ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ
ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ

МИРЗО УЛУҒБЕК НОМИДАГИ
САМАРҚАНД ДАВЛАТ АРХИТЕКТУРА – ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ

Қўлёзма ҳуқуқида

Бердиев Жасурбек УРОЛОВИЧ

САМАРҚАНД ВИЛОЯТИ, ОҚДАРЁ ТУМАНИ, «ЯНГИҚЎРҒОН» МАССИВИДАГИ ФЕРМЕР ХЎЖАЛИКЛАРИ ЕРЛАРИНИ ДЕШИФРОВКА ҚИЛИШ, ЕР МАЙДОНЛАРИ ХАРИТАСИНИ МАХСУС «ПАНОРАМА» ПРОГРАММАСИ АСОСИДА ЯРАТИШ ВА ШУ ҲУДУДДА ЖОЙЛАШГАН ЕРЛАРНИ МЕЪЁРИЙ БАҲОСИНИ АНИҚЛАШ

5А620701 «Ер тузиш ва ер кадастри» мутахассислиги

“Ер тузиш ва ер кадастри” бўйича магистр
даражасини олиш учун

МАГИСТРЛИК ДИССЕРТАЦИЯСИ

Иш кўриб чиқилди ва ҳимояга рухсат берилди.
«Шаҳар қурилиши ва кадастри» кафедраси мудири
доц. А. Р.Рахимов ___________

Илмий рахбар:
доц. А.Р.Рахимов__________

Самарқанд – 2012 й.

Мирзо Улуғбек номидаги
Самарқанд Давлат архитектура-қурилиш институти

"ТАСДИҚЛАЙМАН"
Магистратура бўлими бошлиғи
Мухаммадиев Ў.А.
____
"_____" " ____" 2012 йил

МАГИСТРЛИК ДИССЕРТАЦИЯСИ ИШИ БЎЙИЧА
"ТОПШИРИҚ ВАРАҚАСИ"

____ факультети
______*«Ер тузиш ва ер кадастри»*______ мутахассислиги

1. Бажарувчи ____________Бердиев Жасур Уролович_____________

2. Диссертация мавзуси: ***"Самарқанд вилояти, Оқдарё тумани, «Янгиқўрғон» массивидаги фермер Хўжаликлари ерларини дешифровка килиш, ер майдонлари харитасини махсус «панорама» программаси асосида яратиш ва шу худудда жойлашган ерларни меъёрий баҳосини аниклаш"***

Магистрантнинг диссертация мавзуси ва илмий раҳбари институт илмий кенгашининг 2011 йил «_27__» «__май__» даги __69-а-у__ рақамли мажлис байённомаси билан тасдиқланган.

3. Мавзунинг долзарблиги, диссертация ишининг мақсади, илмий янгилиги ва амалий (таълим, иқтисодиёт, ижтимоий, фан-техника, экология, мехнат мухофазаси ва ҳ.к.) ахамияти.

Изланишдаги илмий янгилик куйидагилардан иборат:
*Самарқанд вилояти, **Оқдарё** тумани «Янгиқўрғон» массивидаги ерлар инвентаризация килиниб, майдонлари контурлар бўйича аниқланиб, кайтномалари тузилди, фермер хўжалиги ерларининг балл бонитетлари аниқланиб, чегаралари белгиланди ва чизмалар тархи компьютерда программа асосида чизилди.*
*Самарқанд вилояти, **Оқдарё** тумани «Янгиқўрғон» номли массивидаги ерлари меъёрий баҳоси **ҳисоб** ланди.*
Диссертацияда ердан фойдаланиш самарадорлигини ошириш учун, асосий низомлар асосида ишлаб чиқилган лойихалар бажарилган, ҳамда назарий ва амалий масалаларни ечиш усуллари тадбиқ этилган.

4. Диссертация ишини бажариш учун тавсия қилинадиган илмий, ўқув - услубий адабиётлар ва бошқа манбалар (дарслик, электрон дарслик, монография, ўқув қўлланмалари, илмий мақолалар, маърузалар матни, интернет манбалари ва ҳ.к.)

1. Авезбаев С. Волков С.Н..Ер тузишни лойихалаш. Дарслик. Т. Янги аср авлоди, 2004 йил.
2.Авезбаев С. Волков С. Ер тузиш иқтисоди Т. Янги аср авлоди, 2002 йил
3.Авезбаев С. "Ер тузишнинг илмий асослари" Т. Янги аср авлоди нашрёти, 2002-йил.
4.Бобожонов А.Р. Рахмонов К.. Гофуров А.Ж. "Ер кадастри" Чўлпон нашриёти Т. Тими. 2008 йил 208 б.

5.Варламов А.А., Севостьянов А.В. Земельный кадастр (Том1-5) оценка земли и иной недвижимости, Москва. “Колос” 2008г.
6.Колпаков Р.В. «Земельное право» Москва, 2005 г.
7.Толипов А. Ер кадастри Т. Янги аср авлоди нашриёти, 2008йил.
8.Интернет маълумотлари.
http://en.wikipedia.org/wiki/Global_Positioning_System
http://tut.ru/Total-Stations/3310/
http://www.gisinfo.ru/edu/edu.htm
www.gisinfo.ru
panorama@gisinfo.ru
http://www.geocad.ru/soft/reg

5. Диссертация иши бўйича маълумотлар тўплаш ҳамда тадқиқот ишлари олиб бориш манбалари ва жойлари (илмий кутубхона, илмий лаборатория, интернет тармоғи, ташкилот, корхона, Фанлар Академияси тармоқ институтлари ва бошқа таълим муассасалари)

Самарқанд вилоят «Ер ресурслари ва давлат кадастр бошқармаси» архиви, СамДАҚИ Ахборот ресурс маркази, илмий кутубхоналар ва интернет тармоғидан фойдаланилади.

6. Диссертация ишини тайёрлаш бўйича бажариладиган ишлар РЕЖАСИ

№	Бажариладиган ишнинг мазмуни	Бажарилиш муддати	Бажарилганлиги ҳақида белги
1.	Вазифанинг қўйилиши. Мавзунинг долзарблиги, ечилаётган ёки ўрганилаётган муаммонинг моҳияти ва мақсади, амалий аҳамияти (магистрлик диссертация иши мавзусини танлаш, мавзунинг долзарблигини асослаш).	02.09.2010 й. 02.10.2010 й.	
2.	Илмий (ёки илмий-техник, илмий-ижодий) изланишлар олиб бориш, касбий муаммоларни кўра олиш ва уларни ечишнинг умумий услублари ва йўлларини ўрганиш.	03.10.2010 й. 30.12.2010 й.	
3.	Илмий техник, техник-иқтисодий ва бошқа талабларни шакллантириш, қўйилган масалаларни ечиш услубларини кўриб чиқиш ва энг самаралисини аниқлаш. Ўқув ва илмий-тадқиқот ишлари даврида олинган ахборотларни матн ёки тасвирлар (чизма, схема, расм, графика) шаклида намоён қилиш.	02.09.2010 й. 01.07.2011 й.	
4.	Олиб борилган тажрибалар, тадқиқот ишлари, натижаларни умумлаштириш ва таҳлил қилиш (боб, парагириф, бўлим ёки қисмлар бўйича). Олинган натижаларнинг назарий ва амалий аҳамияти бўйича хулосалар қилиш ва уларни амалда қўллаш учун таклифлар бериш.	02.07.2011 й. 30.12.2011 й.	
5.	Диссертация ишининг дастлабки ҳимоясига тайёргарлик кўриш ва магистлик диссертацияси матнини тайёрлаш. Магистрлик диссертациясини талаб даражасида (Олий ва ўрта махсус таълим вазирлигининг 2008 йил 30 майдаги 159-сонли буйруғи асосида) расмийлаштириш ва унинг ҳимояси учун зарурий кўргазмали воситаларини (жадваллар, расмлар макет, графиклар, мултимедиалар, имитацион моделлар, диаграмма, стенд ва ҳ.к.) тайёрлаш.	03.01.2012 й. 01.05.2012 й.	
6.	Диссертация ишига ички ва ташқи тақриз, илмий раҳбарнинг мулоҳазасини олиш ва магистрлик диссертациясини ҳимояси учун зарурий хужжатларни тўплаш. Магистрлик диссертациясини дастлабки ҳимояга тайёрлаш.	02.05.2012 й. 01.06.2012 й.	

Кафедра мудири: ___________А.Рахимов_______ ______________

(Ф.И.Ш.) **(имзо)**

«____»________ 20___ йил.

Мундарижа

Кириш …………………………………………………….. ……………………………..2

I-БОБ. Кадастрининг ривожланиш тарихи ва ер хуқуқий муносабатлари ………..7

1.1. Ер кадастрининг ривожланиш тарихи ……………………………………….. .7

1.2. Ердан фойдаланиш ҳуқуқи ……………………………………………………11

1.3.Ер ҳуқуқий муносабатларининг мазмуни……………………………………14

1.4. Давлат кадастрининг ягона тизимида ер кадастрининг ўрни……………………..17

I-Боб хулосаси……………………………………………………………………20

II-БОБ. Самарқанд вилояти, Оқдарё тумани «Янгиқўрғон» номли массивидаги ерларини дешифровка қилиш, лойиҳалаш ва ҳисоблаш қайтномаларини тузиш …21

2.1. Фермер хўжалигига мўлжалланган ерлар ҳуқуқи…………………………………..21

2.2.Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерларни бериш тартиби……………………24

2.3. Аэросуратларни дешифровка қилиш…………………………………………27

2.4. Ер кадастрида – ер турларини классификациялаш……………………………31

2.5. Фермер хўжаликлари ерлари лойиҳалари ва ҳисоблаш қайтномаларини тузиш…………………………………………………………………………………34

II-Боб хулосаси……………………………………………………………………...47

III-БОБ. Самарқанд вилояти, Оқдарё тумани «Янгиқўрғон» номли массивидаги ерларни электрон рақамли харитасини яратиш ва меъёрий баҳолаш………..………49

3.1.Электрон рақамли хариталарни яратиш зарурияти.. ……………………………49

3.2. Ер солиғи ва унинг ставкаси…….....…………………………………………..51

3.3. Туманда ер кадастри…………………………………………………………..58

3.4. Самарқанд вилояти, Оқдарё тумани «Янгиқўрғон» номли массивидаги фермер хўжаликлари ерларининг меъёрий баҳосининг ҳисоби ……………..………60

III-Боб хулосаси…………………………………………………………………70

Хулоса ва таклифлар……………………………………………………………… 71

Фойдаланилган адабиётлар руйхати ………………………………..…………...75

Интернет маълумотлари………………………………………..………………87

КИРИШ

Мавзунинг долзарблиги: Энг муҳим бойлигимиз ҳисобланган ер ресурсларимиз қишлоқ хўжалигида ишлаб чиқаришнинг асосий воситаси ва халқ хўжалигининг барча тармоқларини ривожлантиришни маконий базиси ҳисобланади. Ер шундай хусусиятга эгаки, ундан тўғри ва оқилона фойдаланилса, у бошқа ишлаб чиқариш воситаларига ўхшаб эскирмайди, аксинча маҳсулдорлиги ошиб боради. Шу нуқтаи назардан ҳам ер ҳисоботини доимий юритиб бориш, унда мавжуд ерлар кимга тегишлилиги, ундан қай тарзда фойдаланилаётганлиги тўғрисида маълумотлар йиғиш муҳим амалий ахамият касб этади. Ер ҳисоботи (баланси) бажарилган ер ҳисоби асосида тузилади.

Ер ҳисоби ишларининг натижалари халқ хўжалигини ривожлантириш режасини тузишда, биринчи навбатда қишлоқ хўжалигида ишлаб чиқариш ва унга бўлган эхтиёжни аниқлашда катта аҳамиятга эгадир. [3]

Қишлоқ хўжалик ерларини ҳосилдорлигини ошириш, майдон бирлигига нисбатан камроқ харажат талаб қилиш асосида етиштириладиган махсулотни кўпайтириш, иқтисодий жиҳатдан натижали фойда келтирадиган, илмий асосланган деҳқончилик ва чорвачиликни ривожлантиришда экин майдонларини энг мақбул тузилиши

белгиланади. [2, 5]

Қишлоқ хўжалиги маҳсулотларини етиштириш мумкин бўлган ҳамма ерлар қишлоқ хўжалигида фойдаланишга топширилиши керак.

«Кейинги йилларда қишлоқ хўжалиги экинларидан, биринчи навбатда, пахта ва ғалладан энг юқори ҳосил олингани, соҳада ишлаб чиқариш ҳажми кескин кўпайгани деҳқончилигимиздаги туб сифат ўзгаришларининг самарасидир десак, Айни ҳақиқатни айтган бўламиз».[1]

[1] Ислом Каримов. "Инсон манфаатлари устуворлигини таъминлаш-барча ислохат ва ўзгаришларимизнинг бош мақсадидир". 2007 йилда мамлакатни ижтимоий-иқтисодий ривожлантириш якунлари ва 2008 йилда иқтисодий ислохатларни чуқурлаштиришнинг энг мухим устивор йўналишларига бағишлаган Вазирлар Махкамаси мажлисидаги маъруза. 2008 йил 8 феврал. ТОШКЕНТ «Ўзбекистон»-2008 йил (6-бет)

Аммо ҳар бир ер участкаси майдонининг миқдорини ва сифатини билмасдан туриб агротехника ва мелиоратив ҳолатини яхшилаш тадбирларини белгилаб бўлмайди.

Президентимизнинг «Ўзбекистон XXI аср бўсағасида» асарида таъкидланганидек Ернинг чекланганлиги ва унинг сифат таркиби пастлиги билан боғлик хавф тўхтовсиз ортиб бормоқда. Марказий Осиё шароитида ер Оллоҳ таолонинг бебахо инъомидир. [5] У том маънода одамларни боқади, кийинтиради. Бевосита деҳқончилик билан боғланган оилаларнигина эмас, балки маълум бир тарзда қишлоқ хўжалиги билан алоқадор барча тармоқлар ва унинг неъматларидан бахраманд бўлаётган республиканинг барча аҳолиси фаровон турмуш кечириши учун моддий негиз яратади. Айни вақтда ер улкан бойлик бўлибгина қолмай, мамлакатнинг келажагини белгилаб берадиган омил ҳамдир. Бу холл Ўзбекистонда айниқса яққол намоён бўлмоқда, чунки ернинг иқтисодий ва демографик вазифаси йилдан-йилга кучайиб бормоқда. [1, 6, 7]

Ер ҳисоби қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришини ихтисослаштиришда жуда катта аҳамиятга эга. Биринчи навбатда ер ҳисобида юқори аниқликбўлиши зарур. Бунинг учун ер ҳисобини ер тоифаларига, ширкат, фермер хўжаликларига, жумладан, ҳайдалма ерлар, кўп йиллик дарахтзорлар, пичанзорлар, яйловлар ва бошқа ер турларига бўлинган ҳолда олиб бориш талаб қилинади.

Шунинг учун Самарқанд вилояти, Оқдарё тумани «Янгиқўрғон» номли массивидаги ерларни контурлар бўйича майдонларини аниклаб чикиш ва ҳисоб лаш Қайдномаларини тузиш, янгидан ташкил этилган фермер Хўжаликлари ер майдонларининг тупроқ сифат баҳосини аниклаш, хўжалик ер майдонларини фермерларга ажратиш ва йўклама қилиши, ерларини экин турлари бўйича тақсимлаш, ер майдонларини меъёрий баҳосини ҳисоб лаш хозирги кунда диссертация мавзусининг долзарб муаммолари ҳисоб ланади. [9]

Диссертациянинг мақсади ва вазифалари. **Тадқиқотнинг мақсади:** Самарқанд вилояти, Оқдарё тумани «Янгиқўрғон» номли массивидаги фермер хўжаликлари суғориладиган ерларини дешифровка қилиш, ер майдонлари харитасини яратиш ва меъёри баҳосини ўрганишдан иборат .

Шу мақсаддан келиб чиккан холда диссертацияда қуйидаги вазифалар қўйилган, :

- Оқдарё тумани «Янгиқўрғон» массивидаги фермер хўжаликлари суғориладиган ерларида ер тузиш ва кадастр ишларини ташкил этиш масалаларини ўрганиш
- Массивдаги ер эгалиги ва ердан фойдаланувчиларни рўйхатдан утказиб, уларнинг вазифаларини аниклаш.
- Самарқанд вилояти, Оқдарё тумани «Янгиқўрғон» номли массивидаги ерларни контурлар бўйича майдонларини аниклаб чикиш ва ҳисоб лаш қайдномаларини тузиш.
- Хўжалик ер майдонларини фермерларга ажратиш ва йўклама қилиши.
- Фермер хўжалик ерларини экин турлари бўйича тақсимлаш
- Самарқанд вилояти, Оқдарё тумани «Янгиқўрғон» номли массиви негизида янгидан ташкил этилган фермер Хўжаликлари ер майдонларининг тупроқ сифат баҳосини аниклаш.
- -Самарқанд вилояти, Оқдарё тумани «Янгиқўрғон» массивида жойлашган фермер хўжаликлари ер майдонларини меъёрий баҳосини ҳисоб лаш.

Муаммонинг ишлаб чиқилганлик даражаси. Диссертацияда ердан фойдаланиш самарадорлигини ошириш учун, асосий низомлар асосида ишлаб чиқилган лойихалар бажарилган, ҳамда назарий ва амалий масалаларни ечиш усуллари тадбиқ этилган.

Республикамизда суғориладиган ерларда махсус тадқиқотлар олиб бориш, ерларни инвентаризациядан ўтказиш, оптималлаштириш, ерларнинг мелиоратив ҳолатларини ўрганиш ва таҳлил қилиш ҳамда тупроқ сифатини

аниқлаш ва меъёрий баҳолашда «Ер кодекси», «Давлат ер кадастри» тўғрисидаги қонунлари Ўзбекистон Республикаси Президентининг шу асосида чиқарилган фармонлари ва қарорлари асос қилиб олинади.

Шу асосда диссертацияда Оқдарё тумани «Янгиқўрғон»номли массивидаги ерлар, фермерлар Хўжаликларга ажратилиб, уларнинг тупроқ сифати баллари, руйхатга олиш ишлари, ҳамда Хўжаликнинг ер майдонларини меъёрий баҳосини аниклаш муаммолари ишлаб чиқилган.

Тадкикот объекти ва предмети. Тадкикот объекти ва предмети сифатида Самарқанд вилояти, Оқдарё тумани «Янгиқўрғон» номли массивидаги ерлар танланган бўлиб, изланиш ишида фермер Хўжаликлари ерлари лойихалари ва ҳисоб лаш қайдномалари тузилиб, баҳолари аникланди.

Изланишдаги илмий янгилик куйидагилардан иборат.

1. Самарқанд вилояти, Оқдарё тумани «Янгиқўрғон» массивидаги ерлар инвентаризация килиниб, майдонлари контурлар бўйича аниқланиб, кайтномалари тузилди.
2. Самарқанд вилояти, Оқдарё тумани «Янгиқўрғон» номли массивидаги фермер хўжалиги ерларининг балл бонитетлари аниқланиб, чегаралари белгиланди ва чизмалар тархи компютерда программа асосида чизилди.
3. Самарқанд вилояти, Оқдарё тумани «Янгиқўрғон» номли массивидаги фермер хўжалиги ерлари меъёрий баҳоси ҳисоб ланди.

Илмий изланишларнинг амалий ахамияти- Олиб борилган тадқиқот ишлари натижасида массивнинг суғориладиган ер майдонлари фермер Хўжаликларга ажратилди, уларнинг чегаралари белгиланди, қайдномалар ва лойихалар тузилди, ҳисоб лаш ишлари олиб борилди ва ердан фойдаланиш самарадорлигини ошириш механизми ишлаб чиқилди.

Адабиётлар шархи ва тахлили. Республикамизда суғориладиган ерлардан оқилона ва самарали фойдаланиш масалалари кўпчилик олимлар томонидан урганилган бўлиб, улар, Артеминко В.В, Варламов А.А, Волков С.Н, Дектяров И.В., М.И. Кочубей, Абдуганиев А.А., Авезбоев С.А,

Бобожонов А.Р, Толипов Г.А, В.П. Красовский, Р. Кузиев Т.С. Зокиров ва бошқа олимлар кенг миқёсида илмий тадқиқотлар олиб борганлар. Олиб борилган тадқиқотларда асосан қишлоқ хўжалиги да ердан фойдаланиш системасини такомиллаштириш, ривожлантиришга қаратилган ишлар ёритилган. Лекин фермер хўжаликлари ерларини дешифровкалаш, махсус электрон хариталарини яратиш ишлари кенг миқёсида олиб борилмаган. Шунинг учун магистрлик диссертацияси учун танланган Самарқанд вилояти, Оқдарё тумани, «Янгиқўрғон» массивидаги фермер хўжаликлари ерларини дешифровка қилиш, ер майдонлари харитасини махсус «Панорама» программаси асосида яратиш ва шу ҳудудда жойлашган ерларни меъёрий баҳосини аниқлаш мавзуси хозирги кунда керакли ва долзарб ҳисоб ланади.

Диссертация таркиби. Диссертация қисми , учта бобдан, хулоса ва таклифлардан, фойдаланилган адабиётлар рўйхатидан ҳамда интернет маълумотларидан иборат.

Диссертация мавзуси бўйича олиб бориладиган илмий тадкикот ишларининг натижаси 2011-2012 йилларда Сам ДАҚИ да бўлиб ўтган магистрларнинг илмий анжуманларда маъруза килинди ва уларнинг натижалари илмий тупламларда чоп этилди.

1 - БОБ. ЕР КАДАСТРИНИНГ РИВОЖЛАНИШ ТАРИХИ ВА ЕР ХУҚУҚИЙ МУНОСОБАТЛАРИ

1.1. Ер кадастрининг ривожланиш тарихи

Ер кадастрининг қўлланилиши, ер майдонларини ўлчаш билан доимий равишда узвий боғлиқ бўлиб келган. Вақтнинг утиши билан ер кадастрининг усул ва шакллари тарихан узгариб келган. Хар бир даврнинг кадастри хукмрон синфнинг манфаатини ифодалаган. Қадимда хам, ўрта асрларда хам барча мамлакатларда экин майдонларига солик солиш одат тусига кирган. Чунки, хар бир давлатнинг қудрати солиққа боғлиқ бўлиб, фойдаланадиган ерлар ўлчанган ва ҳисоб га олинган. [12, 13]

Ер кадастри Қадимий Римда мавжуд бўлиб, ердан олинадиган солиқлар белгиланиб борилган. Қадимий Миср ва Византия мамлакатларида ер ресурсларини ҳисоб га олиш ва ерларнинг хақиқий . баҳосини белгилаш учун кадастр маълумотларидан фойдаланилган.

Шаркий Европада ерни илк бор кадастрли баҳолаш XVIII асрнинг бошларида амалга оширила бошланган. Европа мамлакатларида кўргазма сифатида *“Милан кадастри”* деб номланган дастур қабул қилинган. Ушбу дастурда кадастрнинг қуйидаги вазифалари кўрсатилган эди: хар бир ер участкаларининг режалари тузилиб, ер майдонларининг чегаралари, ерларнинг сифати, ердан олинадиган ўртача хосилдорлиги ва олинадиган соф фойда микдори аниқланиб борилган ва кадастр китобига киритилган.

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

1790 йилда Франциянинг Миллий мажлиси томонидан ута номутаносиб бўлган солиқлар бекор килиниб, хар бир ер участкаларидан олинган соф фойдага нисбатан ер солиғини олиш қабул қилинди. Бошида баҳолаш комиссияси томонидан ер эгаларининг фикрлари билиниб, хақиқий . ер холати аникланган, ҳамда қўшимча . солиқлар белгиланиб, даромад миқдорига қараб тенг равишда тақсимланган. Аммо соф виждонлиликка қаратилган ҳисоб -китоблар ўзини оқламади. Шу сабабли 1798 йилда бу

мамлакатда ерни баҳолаш нинг янги усули белгиланди: яъни ерни баҳолаш а виждонийлигига қараб эмас, балки соф фойдани аниклаш оркали амалга ошириладиган бўлди. Мамлакат-нинг хар бир жойларидан бир нечта ер участкалари ажратилиб олиниб суратга туширилар ва ерлар бахоланар эди. Тез орада ерларни суратга олиш ва баҳолаш танлаб эмас, балки барча ер участкаларида амалга оширила бошланди. Бу эса, улар орасида солиқлар ни тенг равишда бўлинишига имкон яратди. Шу сабабли 1807 йилда қабул қилинган конунга асосан *"парцелляр"* ли ер участкаларини "ҳисоб -китоб" килиш кадастрига утилди. [20]

Ер участкалари тулик суратга туширилиб, режалари тузилгандан кейин, хужжатлар баҳолаш -эксперт комиссиясига берилган. Баҳолаш экспертлари ернинг хақиқий . холатини куздан кечириб, ернинг сифатини, кайси экин тури экилишини ва кайси синфга мансублигини аниклаб, ўртача соф фойда миқдорини белгилаб берган. Бунда қишлоқ Хўжалик махсулотларининг баҳоси кейинги 15 йилдаги ўртача миқдорига қараб олинган. Кадастр хизматига Молия вазирлиги рахбарлик килган. Кадастр билан шуғулланувчилар икки гурухга бўлинган: биринчи гурухга ерни ўлчаб берувчи геометрлар, иккинчисига солик назоратчилари ва ерларни синфларга бўлувчи шахслар кирган.

Австрияда ер кадастри XIX асрнинг биринчи ярмида илк бор ўтқа-зилган. У пайтларда бу мамлакатда қонуний равишда ерларни чегаралаш кадастр билан боғлиқ эмас эди. Кадастр томонидан берилган маълумотлар асосида солиқлар булинар ва хар бир шахсга еткизилар эди.

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

Пруссия кадастрини ташкил этишда сезиларли даражада олга кетилди, уни амалга ошариш учун атига 4 йил зарур бўлди халос. Бу мамлакатда солиқларни тенг равишда бўлинишига сабаб хар бир ер майдони бирлик

сифатида қабул килиниб, ундан соф фойда олинган. Шунинг учун соф фойдани аниклаш-да хар кайси ер участка майдонини баҳолаш зарурияти керак бўлмади. Ерларни баҳолаш ни амалга ошириш учун мамлакат микёсида мавжуд бўлган барча ер-лар суратга туширилиб, кадастр ишлари тез, арзон ва жуда соддалаштирилган холда бажарилди. Энг асосийси кадастрлаш процессида ерларни бир турлилик-га олиб келиниб ва бир вактда баҳолаш га эришилди, бу эса иктисодий таккос-лаш учун жуда мухимдир. Кейинчалик Пруссия кадастри куриниши жихатдан узгариб борди, ер участкаларининг чегаралари қонуний равишда хужжатлаш-тирилди ва кадастр китобига киритилиб борилди. [21, 22]

Россия давлатида ерларга кадастр ишларини тадбиқ этиш 1842 йилдан бошланиб, 20 йил давом этган. Кадастр ишларини уша даврда Россиянинг давлат мулки вазирлигининг кадастр гурухлари амалга оширган. Улар ер майдонларини тоифаларга булишда қишлоқ хўжалик махсулотларининг хосилдорлиги хақидаги маълумотларига таянган холда иш олиб борган. Россияда ерларни баҳолаш да ўртача хосилдорлик сўраб -суриштириш йули билан ёки тўғри назорат килиш оркали аниқланиб, умумий даромад микдори белгиланган. Бундан ишлов учун қилинган харажатлар ҳисоб ланиб, хар бир турдаги ер майдонидан олинадиган соф фойда аникланган. 1899 йилда Россиянинг Давлат Мулки вазирлиги ерни баҳолашнинг янги қоидаларини киритди, унинг асосига шартли равишда ишлов бериладиган ерларни бешта классификацияга бўлган, яъни энг яхши ерлардан то энг ёмон турдаги ерларгача бўлинган.

Америка Кушма Штатларида кадастрни жорий этиш 1785 йилдан бошланган. Кадастр ишларини бошқа риш давлат томонидан назорат килиниб, икки гурухга бўлинган. Геодезия хизматидаги гурух вакиллари, ерларнинг чегараларини майдонларини, курилган биноларнинг улчамларини, хажмини аниклаш билан шугулланган. Иккинчи гурух хизматчилари хукукшунослардан иборат бўлиб, улар ер ва кучмас мулк эгаларининг мулкка

бўлган эгалик хукукини аниклашган, ҳамда махсус кадастр китобларига киритиб, суд идораларида сакланган.

Амир Темўрнинг “Темур тузуклари” китобида келтирилишича ер майдонининг микдори, ундан олинадиган хосил солик миқдорини белгиланган, экин ерлари ўлчанган ва олинадиган хосил ҳисоб га олинган. Агарда нотўғри маьлумотлар йигилган булса хизматчилар жазоланган. Ўлчаш натижаларини махсус давлат ходимлари ва ерлар билан шугулланувчи олий мансабдорлардан иборат- ходиса деб аталувчи хайъат текширган. Холиса эгасиз колган ерларни обод килишга ёрдам берган.

1.2. Ердан фойдаланиш ҳуқуқи

Ер эгаси, ердан фойдаланувчи, ижарачи ва ер участкаси мулкдорининг ердан фойдаланишга оид ҳуқуқ ва мажбуриятлари йиғиндиси ердан фойдаланиш ҳуқуқи мазмунини ташкил этади.

Ер ресурсларидан самарали, оқилона фойдаланиш ҳамда уларни муҳофаза қилиш кўп жиҳатдан ер эгалари ва ердан фойдаланувчи субъектларнинг ердан фойдаланиш бўйича қонунда белгиланган ҳуқуқ ва мажбуриятларига қанчалик оғишмай риоя қилишлари, уларни бажаришларига боғлик бўлади. Ёҳуд, ер эгалари ва ердан фойдаланувчиларнинг ер муносабатларини тартибга солувчи қонун нормаларига оғишмай итоат этишлари, уларни тўла ижро қилишлари, ердан мақсадга мувофиқ фойдаланиш ҳамда муҳофазасини таъминлашга хизмат қилади. [24]

Ер эгаси, ердан фойдаланувчи, ижарачи ва ер участкаси мулкдорининг ҳуқуқ ва мажбуриятлари Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси, «Қишлоқ хўжалик кооперативлари (ширкат хўжалиги) тўғрисида»ги, «Фермер хўжалиги тўғрисида»ги, «Деҳқон хўжалиги тўгрисида»ги, «Ижара тўғрисида»ги қонунлари ва бошқа меъёрий ҳужжатлар билан тартибга солинади. Ушбу қонунлар нормаларидаги асосий талаблар ердан илм-фан тавсиялари асосида фойдаланиш, ердан келажак авлод манфаатларини ҳам инобатга олиб фойдаланиш, ердан аниқ белгиланган мақсад асосида фойдаланиш, ерни ишдан чиқармаслик, ифлослантирмаслик, ердан халқ фаровонлиги йўлида, мамлакат иқтисодиёти барқарорлигини таъминлаш йўлида фойдаланишдан иборатдир.

Ер эгалари, ердан фойдаланувчи, ижарачи ва ер участкаси мулкдорининг ҳуқуқлари Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг 39-моддасида санаб кўрсатилган: Бу ҳуқуқлар қуйидагилардан иборат: 1) ер участкасида ундан фойдаланиш мақсадига мувофиқ мустақил хўжалик юритиш; 2) қишлоқ хўжалик экинзорлари ва кўчатзорлари ҳамда дов-дарахтларга, етиштирилган қишлоқ хўжалик маҳсулоти ва уни реализация

қилишдан олинган даромадга бўлган мулк ҳуқуқи; 3) ер участкасидаги мавжуд кенг тарқалган фойдали қазилмалар, ўрмонзорлар, сув объектларадан хўжалик эҳтиёжлари учун фойдаланиш, шунингдек ернинг бошқа фойдали ҳоссаларини ишга солиш; 4) ерларни суғориш ва уларнинг захини қочириш, агротехника ва бошқа мелиорация ишлари ўтказиш; 5) қишлоқ хўжалик экинларини, дов-дарахтларни суғориш ҳамда бошқа мақсадлар учун суғориш манбаларидан лимитларга мувофиқ сув олиш; 6) белгиланган тартибда уй-жой бинолари, ишлаб чиқариш, маданий-маиший ҳамда бошқа иморатлар ва иншоотларни барпо этиш; 7) ер участкаси олиб қўйилганда унга етказилган зарарнинг (шу жумладан бой берилган фойданинг) қопланишини талаб қилиш; 8) ер участкасини вақтинча фойдаланишга ва ички хўжалик ижарасига бериш; 9) ер эгаси бўлган фуқаро ер участкасига мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқини, жумладан ким очди савдоси асосида олинган шундай ҳуқуқни деҳқон хўжалиги юритиш, якка тартибда уй-жой қуриш мақсадида кредитлар олиш учун гаровга қўйиши мумкин. [25]

Ер қонунчилиги барча ер эгалари ва ердан фойдаланувчиларга бир хил ҳуқуқлар белгилайди. Ерга эгалик қилиш ва ундан фойдаланиш бўйича субъектларнинг ҳуқуқлари камситилиши, ёки баъзи субъектларга имтиёзлар берилиши, ёҳуд улар ҳуқуқларини оширишга йўл қўйилмайди. Барча ер эгалари ёки ердан фойдаланувчилар хоҳ у давлат органи бўлсин, хоҳ у деҳқон хўжалиги бўлсин, хоҳ жамоа хўжалиги, ёки фуқаро бўлсин уларнинг ердан фойдаланишдаги ҳуқуқлари тенгдир.

Ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ижарачи ва ер участкаси мулкдорлари ердан фойдаланишда ҳуқуқлар билан бир қаторда маълум мажбуриятларни ҳам бажаришлари лозим бўлади. Бу мажбуриятлар Ер кодексининг 40-моддасида ўрнатилган бўлиб, улар қуйидагилардан иборат: 1) ердан белгиланган мақсадга мувофиқ оқилона фойдаланиш, тупроқ унумдорлигини ошириш, ишлаб чиқаришнинг табиатни муҳофаза қилувчи технологияларини қўллаш, ўз хўжалик фаолияти натижасида ҳудудди экологик вазиятнинг ёмонлашувига йўл қўймаслик; 2) ишлаб турган

ирригация ва мелиорация тармоқлари, муҳандислик коммуникацияларини соз ҳолатда сақлаб туриш; 3) ерларни муҳофаза килишга оид тадбирларни амалга ошириш; 4) ер солиғини ёки ер учун ижара ҳақини ўз вақтида тўлаш; 5) бошқа ер эгалари ҳуқуқларини бузмаслик; 6) фойдали қазилма конларини ишлатиш, қурилиш ва бошқа ишларни амалга ошириш учун берилган қишлоқ хўжалик ерларини уларга эҳтиёж қолмаганда ўз ҳисобидан яроқли ҳолатга келтириш; 7) қурилиш ва бошқа ишларни олиб боришда қўшни ерга салбий таъсир кўрсатишнинг олдини олиш; 8) маҳаллий давлат хокимияти органларига ердан фойдаланиш тўғрисидаги қонун ҳужжатларида белгиланган маълумотларни ўз вақтида тақдим этиш. [21, 22, 24]

Ер эгалари, ердан фойдаланувчи, ижарачи ва ер участкаси мулкдориннинг ҳуқуқларининг таъминланиши қонун билан кафолатланади. Ер кодексининг 41-моддасида кўрсатилишича, ер эгалари ва ердан фойдаланувчиларнинг фаолиятига давлат, хўжалик органлари, мансабдор шахсларнинг аралашуви тақиқланади. Ер эгалари ва фойдаланувчиларнинг бўзилган ҳуқуқлари тикланиши керак ва етказилган зарар, шу жумладан бой берилган жойда тўла ҳажмда қопланиши лозим. [10]

1.3. Ер хуқуқий муносабатларининг мазмуни

Ер хуқуқий муносабатларининг мазмуни деганда шу муносабатлар қатнашчиларининг ер хуқуқи нормаларида кўзда тутилган ҳуқуқ ва мажбурмятларга эга бўлиши тушунилади. Шу ҳуқуқ ва мажбуриятлар орқали субъектлар маълум бир харакатларни содир этади ёки содир этишдан ўзларини тийиб турадилар.

Ер ҳуқуқий муносабатлар катнашчиларининг аниқ ҳуқуқ ва мажбуриятлари уларнинг хуқуқий мақомига, объектнинг хусусиятларига, муносабатларнинг тури ва турчаларига боғлиқ бўлади. Ер ҳуқуқий муносабатлар қатнашчилари бўлган юридик шахсларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари унинг низоми (устави) билан аниқланиб, махсус бўлиб ҳисобланади. Жисмоний шахсларнинг хуқук ва мажбуриятлари аксарият холларда фуқаролик билан белгиланади. [27]

Ер ҳукўқий лаёқатининг мавжудлига хар бир юридик ёки жисмоний шахс ердан фойдаланиш ҳуқуқига эга бўлади ёки хақиқатда ердан фойдаланиш бўйича Ер хуқуқий муносабатлар субъектлари бўлади ёхуд шундай бўлишлари керак, деган маънони билдирмайди. Ерга бўлган ҳуқуқни реализация қилиш учун давлат ваколатли органларининг қарори ёки айрим холларда юридик ёки жисмоний шахсларнинг қарори ёхуд бошқа актлари (мерос шартномаси, гаров шартномаси ва х.к) бўлиши лозим. Шундан сўнгина юридик ва жисмоний шахс Ер хуқуқий муносабатлар субъектлари бўлиб ҳисобланадилар.

Ўзбекистон Конституцияси 23-моддасига кўра Ўзбекистон Республикаси ҳудудида истиқомат қилувчи чет эл фуқаролари ва фуқаролиги бўлмаган шахсларнинг хуқуқ ва эркинликлари халқаро хуқуқ нормалари билан таъминланади. Агар Ўзбекистон фуқароси деҳкон хўжалиги юритиш учун мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи асосида аукциондан ер сотиб олса, чет эл фуқаролари бўлган шахсларнинг ер участкаларига нисбатан мулк хуқуқи Ер Кодексининг 18-моддасида

кўрсатилган асосларда ҳамда Ер Кодексининг 20-моддасига биноан доимий ёки муддатли (вақтинча) фойдаланиш асосларида берилади. [11]

Ер ҳуқуқий муносабатлар қатнашчиларининг хукуқ ва мажбуриятлари ер муносабатлари турлари ва турчаларига боғлиқ бўлади.

Ерга нисбатан мулкчилик сохасидаги ер хуқуқий муносабатларнинг мазмуни ер мулқдорларининг ерга эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф қилиш каби ваколатлари йиғиндасидан иборат бўлади. Ерга бўлган хуқуқнинг мазмунига шундай ҳуқуқнинг шакли таъсир қилади. Юридик ва жисмоний шахсларнинг тасарруф қилиш ваколати ерга нисбатан мулк ҳукуқи, мерос қилиб колдириладиган умрбод эгалик қилиш ҳуқуқи қисман фуқаролик муомаласига кирувчи битимлар асосида амалга оширилади ва бунинг натижасида ерга бўлган ҳуқуқ бекор бўлиши, ижарага берилиши, гаровга қўйилади ва мерос қилиб қолдирилиши мумкин. Давлат мулк объекти бўлган ерларни тасарруф қилиш ваколати давлат органларининг ерларни бошқариш бўйича фаолияти жараёнида ер участкасини бериш, ундан фойдаланиш мақсадлари, шартлари, шакллари тўғрисида маъмурий акт қабул қилиш шаклида амалга оширилади. [28]

Ерларни бошқариш соҳасидаги ер ҳуқуқий муносабатларнинг мазмуни субъектлар ҳуқуқ ва мажбуриятларининг бошқарувни амалга оширадиган давлат органига бўйсундирилганлиги билан характерланади. Масалан, давлат назоратини олиб бораётган органга бошқа субъектлар ер тўғрисидаги маълумотлар ва хужжатларни бериб туриш мажбурияти билан бўйсунган бўлади.

Ердан фойдаланиш билан боғлиқ бўлган хуқуқий муносабатларнинг мазмуни ўз таркибига кўра энг мураккаби ҳисобланада. Унинг мураккаблиги ердан фойдаланишнинг хар хил ҳуқуқий асосларда келиб чиқиши, ер участкаси мақсадли ахамиятининг хилма-хиллига, ердан фойдаланиш бўйича ҳуқуқий муносабатларнинг бошқа табиат объектлари (фойдали қазмилмалар, сув, ўрмон)дан фойдаланиш билан боғликлиги, шунингдек ерга

жойлаштирган ҳар хил кўчмас мулк (бинолар, уй-жойлар, сугориш иншоотлари, боғлар ва ҳоказо) билан боғланганлиги билан изоҳланади.

Ердан фойдаланиш бўйича ҳуқуқий муносабатларнинг мазмуни ўз ичига ерга эгалик килиш, фойдаланиш ва тасарруф қилиш ваколатини, шунингдек ер участкасини ички хўжалик бошқарувини қамраб олади. Эгалик қилиш ваколати ер участкасини мазкур субъектга тегишли эканлигининг юридик асоси бўлиб ҳисобланади. Эгалик қилиш ҳуқуқининг юридик мавжудлига ер участкасига бошқа субъектларнинг ғаразли ниятларини тўсиб туради.

1.4. Давлат кадастрининг ягона тизимида ер кадастрининг ўрни.

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Махкамасининг 1996 йил 17 июлдаги "Ўзбекистон Республикасида давлат кадастрлари Ягона тизимини ташкил этиш ва уни юритиш тартиби тўғри сидаги низомни тасдиклаш хақида"ги 255-сонли карорига биноан хозирги кунда республикада давлат кадастрининг Ягона тизими вужудга келмоқда. Давлат кадастрларининг Ягона тизими (ДКЯТ) - бу барча турдаги давлат ва тармоқ кадастрларини бирлаштирувчи кўп қиррали информацион тизим. ДКЯТ ер юзасининг хар бир ҳисоб -кадастр участкаси бўйича уларнинг географик холатини, хуқуқий ва Хўжалик статусини курсатган холда ер, сув, ўрмон, казилма бойликлар, кучмас мулк ва бошқа табиий ва Хўжалик ресурслари тўғри сидаги хужжатлаштирилган маълумотларни ўз ичига олади. Бундй тизим асосан Ўзбекистон Республикасининг табиий-иктисодий салохиятини умумдавлат нуктаи-назаридан комплекс ҳисоб -китоб ва баҳолаш ни таъминлаш мақсадида яратилади ва юритилади. Ер участкалари ва объектларни хуқуқий ҳисоб лари тўғри сидаги маълумотлар, белгиланган тартибга мос аникланган ва тармоқ кадастрининг маълумотлари ДКЯТнинг асосини ташкил этади. [17, 19]

ДКЯТ асосан давлат бошқа рув тизимини, хуқуқий ва жисмоний шахсларни улар фаолиятлари учун зарур маълумотлар ҳамда худудлар ва кучмас мулк тўғри сидаги маълумотлар билан тезкорликда таъминлашга мулжалланган. Унинг маълумотлари давлат бошқа рувининг барча тизими, хуқуқий ҳамда жисмоний шахслар, шу жумладан, чет эл фукаролари учун зарурий кучга эгадир. Кадастр хужжатлари мулкчилик ҳамда Хўжалик юритишнинг барча шаклларининг объектлари тўғри сидаги бирламчи хуқуқий, иктисодий ва техник маълумотлар сифатида қабул қилиниши. зарур.

ДКЯТ объектлари куйидагилар:

- табиий ресурслар (ер, сув, ўрмон, ер ости казилма бойликлари ва б.);
- бинолар ва иншоотлар, транспорт ва мухандислик коммуникациялари;

- геодезик тармоқлар пунктлари;

- ДКЯТ вазифаларини бажариш учун зарур бўлган бошқа элементлар.

ДКЯТнинг объектлари тўғри сидаги маълумотлар республика бўйича куйидагича ягона технология асосида каралади:

- давлат ер кадастри бўйича-жойлардаги давлат хокимияти тизими, қишлоқ ва сув хўжалиги вазирлиги томонидан;

- давлат сув кадастри бўйича - гидромелиорация бўйича Бош бошқа рма (табиий сув манбалари) , геология ва минерал ресурслар Давлат қўмитаси (ер ости сувлари), қишлоқ ва сув хўжалиги вазирлиги (сув ресурсларидан фойдаланиш ва ерларнинг мелиоратив холати);

- давлат ўрмон кадастри бўйича - ўрмончилик Давлат қўмитаси;

- давлат ер ости казилма бойликлари кадастри бўйича - геология ва минерал ресурслар Давлат қўмитаси;

- алохида мухофаза қилинади ган худудлар кадастри бўйича - табиатни мухофаза килиш Давлат қўмитаси ва Фанлар Академияси;

- хайвонот дунеси, усимликлар, баликлар кадастри бўйича- Фанлар Академиями ва "Узбалик" корпорацияси;

- кучмас мулк кадастри бўйича - жойлардаги давлат хокимияти органлари ҳамда геодезия, картогроафия ва давлат кадасри Бош бошқа рмаси;

- давлат курилиш кадасатри бўйича- жойлардаги давлат хокимияти органлари ҳамда архитектура ва курилиш Давлат қўмитаси;

ДКЯТ маълумотлари асосан қуйидаги мақсадлар учун фойдланилади:

- иктисодий ислохотларни амалга ошириш;

- худудий комплекс тарзда иктисодий - ижтимоий ривожлантиришга дастурлар ва башоратлар тузиш;

- табиий ресурслар ва кучмас мулкни комплекс ҳисоб килиш, баҳолаш ва мониторингни утказиш;

- Хўжалик юритиш субъектлари томонидан табиий объектлар ва худудларга етказилган зарарни баҳолаш ;

- худудлар тўғри сида маълумотлар талаб қилинади ган бошқа фаолиятларни амалга ошириш;

ДКЯТ Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Махкамаси кошидаги геодезия, картография ва Давлат кадастрлари Бош бошқа рмасининг давлат кадастри Хизмати томонидан олиб борилади. У ўз фаолиятини Вазирлар Махкамаси томонидан тасдикланган Коидаларга мувофик холда олиб боради.

ДКЯТ асосан қуйидаги принципларга биноан юритилади:

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

Шундай килиб, республикамизда шундай ягона информацион кадастр тизими вужудга келмоқдаки, у сўзсиз халк хўжалиги учун, айникса, хозирги бозор муносабатлари шароитида мухим ахамиятга эгадир. [17]

Қайд килиш зарурки, давлат кадастрлари ичида ер кадастри мухим ҳисоб ланади. бунинг асосий сабаби хам шундан иборатки, колган барча кадастрлар объектлари ушбу ер майдонларининг устки еки остки кисмларида шаклланади. Бу хол сўзсиз биринчи навбатда давлат ер кадастрининг тўғри ва хар томонлама асосланган холда юритишни тақозо қилади.

1-БОБ БЎЙИЧА ХУЛОСА

Ер кадастри ишларнинг ривожланишида ердан фойдаланиш муносабатлари ва Давлат кадастрининг ягона тизимида ер кадастрининг ўрни муҳим ҳисобланди. Ер эгаси, ердан фойдаланувчи, ижарачи ва ер участкаси мулкдорининг ердан фойдаланишга оид ҳуқуқ ва маълумотлари йиғиндиси ердан фойдаланиш ҳуқуқи мазмунини ташкил этилади.

Ер эгалари ва ердан фойдаланувчиларнинг ер муносабатларини тартибга солувчи қонун нормаларига оғишмай итоат этишлари, уларни тўла ижро қилишлари, ердан мақсадга мувофиқ фойдаланишда ҳуқуқлар билан бир қаторда маълум мажбуриятларни ҳам бажаришлари лозим.

Ерга бўлган ҳуқуқий муносабатлар қатнашчиларининг аниқ ҳуқуқ ва мажбуриятлари, уларнинг ҳуқуқий мақомига эга бўлиши, объектнинг хусусиятларига ва ўзаро муносабатларга боғлиқ бўлиши лозим.

Ердан фойдаланиш билан боғлиқ бўлган хуқуқий муносабатлар таркибига кўра ердан фойдаланишнинг хар хил ҳуқуқий асосларда келиб чиқиши, ер участкаси мақсадли ахамиятининг хилма-хиллига, ердан фойдаланиш бўйича ҳуқуқий муносабатларнинг бошқа табиат объектлари (фойдали қазмилмалар, сув, ўрмон) дан фойдаланиш билан боғликлиги, шунингдек ерга жойлаштирган ҳар хил кўчмас мулк (бинолар, уй-жойлар, сугориш иншоотлари, боғлар ва ҳоказо) билан боғланганлиги изохланади.

Ердан фойдаланиш бўйича ҳуқуқий муносабатларнинг мазмуни ўз ичига ерга эгалик килиш, фойдаланиш ва тасарруф қилиш ваколатини, шунингдек ер участкасини ички хўжалик бошқарувини қамраб олади. Эгалик қилиш ваколати ер участкасини мазкур субъектга тегишли эканлигининг юридик асоси бўлиб ҳисобланади.

Давлат кадастрининг ягона тизими (ДКЯТ) – барча турдаги давлат ва тармоқ кадастрларини бирлаштирувчи кўпқиррали информацион тизим бўлиб, унинг вазифалари, мақсадлари объект ва принциплари ёритиш муҳим ҳисобланди.

II-БОБ САМАРҚАНД ВИЛОЯТИ, ОҚДАРЁ ТУМАНИ, «ЯНГИКЎРҒОН» НОМЛИ МАССИВИДАГИ ЕРЛАРИНИ ДЕШИФРОВКА КИЛИШ, ЛОЙИХАЛАШ ВА КАЙТНОМАЛАРИНИ ТУЗИШ.

2.1. Фермер хўжалигига мўлжалланган ерлар ҳуқуқи.

Ўзбекистон Республикаси Ер фонди таркибида қишлоқ хўжалиги учун мўлжалланган ерлар мустақил тоифани ташкил этади. Қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришида улар алоҳида аҳамиятта эга бўлиб, асосий восита сифатида ҳаракат қилади.

Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг 43-моддасига кўра, қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар деб «Қишлоқ хўжалиги эҳтиёжлари учун бериб қўйилган ёки ана шу мақсадлар учун белгиланган ерлар тушунилади». Ерларни мақсадли белгилаш, яъни уларни яроқлилиги даражасидан келиб чиқиб фойдаланиш хўжаликлараро ҳамда ички хўжалик ер тузиш лойиҳалари натижаларига кўра белгиланади. Шундай қилиб, бу лойиҳалар хўжаликларга маълум қисм ерлардан қишлоқ ҳўжалик мақсадларида фойдаланиш имкониятини беради. [10]

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар мамлакат ягона ер фондида майдон жиҳатидан иккинчи ўринда туради.

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар Ўзбекистон Республикаси ҳудудининг 50% ини эгаллаган бўлиб, қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришида асосий восита ҳисобланади ва мамлакат халқ хўжалигида алоҳида аҳамиятга эга.

Қишлоқ хўжалиги учун мўлжалланган ерларнинг умумий хусусияти шундан иборатки, бу ерлар қишлоқ хўжалигида асосий ишлаб чиқариш воситаси бўлиб ҳисобланади. Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг 1-моддасида ер умуммиллий бойлик, Ўзбекистон Республикаси халқи ҳаёти, фаолияти ва фаровонлигининг асоси сифатида ундан оқилона фойдаланиш зарур ва у давлат томонидан мухрфаза қилинади деб таъкидлангандир. Қишлоқ хўжалиги мақсадларида фойдаланиш кўзда тутилган барча ерлар,

халқ хўжалигини қишлоқ хўжалиги маҳсулотларига тобора ўсиб бораётган эҳтиёжларини қондириш мақсадида ер ислоҳоти ва қишлоқ хўжалига ислоҳоти талабларига мувофиқ қишлоқ хўжалиги юритиш фаолияти билан шуғулланувчилар томонидан фойдаланилади. [24]

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар аввало, қишлоқ хўжалиги корхоналарига берилади. Ўзбекистон Республикаси Ер кодексида белгаланишича, қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар қишлоқ хўжалигини юритиш учун зарур бўлган қишлоқ хўжалиги ерлари ва дарахтзорлар, ички хўжалик йўллари, коммуникациялар, ўрмонлар, ёпиқ сув ҳавзалари, бинолар, иморатлар ва иншоотлар эгалланган ерларга ажралади (43-модда). Шунингдек, ҳайдаладиган ерлар, пичанзорлар, яйловлар, ташландиқ ерлар, кўп йиллик дов-дарахтлар (боғлар, токзорлар, тутзорлар, мевали дарахт кўчатзорлари, мевазорлар ва бошқалар) эгаллаган ерлар ҳам қишлоқ хўжалиги ерлари жумласига киради. Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар ичида суғориладиган ерлар муҳим ўринни эгаллайди. Суғориш учун яроқли бўлган, сув ресурслари шу ерларни суғоришни таъминлай оладиган суғориш манбаи билан боғланган доимий ёки муваққат суғориш тармоғига эга бўлган ерлар суғориладиган ерлар жумласига киради.

Ер участкаларидан фойдаланиш мақсадига қараб қишлоқ хўжалик корхоналари ерлари товар қишлоқ хўжалиги маҳсулоти етиштиришга мўлжалланган ҳамда қишлоқ хўжалигига мўлжалланмаган ерларга (уй-жойлар, бинолар, иншоотлар, йўллар ва ҳ.к.) бўлинади. Сув билан таъминланганлик даражасига қараб қишлоқ хўжалиги корхоналари ерлари суғориладиган ерлар ҳамда лалми ерлари тоифаларига бўлинади. Юқоридагилардан ташқари, қишлоқ хўжалик корхоналарнинг ерлари хўжалик юритиш шаклига қараб жамоа фонди ерлари ва деҳқон хўжалиги юритиш учун ажратилган ерлар тоифаларига бўлинади.

Маълумки, барча қишлоқ хўжалиги учун мўлжалланган ерлар кимнинг фойдаланишида бўлишидан қатъи назар, фойдаланиш мақсадлари ҳамда

қонунда белгиланган ҳуқуқий ҳолатларига кўра маълум умумий ўхшашликка эга.

Бундай ерлардан, яъни қишлоқ хўжалиги учун мўлжалланган ерлардан фойдаланиш ҳуқуқининг субъектлари Ўзбекистон Республикаси фуқаролари ва юридик шахслар бўлишлари мумкин.

Амалдаги ер қонунчилигига биноан ердан фойдаланувчилар уларга берилган ердан фақат қонунда кўрсатилган мақсаддагина фойдаланишлари мумкин. Масалан, қишлоқ хўжалиги кооперативи (ширкат хўжалиги) ўзига берилган ердан асосан қишлоқ хўжалик ишлаб чиқаришни ташкил этиш мақсадидагина фойдаланишликка ҳақли.

Юқорида айтиб ўгганимиздек, қишлоқ хўжалиги корхоналари ўзларига бериб қўйилган ерлардан аввало қишлоқ хўжалик ишлаб чиқаришини амалга оширсалар, иккинчи томондан улар ердан ишлаб чиқариш бинолари қуриш, ёрдамчи хўжаликлар барпо этиш, қурилиш материалларини ишлаб чиқариш, турар-жой ва маъмурий бинолар, маданий-маиший бинолар қуриш учун ҳам фойдаланадилар. [25]

Қишлоқ хўжалик корхона ва ташкилотларини ер билан таъминлаш амалда хўжаликлараро ер тузиш усули билан ўтказилади. Бундай ер тузиш ишлари бажараётган пайтда ер участкаси чегараланади ва унинг чегаралари марзалар билан белгиланади.

Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг 32-моддасида, ер участкаси ажратиб берилганда бу участка чегараси натура ҳолида (ернинг ўзида) аниқланиб, ўзга участкалардан марза ва бошқа хил чегара белгилари билан ажратиб қўйилади дейилган. Тегишли ер тузиш органлари берилган ер участкаси чегарасини натура ҳолида белгилаганларидан сўнг, ердан фойдаланиш ҳуқуқини тасдиқловчи ҳужжат берадилар. Бу ҳужжат тегишли хокимият органлари томонидан берилади ва ердан фойдаланиш ҳуқуқини тасдиқловчи ягона юридик ҳужжат бўлиб ҳисобланади. [10, 11]

2.2. Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерларни бериш тартиби

Ўзбекистон Республикаси Ер қонунчилигига кўра, ер участкалари юридик ва жисмоний шахсларга доимий ва муддатли (вақтинча) эгалик қилишга ҳамда улардан доимий ва муддатли (вақтинча) фойдаланишга берилиши мумкин.

Ер участкалари корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга қишлоқ ва ўрмон хўжалиги юритиш учун, қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳолларда эса, бошқа мақсадлар учун ҳам доимий эгалик қилишга берилади. [17, 30, 31]

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар қуйидагиларга берилади:

1) қишлоқ хўжалига кооперативларига (ширкат хўжаликларига), бошқа қишлоқ хўжалиги корхоналари, муассасалари ва ташкилотларига товар қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришини юритиш учун;

2) тажриба-ишлаб чиқариш, ўқув, ўқув-тажриба ва ўқув-ишлаб чиқариш хўжаликлари, илмий-тадқиқот ва бошқа қишлоқ хўжалик муассасалари ва ташкилотларига-илмий-тадқиқот ва таълим мақсадлари, товар қишлоқ хўжалигини юритиш ва илғор тажрибани тарғиб қилиш учун;

3) Ўзбекистон Республикаси фуқароларига-фермер хўжаликларини юритиш учун;

4) Ўзбекистон Республикаси фуқароларига-деҳқон хўжаликларини, якка тартибда боғдорчилик, полизчилик ва чорвачиликни юритиш учун;

5) Ўзбекистон Республикаси фуқароларига-жамоа боғдорчилиги, полизчилиги ва узумчилиги юритиш учун;

6) қишлоқ хўжалик билан шуғулланмайдиган корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга-ёрдамчи қишлоқ хўжалигини юритиш учун.

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар қонун ҳужжатларида назарда тутилган ҳолларда юридик ва жисмоний шахсларга қишлоқ хўжалигини юритиш, шунингдек ўзга мақсадлар учун берилиши мумкин.

Қишлоқ хўжалиги ерлари ўзга мақсадларда, қоида тариқасида, кейинчалик қишлоқ хўжалик мақсадларда фойдаланиш учун яроқли ҳолга келтириш шарти билан вақтинча фойдаланишга берилади.

Қишлоқ хўжалик ишлаб чиқариши учун ажратилган ерлар энг қимматли ерлар ҳисобланиб, аҳолини озиқ-овқат маҳсулотларига бўлган ва саноатни хом-ашёга бўлган эҳтиёжини қондиришда ўта муҳим аҳамиятта эга. Шунинг учун ҳам Ер қонунчилигида қишлоқ хўжалиги товар маҳсулоти етиштирувчилар ва уларга ер участкаларини бериш масаласига алоҳида эътибор қаратилган. Ўзбекистон Республикасида товар қишлоқ хўжалиги маҳсулоти етиштирувчилар жумласига қуйидагилар киради:

Қишлоқ хўжалига кооперативлари (ишркат хўжаликлари), бошқа қишлоқ хўжалиги корхоналари, муассасалари ва ташкилотлари, шу жумладан қишлоқ хўжалик маҳсулоти етиштириш ва уни реализация қилишни амалга оширувчи қишлоқ хўжалигига ихтисослашган хўжаликлараро корхоналар ва ташкилотлар;

ўзларига узоқ муддатли ижарага берилган ер участкаларидан фойдаланган ҳолда товар қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқариши билан шуғулланувчи, юридик шахс ҳуқуқига эга мустақил хўжалик юритувчи субъект бўлган фермер хўжаликлари;

ўзига берилган ер участкасида оила аъзоларининг шахсий меҳнати асосида майда товар қишлоқ хўжалиги маҳсулоти етиштиришни ва уни реализация қилишни амалга оширувчи деҳқон хўжаликлари;

жамоа боғдорчилиги, узумчилиги ва полизчилиги маҳсулотини етиштириш ҳамда реализация қилишни амалга оширувчи боғдорчилик узумчилик ва полизчилик ширкатлари;

ўзлари етиштирган қишлоқ хўжалиги маҳсулотининг бир қисмини реализация қилган тақдирда ноқишлоқ хўжалик корхоналари, муассасалари ва ташкилотларининг ёрдамчи хўжаликлари.

Қишлоқ хўжалиги товар маҳсулоти етиштирувчиларга ер участкаларини беришда ўзига хос хусусиятлар мавжуд. Жумладан,

фойдаланилиши йирик товар қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришини (пахта ва бошоқли дон экинлари етиштиришни) ташкил этиш билан боғлиқ қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар-устувор равишда пай усулига асосланган қишлоқ хўжалиги кооперативларига (ширкат хўжаликларига) доимий эгалик қилишга беришади.

Сабзавот-полиз экинлари, картошка етиштириш, боғдорчилик ва узумчилик учун, шунингдек чорвачилик эҳтиёжлари учун белгиланган қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар юридик ва жисмоний шахсларга эгалик қилишга (шу жумладан фуқароларнинг мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалий қилишига) фойдаланишга ёки ижарага берилиши мумкин.

2.3. **Аэросуратларни дешифровка килиш**

Картани ўқий. билиш учун малака ва тажриба керак бўлганидек, аэросуратни ўқиш учун хам юксак малака ва тажриба керак. Бу, топографик карта билан аэросуратни бир бирига таккослаганда кузга яккол ташланади. Картада жойдаги асосий тавсилотларгина курсатилади, аэросуратга эса жойидаги тавсилотларни ҳаммаси тушган булади. Топографик карта тузаётганда жойдаги беҳисоб тавсилотларгина кўрсатилади. Аэросуратдан фойдаланувчи киши эса унда тасвирланган кўп дан кўп тавсилотлар орасидан ўзига кераклисинигина танлай олиши ва умумлаштира билиши керак. Аэросуратда жойнинг тулик тасвирланиши, бир томондан, уни ўқишни кийинлаштиради, иккинчи томондан ундан турли илмий Хўжалик ишларида кенг фойдаланишга ёрдам беради. [32]

Картада жой тафсилотлари турли рангдаги шартли белгилар билан тасвирланганлиги уни ўқишини осонлаштиради. Аэросуратда эса бир тавсилот бир неча рангда тасвирланади, бу хол аэросуратнинг ўқишини бир мунча кийинлаштиради. Топографик картада йул ва километр курсаткичлари, девор кўп рик ва шу кабилар, масштабсиз шартли белгилар билан кўрсатилади. Аэросуратга бундай тавсилотлар тушмайди. Бундан ташкари, аэросуратлардан жой тавсилотлаорини сон ва сифат курсаткичлари, масалан ахоли яшайдиган пунктларнинг номи, дарёнинг оқиш тезлиги ботқоқликнинг чукурлиги, нуктанинг абсалют баландлиги тўғри сида маьлимот олиб булмайди.

Тавсилотнинг самолётдан аэросуратга олиниш сифати аэросуратни ўқишда мухим ахамиятга эга, аэросуратнинг сифати кўп факторларга, чунончи аэрофотоапаратнинг хусусиятига, аэрофотоматериаллар, аэроплёнка ва аэрофотоқогозларнинг сифатига суратга олиш шароитига (сурат йилнинг кайси фасли, кунинг кайси вақтида, кандай об-ҳаво, шароитида олинганлиги), фотолаборотория да аэросуратларни кайта ишлаш сифатига ва бошқа ларга боғлиқ. Махсус шартли белгилар жадвали

топографик картани ўқишни осонлаштиради, бироқ аэросуратлар учун бундай жадваллар тузилмаган.

Қўйилган, мақсадга қараб , дешифровка топографик ва махсус дешифрировкаларга булинади. Топографик карталар тузиш учун аэросуратда жой тавсилотлари аниклаб тегишли шартли белгилар билан курсатиб куйилса, бунга топографик дешифрировка дейилади. Аэросуратни жойнинг геологик, геоморфологик тупроқ геобатаник карталарни тузиш ва бошқа мақсадларда деширофка килишига махсус дешифрировка дейилади. Бунда хам жойнинг топографик элементларини аниклашга тўғри келади, чунки жойдаги турли обьектлар ва ходисалар топографик элементлар ёрдамидагина тўғри туширилади ва аникланади. [32]

Аэросуратни дешифрировка килиш иши, жойда ёки уйда бажарилади. Жойда дешифрировка килган вактда аэросуратдаги тасвирлар жойидаги тафсилотларга солиштириб шартли белгилар билан кўрсатилади. Аэросуратни камерал шароитида дешифрировка килиш учун жой дешифрировка қилинган энг характерли аэросуратлар танлаб олиниб улардан альбом тузилади. Альбомда хар бир аэросурат икки нусхада берилади; уларнинг бири дешифрировка қилинган барча тавсилотларга оид ёзувлар ёзилган ва шартли белгилар чизилган, иккинчи эса факат топографик тасвирдан иборат булади. Аэросуратларни камерал шароитда дешифрировка қилишда шу альбомга амал қилинади .

Аэросуратларни дишифрировка қилишдаги. улардаги тасвирнинг қилиниши. шакли ўлчами, . ёруғлик билан соянинг таксимланиши ва бошқа лардан фойдалинади. Аэросуратда обьектнинг соясига қараб унинг катта кичиклиги баландлиги шакли ва бошқа хусусиятларини билиш мумкин. Шунингдек фотографик тасвирнинг ранги хам аэросуратлардаги тавсилот нималигини билиб олишга ёрдам беради. Масалан, тавсилот ёруғлик нурини қанча кўп акс эттирса ёки тавсилотнинг сиртки қанча қисми текис бўлса, у аэросуратда шунча оч рангда тасвирланади.

1. Ахоли яшайдиган пунктлар бошқа тавсилотлардан бинолар кўп лиги билан фарк қилади. Бинолар аэросуратга турли катталиклардаги туртбурчаклар шаклида тушади.

Шахар пасёлкаларининг йирик масштабли топографик карталар ва планларини тузишда фотоплан жойда дешифрировка қилинади .1:5000 масштабли карта ёки план турар жойлар, жамоат биноларининг ҳаммаси уларнинг неча каватлилиги, ҳамда кандай материалдан қурилганлиги кўрсатилади. 1:2000 масштабли план учун булардан ташкари хар бир бинонинг одам яшайдиган ва яшамайдиган қисми алохида алохида кўрсатилади. Шахсий уй -жойларнинг чегаралари, ичидаги боғ полизлар планда тасвирланади. Дешифрировка пайтида биноларнинг улчами аниқланиб, махсус журналга ёзилади. Шахар посёлкаларнинг фотопланларини дешифрировка қилишда контурлар тасвиридаги хато 0,3 мм дан катта булмаслиги керак. Дешифрировка натижаси жойда текшириб курилади.

2. Аэросуратларда йўллар ни бирма бир фарк килиш осон. Темир йўллар аэросуратига катта радиусли кул ранг чизиқ куринишда тушади. Ёз пайтида олинган аэросуратларда шос селар тасвири четидан қора чизиқ ўтган оқ поласаларга ўхшайди. Шоссе четидаги қора чизиқ лар йул четидаги арикларни билдиради. Бошқа йўллар эса турли кенгликдаги эгри-бугри оқ паласалар тарзида тасвирланади.

3. Дарёлар аэросуратга қора поласалар шаклида, дарёнинг саёз жойлари эса оқ доғлар куринишида тушади. Дарёнинг оқиш томонини куйдагиларга қараб билиш мумкин

а) ирмоқнинг дарёга куйилиши жойидаги уткир бурчак учи дарёнинг оқиш томонига караган булади;

б) дарёдаги оролларнинг уткир учи сув оқими томонида булади;

в) қумли саёз жойнинг қумли ботик томони сув оқими йуналишида булади. Сойларнинг аэросуратдаги тасвири эгри-бугри чизиқ ларни

эслатади. Кўл ва сув омборлари қора рангда бўлиб, бошқа тафсилотлардан ажралиб туради.

4. Ўрмон ва бутазорлар тасвири бошқа тафсилотлардан кескин фарк қилади. Игна баргли ва япроқли ўрмонларни дарахтларнинг тасвирига қараб бир-биридан ажратиш мумкин.

5. Экинзорлар контурининг тўғри шаклидаги бошқа контурлардан ажралиб туради. Одатда шудгорлар аэросуратга оқ рангда, майса зорлар эса оч кул рангда тушади.

Чўл районларнинг аэросуратларини дешифрировка қилишда сукмоқларнинг бир-бири билан кесишган жойида қудуқ борлигини, йўлнинг дарё ёки канали кесиб ўтган жойида кўп рик борлигини дорхол билиш мумкин. Аэросуратга тушган усимликлар копламини дешифрировка килиш натижасида жойнинг тупроги ва рельефини билиб олиш мумкин. Аэросуратда ботқоқликнинг майсазорда фарк килиш учун жойнинг рельфеи ва гидрографиясига эьтибор берилади ва хоқозо.

Аэросуратларнинг камерал шароитида дешифрировка қилишда оддий лупа, моноқулярли лупа, стерескоп, тереоқузойнак ва стереометрларп ёрдамида аэросуратларда тасвирланган жойнинг фазовий модели хосил қилинади . Бунинг учун жойнинг қуш аэросуратларидан фойдаланилади.

2.4. Ер кадастрида - ер турларини классификациялаш.

Ер эгалиги (ердан фойдаланиш) ер кадастрининг асосий бирлиги сифатида ўз мазмунига қараб турличадир, ҳамда фойдаланиш тавсифи бўйича фаркланувчи турли табиий-тарихий хусусиятларга эга бўлган ер участкаларининг йигиндисидан иборат. Булар ер турларини ташкил этади. Ер эгалиги (ердан фойдаланиш) чегарасида ер кадастри ер турлари бўйича юритилади. Шу сабабли ер тури ер кадастрининг асосий элементидир. Турлича табиий хусусиятларга эга бўлган, аник бир ишлаб чикариш мақсадларида системали тарзда фойдаланадиган ер участкаларига ер турлари деб эътироф этилади. [12, 13, 14, 17]

Ер турларини классификациялашда айникса қишлоқ Хўжалик ер турларини ажратиш мухимдир. Қишлоқ Хўжалик махсулотларини етиштиришда тўғри дан-тўғри фойдаланадиган ер турларига қишлоқ Хўжалик ер турлари деб эътироф этилади. Буларга хайдалма ерлар, кўп йиллик дарахтзорлар, бўз ерлар, пичанзорлар ва яйловлар киради.

Булардан ташкари бошқа ер турлари бўйича хам алохида ҳисоб юритиб борилади. Булар, ўрмонлар, ботқоқликлар, майдончалар билан банд ерлар, қумлар ва қишлоқ хўжалиги да фойдаланилмайдиган ерлардир.

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

Сунъий равишда яратилган мевали кўп йиллик дарахтзорлар, бутазорлар еки утсимон кўп йиллик усимликлар, махсулот берадиган доривор, техник дарахтзорлар кўп йиллик дарахтзорлар деб юритилади. Уларга боглар, узумзорлар, тутзорлар, мевали кўчатзорлар киради. Мева хосили олиш учун экилган кўп йиллик дарахтзорлар богларни ташкилш этади. Узумзорлар-узум олиш мақсадида экилган токзорлар; тутзорлар-ипак куртини; боқиш учун экиладиган тут плантациялари; мевали

кўчатзорлар-кўп йиллик маданий мевали дарахт кўчатларини етиштириш учун фойдаланиладиган ерлар.

Мунтазам экин экиб келинган, аммо бир йил ва ундан ортиқ даврда (куздан-кузгача) хайдалмаган ва фойдалнилмай колган ерлар бўз ерлардир. Узлуксиз пичан ўриб туриладиган қишлоқ Хўжалик ерлари пичанзорлардир. Кўпроқ пичан ўриб олиш мақсадида тубдан яхшиланган пичанзорлар тубдан яхшиланган пичанзорлардир. Қишлоқ хўжалиги да чорва молларини узлуксиз боқиш учун фойдланиладиган ерлар яйловлар деб эътироф этилади. Яйловлар асосан тубдан яхшиланган, маданийлаштирилган, тог, чорва моллари хайдаладиган сув билан таъминланган турларга ажратилади. Тубдан яхшиланган яйловлар-чорва моллари истеъмол киладиган табиий усимликларни бойитиш мақсадида махсус ут уруғлари сепилган ҳамда саксовул ва бутазорлардан ташкил қилинган ер майдонлари ҳисобланади. Маданийлашган яйловлар-зарурий тартибда ишлов берилган, доимо угитланиб, чорва моллари учун ут усиши яхшиланган ва вақти-вақти билан чорва моллари хайдаладиган яйловлар; чорва моллари хайдаладиган яйловлар-Хўжалик марказидан узоқ муддатга (бутун мавсумга) чорва моллари ўтлаши учун хайдаладиган яйловлар; сув билан таъминланган яйловлар-мавжуд чорва молларини сув билан таъминлай оладиган, сув манбаига эга бўлган яйловдир. Дарелар, куллар ва каналлар атрофида жойлашган яйловлар сув билан таъминланган ҳисоб ланади.

Ўрмон ер майдонлари - ўрмон дарахтлари билан қопланган, шунингдек, ўрмонга кушилмаган якка дарахтлар, жарликлар атрофига экилган дарахтлар, киялик, баландлик, даре киргоқларига, сув хавзалари атрофларида, экилган ўрмон кўчатзорлари киради. Ўрмонзорлар учун кўчат етиштиришга ажратилган ер майдонлари ўрмон кўчатхонасидир. Ўрмон учун кўчатзорлар; уруғликдан олинадиган кўчатзор, кўчат экиш учун ер бўлимлари, бирламчи (бошлангич) кўчат экиш ерлари, кўкарган қаламчалар ва қаламча қилиб экиладиган кўчатзор булимларига булинади.

Ихота дарахтзорлари-алмашлаб экиш майдонларини шамолдан тусиш, сугориладиган ва куритиш иншоотлари таъсирида тупроқ эрозиясидан саклаш, қурғоқчиликдан ва бошқа табиий ноқулайликлардан асраш мақсадида экиладиган ўрмон минтакаларидир.

Ботқоқлик - ер ости сувларининг кутарилиши ҳамда егингарчилик натижасида тупроқнинг устки катлами сернам бўлиб кетган ерлардир. Жарликлар - ер катламининг эрозия таъсирида емон жойлашганлиги еки тупроқ куйи катламларининг генетик холати ва кия кесиклиги 1 метрдан кўп бўлган ерлардир. [28, 29]

2.5. Фермер хўжаликлари ерлари лойиҳалари ва ҳисоблаш қайдномаларини тузиш

Самарқанд вилояти, Оқдарё тумани «Янгиқўрғон» массивида янги ташкил этилган фермер хўжаликлари ер майдонлари контурлар бўйича белгиланиб, рақамлари қўйилиб, алоҳида ҳар бир майдоннинг юзаси ўлчаб ҳисоблаб чиқилди. [12, 17, 28]

Самарқанд вилояти, Оқдарё тумани «Янгиқўрғон» массиви ерларини фермерларга ажратиш лойихаси 1-расмда келтирилган. Янги тақсимланган фермер хўжалиги жами ер майдони қўйидагича ҳисобланиб тақсимланди:

1 - фермер хўжалиги - 41,5 га;

2 - чи фермер хўжалиги – 54 га;

3 - фермер хўжалиги – 88,1 га;

4 - фермер хўжалиги – 76,30 га;

5 - фермер хўжалиги – 96,55 га;

6 - фермер хўжалиги – 92,6 га;

7 - фермер хўжалиги - 93,7 га;

8 - фермер хўжалиги – 80,3 га;

9 - фермер хўжалиги –58,3 га;

10- фермер хўжалиги –91,9 га;

11- фермер хўжалиги – 30,2 га;

12- фермер хўжалиги –28,5 га;

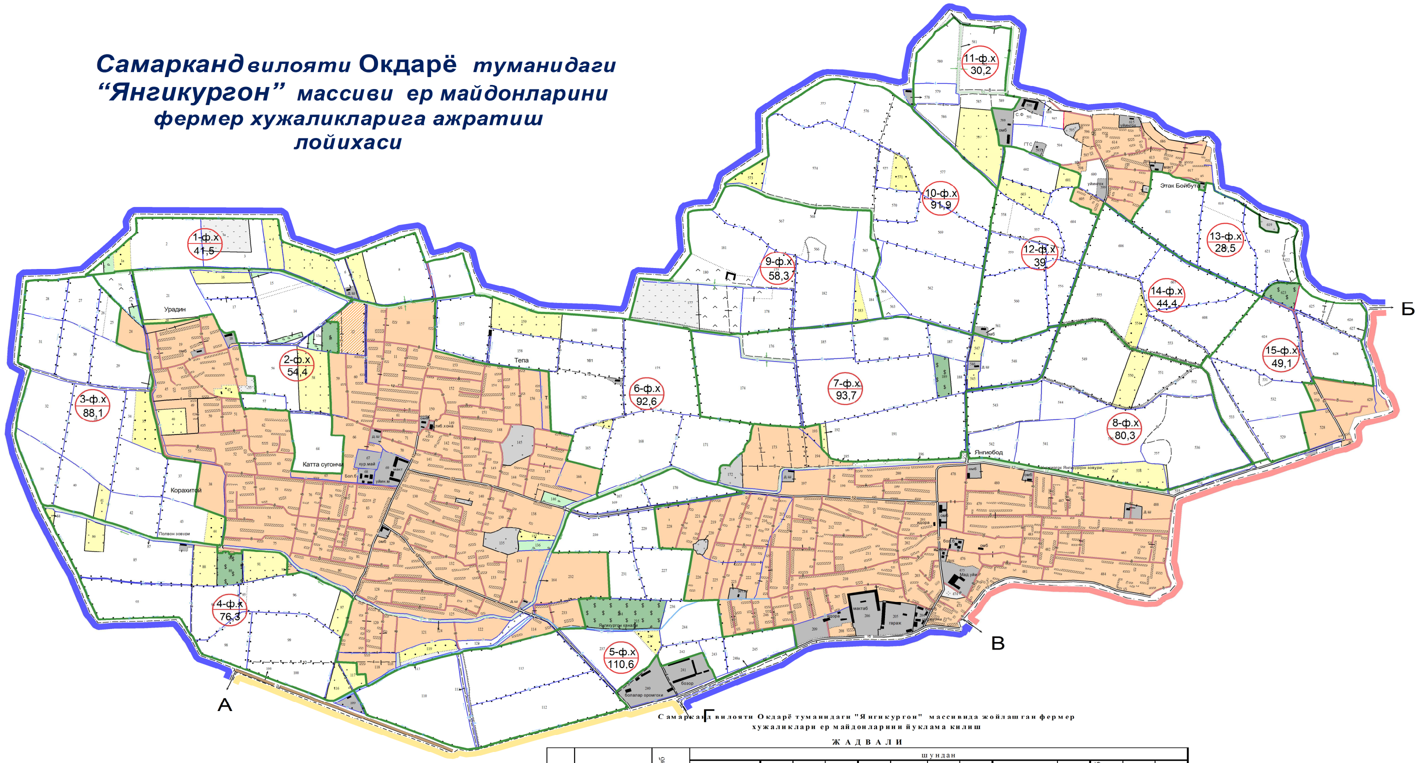
13- фермер хўжалиги –44,4 га;

14- фер фермер хўжалиги – 49,10 га.

Жами: ер майдони 978,9 гектар бўлиб, шундан қишлоқ хўжалик ерлари 906,07 гектарни, мелиоратив ҳолати ёмон ерлар 4,18 гектарни, ўрмонлар 1,71 гектарни, теракзорлар 1,71 гектарни, каналлар, коллектор ва зовурлар – 45,35 гектарни, йўллар 18,58 гектарни, қурилишлар – 3,06 гектарни, ҳамда бошқа ерлар 4,10 гектарни ташкил этиши аниқлаб чиқилди ва қайтномалари тузилди (1 - жадвал).

1-расм

Самарканд вилояти Окдарё туманидаги “Янгикургон” массиви ер майдонларини фермер хужаликларига ажратиш лойихаси



ШАРТЛИ БЕЛГИЛ

- Контурлар чегараси ва ра
- Массив чегараси
- Ариклар, уларнинг йуна
- Завурлар, уларнинг йуна
- Асфальт йуллар, уларнин
- Тупрок йуллар, уларнин
- Дала йуллари ва уларнин
- Мевали боглар
- Узумзорлар
- Теракзорлар
- Тутзорлар
- Курилишлар, майдонл
- Далалаги таморка
- Ахоли яшаш жойлари
- 1-кувурлар, 2-куприк
- Фермер хужаликларин
- Каналлар

Самарканд вилояти Окдарё туманидаги "Янгикургон" массивида жойлашган фермер хужаликлари ер майдонларини йуклама килиш

ЖАДВАЛИ

№	Ердан фойдаланувчилар номи	Жами майдон (богланиб олинган)	шундан: Хайдаладиган ерлар: Сугориладиган	Лалми	Боглар	Узумзорлар	Тутзорлар	Утлоклар	Жами кишлок хужалиги ерлари	Мелиоратив холати ёмон ерлар	Урмонлар	шу жумладан: Ихста дарахтлари	Теракзорлар	Каналлар, коллекторлар, завурлар	Йуллар, молларни хайдаб утувчи йуллар	Курилишлар, кучалар, сарой ва майдонлар	Бошка ерлар
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	1 фермер	41,5	27,0		8,5		1,1		36,6	4,2	0,4		0,4	3,3	0,8	0,4	
2	2 фермер	54,4	41,7		6,9	1,3			49,8		1,1		1,1	2,8	0,7		
3	3 фермер	88,1	76,9		1,1		4,6		82,6		0,2		0,2	4,2	1,1		
4	4 фермер	76,3	58,2		10,8	2,0			71,1					3,8	1,2	0,2	
5	5 фермер	110,6	96,6			6,1			102,6					5,9	2,1		
6	6 фермер	92,6	82,1		4,5		0,3		87,0					3,8	1,6	0,2	
7	7 фермер	93,7	86,2		1,2	1,5			88,8					3,1	1,3	0,3	0,1
8	8 фермер	80,3	67,2		7,6				74,8					3,9	1,7		
9	9 фермер	58,3	52,0						52,0					2,5	1,4	0,2	2,2
10	10 фермер	91,9	82,8				3,3		87,0					3,4	1,4		
11	11 фермер	30,2	18,2		6,3				24,6					1,7	1,0	1,1	1,8
12	12 фермер	39,0	31,9		3,5				35,4					2,1	1,1	0,4	
13	13 фермер	28,5	25,6						26,7					1,0	0,6	0,3	
14	14 фермер	44,4	39,1				1,7		40,7					2,2	1,4		
15	15 фермер	49,1	44,5			1,7			46,2					1,6	1,3		
	жами	**978,90**	**830,04**		**50,37**	**12,49**	**10,99**		**906,07**	**4,18**	**1,71**		**1,71**	**45,35**	**18,58**	**3,06**	**4,10**

ЧЕГАРАДОШ ЕРЛАР ИЗОХНОМАСИ

А дан Б гача Иштихон туман ерлари
Б дан В гача Урмон хужалиги ерлари
В дан Г гача Иштихон туман ерлари
Г дан А гача Урмон хужалиги ерлари

Узбекистон Республикаси Олий ва урта махсус таълим вазирлиги
М.Улугбек номидаги Самарканд давлат архитектура - курилиш институти

Самарқанд вилояти Оқдарё тумани "Янгикўрғон" массивида жойлашган фермер

Хўжаликлари ер майдонларини контурлар бўйича ҳисоб лаш
ҚАЙДНОМАСИ

1-жадвал

Контур №	Жами майдон (богланиб олинган)	шундан														
		Хайдаладиган ерлар		Боглар	Узумзорлар	Тутзорлар	**Ўтлоқлар**	Жами кишлок хўжалиги ерлари	Мелиоратив холати ёмон ерлар	Ўрмонлар	шу жумладан		Каналлар, коллекторлар, завурлар	**Йўллар** , молларни хайдаб утувчи **йўллар**	Курилишлар, кучалар, сарой ва майдонлар	Бошқа ерлар
		Сугориладиган	Лалми								Ихота дарахтлари	Тераказорлар				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
							1 фермер									
1	0,78	0,23						0,23		0,36		0,36	0,19			
1а	1,24					1,09		1,09					0,12	0,03		
2	9,71	8,92						8,92					0,64	0,14		
3	4,38	3,86						3,86					0,39	0,13		
3а	0,16								4,18				0,16			
4	2,37			2,08				2,08					0,26	0,03		
5	5,08			4,38				4,38					0,57	0,13		
6	1,22	0,65						0,65					0,12	0,04	0,41	
7	2,30			2,06				2,06					0,18	0,06		
8	10,16	9,64						9,64					0,37	0,13		
9	4,13	3,72						3,72					0,30	0,11		
жами	**41,50**	**27,02**		**8,53**		**1,09**		**36,63**	**4,18**	**0,36**		**0,36**	**3,29**	**0,81**	**0,41**	
							2 фермер									
14	10,02	8,53						8,53		0,48		0,48	0,67	0,34		
15	2,21	1,41						1,41		0,29		0,29	0,42	0,09		
16	2,03			1,65				1,65					0,38			

17	7,45	7,27						7,27					0,15	0,03		
13	1,29				1,26			1,26					0,03			
13а	0,88	0,41						0,41		0,36		0,36	0,11			
21	8,41	7,94						7,94					0,42	0,05		
56	7,47	7,18						7,18					0,20	0,09		
57	1,79	1,58						1,58					0,18	0,04		
58	5,30			5,23				5,23					0,07			
64	7,56	7,34						7,34					0,18	0,04		
жами	**54,40**	**41,65**		**6,88**	**1,26**			**49,79**		**1,13**		**1,13**	**2,80**	**0,68**		
							3 фермер									
24	0,21												0,09	0,12		
25	1,52	1,39						1,39					0,04	0,08		
26	0,99	0,92						0,92					0,05	0,02		
27	4,25	4,07						4,07					0,15	0,03		
28	4,15	3,92						3,92					0,23			
29	7,04	6,36						6,36		0,22		0,22	0,30	0,16		
30	4,95	4,72						4,72					0,19	0,04		
31	5,65	5,33						5,33					0,27	0,05		
32	8,71	8,25						8,25					0,40	0,06		
33	12,48	12,01						12,01					0,40	0,07		
34	1,55	1,44						1,44					0,10	0,01		
35	3,61					3,25		3,25					0,20	0,16		
36	6,71	6,48						6,48					0,23			
37	3,77	3,55						3,55					0,15	0,07		
38	0,34												0,18	0,16		
39	5,01	4,53						4,53					0,48			
40	4,85	4,69						4,69					0,16			
41	1,12			1,05				1,05					0,07			
42	4,95	4,75						4,75					0,20			
43	4,68	4,53						4,53					0,15			
44	1,53					1,37		1,37					0,10	0,06		
жами	**88,10**	**76,94**		**1,05**		**4,62**		**82,60**		**0,22**		**0,22**	**4,15**	**1,09**		
							4 фермер									

84	0,27			0,16				0,16					0,11			
85	15,53	14,84						14,84					0,49		0,2	
86	1,50			1,47				1,47					0,03			
88	2,66			2,43				2,43					0,07	0,15		
89	2,12				2,01			2,01					0,03	0,07		
91	3,19			2,93				2,93					0,22	0,04		
92	0,04												0,04			
93	10,32	9,46						9,46					0,86			
94	5,88	5,51						5,51					0,27	0,11		
95	0,58	0,52						0,52					0,06			
96	9,14	8,72						8,72					0,33	0,09		
97	1,66			1,50				1,50					0,06	0,10		
98	4,84	4,32						4,32					0,48	0,03		
99	10,73	10,13						10,13					0,34	0,26		
100	5,16	4,74						4,74					0,23	0,19		
116	1,55			1,34				1,34					0,07	0,14		
117	1,09			1,01				1,01					0,10	0,02		
жами	**76,30**	**58,24**		**10,85**	**2,01**			**71,10**					**3,80**	**1,20**	**0,20**	
							5 фермер									
110	17,87	17,13						17,13					0,71	0,03		
112	16,59	15,86						15,86					0,58	0,16		
113	15,18	14,58						14,58					0,43	0,17		
237	8,52	7,63						7,63					0,52	0,37		
338	0,37													0,37		
242	1,85	1,73						1,73					0,08	0,04		
243	2,03	1,87						1,87					0,16			
244	5,45	5,15						5,15					0,30			
245	5,47	4,94						4,94					0,48	0,05		
169	3,79	3,20						3,20					0,36	0,24		
170	5,45	4,51						4,51					0,68	0,27		
229	2,78	2,57						2,57					0,13	0,08		
230	7,24	6,63						6,63					0,43	0,18		
231	3,87	3,65						3,65					0,22			

227	6,76	6,40						6,40					0,36			
234	6,39				6,08			6,08					0,21	0,10		
236	0,97	0,72						0,72					0,19	0,06		
жами	**110,60**	**96,55**			**6,08**			**102,63**					**5,90**	**2,11**		
		6 фермер														
157	9,17	8,14						8,14					0,66	0,37		
158	6,52	6,05						6,05					0,27	0,20		
159	5,10			4,51				4,51					0,50	0,09		
160	4,76	4,18						4,18					0,50	0,09		
161	5,16	4,78						4,78					0,09	0,29		
162	10,11	9,45						9,45					0,14	0,33	0,19	
165	4,09	3,53				0,33		3,86					0,18	0,04		
168	12,10	11,63						11,63					0,47			
171	9,84	9,36						9,36					0,48			
174	20,61	20,30						20,30					0,20	0,11		
178	5,09	4,69						4,69					0,31	0,09		
жами	**92,60**	**82,12**		**4,51**		**0,33**		**86,96**					**3,80**	**1,62**	**0,19**	
		7 фермер														
174	20,61	20,30						20,30					0,20	0,11		
176	3,87	3,36						3,36					0,33	0,18		
185	5,28	4,88						4,88					0,30	0,09		
186	7,82	7,39						7,39					0,32	0,11		
187	3,20	2,85						2,85					0,23	0,11		
188	1,47	1,34						1,34					0,10	0,03		
189	1,60				1,49			1,49					0,11			
190	20,22	19,56						19,56					0,56	0,11		
191	19,51	18,73						18,73					0,48	0,19		0,11
192	0,47			0,44				0,44					0,03			
546	0,31												0,02	0,01	0,27	
547	0,87			0,74				0,74					0,09	0,04		
548	8,47	7,76						7,76					0,35	0,35		
жами	**93,70**	**86,17**		**1,18**	**1,49**			**88,84**					**3,13**	**1,34**	**0,27**	**0,11**

							8 фермер									
549	13,46	12,22						12,22					0,84	0,40		
550	3,24			3,01				3,01					0,23			
551	4,21	3,87						3,87					0,34			
552	2,48	2,25						2,25					0,23			
536	14,93	13,93						13,93					0,53	0,47		
537	1,63	1,52						1,52					0,03	0,08		
538	4,86			4,57				4,57					0,25	0,04		
540	11,64	11,26						11,26					0,29	0,09		
541	7,23	6,98						6,98					0,25			
542	4,05	3,74						3,74					0,23	0,08		
543	8,13	7,24						7,24					0,35	0,54		
544	4,48	4,19						4,19					0,29			
жами	**80,30**	**67,21**		**7,58**				**74,79**					**3,86**	**1,69**		
							9 фермер									
577	18,03	17,07						17,07					0,52	0,44		
578	0,33												0,09		0,24	
580	5,88	5,47						5,47					0,24			0,17
581	2,04												0,91	0,34		0,79
565	3,39	3,25						3,25					0,09	0,05		
566	1,27												0,05			1,22
567	16,54	16,27						16,27					0,27			
582	7,93	7,71						7,71						0,22		
583	0,17												0,06	0,11		
584	0,20												0,07	0,13		
579	2,53	2,27						2,27					0,19	0,08		
жами	**58,30**	**52,04**						**52,04**					**2,48**	**1,37**	**0,24**	**2,18**
								10 фермер								
570	3,74	3,55						3,55					0,15	0,04		
571	1,98					1,80		1,77					0,11	0,10		

572	1,67	1,44						1,44					0,13	0,10		
573	1,61					1,50		1,50					0,11			
574	22,83	22,25						22,25					0,36	0,22		
575	6,56	6,02						6,02					0,54			
576	5,45	5,06						5,06					0,39			
577	18,03	17,07						17,07					0,52	0,44		
569	11,67	11,22						11,22					0,40	0,06		
562	17,12	16,18						16,18					0,61	0,33		
563	0,08												0,04	0,04		
564	1,13							0,96					0,10	0,07		
жами	**91,90**	**82,79**				**3,30**		**87,03**					**3,44**	**1,40**		
11 фермер																
579	2,53	2,27						2,27					0,19	0,08		
580	5,88	5,47						5,47					0,24			0,17
581	2,04												0,91	0,34		0,79
582	8,10	7,71						7,88						0,22		
585	1,20													0,09	1,11	
586	2,94	2,73						2,73					0,16	0,05		
587	6,54			6,27				6,27					0,19	0,10		
589	0,91													0,06		0,85
жами	**30,20**	**18,18**		**6,27**				**24,62**					**1,69**	**0,95**	**1,11**	**1,81**
12 фермер																
601	1,10			1,01				1,01					0,09			
602	4,96	4,69						4,69					0,11	0,16		
603	2,76			2,51				2,51					0,22	0,03		
604	6,02	5,56						5,56					0,29	0,17		
556	4,24	3,79						3,79					0,25	0,20		
557	0,37												0,27	0,10		
558	1,87	1,73						1,73					0,07	0,06		
559	5,27	4,88						4,88					0,31	0,04		

560	12,06	11,25						11,25					0,50	0,31		
561	0,39														0,39	
жами	**39,00**	**31,90**		**3,52**				**35,42**					**2,12**	**1,07**	**0,39**	
13 фермер																
609	9,21	8,77						8,77					0,34	0,10		
610	0,12												0,12			
611	11,67	10,85						10,85					0,34	0,24	0,25	
621	6,31	5,98						5,98					0,24	0,08		
622	1,16							1,07						0,11		
жами	**28,50**	**25,60**						**26,68**					**1,04**	**0,55**	**0,25**	
14 фермер																
606	9,11	8,49						8,49					0,31	0,32		
607	10,03	9,43						9,43					0,46	0,14		
608	8,25	7,79						7,79					0,43	0,03		
553	5,18	4,42						4,42					0,45	0,31		
554	1,90					1,65		1,65					0,16	0,09		
555	9,89	8,97						8,97					0,43	0,49		
жами	**44,40**	**39,10**				**1,65**		**40,75**					**2,23**	**1,40**		
15 фермер																
623	1,83				1,65			1,65					0,07	0,11		
624	13,70	13,31						13,31					0,21	0,18		
625	2,06	1,88						1,88					0,07	0,12		
626	2,86	2,82						2,82						0,04		
628	9,34	9,01						9,01					0,11	0,22		
532	8,81	8,51						8,51					0,30			
533	5,27	4,13						4,13					0,67	0,46		
529	5,23	4,87						4,87					0,20	0,16		
жами	**49,10**	**44,53**			**1,65**			**46,18**					**1,63**	**1,29**		
Фермерла бўйича																
жами	**978,90**	**830,04**		**50,37**	**12,49**	**10,99**		**906,07**	**4,18**	**1,71**		**1,71**	**45,35**	**18,58**	**3,06**	**4,10**

Янгитан ташкил этилган фермер хўжаликлари ер майдонлари контурлар бўйича аниқлаб чиқиб, 15 та ердан фойдаланувчи фермерларга тақсимланди. Ҳар бир фермер хўжалигига тегишли ерларнинг умумий майдони ҳисоблаб чиқилиб, жами қишлоқ хўжалиги ерлари 906,07 гектарлиги аниқланди. Шундан суғориб ҳайдаладиган ерлар 830,04 гектар, боғлар 50,37 гектар, узумзорлар 12,49 гектар, тутзорлар 10,99 гектарни ташкил этилиши ҳисоблаб чиқилди.

2-жадвалда Оқдарё туманидаги «Янгиқўрғон» массивида жойлашган фермер хўжаликлари ер майдонларини йўқлама қилиш ишлари келтирилган.

Юқорида аниқланган ер майдонларига таянган ҳолда дала шароитида суғориладиган ерларни суғориш томорқаларига боғлиқлиги, ерларнинг мелиоратив аҳволи, хўжаликнинг ер фондидан қандай фойдаланаётганлиги, техник таъминоти ўрганиб чиқилди. [18, 29]

2-расмда Самарқанд вилояти, Оқдарё туманидаги «Янгиқўрғон» массиви ер майдонларига экин турларини жойлаштириш лойиҳаси ва жадваллари келтирилган.

Самарқанд вилояти, Оқдарё туманидаги «Янгиқўрғон» массив худудидаги фермер хўжаликлари ерларининг экин турлари бўйича тақсимланиши 3 - жадвалда келтирилган.

Жами суғориб ҳайдаладиган ерларнинг пахта экилган майдон 581,0 гектарни, ғалла экиладиган майдони 249,0 гектарни ташкил этди.

Самарқанд вилояти Окдарё туманидаги "Янгикўрғон" массивида жойлашган фермер Хўжаликлари ер майдонларини йуклама килиш

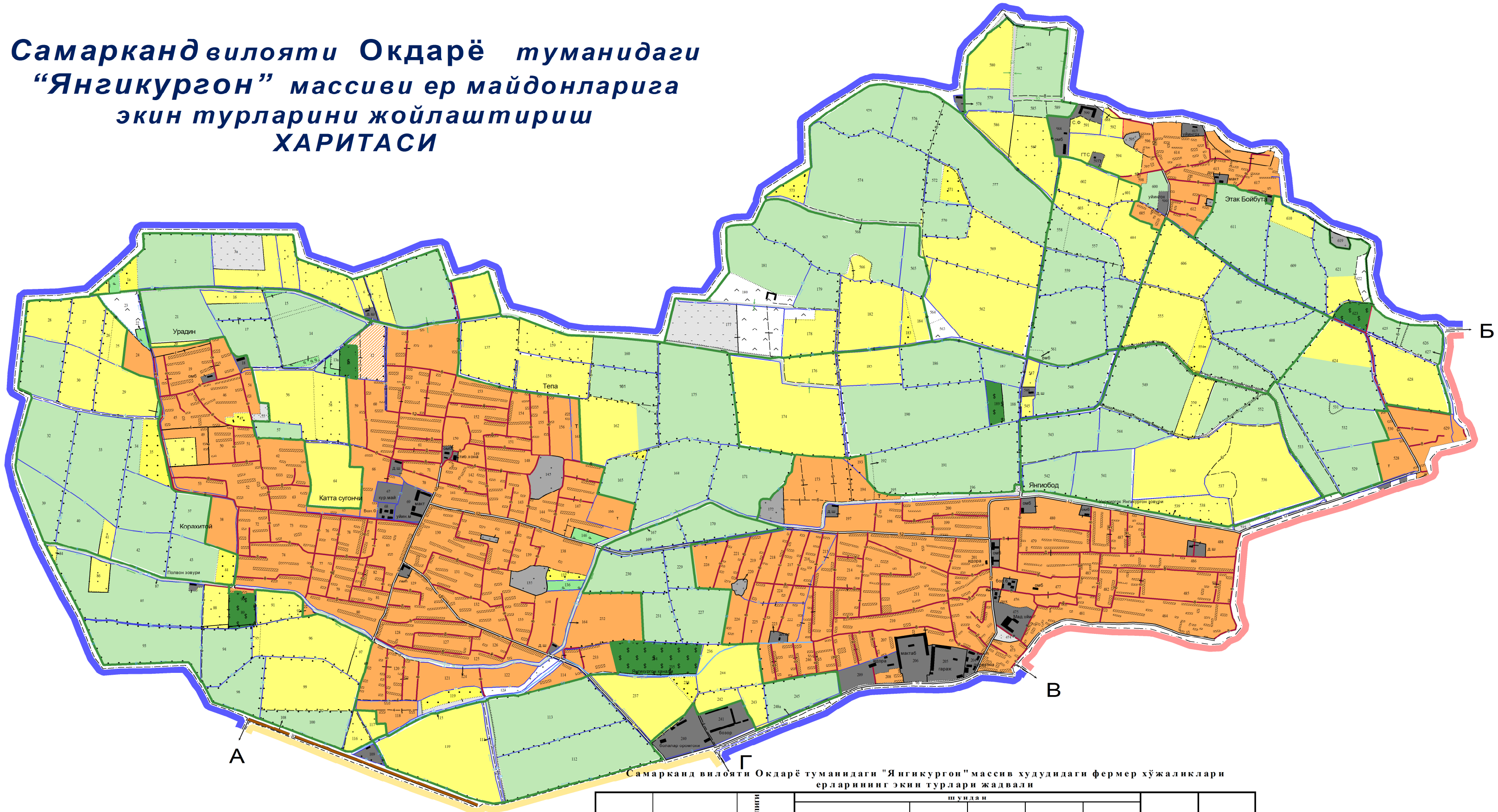
Ж А Д В А Л И

2-жадвал

№	Ердан фойдаланувчилар номи	Жами майдон (богланиб олинган)	шундан														
			Хайдаладиган ерлар		Боглар	Узумзорлар	Тутзорлар	Ўтлоқлар	Жами кишлок хўжалиги ерлари	Мелиоратив холати ёмон ерлар	Ўрмонлар	шу жумладан		Каналлар, коллекторлар, завурлар	Йўллар, молларни хайдаб утувчи йўллар	Курилишлар, кучалар, сарой ва майдонлар	Бошқа ерлар
			Суғориладиган	Лалми								Ихота дарахтлари	Теракзорлар				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1	1 фермер	41,5	27,0		8,5		1,1		36,6	4,2	0,4		0,4	3,3	0,8	0,4	
2	2 фермер	54,4	41,7		6,9	1,3			49,8		1,1		1,1	2,8	0,7		
3	3 фермер	88,1	76,9		1,1		4,6		82,6		0,2		0,2	4,2	1,1		
4	4 фермер	76,3	58,2		10,8	2,0			71,1					3,8	1,2	0,2	
5	5 фермер	110,6	96,6			6,1			102,6					5,9	2,1		
6	6 фермер	92,6	82,1		4,5		0,3		87,0					3,8	1,6	0,2	
7	7 фермер	93,7	86,2		1,2	1,5			88,8					3,1	1,3	0,3	0,1
8	8 фермер	80,3	67,2		7,6				74,8					3,9	1,7		
9	9 фермер	58,3	52,0						52,0					2,5	1,4	0,2	2,2
10	10 фермер	91,9	82,8				3,3		87,0					3,4	1,4		
11	11 фермер	30,2	18,2		6,3				24,6					1,7	1,0	1,1	1,8
12	12 фермер	39,0	31,9		3,5				35,4					2,1	1,1	0,4	
13	13 фермер	28,5	25,6						26,7					1,0	0,6	0,3	
14	14 фермер	44,4	39,1				1,7		40,7					2,2	1,4		
15	15 фермер	49,1	44,5			1,7			46,2					1,6	1,3		
	жами	**978,90**	**830,04**		**50,37**	**12,49**	**10,99**		**906,07**	**4,18**	**1,71**		**1,71**	**45,35**	**18,58**	**3,06**	**4,10**

2-расм

Самарканд вилояти Окдарё туманидаги “Янгикургон” массиви ер майдонларига экин турларини жойлаштириш ХАРИТАСИ



ШАРТЛИ БЕЛГИЛ

- Контурлар чегараси ва ра
- Массив чегараси
- Ариклар, уларнинг йуна.
- Зовурлар, уларнинг йуна
- Асфальт йуллар, уларни
- Тупрок йуллар, уларнин
- Дала йуллари ва уларни
- Мевали боглар
- Узумзорлар
- Теракзорлар
- Тутзорлар
- Курилишлар, майдонл
- Даладаги таморка
- Ахоли яшаш жойлари
- 1-кувурлар, 2-куприкл
- Фермер хужаликлари
- Каналлар

Самарканд вилояти Окдарё туманидаги "Янгикургон" массив худудидаги фермер хўжаликлари ерларининг экин турлари жадвали

№	Ердан фойдаланувчилар номи	Жами кишлок хужалиги ерлари	шундан: Хайдаладиган ерлар: Сугориладиган	Лалми	Боглар	Узумзорлар	Тутзорлар	Утлоклар	пахта экилган майдон, га	галла экилган майдон, га
	1	10	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1 фермер	36,6	27,0		8,5		1,1		18,9	8,1
2	2 фермер	49,8	41,7		6,9	1,3			29,2	12,5
3	3 фермер	82,6	76,9		1,1		4,6		53,9	23,1
4	4 фермер	71,1	58,2		10,8	2,0			40,8	17,5
5	5 фермер	102,6	96,6			6,1			67,6	29,0
6	6 фермер	87,0	82,1		4,5		0,3		57,5	24,6
7	7 фермер	88,8	86,2		1,2	1,5			60,3	25,9
8	8 фермер	74,8	67,2		7,6				47,0	20,2
9	9 фермер	52,0	52,0						36,4	15,6
10	10 фермер	87,0	82,8				3,3		58,0	24,8
11	11 фермер	24,6	18,2		6,3				12,7	5,5
12	12 фермер	35,4	31,9		3,5				22,3	9,6
13	13 фермер	26,7	25,6						17,9	7,7
14	14 фермер	40,7	39,1				1,7		27,4	11,7
15	15 фермер	46,2	44,5			1,7			31,2	13,4
	Жами:	906,07	830,04		50,37	12,49	10,99		581,0	249,0

ЧЕГАРАДОШ ЕРЛАР ИЗОХНОМАСИ

А дан Б гача Иштихон туман ерлари
Б дан В гача Урмон хужалиги ерлари
В дан Г гача Иштихон туман ерлари
Г дан А гача Урмон хужалиги ерлари

				Узбекистон Республикаси Олий ва урта махсус таълим вазирлиги		
Лавозими	Ф.И.Ш	Имзо	Сана			
Каф.муд.	Рахимов А.			М.Улугбек номидаги Самарканд давлат архитектура - курилиш институти		
Н. конт.						
Рахбар	Рахимов А.			Самарканд вилояти, Окдарё тумани, «Янгикургон» массивидаги фермер хужаликлари ерларини дешифровка килиш, ер майдонлари харитасини махсус «Панорама» программаси асосида яратиш ва шу худудда жойлашган ерларни меъёрий бахосини аниклаш	Боскич	Варак	Вараклар
Маслахатчи.	Бобобеков И.						
Бажарди:	Бердиев Ж.						
				Экин турларини жойлаштириш лойихаси	Магистратура факультети 2011 - 2012 укув йили		

Самарқанд вилояти Оқдарё туманидаги "Янгикўрғон"массив худудидаги фермер хўжаликлари ерларининг экин турлари жадвали

3-жадвал

№	Ердан фойдаланувчилар номи	Жами қишлоқ хўжалиги ерлари	шундан						пахта экилган майдон, га	галла экилган майдон, га
			Хайдаладиган ерлар		Боглар	Узумзорлар	Тутзорлар	Ўтлоқлар		
			Сугорила диган	Лалми						
	1	10	3	4	5	6	7	8	9	10
1	1 фермер	36,6	27,0		8,5		1,1		18,9	8,1
2	2 фермер	49,8	41,7		6,9	1,3			29,2	12,5
3	3 фермер	82,6	76,9		1,1		4,6		53,9	23,1
4	4 фермер	71,1	58,2		10,8	2,0			40,8	17,5
5	5 фермер	102,6	96,6			6,1			67,6	29,0
6	6 фермер	87,0	82,1		4,5		0,3		57,5	24,6
7	7 фермер	88,8	86,2		1,2	1,5			60,3	25,9
8	8 фермер	74,8	67,2		7,6				47,0	20,2
9	9 фермер	52,0	52,0						36,4	15,6
10	10 фермер	87,0	82,8				3,3		58,0	24,8
11	11 фермер	24,6	18,2		6,3				12,7	5,5
12	12 фермер	35,4	31,9		3,5				22,3	9,6
13	13 фермер	26,7	25,6						17,9	7,7
14	14 фермер	40,7	39,1				1,7		27,4	11,7
15	15 фермер	46,2	44,5			1,7			31,2	13,4
	Жами:	**906,07**	**830,04**		**50,37**	**12,49**	**10,99**		**581,0**	**249,0**

II-БОБ БЎЙИЧА ХУЛОСА

Ўзбекистон Республикаси Ер фонди таркибида қишлоқ хўжалиги учун мўлжалланган ерлар мустақил тоифани ташкил этади ва қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришида улар алоҳида аҳамиятга эга.

Ўзбекистон Республикаси Ер қонунчилигига кўра, ер участкалари юридик ва жисмоний шахсларга доимий ва муддатли эгалик қилишга, ҳамда улардан доимий ва муддатли фойдаланишга берилади.

Қишлоқ хўжалик ишлаб чиқариши учун ажратилган ерлар энг қимматли ерлар бўлиб, қишлоқ хўжалиги товар маҳсулоти етиштирувчиларга ер участкаларини беришда ўзига хос талаблар ва мажбуриятлар юклатилади.

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар ичида суғориладиган ерлар муҳим ўринни эгаллайди. Суғориш учун яроқли бўлган, сув ресурслари шу ерларни суғоришни таъминлай оладиган суғориш манбаи билан боғланган доимий ёки муваққат суғориш тармоғига эга бўлган ерлар суғориладиган ерлар жумласига киради.

Қишлоқ хўжалиги корхоналари ўзларига бериб қўйилган ерлардан аввало қишлоқ хўжалик ишлаб чиқаришини амалга ошириши, иккинчи томондан улар ердан ишлаб чиқариш бинолари қуриш, ёрдамчи хўжаликлар барпо этиш, қурилиш материалларини ишлаб чиқариш, турар-жой ва маъмурий бинолар, маданий-маиший бинолар қуриш учун ҳам фойдаланиши мумкин.

Қишлоқ хўжалик корхона ва ташкилотларини ер билан таъминлаш амалда хўжаликлараро ер тузиш усули билан ўтказилади. Бундай ер тузиш ишлари бажараётган пайтда ер участкаси чегараланади ва унинг чегаралари марзалар билан белгиланади.

Ер участкаси ажратиб берилганда бу участка чегараси натура ҳолида (ернинг ўзида) аниқланиб, ўзга участкалардан марза ва бошқа хил чегара белгилари билан ажратиб қўйилади. Тегишли ер тузиш органлари берилган ер участкаси чегарасини натура ҳолида белгилаганларидан сўнг, ердан

фойдаланиш ҳуқуқини тасдиқловчи тегишли хокимият органлари томонидан берилган ва ердан фойдаланиш ҳуқуқини берувчи ҳужжат берилди.

Хўжаликда дешифровка ишлари асосида массивни янги бажариладиган ишлар асосида электрон харитаси тузилди.

Ер турларини классификациясида – ҳайдалма ерлар, кўп йиллик дарахтзорлар, бўз ерлар, пичанзорлар ва яйловларга эътибор қаратилади.

Диссертация ишида асосан Самарқанд вилояти, Оқдарё тумани «Янгикўрғон» номли массивида жойлашган фермер Хўжаликлар ер майдонларини контурлар бўйича ҳисоблаш қайдномалари тузилди. Ерларни йўқлама қилиш натижасида қўйидагилар аниқланди: суғориб ҳайдаладиган ерлар 830,04 гектар, боғлар 50,37 гектар, тутзорлар 10,99 гектар, ўтлоқлар 12,49 гектар, пахта экилган майдон 581,0 га, галла экилган майдон 249,0 шундан жами қишлоқ хўжаликлари ерлари 906,07 гектарни ташкил қилди.

Оқдарё тумани «Янгикўрғон» номли массивидаги 15 та фермер Хўжаликлари ерларининг экин турлари бўйича пахта 581,0 га - 70% ва галла 249,0 га- 30% майдонлари аникланди ва жадваллари тузилди.

III-БОБ. САМАРҚАНД ВИЛОЯТИ, ОҚДАРЁ ТУМАНИ, «ЯНГИКЎРҒОН» НОМЛИ МАССИВИДАГИ ЕРЛАРНИ ЭЛЕКТРОН РАҚАМЛИ ХАРИТАСИНИ ЯРАТИШ ВА МЕЪЁРИЙ БАҲОЛАШ

3.1.Электрон рақамли хариталарни яратиш зарурияти.

Электрон рақамли хариталар билан таъминлашдан мақсад давлат ер кадастрининг автоматлаштирилган тизимини яратиш ва юритиш, ер ресурслари мониторингини юритишнинг автоматлаштирилган тизимини яратишда ерни масофадан зондлаш ҳужжатлари асосий омил бўлиб хизмат қилади.

Электрон рақамли харита материалларининг қулланилиши қишлоқ хўжалиги экинлари майдонларини юқори аниқликда ва тезкор аниқлаш, уларнинг холатини тахлил қилиш ва баҳолаш , давлат ер кадастрини юритиш, қишлоқ хўжалигига оид картографик хужжатларни тузиш ва янгилаш ҳамда бошқа кўп лаб халқ жўжалигига оид масалаларни хал этиш имконини беради.

Масофадан зондлаш хужжатларидан фойдаланиш асосида қишлоқ хўжалик мониторинги масалаларини ечиш ва ер кадастри автоматлаштирилган тизимини яратиш қишлоқ хўжалик экинларини аниқ белгиларини ажратиш асосида уларни объектив дешифровка қилиш кўникмаларини талаб қилади.

Ўзбекистон Республикаси “Ер кадастри тўғрисида” ги қонунига асосан ер кадастри маълумотларини, ер участкаларига бўлган хуқуқни рўйхатга олиш, ер майдонларини ҳисоб га олиш ва баҳолаш маълумотлари мажмуи бўлиб, давлат хокимияти ва бошқарув органлари ҳамда жисмоний ва юридик шахслар фойдаланиши учун мўлжалланган. Барча маълумотлар йиғилиши,сақланиши, қайта изланиши, янгиланиши ва истемол учун қулай шаклда тезкор равишда берилиши, замонавий ҳисоб лаш техникалари ва илғор ГАТ технологияларининг қулланилишига асосланган автоматлаштирилган ер кадастри маълумотлари тизимини яратиш йўли билан хал этиши мумкин. [20]

Самарқанд вилояти, Оқдарё тумани, «Янгиқўрғон» номли массивидаги ерларнинг харитасини «Панорама» программаси ёрдамида яратилди.

Оқдарё тумани, «Янгиқўрғон» номли массивидаги янги ташкил этилган фермер хўжалиги ерлари дала-камерал шароитида контурлар бўйича майдонлари аниқланиб, шартли белгиларга асосланиб чизилди.

Аэрофотосуратга туширилган қишлоқ хўжалиги ерлари фотоплани плоттер ёрдамида сканер қилиниб, компьютерга киритилади ва бир хил масштабга келтирилади. Бу карталар «Панорама» дастуридан фойдаланиб чиқилди.

«Панорама» дастурида хариталарнинг электрон вариантлари ёритилади, хохланган масштабга келтирилади, қўшимча ўзгартиришлар киритилади ва қўшимча деталлар олиб ташланади ва қўшилади. Чизмаларни чизиш учун компьютерда керакли тугмаларни босиб экраннинг чап томонига шартли белгилар чиқариб олиниб, харита устидан керакли чизиқлар юргизилиб борилади. Бу дастурда хато чизилган чизиқларни олиб ташлаш, жойини ўзгартириш, алмаштириш каби жараёнларни амалга ошириб анча ишларни тез ва сифатли бажариш мумкин. Харитага ҳар хил шартли белгилар керакли ранглар орқали белгиланиб, сканердан тайёр ҳолатда чиқарилади. [20, 32]

3.2. Ер солиғи ва унинг ставкалари

Ер солиғи ер эгалари мулкдорлари ва фойдаланувчиларидан ердан фойдаланганлик учун ундириладиган энг асосий ҳақ шаклларидан биридир. Ўзбекистон Республикасининг Солиқ кодекси (96-модда), Ер кодекси (28-модда) нормаларида белгиланишича, юридик ва жисмоний шахслар ер участкалари уларга эгалиқ мулк, ёки фойдаланиш ҳуқуқи асосида тегишли бўлишидан қатъи назар ер солиғи тўлайдилар, унинг миқдори ер участкасининг сифатига, жойлашишига ва сув билан таъминланиш даражасига қараб белгиланади.

Ер солиғининг миқдори, ставкалари, ҳисоблаш ҳамда тўлаш тартиби Ўзбекистон Республикасининг Солиқ кодекси (99, 103-104-моддалар), Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги ва Давлат солиқ қўмитаси томонидан 1997 йил 27 ноябрда қабул қилинган «Ер солиғини ҳисоблаш ва тўлаш тартиби тўғрисида»ги Йўриқнома асосида амалга оширилади. [10, 11]

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерларга нисбатан ер солиғи ернинг бонитет баҳосига қараб белгиланади, аммо қуйида санаб кўрсатилган ҳолатларда ер солиғи ставкаси оширилган миқдорда бўлади. Чунончи, Ўзбекистон Республикаси Солиқ кодексининг 99-моддасида кўрсатилишича, ер солиғининг ставкалари Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан белгиланиб, қишлоқ хўжалик ерларининг сифати ер участкаси мулкдори, ер эгаси ёки ердан фойдаланувчининг айби билан ёмонлашган (бонитети пасайиб кетган) тақдирда, ер солиғи ернинг сифати ёмонлашувига қадар белгиланган ставкалар бўйича ундирилади. Шунингдек, шаҳарлар ва шаҳар посёлкаларининг маъмурий чегараларида жойлашган қишлоқ хўжалик аҳамиятига молик ерлар учун ер солиғи қишлоқ хўжалик ерларига белгиланган ставкаларнинг икки баравари миқдорида ундирилади. Булардан ташқари, берилган ерлардан икки йил давомида фойдаланилган жисмоний шахслардан ер солиғи уч баравар миқдорда ундирилади.

Ер солиғи миқдори ер участкаларининг маъмурий ва саноат марказларига нисбатан жойлашишига қараб ҳам турлича бўлади. «Ер

солиғини ҳисоблаш ва тўлаш тартиби тўғрисида»ги Йўриқноманинг 4-бандида кўрсатилишича, Қишлоқ жойлари учун белгиланган ер солиғи ставкаларига маъмурий ва саноат марказларида жойлашган ер участкаларга қуйидаги ошувчи коэффициентлар қўлланилади: 1) Тошкент шаҳри атрофида 20 км.ли доирада-1,3; 2) Қорақалпоғистон Республикаси пойтахти ва вилоятлар маркази атрофида 15 км доирада-1,2; 3) туман марказлари атрофида (туман маъмурий чегараси доирасида) 10 км доирада-1, 15; 4) бошқа шаҳарлар теварагида 5 км доирада-1,1. Бир аҳоли пункти ёки қишлоқ хўжалик корхонаси атрофида ягона ер солиғи ставкаси белгилаш мақсадида улар ҳудудининг қандай қисми қайси зонага киритилишига қараб, уларни бутунлай шаҳар доирасидаги зонага киритиш ёки мазкур зонадан бутунлай чиқариб ташлаш мумкин.

Йўриқноманинг 5-бандида қишлоқ жойлардаги ер участкаларидан фойдаланганлик учун фуқаролардан олинадиган ер солиғи ставкалари белгиланган. Унга кўра, ер солиғи ставкаларига тупроқ бонитетига қараб қуйидаги коэффициентлар қўлланилади: 40 баллгача-0,75; 41 баллдан 70 баллгача-1,00; 70 баллдан юқори-1,25.

Ер солиғини ҳисоблаб чиқариш ва тўлаш тартибига солиқ қонунчилигида алоҳида эътибор берилган. Ер солиғини ҳисоблаш ва тўлаш билан боғлиқ бўлган муносабатлар Ўзбекистон Республикаси Солиқ кодексининг 103-104-моддалари ҳамда «Ер солиғини ҳисоблаш ва тўлаш тартиби тўғрисида»ги Йўриқноманинг тегишли бандлари билан тартибга солинади.

Солиқ кодексининг 103-моддасига кўрсатилишича, ер солиғи юридик шахслар томонидан ҳар йили 1 январгача бўлган ҳолатга қараб мустақил ҳисоблаб чиқарилади ва солиқ бўйича ҳисоб-китоблар ер участкаси жойлашган ҳудуддаги солиқ органига жорий йилнинг 1 февралигача тақдим этилади. Йил давомида ажратилган ер участкалари учун солиқ ер участкаси ажратилганидан кейинги ойдан эътиборан тўланади, масалан, корхонага тегишли хокимият органининг 15 апрелдаги қарори билан ер ажратилган

бўлса, бу корхона ер солиғини 1 майдан бошлаб тўлайди. Ер участкаси қайтариб олинган, сотилган тақдирда солиқ ундириш тўхтатилади, масалан, ер участкаси хокимият органининг қарори билан 25 августда олиб қўйилса, 1 августдан бошлаб ер солиғи тўлаш тўхтатилади.

Юридик шахсларга ер солиғи тўлаш бўйича имтиёзлар берилганда улар бундай ҳуқуқ пайдо бўлган ойдан эътиборан солиқ тўламайдилар. Ер солиғи бўйича имтиёз тугатилгандан сўнг юридик шахслар кейинги ойдан бошлаб ер солиғи тўлай бошлайдилар. [24, 25]

Жисмоний шахсларга ер солиғини тўлаш тўғрисидаги тўлов хабарномаси солиқ органлари томонидан ҳар йили 1 майдан кечикмай топширилади ва улардан жорий йилнинг 1 ноябргача ундириб олинади. Кўп қаватли уйларда яшовчи жисмоний шахслардан ер солиғи олинмайди.

Ўзбекистон Республикаси Солиқ кодексининг 103-моддасида кўрсатилишича, ер солиғи юридик шахслар (қишлоқ хўжалик корхоналаридан ташқари) томонидан йилнинг ҳар чорагида, тенг улушларда чоракдаги иккинчи ойнинг 15-кунигача, қишлоқ хўжалик корхоналари томонидан эса бир йилда бир марта ҳисобот йилнинг 15 декабригача тўланади.

Қишлоқ хўжалик корхоналаридан ер солиғини ундириш Ўзбекистон Республикаси Президентинипг 1998 йил 1 оқтябрдаги «Қишлоқ хўжалиги товар ишлаб чиқарувчилари учун ягона ер солиғини жорий этиш тўғрисида»ги Фармоиши асосида амалга оширилади. Унга кўра, қишлоқ хўжалик экинзорларидан фойдаланиш самарадорлигини ошириш, қишлоқ хўжалик маҳсулотлари ишлаб чиқарувчининг меҳнат натижаларидан иқтисодий манфаатдорлигини кучайтириш ҳамда солиққа тортиш тизимини соддалаштириш мақсадида қишлоқ хўжалик корхоналари даромад, қўшилган қиймат, экология, сув, ер остидан фойдаланганлик, мол-мулк, ер, ижтимоий инфратузилмаларни ривожлантириш солиқлари ўрнига ягона ер солиғини тўлайдилар. Ягона ер солиғи тўловчилар бўлиб қишлоқ хўжалик кооперативлари (ширкат хўжаликлари), фермер хўжаликлари, агрофермалар

ҳисобланадилар. Деҳқон хўжаликлари эса Деҳқон хўжалиги тўғрисидаги қонунда белгиланган тартибда солиқ тўлайдилар. Қишлоқ хўжалигини юритиш учун эгалик қилиш, фойдаланиш, ёки ижарага берилган ер участкалари ягона ер солиғига тортиш объекти бўлади. [25]

Ягона ер солиғининг миқдори ер майдонини қаерда жойлашганлиги, сифати (балл-бонитети)ни ва сув билан таъминланганлигини ҳисобга олувчи базавий ставкалар ҳамда тузатиш коэффициентларидан келиб чиққан ҳолда аниқланадиган ер майдони бирлигига қайд этиб қўйилган тўлов ҳолида белгиланади. Ягона ер солиғининг миқдори қишлоқ хўжалиги товар ишлаб чиқарувчиларнинг хўжалик фаолияти натижаларига боғлиқ бўлмайди.

Ердан фойдаланганлик учун ҳақ тўлаш

Ер шундай мол-мулк тоифасига кирадики, у истеъмол маҳсулотлари яратиш учун асосий воситалардан бири, халқ хўжалиги иншоотлари, қурилмаларини жойлаштириш учун эса базис ролини ўйнайди. Шу сабабдан, барча мол-мулкдан фойдаланганлик учун ҳақ тўлангани сингари ер участкалардан фойдаланилганлиги учун ҳам юридик ва жисмоний шахслар, халқаро ташкилотлар, чет эл юридик ва жисмоний шахслари ҳақ тўлайдилар. Ёхуд, Ўзбекистон Республикаси Ер кодексида ўрнатилишича, ердан фойдаланганлик учун хақ тўланади (28-модда). Гарчи ер бойликлари инсонлар меҳнатининг маҳсули бўлмасада, ердан фойдаланганлик учун ҳақ ундиришнинг асосий сабаби, биринчидан, ер умуммиллий бойлик эканлиги, яъни ер участкасидан фойдаланганлик учун наф шу ҳудудда яшаётган барча кишиларга тегишлилигида; иккинчидан, ердан фойдаланувчи шу ер участкасидан фойдаланганлик учун маълум фойда ёки даромадга эга бўлишида; ва, ниҳоят учинчидан, ер учун ундириладиган хақ шу ер майдонларининг ҳолатини яхшилаш ва сақлашга сарфланишидадир.

Ердан фойдаланганлик учун ҳақ ер солиғи ва ижара ҳақи шаклида ундирилади. Ер солиғи ва ижара ҳақи билан боғлиқ бўлган муносабатлар Ўзбекистон Республикасининг Солиқ кодекси, Ер кодекси, Фуқаролик кодекси, Ижара тўғрисидаги, Фермер хўжалиги тўғрисидаги қонунлари,

Фермер хўжалигининг Намунавий устави, Ўзбекистон Республикаси Молия вазирлиги ва Давлат солиқ қўмитасининг 1997 йил 28 ноябрда қабул қилинган «Ер солиғини ҳисоблаш ва тўлаш тартиби тўғрисидаги йўриқнома»си ва бошқа қонун ҳужжатлари билан тартибга солинади. Шунинг учун ердан фойдаланганлик учун ҳақ ундириш билан боғлиқ муносабатларни фақат Солиқ қонунчилиги билан тартибга солинади деб эмас, ёки ер солиғи ва ижара хақи ҳуқуқ институтларини фақат молия ҳуқуқининг институти деб ҳисобламасдан, балки бу ҳуқуқ институтининг бошқа ҳуқуқ соҳалари, чунончи ер, фуқаролик, хўжалик, қишлоқ хўжалик ҳуқуқига ҳам тегишли эканлигини эътироф этиш тўғри бўлади.

Ердан фойдаланганлик учун ҳақ тўловчилар бўлиб ўз мулкида, эгалигида ёки фойдаланишида ер участкаларига эга бўлган юридик ва жисмоний шахслар ҳисобланадилар. Демак, юридик ва жисмоний шахсларга ер участкалари қандай шаклда тегишли бўлишлигидан қатъи назар, хоҳ у хусусий мулк асосида, хоҳ эгалик ҳуқуқи асосида, хоҳ ижара шаклида, хоҳ бир умрлик мерос ҳуқуқи кўринишида, хоҳ оддий фойдаланиш асосида бўлсин ердан фойдаланганлик учун ҳақ тўлайдилар. Яна шуни таъкидлаш ўринлики, юридик ва жисмоний шахслар қонунда белгиланган тартибда ер участкаларини олганларидан сўнг фойдаланиш-фойдаланмасликларидан қатъи назар ер учун ҳақ тўлайдилар.

Ер учун ҳақ тўланадиган объектлар бўлиб: биринчидан, мулк қилиб олинган ер участкалари; иккинчидан, қишлоқ ва ўрмон хўжалигини юритиш учун эгалик қилишга берилган ер участкалари; учинчидан, корхоналар, бинолар ва иншоотлар қуриш учун берилган ер участкалари; тўртинчидан, корхоналар, бинолар ва иншоотларга бўлган мулк ҳуқуқи ўтиши билан бирга эгалик қилиш ва фойдаланиш ҳуқуқи ҳам ўтган ер участкалари; бешинчидан, мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилишга берилган ер участкалари; олтинчидан, якка тартибда уй-жой қурилиши учун берилган ер участкалари; еттинчидан, жамоа боғдорчилиги, полизчилиги, узумчилигини юритиш учун берилган ер участкалари; саккизинчидан, хизмат юзасидан

берилган чек ерлар; тўққизинчидан, мерос, ҳадя ёки сотиб олиниши натижасида уй-жой, дала ҳовли билан биргаликда эгалик қилиш ҳуқуқи ҳам ўтган ер участкалари; ва, ўнинчидан, тадбиркорлик фаолиятини юритиш учун доимий фойдаланишга ёки ижарага берилган ер участкалари ҳисобланади. [24, 25]

Ердан фойдаланганлик учун ҳақ ундириш барча тоифадаги ер майдонлари учун бир хил бўлмасдан, тупроқнинг бонитети, сув билан таъминланганлик даражаси, автомобиль йўлларига яқин-узоқлиги, шаҳар ёки туман марказига бўлган масофаси каби мезонларига қараб турли коэффициентларда белгиланади. Масалан, қишлоқ жойлардаги ер участкалари учун фуқаролардан тупроқ бонитетига қараб 40 баллгача бўлса-0,75, 41 баллдан 70 баллгача-1,00 ва 70 баллдан юқори бўлса-1,25 коэффициентда ер солиғи ундирилади. Ёки ер участкаларининг маъмурий ва саноат марказларига нисбатан жойлашишига қараб қишлоқ жойлари учун белгиланган ер солиғи ставкаларига Тошкент шаҳри атрофида 20 км.лик доирада-1,3, вилоят маркази атрофида 15 км.лик доирада 1,2 ва ҳоказо шунга ўхшаш оширувчи коэффициентлар қўлланилади. [28, 30, 31]

Ердан фойдаланганлик учун ҳақ ердан фойдаланувчи юридик ва жисмоний шахс қаерда жойлашгани ёки яшаётганлигидан қатьи назар ер участкаси қайси шаҳар ёки туман ҳудудида бўлса, шу шаҳар ёки туман солиқ инспекцияси томонидан ундирилади ва шу туман ёки шаҳар маҳаллий бюджетига ўтказилади. Ердан фойдаланганлик учун ҳақ сифатида бюджетга ўтказилган маблағлардан тупроқ унумдорлигини сақлаш ва тиклаш, ерларни ишлаб чиқариш фаолияти натижаларининг салбий оқибатларидан ҳимоя қилиш, ерларни мелиоратив ҳолатини яхшилаш, қишлоқ ва ўрмон хўжалигига мўлжалланган ерларнинг сифати ва унумдорлигини ошириш, экологик соф маҳсулот етиштиришни рағбатлантириш, бўзилган ерларни қайта тиклаш, агротехника, ўрмон мелиорацияси тадбирлари, тупроқни ҳимоя қилиш тадбирларини ўтказиш, ердан фойдаланувчиларнинг айби бўлмаган ҳолда бўзилган ер участкаларини вақтинча консервация қилиш

туфайли улардан келадиган даромаднинг камайишини қисман қоплаш, ердан оқилона фойдаланиш ва муҳофаза қилишни иқтисодий рағбатлантириш мақсадларида фойдаланилади.

3.3. Туманда ер кадастри

Туман маъмурий - худудий бирлик бўлиб, махаллий хоқимият рахбарлигида ахолининг маданий-маиший, ташкилий, Хўжалик иш лари бўйича давлат тадбирларини ер ресурсларидан самарали фойдаланишни бошқа риш билан бирга олиб бориладиган объект ҳисоб ланади.

Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг (1992 й) XXI боб 100-моддасида махаллий давлат хоқимиятлари "худудларни иктисодий, ижтимоий ва маданий ривожлантириш; атроф-мухитни мухофаза килиш; норматив хужжатларни қабул килиш" ҳамда ушбу модда мазмунидан келиб чиккан холда ер ресурслари давлат қўмитасининг "Низоми" да туман хокимиятининг ер муносабатларини тартибга солиш, ердан фойдаланишни давлат назорати масалалари бўйича ваколатлари ва вазифалари белгиланган. [10, 11]

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

Туман хокимияти ер эгаликлари ва ердан фойдаланувчилар томонидан ер ресурсларидан самарали фойдаланиш, тупроқ унумдорлигини ошириш, тупроқ эрозиясига карши тадбирларни амалга оширишни бевосита назорат қилади. Туман хокимияти ер тузиш тадбирларини бошқа ради ва Давлат кадастри хизматлари фаолиятини мувофиклаштиради. Демак, туман хокимиятига унинг худудидаги барча ер фондидан самарали фойдланишни бошқа риш бўйича катта хуқуқий ваколатлар берилган. [12, 15, 17]

Юкорида келтирилган вазифаларни бажариш учун туман хокимияти ер ресурсларини микдори, холати, сифати меъерий баҳоси бўйича маълумотларга бўлган эхтиежини конунлаштириш мақсадида туман кадастр хизмати кошида ер кадастрини олиб боришни ер тузиш хизмати билан узвий боғлиқ холда амалга ошириш кузда тутилган.

Туман ер кадастри давлат ер кадастрининг асосий бугини ҳисоб ланади. Ер эгаликлари ва ердан фойдаланувчилар бўйича "парчаланган" холдаги ер турлари туман бўйича ер фонди тўғри сида тулик маълумот бермайди. Чунки, айрим ер эгаликларида, фермер Хўжаликларида, ердан фойдаланувчиларда ер тузувчи еки ер кадастри хизмати мутахассислари ўрнига агроном, ирригатор еки бошқа соха ходимлари хизмат киладилар. Шунинг учун хам ер кадастри маълумотларини тулик ва сифатли йигиш, тахлил килиш ва миллий ер ҳисоб и бўйича ер балансини тузиш, ер фондининг холати тўғри сидаги ахборотларни ўз вақтида етказиш мақсадида туман ер кадастри хизмати жорий этилган.

Туман ер кадастри хизматининг энг мухим вазифаси вилоят, минтака ва республика микесидаги ер ҳисоб и ва ер баҳолаш ишларини бирламчи манбаси эканлигида. Чунки вилоят, минтака еки республика даражасида олиб бориладиган ер кадастри ишлари туман ер кадастрининг натижаларини умумлаштиришдан иборат. [21, 22, 28]

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

Туман ер кадастрининг энг асосий вазифаси тумандаги мавжуд ер мулк салохиятидан (ЕМС) самарали фойдаланишни бошқа ришга замин бўлган давлат хизмати органи ҳисоб ланади. Ер кадастри маълумотлари ердан тўғри , унумли, тежамли фойдаланишга ва уни мухофаза килиш, халк Хўжалик тармоқларини ривожлантиришни режалаштириш, қишлоқ Хўжалик тармоқларини ихтисослар бўйича жойлаштиришда фойдаланилади.

3.4. Самарқанд вилояти, Оқдарё тумани, «Янгикўрғон» массивидаги фермер хужалк ерларининг меъёрий баҳосинининг ҳисоб и

Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг қарори асосида ташкил этилган, хўжалик ҳудудида жойлашган фермер хўжаликлар ерлари алоҳида баҳоланади.

Ерларни меъёрий баҳосини объекти қилиб барча қишлоқ хўжалигида фойдаланаётган ерлар олинади. [15, 16, 18, 19]

Мисол учун, Самарқанд вилояти Оқдарё тумани, «Янгикўрғон» массивидаги фермер хўжалик ерларининг меъёрий баҳосини кўриб чиқилган.

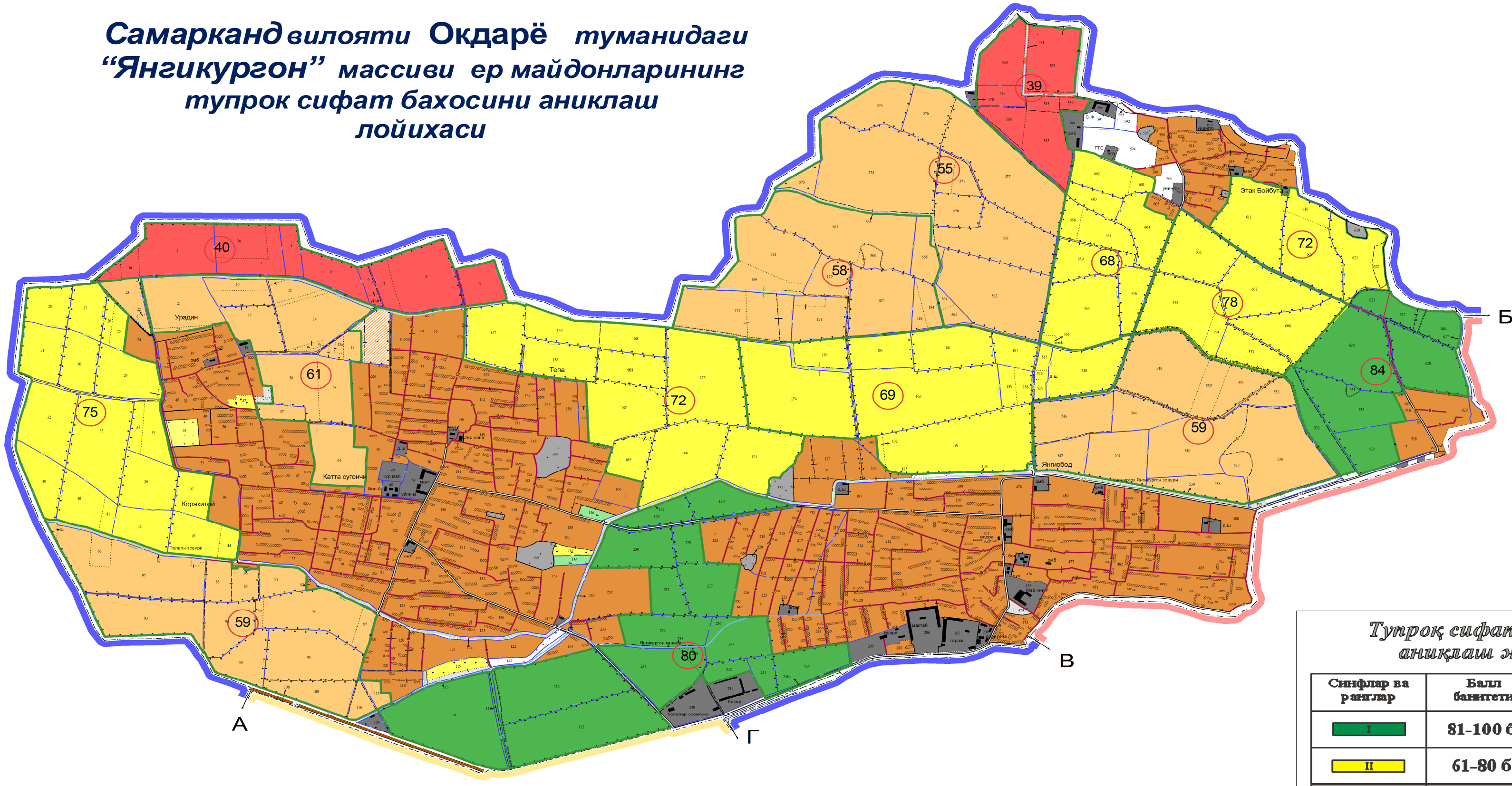
Ерларнинг меъёрий баҳосини аниқлаш ишлари жараёнида хўжаликнинг тупроқ бонитировкаси маълумотлари, суғориб ҳайдаладиган ерларда экилган қишлоқ хўжалик экинлари тўғрисидаги маълумотлар, уларнинг структураси, қишлоқ хўжаликда фойдаланилаётган ерлар ҳақида ўлчов хужжатлар, тегишли банкнинг ссуда фоизлари ҳақидаги маълумотлар ва бошқа хужжатлар тўпланади. Шундан сўнг хўжаликнинг ер харитаси тайёрланади, унга тупроқ бонитет балли акс эттирилган чегаралар 3-расмда туширилган . Ер участкалари майдонига фақат қишлоқ хўжалигида фойдаланаётган ерлар киритилиб, участка атрофидаги ариқлар, зовурлар, йўллар билан банд бўлган ерлар киритилмайди. Ер участкаларининг майдони бўйича қайдномалар тузилади ва хўжаликка хизмат қилувчи банкнинг ссудаси 5 фоиз миқдорида белгиланади.

Балл бонитетлари бўйича, асосий қишлоқ хўжалик экинларининг кадастрли ҳисобланган ҳосилдорлиги 4- жадвалдан аниқланади.

Ушбу хўжаликда пахтачилик асосий тармоқ бўлиб, хўжалик ерларининг ўртача балл бонитети 68 бўлганлги сабабли, унинг кадастрли ҳисобланган ҳосилдорлиги 27,2 ц /га ташкил этади.

3-расм

Самарканд вилояти Окдарё туманидаги “Янгикургон” массиви ер майдонларининг тупрок сифат бахосини аниклаш лойихаси



Тупроқ сифат бахосини аниқлаш жадвали

Синфлар ва ранглар	Балл бонитети	Тупроқ сифати
I	81-100 б.	энг яхши
II	61-80 б.	яхши
III	41-60 б.	ўртача
IV	21-40 б.	ўртадан паст
V	0-20 б.	ёмон

ЧЕГАРАДОШ ЕРЛАР ИЗОХНОМАСИ

А дан Б гача Иштихон туман ерлари
Б дан В гача Урмон хужалиги ерлари
В дан Г гача Иштихон туман ерлари
Г дан А гача Урмон хужалиги ерлари

Масштаб 1:10000

м 100 0 100 200 300

Бир сантиметрда 100 метр

Лавозими	Ф.И.Ш	Имзо	Сана	Узбекистон Республикаси Олий ва урта махсус таълим вазирлиги		
Каф.муд.	Рахимов А.			М.Улугбек номидаги Самарканд давлат архитектура - курилиш институти		
Н. конт.						
Рахбар	Рахимов А.			Самарканд вилояти, Оқдарё тумани, «Янгикургон» массивидаги фермер хужаликлари ерларини дешифровка килиш, ер майдонлари харитасини махсус «Панорама» программаси асосида яратиш ва шу худудда жойлашган ерларни меъёрий бахосини аниклаш	Боскич	Варак	Вараклар
Маслахатчи.	Бобобеков И.					
Бажарди:	Бердиев Ж.			Тупрок сифат бахосини аниклаш лойихаси	Магистратура факультети 2011 - 2012 укув йили	

Балл бонитетлари бўйича асосий қишлоқ хўжалик экинларининг кадастрли ҳисобланган ҳосилдорлиги, ц/га

4- жадвал

Бонитет Балли	Пахта	Донли экинлар	Беда	Маккажўхори дон учун	Бир йиллик ўтлар	Хашакли лавлаги
10	4,0	6,0	20,0	7,5	30,0	90,0
20	8,0	12,0	40,0	15,0	60,0	180,0
30	12,0	18,0	60,0	22,5	90,0	270,0
40	16,0	24,0	80,0	30,0	120,0	360,0
50	20,0	30,0	100,0	37,5	150,0	450,0
60	24,0	36,0	120,0	45,0	180,0	540,0
70	28,0	42,0	140,0	52,5	210,0	630,0
80	32,0	48,0	160,0	60,0	240,0	720,0
90	36,0	54,0	180,0	67,5	270,0	810,0
100	40,0	60,0	200,0	75,0	300,0	900,0
Бир балли қиймати	0,4	0,6	2,0	0,75	3,0	9,0

2011 йилда **Оқдарё** тумани учун 1 тонна пахтанинг давлатга сотиш нархи 540000 сўмни ташкил этган.

- 1 гектар ернинг меъёрий ялпи маҳсулоти қуйидагича аниқланади:

$$Я_{мм} = Х_к \cdot Н/10000 = 27,2 \cdot 540000/10000 = 1468,8 \text{ минг сўм;}$$

бу ерда,

$Х_к$ – балл бонитетлари бўйича асосий қишлоқ хўжалик экинларининг кадастрли ҳисобланган ҳосилдорлиги (ц/га);

Н – 1 тонна пахтанинг давлатга сотиш нархи (сўм).

- Ҳар хил сифатли ерлар учун қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришнинг ҳисоблаб чиқилган даромад меъёрий қийматини ($Д_м$) балл бонитети кўрсаткичларига қараб 5- жадвалдан аниқлади. Хўжалик ерларининг ўртача балл бонитети 68 бўлганлиги учун, даромад меъёри $Д_м$= 20,4% ташкил этади.

Қишлоқ хўжалик ишлаб чиқаришнинг ҳисоблаб чиқилган даромад меъёри ($Д_м$)

5 - жадвал

Бонитет бали	Даромад меъёри	Бонитет бали	Даромад меъёри
10	3	60	18,0
20	6	70	21,0
30	9	80	24,0
40	12	90	27,0
50	15	100	30,0

- Суғориладиган ернинг 1- гектардан олинадиган меъёрий соф фойда қуйидаги математик ифода бўйича аниқланади:

$$C_{фм} = \frac{Я_{мм} \cdot Д_{м} \cdot К_{к}}{100}$$

бу ерда,

$С_{фм}$ – 1 гектар ердан олинадиган меъёрий соф фойда (минг сўм);

$Я_{мм}$ - 1 гектар ернинг меъёрий ялпи маҳсулоти (минг сўм);

$Д_м$ - даромад меъёри (%).

$К_к$ - пахта бўйича ялпи маҳсулот қийматини корректировкалаш коеффициенти, 6 жадвалдан аниқланади.

Ушбу хўжаликда пахтачилик етакчи – асосий экин бўлганлиги сабабли 2011 йил ҳосили учун экилган пахта майдонининг салмоғи умумий экин майдонининг 70 фоизини ташкил қилишини ҳисобга олиб, ерларнинг меъёрий баҳосини аниқлаш пахта экини бўйича ҳисобланади. 6- жадвалдан умумий экин майдонида пахтанинг солиштирма салмоғи 70 % ни ташкил этганлиги туфайли корректировкалаш коэффициенти қиймати 0,797 тенглиги аниқланади.

Пахта бўйича ялпи маҳсулот кийматини корректировкалаш коеффисиентлари ($К_к$)

6 - жадвал

Умумий экин майдонида пахтанинг солиштирма салмоғи	Умумий хайдалма ердан олинган пахта хом ашёси кийматидан ялпи махсулот кийматини корректировкалаш коэффи-центлари
К 30%	0,526
К 40%	0,594
К 50%	0,661
К 60%	0,729
К 70%	0,797

Суғориладиган ернинг 1- гектаридан олинадиган меъёрий соф фойда:

$$C_{фм} = \frac{Я_{мм} \cdot Д_{м} \cdot К_{к}}{100} = \frac{1468.8 \cdot 20,4 \cdot 0,797}{100} = 238.8 \text{ минг сўм.}$$

- Суғориладиган 1 гектар ернинг баъзавий меъёрий баҳоси қуйидаги ифода бўйича аниқланади:

$$Б_{бм} = \frac{C_{фм} \cdot К_{инт} \cdot 100}{Ф}$$

бу ерда,

$Б_{бм}$ - 1 гектар ернинг баъзавий меъёрий баҳоси (минг сўм);

$К_{инт}$ - қишлоқ хўжалик юритишнинг интенсивлик даражаси (4 жадвалдан Оқдарё тумани учун $К_{инт}$=1,1 қабул қилинади);

Ф – банкнинг ссуда фоизи, 5% қабул қилинади.

1 гектар ернинг баъзавий меъёрий баҳоси:

$$Б_{бм} = \frac{C_{фм} \cdot К_{инт} \cdot 100}{Ф} = \frac{238.8 \cdot 1{,}1 \cdot 100}{5} = 5253{,}6 \text{ минг сўм}$$

- Суғориладиган 1 гектар ерни меъёрий баҳосини аниқлашда, шу ернинг аҳоли яшаш жойлари (маҳалий шароит коэффициенти $К_{мш}$) ва маҳсулотлари

сотиладиган бозорга нисбатан жойлашуви (жойлашиш коеффициенти $К_ж$) ҳисобга олинади. (7 жадвал).

Ишлаб чиқариш интенсивлиги даражасига боғлиқ, коэффициент, Республиканинг ўртача даражасига нисбатан қуйидаги кўрсаткичларда қабул қилинган %.

1) Қорақолпоғистон республикаси учун – 0,7; 2) Андижон - 1,2; 3) Бухоро – 1,0; 4) Жиззак – 0,8; 5) Қашқадарё – 0,8; 6) Навоий – 0,8; 7) **Самарқанд – 1,2;** 8) Сурхандарё – 1,3; 9) Сирдарё – 0,8; 10) Тошкент – 1,2; 11) Фарғона – 1,1; 12) Хоразм – 1,0; 13) Наманган – 1,1; Ўзбекистон Республикаси бўйича – 1,0.

Қишлоқ хўжалик ерларини баҳолашда қўлланадиган хўжалик юритиш ва қишлоқ хўжалик ишлаб чиқариш интенсивлик даражасининг вақтинчалик миқдори ($К_{инт}$)

7 – жадвал

Т.р.	Туманлар номи	Коеффициент
1	Булунғур	1,2
2	Гузалкент	1,0
3	Жомбой	1,3
4	Иштихон	1,2
5	Каттақўрғон	1,2
6	Нарпай	1,3
7	Нуробод	0,9
8	**Оқдарё**	**1,1**
9	Пастдарғом	1,2
10	Пахтачи	1,3
11	Пойариқ	1,2
12	Самарқанд	1,4
13	Тайлоқ	1,4
14	Ургут	1,4
15	Челак	1,2
16	Қўшробод	0,9
	Вилоят бўйича	1,2

- Суғориладиган ернинг меъёрий баҳосини аниқлашда, шу ернинг аҳоли яшаш жойлари ва маҳсулотлари сотиладиган бозорга нисбатан жойлашуви ҳисобга олинади 8-жадвалда кўрсатилганидек.

Ер участкасининг аҳоли яшаш ва маҳсулотни топшириш жойларидан қандай узоқликда жойлашганлигига тузатишлар киритиш коеффисиентлари ($К_ж$)

8- жадвал

Масофаси		Масофаси бўйича тузатма коэффициентлар
Аҳоли пунктидан узоқлиги, (км)	Маҳсулотни топшириш жойидан узоқлиги, (км)	
2 гача 2 – 4 4 – 6 6 дан ортиқ ўртача	**4,0 гача**	**1,50** 1,47 1,44 1,41 1,46
2 гача 2 – 4 4 – 6 6 дан ортиқ ўртача	4-8	1,38 1,35 1,32 1,29 1,33
2 гача 2 – 4 4 – 6 6 дан ортиқ ўртача	8-12	1,26 1,23 1,21 1,19 1,22
2 гача 2 – 4 4 – 6 6 да ортиқ ўртача	12-16	1,17 1,15 1,13 1,11 1,14
2 гача 2 – 4 4 – 6 6 да ортиқ ўртача	16-20	1,09 1,07 1,05 14,03 1,06
2 гача 2 – 4 4 – 6 6 да ортиқ ўртача	20 дан ортиқ	1,01 1,00 1,00 1,00 1,00

- Аҳоли яшайдиган кишлоқ жойлардан ер участкаларининг қандай узоқдалиги тўғрисида маълумотлар бўлмаган тақдирда ва ҳисоблашни соддалаштириш ҳолларда, хўжаликнинг маҳсулотлари сотиладиган ва метериал-техник таъминоти бозорларига нисбатан жойлашувини ҳисобга олувчи ўртача кўрсаткич қўлланади. Вилоят марказига нисбатан хўжалик 10-20 км, радиусда жойлашган бўлса ушбу коэффициентлар 10-15 фоизга, Тошкент шаҳри атрофида эса 20-30 фоизга оширилиши мумкин. [30, 31]

1 гектар ерни меъёрий баҳоси қўйидаги ифода орқали аниқланади:

$$\mathbf{МБ = Б_{мб} \cdot К_{мш} \cdot К_{ж}}$$

бу ерда,

$Б_{мб}$ – 1 га ернинг баъзавий меъёрий баҳоси;

$К_{мш}$ – махаллий шароит коэффициенти

$К_ж$ – жойлашиш коэффициенти (8жадвалда 4 км учун $К_ж$=1,50 тенг);

$$\mathbf{МБ = 5253{,}6 \cdot 1{,}06 \cdot 1{,}46 = 8130{,}4\ минг\ сўм.}$$

- Кўрилаётган мисолимизда умумий майдон қиймати 906,07 га бўлса, ер участкасининг умумий меъёрий баҳоси қўйидагича аниқланади:

$$\mathbf{\sum МБ = 8130{,}4 \cdot 906{,}07 = 7367064{,}9}$$

Демак, ер участкасининг умумий меъёрий баҳоси 7 миллиард 367 миллион 064 минг 900 сўмни ташкил этади.

Самарқанд вилояти Оқдарё тумани «Янгикўрғон» массивидаги фермер хўжалик ерларини меъёрий баҳосини аниқлаш ҳисоб-китоби 7-жадвалда берилган.

Самарқанд вилояти Оқдарё туманидаги "Янгикўрғон" массивида жойлашган фермер Хўжаликлари ер майдонларини меъёрий баҳосини аниклаш жадвали

9-жадвал

т/р	Ердан фойдаланувчилар номи	Тупроқ балл бонитети	Кадастрли хосилдорлик	1 тонна пахтанинг давлатга сотиш нархи	1 га хайдаладиган ер ялпи махсулотининг меъёрий баҳоси, минг сум	Даромад меъёри, %	Корректировкалаш коэффициенти	1 га ердан меъёрий соф фойда, минг сум	Банк ссуда фоизи %	к/х ишлаб чикаришни ривожлаштириш даражаси ва Хўжалик коэффициенти	1га ернинг базавий меъёрий баҳоси, минг сум	жойлашиш коэффициенти	Махалий шароит коэффициенти	1га ернинг меъёрий баҳоси, минг сум	Жами экин ер майдони	Ер участкасининг умумий меъёрий бохоси, минг сум
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
1	1 фермер	40	16,00	540000	864,00	12,00	0,797	82,63	5	1,10	1817,93	1,46	1,06	2813,42	36,6	102971,21
2	2 фермер	61	24,40	540000	1317,60	18,30	0,797	192,17	5	1,10	4227,81	1,46	1,06	6542,96	49,8	325839,51
3	3 фермер	75	30,00	540000	1620,00	22,50	0,797	290,51	5	1,10	6391,14	1,46	1,06	9890,93	82,6	816991,06
4	4 фермер	59	23,60	540000	1274,40	17,70	0,797	179,78	5	1,10	3955,12	1,46	1,06	6120,95	71,1	435199,47
5	5 фермер	80	32,00	540000	1728,00	24,00	0,797	330,53	5	1,10	7271,70	1,46	1,06	11253,68	102,6	1154627,94
6	6 фермер	72	28,80	540000	1555,20	21,60	0,797	267,73	5	1,10	5890,08	1,46	1,06	9115,48	87,0	793047,09
7	7 фермер	69	27,60	540000	1490,40	20,70	0,797	245,88	5	1,10	5409,46	1,46	1,06	8371,69	88,8	743405,68
8	8 фермер	59	23,60	540000	1274,40	17,70	0,797	179,78	5	1,10	3955,12	1,46	1,06	6120,95	74,8	457846,98
9	9 фермер	58	23,20	540000	1252,80	17,40	0,797	173,74	5	1,10	3822,19	1,46	1,06	5915,22	52,0	307591,31
10	10 фермер	55	22,00	540000	1188,00	16,50	0,797	156,23	5	1,10	3437,01	1,46	1,06	5319,12	87,0	462763,78
11	11 фермер	39	15,60	540000	842,40	11,70	0,797	78,55	5	1,10	1728,17	1,46	1,06	2674,51	24,6	65792,90
12	12 фермер	68	27,20	540000	1468,80	20,40	0,797	238,81	5	1,10	5253,80	1,46	1,06	8130,79	35,4	287829,84
13	13 фермер	72	28,80	540000	1555,20	21,60	0,797	267,73	5	1,10	5890,08	1,46	1,06	9115,48	26,7	243383,42
14	14 фермер	78	31,20	540000	1684,80	23,40	0,797	314,21	5	1,10	6912,66	1,46	1,06	10698,03	40,7	435409,94
15	15 фермер	84	33,60	540000	1814,40	25,20	0,797	364,41	5	1,10	8017,05	1,46	1,06	12407,19	46,2	573212,00
	Худуд бўйича ўрта ча балл бонитети	**68**	27,20	540000	1468,80	20,40	0,797	238,80	**5**	1,10	5253,60	1,46	1,06	8130,40	**906,07**	7367064,90

Умумий тарзда суғориладиган ерларни меъёрий баҳолаш натижалари қуйидаги

9-жадвал тариқасида акс эттирилади.

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ернинг
меъёрий баҳосини ҳисоблаш

Ушбу, маълумотнома Самарқанд вилояти Оқдарё тумани, «Янгикўрғон» (номи, жойлашган жойи, манзилгохи) даги ер участкаси бўйича

____г

(юридик шахс, уни номи), жисмони шахс (Ф.И.Ш.) аризаси, қарори) асосан____

(маълумотномадан фойдаланиш мақсади)

_______________________________да фойдаланиш учун тузилади.

1. Ер майдонининг тавсифи:
   Мулкчилик шакли: фермер хўжалиги
   Хуқуқ тури: вақтинча (доимий) эгаликда
   Фойдаланиш мақсади: қишлоқ хўжалигида фойдаланиш
2. Умумий майдони 906,7 га
3. Ернинг меърий баҳосининг ҳисоби пахта экинига нисбатан олинади.
   Хосилдорлик 27,2 (ц/га), давлатга сотиш нархи 540000 сўм/тонна(2011й)
4. Асосий экин тури салмоғи 70%, унинг коэффициенти $К_1$=0,797.

9-жадвал

Т/Р	**Кўрсаткичлари**	**Ўлчам бирлиги**	**Жами**
1	Тупроқ бонитетининг ўртача балли (класси)	Балл	68
2	1 га экин ери ялпи маҳсулотининг меъёрий баҳоси	минг сўм	1468,8
3	Даромад меъёри	%	20,4
4	1 гектар экин ерининг меъёрий соф фойдаси	минг сўм	238,8
5	Банкнинг ссудали фоизи	%	5
6	Қишлоқ хўжалик ишлаб чиқаршининг интенсивлик даражаси	Бирлиги	1,1
7	1 га ернинг базавий меъёрий баҳоси	минг сўм	5253,6
8	Жойлашиш коэффициенти	Бирлиги	1,46
9	Махаллий шароитига коэффиценти	«____»	1,06
10	1 га ернинг меъёрий баҳоси	минг сўм	8130,4
11	Умумий майдон	Га	906,07
12	Ер майдонининг умумий меъёрий баҳоси	минг сўм	7367064,9

Ер майдонларининг умумий меъёрий баҳоси 7 млрд 367 млн. 064 минг 900 сўмни ташкил этади.

III-БОБ БЎЙИЧА ХУЛОСА

Самарқанд вилояти, Оқдарё тумани, «Янгиқўрғон» номли массивидаги ерларнинг электрон хариталари яратилди ва фермер хўжалиги ерларининг меъёрий баҳоси ҳисобланди.

Оқдарё тумани «Янгикўрғон» номли массивдаги фермер хўжаликларининг тупроқ сифатини баҳолаш хариталари компьютерда махсус дастур асосида тузилди.

Оқдарё тумани «Янгикўрғон» номли массивдаги ерларнинг меъёрий баҳосини ҳисоб ланди. Жами 15 та фермернинг қишлоқ Хўжалик ерлари 906,07га ни ташкил килди.

Ер майдонининг ўртача балл бонитети 68 балл бўлганда пахта экинининг ҳосилдорлиги 27,2 ц/га, даромад меъёри 20,4 % эканлиги аникланди. 2011 йилда 1 тонна пахтанинг давлатга сотиш нархи 540000 сумни ташкил килиб, асосий экин тури пахта булганлиги сабабли салмоги 70 % ни ташкил килди. Массивдаги фермер Хўжаликлари ерларининг меъёрий баҳосини ҳисоб лашда, 1,0 гектар экин ерининг меъёрий соф фойдаси 238,8 минг сум, банкнинг ссуда фоизи 5%, интенсивлик даражаси коэффициенти 1,1 1 гектар ернинг базавий меъёрий баҳоси 5253,6 минг сум, жойлашиш коэффициенти 1,46 ва махаллий шароит коэффициенти 1, 06 тенг булади. Шу маълумотларга асосланган холда, ер участкасининг умумий меъёрий баҳоси 7 млрд 367 млн. 064 минг 900 сўмни ташкил этгани аникланди.

ХУЛОСА ВА ТАКЛИФЛАР

Ер кадастри ишларнинг ривожланишида ердан фойдаланиш муносабатлари ва Давлат кадастрининг ягона тизимида ер кадастрининг ўрни муҳим ҳисобланди. Ер эгаси, ердан фойдаланувчи, ижарачи ва ер участкаси мулкдорининг ердан фойдаланишга оид ҳуқуқ ва маълумотлари йиғиндиси ердан фойдаланиш ҳуқуқи мазмунини ташкил этилади.

Ер эгалари ва ердан фойдаланувчиларнинг ер муносабатларини тартибга солувчи қонун нормаларига оғишмай итоат этишлари, уларни тўла ижро қилишлари, ердан мақсадга мувофиқ фойдаланишда ҳуқуқлар билан бир қаторда маълум мажбуриятларни ҳам бажаришлари лозим.

Ерга бўлган ҳуқуқий муносабатлар қатнашчиларининг аниқ ҳуқуқ ва мажбуриятлари, уларнинг ҳуқуқий мақомига эга бўлиши, объектнинг хусусиятларига ва ўзаро муносабатларга боғлиқ бўлиши лозим.

Ердан фойдаланиш билан боғлиқ бўлган хуқуқий муносабатлар таркибига кўра ердан фойдаланишнинг хар хил ҳуқуқий асосларда келиб чиқиши, ер участкаси мақсадли ахамиятининг хилма-хиллига, ердан фойдаланиш бўйича ҳуқуқий муносабатларнинг бошқа табиат объектлари (фойдали қазмилмалар, сув, ўрмон) дан фойдаланиш билан боғликлиги, шунингдек ерга жойлаштирган ҳар хил кўчмас мулк (бинолар, уй-жойлар, сугориш иншоотлари, боғлар ва ҳоказо) билан боғланганлиги изохланади.

Ердан фойдаланиш бўйича ҳуқуқий муносабатларнинг мазмуни ўз ичига ерга эгалик килиш, фойдаланиш ва тасарруф қилиш ваколатини, шунингдек ер участкасини ички хўжалик бошқарувини қамраб олади. Эгалик қилиш ваколати ер участкасини мазкур субъектга тегишли эканлигининг юридик асоси бўлиб ҳисобланади. Эгалик қилиш ҳуқуқининг юридик мавжудлига ер участкасига бошқа субъектларнинг ғаразли ниятларини тўсиб туради.

Давлат кадастрининг ягона тизими (ДКЯТ) – барча турдаги давлат ва тармоқ кадастрларини бирлаштирувчи кўпқиррали информацион тизим

бўлиб, унинг вазифалари, мақсадлари объект ва принциплари ёритиш муҳим ҳисобланди.

Ўзбекистон Республикаси Ер фонди таркибида қишлоқ хўжалиги учун мўлжалланган ерлар мустақил тоифани ташкил этади ва қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришда улар алоҳида аҳамиятга эга.

Ўзбекистон Республикаси Ер қонунчилигига кўра, ер участкалари юридик ва жисмоний шахсларга доимий ва муддатли эгалик қилишга, ҳамда улардан доимий ва муддатли фойдаланишга берилади.

Қишлоқ хўжалик ишлаб чиқариши учун ажратилган ерлар энг қимматли ерлар бўлиб, қишлоқ хўжалиги товар маҳсулоти етиштирувчиларга ер участкаларини беришда ўзига хос талаблар ва мажбуриятлар юклатилади.

Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар ичида суғориладиган ерлар муҳим ўринни эгаллайди. Суғориш учун яроқли бўлган, сув ресурслари шу ерларни суғоришни таъминлай оладиган суғориш манбаи билан боғланган доимий ёки муваққат суғориш тармоғига эга бўлган ерлар суғориладиган ерлар жумласига киради.

Қишлоқ хўжалиги корхоналари ўзларига бериб қўйилган ерлардан аввало қишлоқ хўжалик ишлаб чиқаришини амалга ошириши, иккинчи томондан улар ердан ишлаб чиқариш бинолари қуриш, ёрдамчи хўжаликлар барпо этиш, қурилиш материалларини ишлаб чиқариш, турар-жой ва маъмурий бинолар, маданий-маиший бинолар қуриш учун ҳам фойдаланиши мумкин.

Қишлоқ хўжалик корхона ва ташкилотларини ер билан таъминлаш амалда хўжаликлараро ер тузиш усули билан ўтказилади. Бундай ер тузиш ишлари бажараётган пайтда ер участкаси чегараланади ва унинг чегаралари марзалар билан белгиланади.

Ер участкаси ажратиб берилганда бу участка чегараси натура ҳолида (ернинг ўзида) аниқланиб, ўзга участкалардан марза ва бошқа хил чегара белгилари билан ажратиб қўйилади. Тегишли ер тузиш органлари берилган

ер участкаси чегарасини натура ҳолида белгилаганларидан сўнг, ердан фойдаланиш ҳуқуқини тасдиқловчи тегишли хокимият органлари томонидан берилган ва ердан фойдаланиш ҳуқуқини берувчи ҳужжат берилди.

Хўжаликда дешифровка ишлари асосида массивни янги бажариладиган ишлар асосида электрон харитаси тузилди.

Ер турларини классификациясида – ҳайдалма ерлар, кўп йиллик дарахтзорлар, бўз ерлар, пичанзорлар ва яйловларга эътибор қаратилади.

Диссертация ишида асосан Самарқанд вилояти, Оқдарё тумани «Янгикўрғон» номли массивида жойлашган фермер Хўжаликлар ер майдонларини контурлар бўйича ҳисоблаш қайдномалари тузилди. Ерларни йўқлама қилиш натижасида қўйидагилар аниқланди: суғориб ҳайдаладиган ерлар 830,04 гектар, боғлар 50,37 гектар, тутзорлар 10,99 гектар, ўтлоқлар 12,49 гектар, пахта экилган майдон 581,0 га, галла экилган майдон 249,0 шундан жами қишлоқ хўжаликлари ерлари 906,07 гектарни ташкил қилди.

Оқдарё тумани «Янгикўрғон» номли массивидаги 15 та фермер Хўжаликлари ерларининг экин турлари бўйича пахта 581,0 га - 70% ва галла 249,0 га- 30% майдонлари аникланди ва жадваллари тузилди.

Самарқанд вилояти, Оқдарё тумани, «Янгиқўрғон» номли массивидаги ерларнинг электрон хариталари яратилди ва фермер хўжалиги ерларининг меъёрий баҳоси ҳисобланди.

Оқдарё тумани «Янгикўрғон» номли массивдаги фермер хўжаликларининг тупроқ сифатини баҳолаш хариталари компьютерда махсус дастур асосида тузилди.

Оқдарё тумани «Янгикўрғон» номли массивдаги ерларнинг меъёрий баҳосини ҳисоб ланди. Жами 15 та фермернинг қишлоқ Хўжалик ерлари 906,07га ни ташкил килди.

Ер майдонининг ўртача балл бонитети 68 балл бўлганда пахта экинининг ҳосилдорлиги 27,2 ц/га, даромад меъёри 20,4 % эканлиги аникланди, 2011 йилда 1 тонна пахтанинг давлатга сотиш нархи 540000 сумни ташкил килиб, асосий экин тури пахта булганлиги сабабли салмоги 70 % ни ташкил килди.

Массивдаги фермер Хўжаликлари ерларининг меъёрий баҳосини ҳисоб лащда, 1,0 гектар экин ерининг меъёрий соф фойдаси 238,8 минг сум, банкнинг ссуда фоизи 5%, интенсивлик даражаси коэффициенти 1,1 1 гектар ернинг базавий меъёрий баҳоси 5253,6 минг сум, жойлашиш коэффициенти 1,46 ва махаллий шароит коэффициенти 1, 06 тенг булади. Шу маълумотларга асосланган холда, ер участкасининг умумий меъёрий баҳоси 7 млрд 367 млн. 064 минг 900 сўмни ташкил этгани аникланди.

Фойдаланилган адабиётлар рўйхати

1. И.А. Каримов, "Юксак маънавият-енгилмас куч". Т. Маънавийят, 2008йил, 176 б.
2. Ислом Каримов "Ватанимизнинг босқичма-босқич ва барқарор ривожланишини таъминлаш бизнинг олий мақсадимиз". Ўзбекистон Республикаси Конститутциясининг 16 йиллигига бағишланган тантанали маросимдаги маърузаси. 2008 йил 5 декабрь. Т. Ўзбекистон, 2008 йил.
3. Ислом Каримов. "2011 йилнинг асосий якунлари ва 2012 йилда Ўзбекистонни ижтимоий-иқтисодий ривожлантиришнинг устувор йўналишлари"га бағишланган Вазирлар Маҳкамасининг мажлисидаги маърузаси. Т. Ҳалқ сўзи газетаси, 2012 йил 20 январ
4. И.А.Каримов, "Ўзбекистон иктисодий ислохотларни чуқурлаштириш Йулида", Ўзбекистон, 1995 йил.
5. И.А.Каримов, "Ўзбекистон XXI бусагасида", Т. Ўзбекистон, 1997 йил
6. И.А.Каримов, "Ўзбекистон буюк келажак сари", Ўзбекистон, 1998 йил
7. И.А.Каримов, "Инсон манфаатлари устуворлигини таъминлаш-барча ислохат ва ўзгаришларимизнинг бош мақсадидир". Т. Ўзбекистон, 2008 й
8. Ўзбекистон буюк келажак сари. Т. Ўзбекистон, 1998 йил.
9. Ўзбекистон Республикасининг "Давлат ер кадастри тўғри сидаги" ги конуни Т. Халк сузи гаетаси, 1998йил 23 сентябр.
10. Ўзбекистон Республикаси Ер кодекси, Ўзбекистон, 1997 йил.
11. Ўзбекистон Республикаси Конституцияси Т. Ўзбекистон, 1992 йил.
12. Авезбаев С. Волков С.Н..Ер тузишни лойихалаш. Дарслик. Т. Янги аср авлоди, 2004 йил.
13. Авезбаев С. Волков С. Ер тузиш иқтисоди Т. Янги аср авлоди, 2002 йил
14. Авезбаев С. "Ер тузишнинг илмий асослари" Т. Янги аср авлоди нашрёти, 2002-йил.
15. Авезбаев С. Ер тузишни лойихалаш. Хўжаликлараро ер тузиш. (2 кисм). Маърузалар матни. Т. Маърифат, 2001йил.
16. Авезбаев С. Ер тузишни лойихалаш. Ер тузишни лойихалашнинг илмий-услубий асослари, туманда ер тузиш. Маърузалар матни. (1 кисм). Т. Маърифат, 2000 йил.
17. Бобожонов А.Р. Рахмонов К.. Гофуров А.Ж. "Ер кадастри" Чўлпон нашриёти Т. Тими. 2008 йил 208 б.

18. Бобожонов А.Р. ва бошқа лар “Қишлоқ Хўжалик корхоналарида сугориладиган ерларнинг тупроқ бонитировкаси ва ерларни иктисодий баҳолаш ” мавзуси бўйича курс ишини бажариш учун методик курсатмалар. Т. Тими. 2002 йил.
19. Бабажанов А.Р ва бошқа лар. Сугориладиган ерлардан фойдаланиш ва уларни баҳолаш . Т.1992 йил.
20. Варламов А.А., Севостьянов А.В. Земельный кадастр (Том 5) оценка земли и иной недвижимости, Москва. “Колос” 2008г
21. Гнаткович Д.И. Земельный кадастр. Экономика землепользования. Львов “Высшая школа” 1986 г.
22. Дегяяров И.В. Земельный кадастр. Львов 1987 г
23. Ёрматова Д. ва бошқа лар Тупроқшунослик ва умумий дехкончилик 2002 йил.
24. Колпаков Р.В. «Земельное право» Москва, 2005 г
25. Рустамбоев М.Х. тахрири остида. Ер хукуки. Тошкент Юридик институти 2002 йил.
26. Рамазонов О., О.Юсупбеков Тупроқшунослик ва деҳқончилик 2005 йил.
27. Сулин М.А. «Землеустройство» Москва, Колос 2009г
28. Толипов А. Ер кадастри Т. Янги аср авлоди нашриёти, 2008йил.
29. Толипов Г.А. ва бошқа лар. Ўзбекистон Республикасининг ер кадастри “Ўздаверлойиха” 1994 йил.
30. Тошпулатов С.А., Абдуллаев А. “Оценка недвижимости” Учебное пособие Т. 2005 Г.
31. Туйчиев Р.Д. ва бошқа лар. “Кучмас мулкни баҳолаш асослари”. Тошкент, 2002 йил.
32. Интернет маълумотлари

http://en.wikipedia.org/wiki/Global_Positioning_System
http://tut.ru/Total-Stations/3310/
http://www.gisinfo.ru/edu/edu.htm
www.gisinfo.ru
panorama@gisinfo.ru
http://www.geocad.ru/soft/reg

ИНТЕРНЕТ МАЪЛУМОТЛАРИ

База земельного кадастра Севастополя за 2010 год

Представляю полученную неофициально базу данных земельного кадастра Севастополя на 2010 год. Просьба сохранять себе и распространять максимально публично. Если бы эта база была у меня несколько лет назад — сэкономил бы уйму времени на расследовании фактов дерибана земель Севастополя.

Графическая информация которую можно получить с базы данных выглядит так.

Shape	Polygon
Station	130991
Site	
Name	набережна Андріївська, 32
Purpose	
Executor	
Family	Дойников Юрій Васильович
Area	825.74
Cutarea	0.0826
Region	
Accept	
Ksp	
Pravo	
House	м.Севастополь, вул. Громова, 60, 76
Grounds	35 багаторічні насадження
Number	: :
Zone	
Quarter	
Part	
Idcode	2196601918
Decdate	
Decnum	
Gosakt	

Не все поля базы данных заполнены, но информативность кадастра достаточно большая.

Для получении документов предлагаю использовать <u>Шаблоны</u> запросов информации.

В помощь пользованием базой данных:

- запускается база без проблем в Windows (с Linux`ом проблемы)

- в <u>правой боковой колонке</u> выбираются

галочками слои которые будут видны

поле слоя из которого будет извлекаться информация (наибольшая информативность у **All_n.shp**, если участки не выбираются меняйте на другие поля, возможно повезет с **июнь 2010.shp**)

- выбор участков в режиме **(!)**

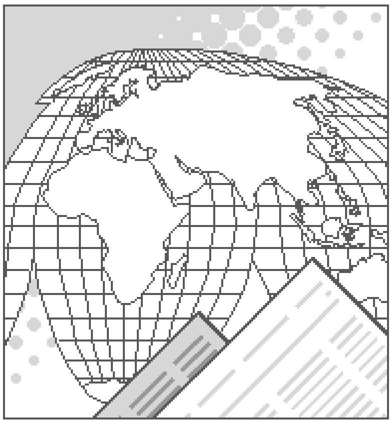
- появляется окно с двумя колонками. В первом отмеченные участки, во втором — детальная информация

(не все нюансы работы с базой мной выявлены — отметил моменты которые возможно Вам пригодятся)

Сказать базу данных можно с файлообменников:

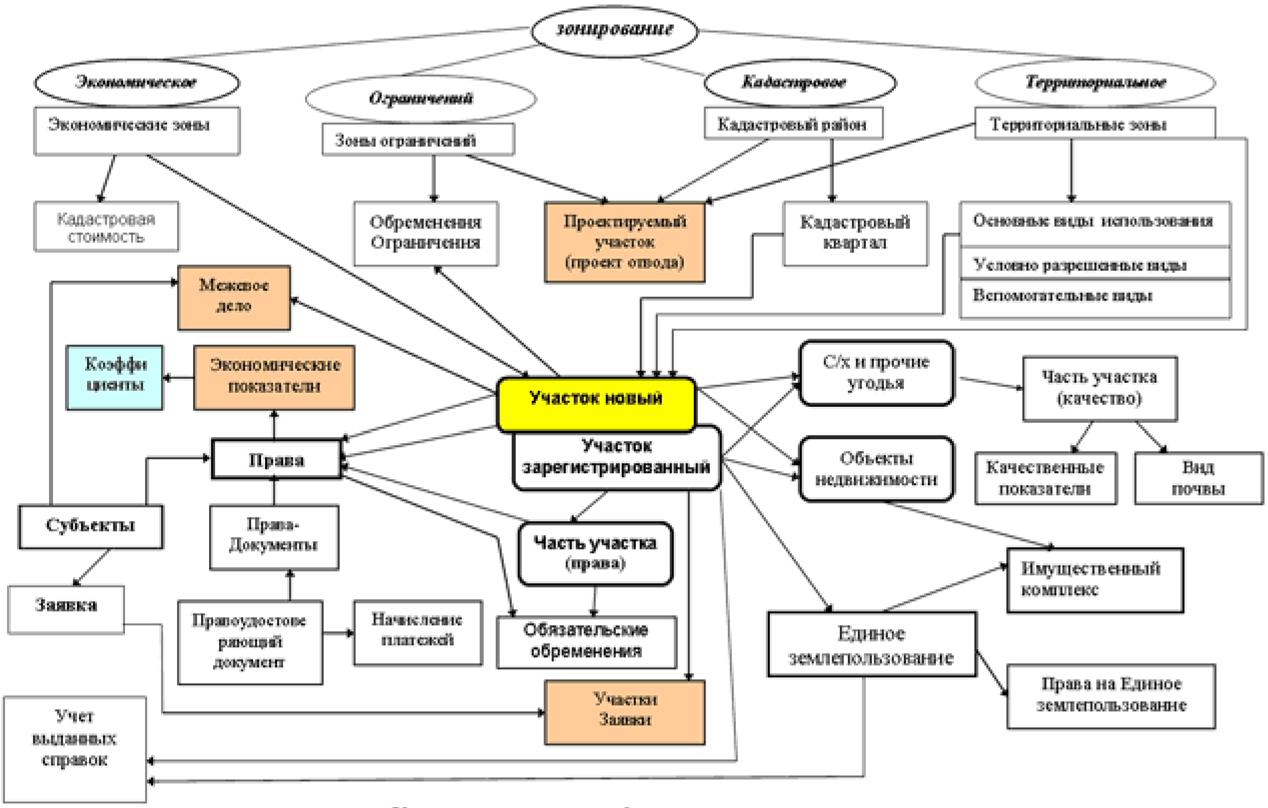
http://us.ua/1074208/

https://docs.google.com/file/d/0B34GyklzxoiYeDAtbmdxSzE0dkk/edit?usp=shari



Автоматизированная информационная система **«Земельный кадастр»** разработана на базе системных решений **GeoCad Systems** и предназначена для ведения государственного земельного кадастра организациями и службами, выполняющими работы по кадастровому учету земельных участков и регистрации прав на земельные участки и прочно связанную с ними недвижимость городских и районных территориальных образований.

Система разработана в виде программно-технологического комплекса управления базами данных на основе общепринятых существующих методов землеустроительных работ по сбору кадастровой информации. Все семантические характеристики учетных объектов и прикладные классификаторы разработаны с учетом действующих нормативных документов и законодательных актов в области земельного кадастра.



Концептуальная схема формирования данных в АИС земельного кадастра на базе GeoCad System 5.0

Комплекс образует функционально законченную схему для решения задач земельного кадастра территории и позволяет:

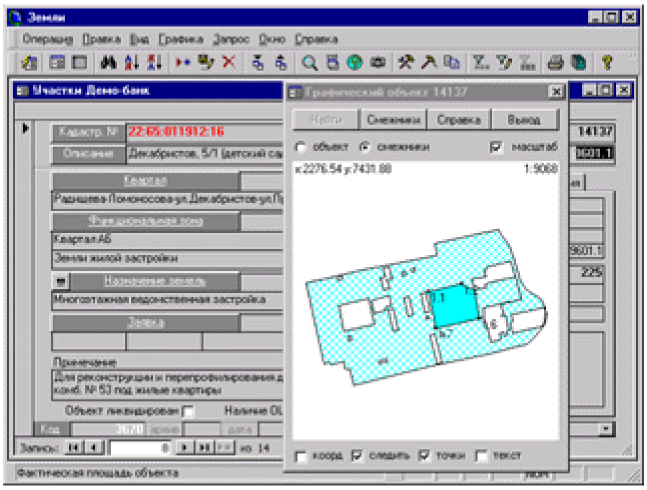
- Производить количественный и качественный учет земель с разделением их по категории, разрешенному виду использования, правовому режиму, наличию и состоянию зданий, сооружений, сельскохозяйственных и прочих угодий;
- Вести списки землепользователей с учетом всех их реквизитов и формировать справочные данные для налоговых инспекций;
- Выполнять кадастровый учет земельных участков с подготовкой и выдачей документов установленных образцов и форм для таких типов объектов, как:
  - Земельный участок;
  - Часть земельного участка;
  - Права на земельный участок и его части;
  - Обременения и ограничения;
  - Объекты недвижимости и сельхозназначения;

- Документы;
- Субъекты;
- Зоны;
- Учетные территории.
- Для учета земельных участков под технологическими комплексами такими, как ЛЭП, линии связи, ЭПТК и прочими, предусмотрены дополнительные типы объектов:
  - Единые землепользования
  - Права на единые землепользования
  - Части единых землепользований
  - Имущественные комплексы
- Хранить информацию о правах, сделках, ограничениях и обязательских обременениях;
- Обрабатывать информацию о кадастровом, экономическом и территориальном зонировании, а также о зонах ограничений;
- Рассчитывать и отслеживать поступление земельных платежей по всем земельным участкам учетной территории;
- Формировать полный пакет документов по межеванию, представляемых для постановки на государственный кадастровый учет земельных участков;
- Отслеживать «историю» объектов банка данных.

В состав комплекса входят следующие (основные) программные модули:

- Приложение **«Администратора системы»** – для выполнения общей настройки системы, распределения прав доступа пользователей к информационным ресурсам, контроля целостности баз данных и других общесистемных операций;
- Модуль **«Импорт-Экспорт»** – для обеспечения операций обмена данными с другими аналогичными системами или специализированными программными продуктами, используемыми в качестве средств подготовки или анализа информации;

- Приложение **«Проектировщика системы»** – для разработки и адаптации системных решений конечного пользователя, работающих в составе и под управлением GeoCad Systems;
- Графическое приложение **CPS Graph** – для пространственного представления объектов баз данных, имеющих метрические данные, получения информации о выбранных объектах, отображения графических выборок и ввода/редактирования пространственных характеристик объектов;
- Клиент-приложение «Земли» – для организации различных режимов обслуживания баз данных (семантических, метрических и служебных), ориентированное на работу с информацией земельного кадастра (вычисление смежеств, расчет земельного налога, документы участков и др.);
- Клиент-приложение **«Сводные отчеты»** – для формирования, контроля и печати статистических отчетов по землепользованию (по форме №22) на основании информации баз данных земельного кадастра.



Система позволяет производить автоматический расчет следующих характеристик:

- Внешний объект (по кадастровой иерархии);
- Кадастровый номер;
- Список смежных участков;
- Фактическую площадь и протяженность границ объектов;
- Пересечения объектов в слое и с другими слоями;
- Обременения, вызванные прохождением зон ограничений;
- Нормативную стоимость, налог, арендную плату.

Начисления платежей перенесены из прав на участок, в правоудостоверяющие документы. Существует возможность описывать один

правоудостоверяющий документ для нескольких прав - например, когда по одному договору аренды фактически сдается в аренду несколько участков одному субъекту. В связи с этим появляется возможность единовременного начисления и отслеживания платежей по одному правоудостоверяющему документу, а не по каждому праву в отдельности.

Система содержит отчеты по межеванию, необходимые в связи с Приказом Федеральной службы земельного кадастра России от 2.10.2002 г. № П/327 "Об утверждении требований к оформлению документов о межевании, представляемых для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет":

- Чертеж участков
- Описание границ
- Абрис поворотных точек

В отчете "Чертеж участков" формируется список графических слоев, которые необходимо отобразить на отчете. В первую очередь это необходимо для того, чтобы можно было добавить растры того масштаба, который есть в банке данных. Кроме этих отчетов для межевания также могут использоваться формы Ф1.1, Ф1.2 и Ф1.3.

Автоматическое ведение системного архива позволяет отслеживать любые изменения объектов и их характеристик. В случае необходимости, оператор легко может восстановить утраченную информацию.

Структура баз данных позволяет выполнять информационное расширение системы до многоцелевого территориального кадастра (градостроительный кадастр, недвижимость, экология, инженерные сети и т.д.). [32]