКАСИ ЖОЙЛАШГАН ХУДУД ТАФСИЛОТИ

Сергели тумани, Спутник-4 мавзеси, 40 б-уй



Нисбат: 1:2000

Текширди _____ Назаров Б.
(имзо)

Ижрочи: _____ Иноғомов Ф.
(имзо)

Бино ва иншоотлар
ПАСПОРТИ

Тошкент - 2013 йил

4-БОБ. БИНО ВА ИНШООТЛАР ПАСПОРТИНИ ТУЗИШ

4.1. БИНО ВА ИНШООТЛАР ХИСОБ ВАРАҚАСИ

ОБЪЕКТ _____ Ётокхона _____

1. ҚУРИЛИШ МАЪЛУМОТЛАРИ:

- 1.1. Лойиха архитектура хизмати идоралари билан келишилгани хақида
маълумотлар _____ тақдим қилинмаган _____
- 1.2. Объектни лойиха бўйича номи _____ тақдим қилинмаган _____
- 1.3. Лойиха институти _____ тақдим қилинмаган _____
- 1.4. Смета қиймати _____ тақдим қилинмаган _____ аслида сарфлангани
тақдим қилинмаган _____
- 1.5. Объектни эксплуатацияга қабул қилиш акти _____ тақдим қилинмаган _____
- 1.6. Қурилган йили бошланиши: _____ ноъмалум _____ тугалланиши _____
ноъмалум _____
- 1.7. Пудратчи ташкилот _____ маълумот йўқ _____ конструкция тури _____ ғишт/каркас _____
- 1.8. Қаватлар сони _____ 4-қаватли ва ертўлали _____ зилзилага бардоши
8 (саккиз) _____ балл _____
- 1.9. Қурилиш остидаги майдони кв.м. _____ 1888.0 кв.м. _____

2. ЎЛЧОВ МАЪЛУМОТЛАРИ:

- 2.1. Алохида бинолар сони (корпус, литер) _____ Иккита бино _____
- 2.2. Умумий майдони кв..м. _____ 7100.0 кв.м. _____ Фойдали
майдони _____ 5460,68 кв.м. _____
- 2.3. Хужжатлар бўйича майдони кв.м. _____ йўқ _____ Фарқи _____ йўқ _____
- 2.4. Сабаби _____ йўқ _____
- 2.5. Иншоотлар сони _____ йўқ _____ Иншоотлар умумий майдони кв..м. _____ йўқ _____
- 2.6. Хужжатсиз қурилган қурилмалар _____ йўқ _____ умумий
майдони кв..м. _____ йўқ _____

3. МУХАНДИСЛИК КОММУНИКАЦИЯЛАР ТАЪМИНОТИ:

- 3.1. Электр таъминоти асосий (кушимча) 220 В
- 3.2. Телефон бор
АТС борлиги)
- 3.3. Газ таъминоти бор
- 3.4. Сув таъминоти (иссик сув) бор
(куввати, резервуарлар бор йўқлиги скважина в ах.)
- 3.5. Канализация (окава) бор
- 3.6. Иссиклик таъминоти: куввати бор
(марказий, маҳаллий)
- 3.7. Автомобиль (темир йул) кириши умумий

4. МОЛИЯВИЙ - ИКТИСОДИЙ МАЪЛУМОТЛАР:

- 4.1 Нархлаш буйича инвентар киймат 1 482 115 (Бир миллион тўрт юз саксон икки минг бир юз ўн беш) сўм
(кайси вақтга)
- 4.2. Асос Давлат кадастр хисоботи
- 4.3. Баланс киймати йўқ
- 4.4. Олди-сотди шартнома буйича киймати йўқ
- 4.5. Ва бошқа маълумотлар йўқ

Текширди Назаров Б.
(имзо)

Ижрочи: Иноғомов Ф.
(имзо)

4.2. ХОНАЛАРНИНГ ИЧКИ ЎЛЧАМ ҚАЙДНОМАСИ

Ердан фойдаланучи: "TOSHKENT XALQARO AEROPORTI" Давлат унитар
корхонаси

Манзили: Сергели тумани, Спутник-4 мавзеси, 40 б-уй

Кадастр рақами: 10:06:04:03:01:0006

Литер	Қават	Хоналар тартиб рақами	Хоналар номи	Баландли- ги (h=)	Майдони (S=)
	1-кават	1	Хона	3.0	55.68
	1-кават	2	Хона	3.0	10.39
	1-кават	3	Хона	3.0	3.55
	1-кават	4	Хона	3.0	10.00
	1-кават	5	Хона	3.0	38.08
	1-кават	6	Хона	3.0	22.40
	1-кават	7	Хона	3.0	15.40
	1-кават	8	Хона	3.0	25.76
	1-кават	9	Хона	3.0	3.96
	1-кават	10	Хона	3.0	8.96
	1-кават	11	Хона	3.0	4.34
	1-кават	12	Хона	3.0	33.04
	1-кават	13	Хона	3.0	13.68
	1-кават	14	Хона	3.0	15.12
	1-кават	15	Хона	3.0	14.56
	1-кават	16	Хона	3.0	49.84
	1-кават	17	Хона	3.0	49.28
	1-кават	18	Хона	3.0	15.12
	1-кават	19	Хона	3.0	50.68
	1-кават	1	Хона	3.0	3.21
	1-кават	2	Хона	3.0	17.08
	1-кават	3	Хона	3.0	11.55
	1-кават	4	Хона	3.0	2.92
	1-кават	5	Хона	3.0	2.92
	1-кават	6	Хона	3.0	11.55
	1-кават	7	Хона	3.0	3.31
	1-кават	8	Хона	3.0	17.08
	1-кават	9	Хона	3.0	17.08
	1-кават	10	Хона	3.0	11.55

	1-кават	11	Хона	3.0	3.21
	1-кават	12	Хона	3.0	2.92
	1-кават	13	Хона	3.0	2.92
	1-кават	14	Хона	3.0	3.31
	1-кават	15	Хона	3.0	11.55
	1-кават	16	Хона	3.0	17.08
	1-кават	17	Хона	3.0	17.08
	1-кават	18	Хона	3.0	11.55
	1-кават	19	Хона	3.0	3.21
	1-кават	20	Хона	3.0	2.92
	1-кават	21	Хона	3.0	2.92
	1-кават	22	Хона	3.0	11.55
	1-кават	23	Хона	3.0	17.08
	1-кават	24	Хона	3.0	17.08
	1-кават	25	Хона	3.0	11.55
	1-кават	26	Хона	3.0	3.21
	1-кават	27	Хона	3.0	2.92
	1-кават	28	Хона	3.0	2.92
	1-кават	29	Хона	3.0	3.31
	1-кават	30	Хона	3.0	11.55
	1-кават	31	Хона	3.0	17.08
	1-кават	32	Хона	3.0	17.08
	1-кават	33	Хона	3.0	3.21
	1-кават	34	Хона	3.0	11.55
	1-кават	35	Хона	3.0	2.92
	1-кават	36	Хона	3.0	2.92
	1-кават	37	Хона	3.0	3.31
	1-кават	38	Хона	3.0	11.55
	1-кават	39	Хона	3.0	17.08
	1-кават	40	Хона	3.0	17.08
	1-кават	41	Хона	3.0	
	1-кават	42	Хона	3.0	
	1-кават	43	Хона	3.0	
	1-кават	44	Хона	3.0	
	1-кават	45	Хона	3.0	
	1-кават	46	Хона	3.0	
	1-кават	47	Хона	3.0	
	1-кават	48	Хона	3.0	
	1-кават	49	Хона	3.0	

[illegible]

**4.3. ДАВЛАТ РЎЙХАТДАН ЎТКАЗИШ УЧУН
ТАҚДИМ ҚИЛИНГАН ХУЖЖАТЛАР РЎЙХАТИ**

Ердан фойдаланучи: "TOSHKENT XALQARO AEROPORTI" Давлат унитар корхонаси

Манзили: Сергели тумани, Спутник-4 мавзеси, 40 б-уй

Объект тури: Ётоқхона

Бинолар сони: Йўқ **Иншоотлар сони:** Йўқ

№	Хужжатлар
1	Тошкент шаҳар Хокимининг 2003 йил 9-апрелдаги 210-сонли қарори

Текширди _____ Назаров Б.
(имзо)

Ижрочи: _____ Иноғомов Ф.
(имзо)

4.4. ИНВЕНТАР НАРХЛАШ ХИСОБОТИ

Инвентар нархлаш хисоботи Вазирлар Маҳкамаси қошидаги Ўзгеодезкадастр бош бошкармасининг 2004 йил 10-сентябр №62 сон билан буйруғи билан тасдиқланган ва “Ўзкоммунахизмат” Ўзбек агентли томонидан 2004 19-мартдаги № 41-сонли буйруғи билан тасдиқланган ГККИНП - 18-013-04 турар жой бўлмаган бино ва иншоотларнинг тикланиш баҳолари умумлаштирилган кўрсаткичлари тўпламига асосан бажарилди.

Буюртмачи томонидан тақдим этилган ҳужжатлар аниқлиги ва қонуний расмийлаштирилганликлари учун жавобгарлик масъулияти буюртмачи зиммасида.

«Баҳолаш фаолияти тўғриси»да қонуннинг 18 моддасига асосан «Баҳолаш объектнинг хисоботда кўрсатилган қиймати баҳолаш объектни хусусида битим тузиш мақсади учун тавсия хусусиятига эга бўлади».

Объект : Ётоқхона

Буюртмачи: "TOSHKENT XALQARO AEROPORTI" Давлат унитар корхонаси

Манзили : Сергели тумани, Спутник 4 мавзеси, Нарзуллаев кўчаси, 40 б-уй

Ётоқхона биноси

1. Бинонинг умумий майдони	- 7100 кв.м.
2. Хонанинг баландлиги	- 3,00 м.
3. Бинонинг ҳажми	- 21300 куб.м.
4. Бино қаватлари сони	- 4 қаватли ва ертўлали
5. Бино капиталлик гуруҳи	- 1
6. Бино қурилган йили	-
7. Бино сейсмик бардош даражаси	- 8 балл
8. Бино емирилиш даражаси	- 11 %

БИНОНИНГ ТЕХНИК ТАФСИЛОТИ

Пойдевор	- бетон
Ёлма	- плита
Девор	- ғишт
Том	- юмшоқ
Девор тўсиқлари	- ғишт
Пол	- бетон
Пардозлаш сифати	- оддий

Объект куйидаги муҳандислик тармоклари билан таъминланган: электр, иссиқлик таъминоти, сув, оқава, алоқа

Бинонинг тўлиқ қайта тикланиш баҳоси, 1991-йил база нархида,

$Спб = S \cdot C_{ei} \cdot K1 \cdot K2 \cdot K_n$ формула бўйича ҳисобланади.

1-тўплам № 10в– жадвалга асосан бинонинг 1991-йил база нархида 1 куб.м. бирлиги нархи қиймати $C_{ei} = 219,0$ сўмни ташкил қилади.

$K1$ = капиталлик гуруҳи коэффиценти $K1 = 1,0$

$K2$ = ҳудуд сейсмик ҳолати коэффиценти $K2 = 1,05$

$K3 = h=3,0$ баландлик $= 1,02$

$Спб = 7100 \cdot 219,0 \cdot 1,0 \cdot 1,05 \cdot 1,02 = 1\,665\,298$ сўм.

Емирилиш даражаси ҚМҚ 2.01.16-97 га асосан

-жадвал

Бино унсурлари номи	Унсур солиштирма оғирлиги %	Унсур жисмоний эскириши %	Жисмоний эскиришнинг ўрта қиймати %
Пойдевор	7	10	0.7
Девор ва пардеворлар	28	10	2.8
Партўсинлар	12	10	1.2
Том	2	10	0.2
Пол	6	10	0.6
эшик ва деразалар	11	10	1.1
Пардозлаш ишлари	16	15	2.4
Сантехник ва электротехник ускуналар	12	10	1.2
Бошка ишлар	6	10	0.6
	100		11 %

Объектнинг нархлаш вақтидаги тўлиқ тикланиш баҳоси:

$$C_d = C_{пв} \cdot \frac{100 - \Pi_{см.дар}}{100} \text{ формула бўйича ҳисобланади.}$$

$$C_d = 1\,665\,298 \cdot \frac{100 - 11\%}{100} = 1\,482\,115 \text{ сўм.}$$

Объектнинг 2013 - йил учун нархи: 1991 йил База нархи

1 482 115 (Бир миллион тўрт юз саксон икки минг бир юз ўн беш) сўм.

2012 йилга бўлган индексация коэффицентиларини $K=38,8$; $K=8,57$; $K=1,1$;

ҳисобга олган ҳолда объектнинг ҳисобланган умумий нархини ҳисоблаймиз:

$$1\,482\,115 \cdot 38,8 \cdot 8,57 \cdot 1,1 = 542109646$$

(беш юз қирқ икки миллион бир юз тўққиз минг олти юз қирқ олти) сўмни ташкил қилди.

5- БОБ. ҲАЁТ ФАОЛИЯТИ ХАВФСИЗЛИГИ ВА МЕҲНАТ МУҲОФАЗАСИ

5.1. Замонавий қурилишларда меҳнат муҳофазасининг ўрни.

Қурилиш соҳаси ишчи ходимлари учун анчагина қийинчилик ва ҳаёт учун хавф соладиган соҳалардан бири бўлиб келган. Бугунги кунга келиб барча соҳаларда бўлган ривожланиш бу соҳани четлаб ўтгани йўқ. Бу даврга келиб инсон хавфсизлиги биринчи ўринга чиқиб бормоқда. Қурилиш саноатига илмий – техника тараққиётининг тез суратлар билан кириб келиши, қурувчиларимизни оғир қул меҳнатидан озод қилиш билан бир қаторда, уларнинг иш шароитларини яхшиланишига, бахтсиз ходисаларни камайишига, қолаверса иш самарадорлигини ошишига тўла имкон берди. Аммо бундай ривожланишга чуқур билимсиз ва соз техникасиз эришиб бўлмагани каби, ҳар қандай янги техникани ва унинг ишлатилиши билан боғлиқ тартибот жараёнини ҳам хавф-хатарсиз тасаввур этиб бўлмайди. Шу боисдан бизнинг давлатимизда ишчи ва хизматчиларнинг меҳнат жараёнида соғлиқни сақлаш, яъни касбий касалликлар ва тасодифий жароҳатланиш каби бахтсиз ходисаларни олдини олиш давлат назорати остига олинган.

Мустақил Ўзбекистон Республикаси Олий кенгаши 8-декабр 1992-йил ХИИИ чакирик X сессиясида тасдиқланган янги Бош Комусда Ўзбекистон фуқароларига ўзларига маъқул ва жамиятга фойдали бўлган меҳнат билан шуғулланиш, хунар ўрганиш, илм олиш, ижод қилиш, дам олиш, соғлиқни муҳофаза қилиш, даволаниш ва бошқа ҳуқуқлар кафолатлангандур.

5.2.Ишлаб чиқариш санитарияси ва меҳнат гигиенаси.

Қурилиш ишлаб чиқариш мутахассислари олдида турадиган энг муҳим вазифа қурилиш бош режасини тўғри туза билишдир. Хаттоки бу билим шаҳар қурилиши хужалиги мутахассислари учун жуда зарурдир. Чунки бу режалаштириш объектни бош қурилиш тархи, балки қўраётган шаҳарлар гигиенаси учун ўта муҳим омил бўлиб ҳисобланади. Қурилиш бош режасини тузишда асосан шамолнинг эсиш йўналишлари ҳаракати чизиб чиқилади.

Ҳар қандай жисмоний меҳнат жараёнида қурилишдаги меҳнат муҳитининг одам организмига салбий таъсири бўлади, чунки мушакларнинг куч таъсирида узайиб қисқариши кўп маротаба такрорланиши эвазига марказий нерв толаларида зуриқиш ҳосил бўлади. Шу сабабли, меҳнаткашнинг хавфсизлигини таъминланмаган шароитда ишлаши марказий нерв тизимини тезда толиқишига ва бутун вужудини чарчашига олиб келади. Бунинг натижасида одамнинг сезувчанлиги ва ишлаш қобилияти кескин пасайиб боради.

Зарарли меҳнат шароитининг сурункали таъсиридан киши саломатлиги секин-аста ёмонлашиб бораверади, (қуриш ва эшитиш қобилиятининг пасайиши, титрок касали, рухий толиқиши ва ҳақозо). Бунинг натижасида одамнинг ижобий меҳнат қилиш қобилияти қисман ёки буткул ёқолиб боради. Бу ҳол касб касаллиги деб юритилади. Ишчиларнинг соғлигига бевосита таъсир кўрсатувчи омиллар қаторига меҳнат шароити, иқлим шароити, иш жойидаги зарарли шовкин ва тебранишлар, ёруғликнинг етишмаслиги, зарарли чанг ва газларнинг меъёридан ошиб кетганлиги ва бошқалар киради. Буларнинг инсон саломатлигига салбий таъсирини олдини олиш тадбирларини белгилаш билан ишлаб чиқариш санитарияси ва гигиенаси фани шуғулланади.

5.3. Қурилиш жараёнларида меҳнат хавфсизлиги.

Ҳар бир қурилиш майдонида иш бошлашдан 3 ой олдин буюртмачи томонидан бош пудрат ташкилотига барча қурилиш лойиҳалари тулиқ ишланган ҳолда тақдим этилиши лозим. Бу лойиҳалар таркибида уларнинг ажралмас қисми ҳисобланувчи қурилишни ташкил қилиш лойиҳалари бўлмоғи шарт ва уларда хавфсизликни таъминлаш масалалари ҳозирги замон талабларига жавоб бераоладиган ҳолда тулиқ акс эттирилган бўлиши зарур.

Меҳнатни муҳофаза қилишда зарур бўлган чора-тадбирлар лойиҳалаш даврида икки босқичда ҳал этилади: биринчи босқич лойиҳалаш даврида қурилишни ташкил қилиш (КТК) лойиҳасини тузиш, яъни қурилишдаги ялпи ишлар кетма-кетлигини ва умумий хавфсизликни таъминловчи тадбирлардан иборат бўлса, иккинчи босқич қурилиш чоғида сурункали давом этадиган ишларни бажариш жараёнида хавфсизликни таъминлай оладиган ишни бажариш лойиҳаси (ИБЛ)ни тузишдан иборатдир. Ушбу лойиҳаларда ҳал қилиниши лозим бўлган меҳнатни муҳофаза қилиш масалалари таркибан ва мазмунан мукамал ечимга эга бўлиши ва қўлланма асосида тузилиб қурувчиларга юқорида кўрсатилган муддат ичида тақдим этилиши зарур. Чунки қурилиш меъёрлари ва қоидалари (КМК 3.01.02-00) кўрсатмаларига биноан ҳар қандай қурилиш ва таъмирлаш ишларини бундай лойиҳаларсиз олиб бориш қатъиям ман этилади.

Меҳнат хавфсизлиги масалалари дастлаб лойиҳани тузувчи ташкилот томонидан қурилишни ташкил лойиҳасида, бош пудратчи ташкилот томонидан эса ишни ташкил қилиш лойиҳаларида акс эттирилади. Бу лойиҳаларда қуриладиган жами масалалар учта, яъни умуммайдон хавфсизлиги, тартибот жараёнидаги хавфсизлик ва махсус масалалардир. Умуммайдон масалалари қурилиш бош режасида қурилиб, майдони танлаш, текислаш, сатҳини белгилаш ва девор билан тусиш, одамлар ва машина-механизмлар учун кириш ва чиқиш йўлларини белгилаш, ишчилар ва раҳбар муҳандислар учун зарур бўлган барча ёрдамчи иншоотларни, яъни ечиниб кийиниш, овқатланиш ва ювуниш хоналари санитария қоидаларига риоя қилинган ҳолда жойлаштирилади, вақтинчалик фойдаланиш учун электр тармоғи, иссиқ ва совуқ сув тармоғи, ҳамда оқава сув ўзатгич тармоқлари, алоқа ва

радио тармоқлари каби иншоотларни аниқ ҳисоблар асосида тўғри жойлаштиришни ўз ичига олади. Қурилиш жараёнини ифодаловчи иккинчи масала тартибот ва меҳнат жараёни хариталарида топадиким, унда ишчининг саломатлигини ҳимоя қилиш борасида аниқ ҳисобларга асосланган ва маҳаллий иш шароитларини инобатга олган муҳандислик мулоҳазалари ўзини ягона ва аниқ ечимини топган бўлиши лозим.

Ниҳоят учинчи махсус масалалар туркумини хал этишдан иборат бўлиб, маҳаллий ер, иқлим ва атроф муҳитни экологик шарт-шароитларидан келиб чиққан ҳолда, ишловчилар ва атроф-муҳит учун хавф-хатар манбаларни бартараф қилинишига қаратилган бўлади. Яъни қурилиш майдонидаги ер ости устидаги электр, телефон, радио ва сув тармоқларини маҳаллий ҳокимият билан келишган ҳолда кучириш назарда тутилади.

Қурилишни ташкил қилиш лойиҳаларини муҳокама қилишда бош пудрат ва ёрдамчи ташкилотлар мутахассислари, яъни бош механик, технолог, энергетик, меҳнатни режалаш ва маош бўлимлари ходимлари, меҳнат хавфсизлиги бўйича катта мутахассислар ва бошқалар иштирок этадилар.

Меҳнат хавфсизлиги бўлимининг катта мутахассиси бош муҳандис ёрдамчи сифатида ушбу лойиҳаларда қурилатган хавфсизлик масалаларини аниқ ва мукаммал ҳал этилишини назорат қилиш ва тасдиқлаш ҳуқуқига эгадир. Шундай қилиб лойиҳа мутахассислар томонидан қуриб чиқиб маъқуллангандан кейин хавфсизликни таъминлаш борасидаги лойиҳалар қурилиш бош муҳандисига тасдиқлаш учун тақдим этилади. Тасдиқланган қурилишни ташкил қилиш ва ишни бажариш лойиҳалари мўлжалланган навбатдаги қурилиш билан танишиш ва уни ўрганиш учун бош пудрат ташкилотининг қурувчи муҳандисларига ушбу майдонда иш бошлашдан камида икки ой олдин тақдим этилади.

4.3. Ёнгин хавфсизлиги.

Бино ва иншоотларни лойиҳалаш даврида ёнгин хавфсизлиги чоралари ҳам қилиниши зарур. Чунки қурилиш ашёларининг 80% дан кўп қисмини ёнувчан материаллар ташкил этади. қурилиш майдонидаги бино ва иншоотларни эксплуатация қилиш даврида юз бериши мумкин бўлган даврда турли хилдаги кунгилсиз ходисаларни олдини олиш мақсадида бино бош режасига бу каби маълумотлар хал қилиб киритилган бўлиши лозим.

Ишлаб чиқариш базалари ва уларга тегишли омборхоналар аҳоли яшайдиган худуддан ташқарида жойлаштирилади. Нефт маҳсулотлари сақланадиган базалар дарё, анхор ва зовурларни худуд чегарасидан чиқиш жойларидаги қирғоғидан анча паст бўлган чуқурликларда жойлаштириш лозим, токи авария ҳолатида нефт маҳсулотлари дарё узанига оқиб тушмасин.

Замонавий шаҳар ва қишлоқлардаги аҳоли яшайдиган маҳаллаю даҳалардаги кўп қаватли биноларнинг орасидаги санитария оралиқ масофалари, ёнгин хавфсизлиги меъёри талаб қиладиган ёнгинга қарши узилиш масофасидан бир неча марта катта бўлиши сабабли иккала меъёр талабларини қондира олади.

Ёнгинга қарши оралиқ масофа ёнгин пайтида ут учириш ускуналарини ишга тушириш имконини берувчи вақт оралиғида, ёнаётган бинодан чиқаётган иссиқлик нурлари таъсирида атрофдаги биноларда ёнгин содир бўлмаслигини таъминлай оладиган бўлиши лозим.

УМУМИЙ ХУЛОСА

Ушбу малакавий битирув иши “TOSHKENT XALQARO AEROPORTI” Давлат унитар корхонасига қарашли бинолар кадастрини тузиш ва баҳолаш” дан иборат. Малакавий битирув ишининг 1-бобида Ўзбекистон Республикасида ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартибида, умумий қоидалар Рўйхатдан ўтказилиши лозим бўлган ер участкаларига ҳуқуқлар, Ер участкасига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби, Бино ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш тизими тўғрисидаги маълумотлар кенг ёритилган.

Малакавий битирув ишининг 2-бобида объектни кадастр ишини юритишга бағишланган бўлиб, кўчмас мулк объектига кадастр иши тузилди, Ер участкаси чегараларини шакл-тасвири тузилди, Ер участкаси чегараларини аниқлаш ва келишиш далолатномаси ишлаб чиқилди, Ер участкаси бурилиш нукталари аниқланди ва чегараларининг таърифи келтирилди, Ер участкаси жойлашган ҳудуд тафсилоти ҳақидги маълумотлар келтирилди.

Малакавий битирув ишининг 3-боби бино ва иншоотлар паспортини тузишга бағишланган бўлиб унда бино ва иншоотлар ҳисоб варақаси ишлаб чиқилди, объектга қарашли биноларни хоналарининг ички ўлчамлари ўлчаниб “ўлчам қайдномаси” қайдномаси тузилди. Объектдаги мавжуд биноларни давлат рўйхатдан ўтказиш учун тақдим қилинган ҳужжатлар рўйхати тузилди, Давлат мулки бўлган ер участкасига _____ - сонли ижара шартномасининг намунаси ишлаб чиқилди.

Инвентар нархлаш ҳисоботини тузиш вақтида амалдаги “*Но турар жой биноларининг жисмоний эскиришини баҳолаш қоидалари. ҚМҚ 2.01.16-97.*” фойдаланган ҳолда Объектнинг 1991-йил база нархи билан ҳисобланган ҳисобланган инвентар нархи:

101 693 (бир юз бир минг олти юз тўқсон үч) сўмни ташкил этди.

Объектнинг 1991-йил база нархи билан ҳисобланган ҳужжатсиз қурилмалари учун ҳисобланган инвентар нархи:

1 482 115 (Бир миллион тўрт юз саксон икки минг бир юз ўн беш) сўм.

2013 йилга бўлган индексация коэффициентиларини $K=38,8$; $K=8,57$; $K=1,1$;

ҳисобга олган ҳолда объектнинг ҳисобланган умумий нарҳини ҳисоблаймиз:

$$1\,482\,115 \cdot 38,8 \cdot 8,57 \cdot 1,1 = 542109646$$

(беш юз қирқ икки миллион бир юз тўққиз минг олти юз қирқ олти) сўмни ташкил қилди.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. И.А. Каримов. Бутун жаҳон молиявий инқирозни Ўзбекистонда бартараф этиши йўллари
2. Нишанбаев. Давлат кадастри асослари. ТАҚИ., 2007г
3. Р. Алимов ва бошқалар. Кўчмас мулкни баҳолаши. Фан. Ташкент, 2005г.
4. Абдуллаев А., Тошнўлатов С. Оценка недвижимости. Уч. Пособие. Ташкент. ТАСИ. 2005г.
5. Турар жой биноларининг жисмоний эскиришини баҳолаш қоидалари. ҚМҚ 2.01.16-97. Ўзбекистон Республикаси давлат архитектура ва қурилиш қўмитаси. Тошкент. 1997й. 140бет.
6. ГККИНП-18-015-04. Сборник цен на обмерные работы, работы по обследованию, оценке и составлению паспорта здания (сооружения) для создания кадастра недвижимости – Ташкент, Узгеодезкадастр, 2004г.
7. ГККИНП–18-007 -97. Инструкция о порядке государственной регистрации зданий и сооружений - Ташкент, Узгеодезкадастр, Минкомобслуживания, 1997г.–26 с. (Утв. 2.09.1997г. зарег. Минюстом 7.01.1998г., № 387
8. Изменения и дополнения № 1 в Инструкцию о порядке государственной регистрации зданий и сооружений. (Утв. Минкомобслуживанием, Госкомархитектстройом, Минмакроэкономстатом, Госкомимуществом, Узгеодезкадастром 25.05.1999г., зарег. Минюстом 29.06.1999г., № 387-1).
9. ГККИНП-18-035-00. Руководство по основной (первичной) технической паспортизации нежилых зданий и сооружений для создания кадастра недвижимости – Ташкент, Узгеодезкадастр, 2000г. – 31 с. (Утв. 2.01.2001г.)
10. ГККИНП–18–088–03. Методическое пособие по оценке недвижимости. - Ташкент, Узгеодезкадастр, 2004г. – 90 с. (Утв. 1.07.2004г.)
11. ГККИНП–18-013-03. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости нежилых зданий и сооружений (Часть 5) – Ташкент, Узгеодезкадастр, 2003г - 890 с. (Утв. 2003г.)

12. ГККИНП-18-015-04. Сборник цен на обмерные работы, работы по обследованию, оценке и составлению паспорта здания (сооружения) для создания кадастра недвижимости – Ташкент, Узгеодезкадастр, 2004г.
13. Толипов Г.А., Фуломов Х.Г., Мақсудов Ж.М., Акрамов И.а, Ўзбекистон Республикаси Ер кадастри. Тошкент. “Узгипрозем” босмахонаси 1994й. 244бет.
14. Тўйчиев Н.Д., Усмонов А., Хотамов А.Т. Кўчмас мулкни баҳолаш. Тошкент. 2000й. 48 бет.
15. Ўзбекистон республикаси вазирлар маҳкамасининг 31 декабр 2001 йил 492-сонли қарори.
16. Ўзбекистон республикаси ҳудудларини кадастр бўйича бўлиш ҳамда ер участкалари, бинолар ва иншоотларнинг кадастр рақамларини шакллантириш тартиби тўғрисидаги низом.
17. Ўзбекистон республикасида ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби тўғрисида йўриқнома.
18. Ўзбекистон республикасида ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатига олиш тартиби тўғрисида йўриқнома
- 19.Х. Азимов «Қурилишда меҳнат хавфсизлиги». Ўқув қўлланма, I қисм. Тошкент «ФАН» 1997й.
- 20.Х. Азимов «Қурилишда меҳнат хавфсизлиги». Ўқув қўлланма, II қисм. Тошкент «ФАН» 1997й.
- 21.ҚМҚ 2.01.07 – 96 Юклар ва таъсирлар Тошкент – 1996й
- 22.ҚМҚ 3.01.02-00. Қурилишда Хавфсизлик техникаси. Д.А.Қ.Қ. Тошкент 2000й.
- 23.ҚМҚ 2.02.01-98 “Асос ва грунтлар”. Тошкент-1998й.
- 24.ҚМҚ 2.08.02 – 97 Жамоат бинолари ва иншоотлари.
- 25.ҚМҚ 2.01.01-94. Лойихалаш учун иклимий ва физик геологик маълумотлар. Тошкент-1994й.

ИЛОВАЛАР