

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС
ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ**

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ҚИШЛОҚ ВА СУВ ХЎЖАЛИГИ
ВАЗИРЛИГИ**

Бобожонов А.Р. Рузибоев С.Б.

АҲОЛИ ЯШАШ ЖОЙЛАРИ КАДАСТРИ

Ўзбекистон республикаси олий ва ўрта махсус таълим вазирлиги
хузуридаги олий ва ўрта махсус касб – ҳунар таълими ўқув методик
бирлашмалари фаолитини мувофиқлаштирувчи кенгаш томонидан ўқув
қўлланма сифатида тавсия этилган

ТОШКЕНТ – 2008

Ўқув қўлланмада аҳоли яшаш жойларининг кадастрини яратиш ва юритишнинг назарий ҳамда баъзи бир амалий қирраларини ёритилган. Жумладан, аҳоли пунктларини жойлаштириш ва ривожлантириш, аҳоли яшаш жойлари кадастри тизимининг мазмуни, ер кадастри технологиясини ташкил этиш ва юритиш, ер ва қўчмас мулкларни рўйхатга олиш ҳисобини юритиш ва баҳолашнинг усуллари тўғрисида тўхтаб ўтилган.

Қўлланма олий ўқув юртларининг Геодезия, картография ва кадастр, Ер тузиш ваер кадастри, Касб таълими (Ер тузиш ва ер кадастри) йўналишлари бўйича таълим олаётган бакалавр талабаларига мўлжалланган.

Бобожонов А.Р. Рўзиев С.Б.

Аҳоли яшаш жойлари кадастри. Ўқув қўлланма, Тошкент, ТИМИ, 2008
143- бет

5540100 – «Геодезия, картография ва кадастр», 5620700 – «Ер тузиш ваер кадастри», 5140900 – «Касб таълими (Ер тузиш ва ер кадастри)» бакалаврлар йўналиши бўйича ўқув қўлланма сифатида тавсия этилган.

Тақризчилар: Исомиддинов Б.Б., Ўзбекистон Республикаси
Ергеодезкадастр давлат қўмитасининг давлат кадастрлари
бошқармаси бошлиғи
Рахмонов Қ.Р., доцент, и.ф.н.

КИРИШ

Табиий ресурслар орасида ер айниқса катта аҳамиятга эга. Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари давлат қўмитасининг маълумотларига қараганда, мамлакатимизнинг умумий ер майдони 2008 йил 01 январ ҳолатига кўра, 44410, 3 минг гани ташкил этади. Ушбу майдоннинг 90 фоиздан ортиғи давлат томонидан эғалик қилиш, фойдаланиш мулк ва ижара ҳуқуқлари асосларида турли – туман қишлоқ ҳамда ноқишлоқ хўжалик корхона, муассаса ва ташкилотларга, фермер хўжаликларига шунингдек фуқароларга бириктирилган. Улар ушбу майдонларда уз фаолиятларини тўлиқ амалга оширадilar.

Ўзбекистон Республикаси Конституциясининг 55 моддасида қайд қилинадики, ер ресурслари республиканинг миллий бойлигидир. Улардан оқилона ва самарали фойдаланиш зарур. Бу эса кўп жиҳатдан ернинг энг муҳим хоссалари ва хусусиятлари қанчалик чуқур ва ҳар томонлама ўрганилганлигига боғлиқ. Бу эса энг аввало, ердан оқилона фойдаланишга йўналтирилган, илмий асосланган тадбиркор мажмуани ишлаб чиқишга изчиллик билан ёндошиш ва амалда тўпланган тажрибаларга риоя қилган ҳолда ташкил этилиши мумкин.

Ўзбекистон Республикасининг 1998 йил 29 апрелда қабул қилинган «Ер кодекси», «Қишлоқ хўжалик» кооперативи (ширкати) тўғрисида», «Фермер хўжалиги тўғрисида», «Дехқон хўжалиги тўғрисида»ги, 1993 йил 6 майдаги «Ер солиғи тўғрисида»ги 1998 йил 3 августдаги «Давлат ер кадастри тўғрисида»ги, 2000 йил 31 декабрдаги «Давлат кадастрлари тўғрисидаги Низомини тасдиқлаш тўғрисида», 1998 йил 31 декабрдаги 543 – сонли «Ўзбекистон Республикасида давлат ер кадастрини юритиш тартиби тўғрисида»ги қарорлари ва бошқа қатор меъёрий ҳужжатлар ерлардан фойдаланишни ташкил этишга йўналтирилган асосий давлат тадбири ҳисобланган ер кадастрига бўлган муносабатни тубдан ўзгартириб юборди. Натижада ерга эғалик қилиш ва ердан фойдаланишда янги шакллар вужудга келди ҳамда ер участкаларига бўлган ҳуқуқлар доираси кенгайди.

Ерни ҳар томонлама яхшилаш, унинг унумдорлигини ва иқтисодий самарадорлигини ошириш – бу иқтисодиёт тармоқларини, жумладан қишлоқ хўжалигини юритишнинг илмий тизими асослари ва ердан юқори маҳсулдорлик билан фойдаланишдир. Ердан тўғри фойдаланиш, замон ва маконда ҳар хил ўсимлик турларининг илмий асосланган кетма – кетлигини жорий этиш, тупроққа экологик «тоза» ишлов бериш усуллари қўллаш, ўғитлаш, қулай агротехника муддатларни амалга ошириш, ўсимликларни касаллик ва зараркурандалардан химоя қилиш, тупроқ эрозиясига қарши кураш каби муайян элементлар аниқ қонунчилик йўли билан бошқаришни талаб қилади. Бунда ҳам ер кадастри ер ресурсларидан фойдаланишни бошқаришнинг муҳим режаси сифатида намоён бўлади.

Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг 15 – моддасига мувофиқ, давлат ер кадастри ерларнинг табиий, хўжалик ва ҳуқуқий тартиби тўғрисидаги, уларнинг тоифалари, сифат кўрсаткичлари ва қиймати тўғрисидаги, ер участкаларининг жойлашган ўрни ва ўлчамлари тўғрисидаги ерларни ер участкалари мулкдорларига, ер эгаларига ва ердан фойдаланувчиларга тақсимлаш тўғрисидаги зарур, ишончли маълумотлар ва ҳужжатлар тизимидан иборат. Давлат ер кадастри ер муносабатларини тартибга солиш, ердан оқилона фойдаланиш ва уни муҳофаза қилиш, ер тузиш ишларини ташкил этиш, ер тузиш ер учун тўланадиган ҳақ миқдорларини асослаш, хўжалик фаолиятига баҳо бериш мақсадида Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасини, маҳаллий давлат ҳокимияти органларини, манфаатдор юридик ва жисмоний шахсларни ер тўғрисидаги маълумотлар билан таъминлашга мўлжаллангандир. Давлат ер кадастри муҳим иқтисодий ва ижтимоий аҳамиятга эга. Унинг маълумотларидан иқтисодий тармоқларининг турли – туман масалаларини ҳал қилишда, жумладан, ер солиғи, ижара ҳақини белгилашда, қишлоқ хўжалик экинлари ҳосилдорликларини режалаштиришда ва бошқа масалаларни ҳал қилишда фойдаланилади.

Шуни алоҳида эътироф этиш зарурки, бугунги бозор иқтисодиёти қарор топаётган шароитда ер кадастрини юритиш қишлоқ хўжалик ерларида, балки шу билан бир қаторда аҳоли пунктлари ерларидан ҳам муҳим аҳамият касб этади. Негаки, бугунги кунда республикада Тошкент шаҳри, 120 та шаҳар, шундан 55 таси республика ва вилоятга бўйсунувчи шаҳарлар, 115 та шаҳарчалар ва 2500дан ортиқ қишлоқ аҳоли пунктлари мавжуд. Улар тасарруфидаги ер майдонлари мамлакат ер фондининг 1,8 фоизини ташкил этишга қарамасдан, мамлакат иқтисодиётида бу ерлар катта ижтимоий иқтисодий аҳамият касб этади. Шунинг учун ҳам ер кадастри билан бир қаторда аҳоли пунктлари ерларининг кадастрини юритиш бўйича зарурий билимларга эга бўлиш талабаларни етук мутахассис сифатида шаклланишига етарли замин тайёрлайди. «Аҳоли пунктлари ерларининг кадастри» илмий фан сифатида ерни иқтисодиёт тармоқларида, жумладан, аҳоли пунктларида ишлаб чиқариш воситаси эканлиги тўғрисидаги таълимотга, бозор иқтисоди асосида ривожланаётган демократик жамиятнинг ер муносабатларига ҳамда дунёни билишнинг диалектик услубиятига асосланади. «Аҳоли пунктлари ерларининг кадастри» ни ўрганиш у билан ёнма – ён бўлган, чамбарчас боғланган илмий фанлар (иқтисодиёт назарияси, геодезия, ер ҳуқуқи, ер тузишни лойиҳалаш, аҳоли яшаш жойларини лойиҳалаш ва қуриш асослари, ер кадастри, картография, ер ресурсларидан фойдаланишни башоратлаш, ер мониторинги, тупроқшунослик, мелиорация ва бошқалар) нинг назарий ва амалий ишланмаларига таянади.

Ушбу ўқув қўлланмаси ер тузиш ва ер кадастри йўналишида бакалаврлар тайёрлаш бўйича олий ўқув юр்தларининг дастурига мос ҳолда ёзилган бўлиб, у мамлакатимиздаги аҳоли пунктлари ерларининг кадастрини ташкил этиш ва юритишнинг ҳозирдаги мавжуд бўлган илғор тажрибаларини ёритади. Қўлланмадаги юқорида қайд қилинган йўналишдаги тайёрланаётган магистрлар ҳам фойдаланишлари мумкин.

I-БОБ. АҲОЛИ ПУНКТЛАРИ ЕРЛАРИ КАДАСТРИНИ ЮРИТИШНИНГ НАЗАРИЙ МАСАЛАЛАРИ

1.1 Ер – табиий ресурсларнинг муҳим тури ва аҳоли яшаш жойларининг макони сифатида

Ер – бу шундай бир нарсани, усиз сайёрамизда ҳаёт кечириш умуман мумкин эмас. Ер табиий муҳитнинг таркибий қисми ҳисобланади. У ўзининг кенглик шарти, рельефи, тупроқ катлами, ўсимлик дунёси, ер ости бойликлари, сув манбалари билан тавсифланади. Ер қишлоқ хўжалигининг асосий ишлаб чиқариш воситасидир ҳамда аҳолининг яшаши ва ҳалқ хўжалигининг барча бошқа тармоқларини жойлаштириш учун кенглик асоси бўлиб хизмат қилади.

Ер табиат маҳсулидир. У ўзининг ўлчамлари бўйича чегараланган, кенгликда бир жойдан иккинчисига кўчириб бўлмайди, табиатнинг ва турли антропоген омилларнинг таъсирига учрайди. Ернинг юза, устки қисми – тупроқ унумдорлик қобилиятига эгаллиги билан ажралиб туради. Турли ўсимликлар ва экинлар уларга зарур бўлган камлик ҳамда озуқа моддалар билан таъминлай олиш хусусиятига тупроқнинг унумдорлиги дейилади. Бундан кўринадики, фақатгина ер асосий кўчмас мулк бўлиши мумкин, барча қолганлари, яъни ер майдонига боғланганлари – «иккиламчи кўчмас мулклар»дир, чунки уларнинг асосида инсон меҳнати ётади. Айнан шу жиҳатдан ҳам ер – кўчмас мулк ҳамда бино ва иншоотлар иккиламчи кўчмас мулклар тушунчалари ўртасидаги принципиал фарқ шундан иборатдир.

Ерга эгаллик қилиш ва ундан фойдаланиш ернинг остида жойлашган физик объектлар сингари ер тушунчасининг таркибий қисми ҳисобланади. Ерга эҳтиёткорлик билан муносабатда бўлиш, уни турли салбий таъсирлардан муҳофаза қилиш ҳозирги ҳамда келгуси авлодлар учун муҳимдир.

Ушбу ўқув қўлланмасида ер шарини тўла қамраб олган унинг устки қисмига, кенглигига у билан чамбарчас боғлиқ бўлган барча турли – туман

объектларга, шунингдек ернинг остки қисмида жойлашган тоғ жинслари ва минералларга алоҳида диққат – эътибор қаратилади. Ер тушунчаси сув билан банд бўлган, масалан денгиз ва кўллар, бино ва иншоотлар, шунингдек турли – туман табиий ўсимликлар тарқалган ҳудудларни ҳам ўз ичига олади.

Ер, аниқроғи тупроқ билан боғлиқ бўлмаган объектлар, масалан, автомобиллар, ҳайвонлар ва одамлар, гарчи ўзлари эгаллаган кенгликдан фойдаланишни мувофиқлаштирувчи ҳукукий муносабатларнинг субъектлари бўлсалар-да, улар ернинг бир қисмини ташкил эта олмайдилар.

Ер ва ундан фойдаланишни кўпгина нуқтаи назарлардан қараш мумкин. Экологик нуқтаи назардан ер кўпсонли йирик организмларни яшаши ва кўпайиши учун муҳим аҳамиятга эгадир. Инсонни ерга жойлашиш омили эса ички ва халқаро муносабатларга хизмат қилади. Булар натижасида ўзлари жойлашган ҳудуд чегараларининг дахлсизлиги учун ёки ўзларининг хусусий мулкларининг дахлсизлиги учун курашади, уларни имкони борича кенгайтиради, куради, натижада ривожланиш давом этаверади.

Қишлоқ хўжалиги ва ноқишлоқ хўжалиги моҳиятидаги ер майдонларининг ролини тавсифлашда, одатда улардан фойдаланиш жараёнида ҳудуднинг қуйидаги хусусиятларини намоён бўлиши қайд қилинади: кенглик асоси; умуммеҳнат воситаси; умуммеҳнат предмети; асосий ишлаб чиқариш воситаси; чегараланган табиий омил; рекреацион ресурс; ер ости қазилма бойликлари манбаси. Шуларни ҳисобга олган ҳолда, табиий ва ижтимоий – иқтисодий хусусиятлардан келиб чиқиб ҳамда аҳолининг турмуш фаолиятида, шунингдек аҳоли пунктларида ижтимоий ишлаб чиқаришни ривожлантиришга уларнинг таркибий элементлари ролини ҳисобга олиб ер майдонларининг аҳамияти тўғрисида қисқача тўхталиб ўтамиз.

Ернинг кенглик асоси сифатидаги аҳамияти фақатгина барча аҳоли пунктларини ривожлантиришда акс этибгина қолмасдан, балки инсон ҳаёт – фаолиятининг барча бошқа сфераларида ҳам намоён бўлади.

Ер майдонларидан инсонлар доимо ўзларининг яшаш жойи қуришда ва умуман аҳоли яшаш пунктларини ривожлантиришда фойдаланган. Бунда ер оддий асос бўлибгина қолмасдан, балки умумхудудий – операцион асос бўлиб хизмат қилади.

Аҳоли пунктлари ерларининг асос сифатидаги хусусияти инсонларни жойлашиш ўрни юқорисида унинг фақатгина майдони эмас, балки инсон ҳаёт – фаолиятининг моддий шакллариининг ҳажми сифатида ҳам тўла тарзда намоён бўлади. Ер умуммоддий асос бўлгани ҳолда ишчини яшаш жойи билан ишлаб чиқаришнинг алоқасини, ишлаб чиқариш жараёнларини технологик ўзаро боғлиқлигини таъминлайди. Бунда ишлаб чиқаришни ташкил этиш, иш вақтини, моддий ва бошқа ресурсларни тежаш учун мақбул ҳудудий – ишлаб чиқариш таркибий яратилади.

Ерни умумхудудий асос сифатидаги аҳамиятини эътироф этиш билан бир қаторда аҳоли пунктларидаги унинг қандай бир хусусиятини ҳам ҳисобга олиш зарурки, бу – унда бинолар, иншоотлар ва бошқа моддий воситаларнинг ҳудудий жойлашганлигидир. Инсон томонидан яратилган ижтимоий – меҳнат воситаларини ерга жойлашганлик асоси ер ресурсларидан фойдаланиш ва уларни баҳолаш жараёнида ҳисобга олиш талаб қиладиган аҳоли пункти ерларининг муҳим хусусияти ҳисобланади. Аҳоли пунктининг ҳудуди аниқ қайд қилинган жойга, майдонга, чегараларга эга бўлади ва маълум ердан фойдаланиш кўринишини олади.

Ер майдонининг кенглик хусусияти билан ундан фойдаланишнинг бошқа муҳим хусусиятлари ҳам боғлиқдир. Улар шу билан тушуниладики, аҳоли яшаш жойларидаги меҳнат воситалари тизимли тарзда ўзгариб туради (мавжудларини қайта қуришади ва янги бинолар қурадилар, инженерли тармоқлар ётқизишади ва ҳақ). Булар ўз навбатида ерга ҳам тўғридан-тўғри таъсирини ўтказадилар (тупроқнинг унумдор қисмини

сидириб олишади, чуқурлар ва траншеялар казишади, тупроқларни аралаштиришади). Шу билан бир қаторда ер майдонининг кенглик хусусияти фойдаланиш жараёнида юз берадиган бошқа, қисман, тупроқнинг унумдор қатламини мавжудлиги билан белгиланадиган сифат кўринишларидан ажралган ҳолда мавжуд бўла олмайди.

«Иқтисодиёт назариясида ишлаб чиқариш жараёни инсон (жамият) ва табиатнинг ўзаро таъсири сифатида қаралади. Ишлаб чиқаришнинг ривожланиши билан инсон табиатни ўзгартиради, ер майдонларидан анча фаол, тўғри ва оқилона фойдалана бошлайди.

Маълумки меҳнат предметлари ишлаб чиқаришнинг муҳим омиллари ҳисобланадилар. Одатда, меҳнат предметлари деганда инсон меҳнати йуналтирилган нарсалар, яъни бўлғуси маҳсулотларнинг моддий асосини ташкил этувчи нарсалар тушунилади. Ер меҳнатнинг моддий – нарсали ресурс бўлгани ҳолда барча меҳнат предметларини тайёрлаш учун бирламчи асосни ташкил этади. Юқорида қайд қилинганлар ерни умуммеҳнат предмети сифатидаги аҳамиятини тавсифлайди.

Шу билан бирга, ер наинки умуммеҳнат предмети ҳисобланади, балки шу билан бир қаторда у умуммеҳнат воситаси ҳамдир. Меҳнат воситаларига одатда меҳнат қуроллари ва умум ишлаб чиқариш шароити (ишлаб чиқариш бинолари, йўллар, алоқанинг бошқа воситалари ҳамда ернинг ўзи) киради. Бунда ер ишлаб чиқариш жараёнига инсоннинг таъсирини кузатувчиси сифатида намоён бўлади (томорқа ер участкаларида экинларни етиштириш учун тупроқнинг унумдор қатламидан фойдаланиш, ҳудудни кўкаламзорлаштириш ва ҳақ).

Аҳоли яшаш пунктлари чегарасида қишлоқ хўжалик ерлари, томорқалари, ишчи ва хизматчиларнинг полиз ерлари ва деҳқончилик маҳсулотларини етиштириш учун фойдаланиладиган бошқа ерлар мавжуд бўлади. Бу ерда ҳам ўрмон хўжалиги сингари (ўрмон истиротгоҳлари, боғлар ва бошқа) ер майдонининг асосий тавсифи сифатида унумдорлик

хизмат қилади ҳамда бу ерда у асосий ишлаб чиқариш воситаси ҳолатида намоён бўлади.

Ерни асосий ишлаб чиқариш воситаси сифатидаги муҳим хусусиятларидан бири шундан иборатки, барча ишлаб чиқариш воситалари меҳнатнинг, яъни инсон меҳнатининг маҳсулидир, ер эса табиат маҳсулидир. Шу билан бир вақтда ишлаб чиқаришга тортилган ер майдони уни ишлаган инсонлар меҳнатини ўзида мужассамлаштиради. Ерни ишланиш далили наинки ундан самарали фойдаланиш заруриятини ва ташқи табиат инъом этган бойлик сифатида уни объектив баҳолаш кўрсаткичларини аниқлаш заруриятини туғдиради, балки юқоридагилар билан бирга ўзида мужассамлаштирган инсон меҳнатини ҳам ҳисобга олиш заруриятини туғдиради. Аҳли яшаш пунктлари (шаҳарлар ва қишлоқлар)нинг ривожланиши, жумладан йирик шаҳарлар қурилишининг тез суратларда ўсиши майда тош, қум, табиий ёнилғи ва ер остидан қазиб олинadиган бошқа қазилма бойликларга бўлган талабни кескин оширди. Шунинг учун ҳам ер ости қазилма бойликларининг манбаи сифатида ернинг тутган ўзига хос ўрнини, ҳудудий чегараланганлиги ҳамда маълум бир географик жойга эга бўлганлигини (регионлар ўртасида бир жойдан иккинчисига кўчириб бўлмаслик фойдаланиладиган ерларнинг қийматини оширади) ҳисобга олиш доимо ўсиб боровчи аҳамиятга эга бўлади. Бу ҳолат билан аҳоли пунктлари ерларининг қуйидаги муҳим хусусиятлари боғлиқ: анчагина қулай жойлашганлик, юқори унумдорлик.

Ер майдонларининг чегараланганлиги уни ҳақиқатан ҳам ноёблигини ва охир – оқибатда истеъмол қийматини ошишини билдиради. Бу эса унумдорлиги паст бўлган ер участкаларини ҳам ўзлаштириш заруриятига олиб келади. Ер майдонларининг ташқи ҳақиқий қийматлари, балки унинг алоҳида таркибий элементлари бўйича ҳам ҳудудлар чегаралангандир.

Алоҳида аҳамиятга молик бўлган омиллардан бири – бу ҳайдалма ерлар ва бошқа маҳсулдор ерларнинг чегараланганидир. Турли – туман

қурилмаларининг ривожланиши аҳоли пунктлари, саноат ва бошқа турдаги қурилишлар ҳудудларини кенгайтишига олиб келади. Бу эса ўз навбатида қишлоқ хўжалиги ва бошқа мақсадларга мўлжалланган ерлар майдонини қисқартиради ва натижада бу ер фонди таркибининг ўзгаришига сабаб бўлади.

Шаҳарларнинг ўсиши билан ҳудудни ифлосланиши ошади, ён атрофдаги ер турларида рекреацион таназзул вужудга келади.

Шу билан бир қаторда қишлоқ аҳолисини шаҳарларга кўчиши, унча катта бўлмаган қишлоқлар аҳолисини кескин камайиб кетиши шу атрофдаги ерлардан фойдаланишни ёмонлашувига олиб келади. Буларнинг барчаси ер ресурсларига бўладиган салбий таъсирнинг кучайишига ҳамда охир – оқибатда шу ердаги маҳаллий аҳолининг яшаш шароитини ёмонлашувига олиб келади. Шунинг учун ер майдонларини турли қурилишлар билан банд бўлишидан ҳамда уларни ифлосланишдан муҳофаза қилишнинг аҳамияти ҳам доимий равишда ўсиб боради.

Ер фақатгина ишлаб чиқаришнинг моддий омили бўлибгина қолмасдан, балки жойнинг ландшафти, иқлимнинг параметрлари ва гидросфера билан биргаликда алмаштириб бўлмайдиган рекреацион ресурсни ташкил этади. У эса ўз навбатида аҳолини меҳнат ва дам олиш шартини яхшиланишига замин яратади. Бу ҳол ишлаб чиқариш самарадорлигини ошишига олиб келади.

Аҳоли яшаш пунктларининг моҳияти ва муҳим элементларини кўриб чиқиш жараёнида юқорида эътироф этилганки, ер майдонлари билан бир қаторда ушбу аҳоли пунктининг аҳоли сони ва улар турмуш тарзининг моддий шакллари (ишлаб чиқариш) унинг асосий белгилари бўлиб хизмат қилади. Айнан ижтимоий ишлаб чиқариш аҳоли турмушини ва аҳоли яшаш пунктлари ривожланишининг моддий асосини ташкил этади. Шунинг учун ҳам ижтимоий ишлаб чиқариш таркиби аҳоли яшаш пунктлари ерларидан фойдаланиш моҳиятини аниқлаш учун бошланғич асос сифатида қабул қилинади.

Иқтисодий назариясидан маълумки, ҳар қандай ишлаб чиқариш ўзида учта ўзаро боғлиқ бўлган омилларни жамлайди. Ишчи кучи, меҳнат предмети ва меҳнат воситалари. Охирги иккита омил биргаликда ишлаб чиқариш воситаси сифатида гавдаланади ва ишчи кучидан фарқли ўлароқ ишлаб чиқаришнинг омилини яратади. Ишчи кучи эса ишлаб чиқаришнинг хусусий омилини ташкил этади, аммо ягона ишлаб чиқариш жараёнига бирлашса умумий ишчи кучи сифатида намоён бўлади.

Ишлаб чиқариш омилларини ижтимоий ишлаб чиқариш шакллари билан ўзаро боғлиқлиги шароитида ернинг тутган ўрни ва ролини аниқлаймиз. Маълумки, ишчи кучи ва ишлаб чиқариш воситалари (меҳнат предмети ва меҳнат воситаси) ижтимоий ишлаб чиқариш омиллари ҳисобланади. Ушбу омиларнинг қўшилиши ва ўзаро таъсири мавжуд ишлаб чиқариш усулининг аниқ бир ижтимоий – иқтисодий шаклида акс этадиган маълум ишлаб чиқариш муносабатларининг моделига (ишчи кучи) қўшилиш зарурияти билан боғлиқдир. Шундай қилиб, ишлаб чиқариш муносабатлари сферасида аҳоли пунктларининг ерлари ер муносабатлари объекти ролини бажаради.

Шу билан бир қаторда ҳисобга олиш зарурки, ер майдонлари наинки маълум бир ишлаб чиқариш муносабатлари, балки шу билан бирга аҳоли яшаш жойларининг ижтимоий нуқтаи назардан қурилишини мавжуд талабларига риоя килинган ҳолдаги моделларининг ҳаёт – фаолиятида ва ишлаб чиқариш жараёнида тадбиқ қилинади, негаки ердан фойдаланиш ижтимоий масалаларни ҳал қилиш билан тўғридан – тўғри боғлиқдир.

Ижтимоий ишлаб чиқариш ҳар қандай ишлаб чиқаришнинг ҳаракатлантирувчи кучи булгани ҳолда ўзининг якуний мақсади бўладиган истеъмолга эгадир. Ишлаб чиқариш истеъмоли (қурилишда материалларни сарфлаш ва бошқа) ҳамда ер ресурсларидан фойдаланиш нуқтаи назардан шахсий истеъмол (уй – жой, озиқ-овқат, кийим –кечак ва бошқалар) билан бир қаторда қуйидагилар бўйича ижтимоий – иқтисодий аҳамиятга молик ердан фойдаланиш амалга ошади. Аҳоли пунктларида одам ишчи кучи

ижтимоий ишлаб чиқариш ривожлантиришнинг якуний натижаси бўлади, аммо мулкчиликнинг турли кўринишларида у ишлаб чиқаришнинг шахсий омили бўлиб қолаверади. У ўзига ва барча жамиятга меҳнат қилади ва натижада ижтимоий шаклни олади.

Аҳоли яшайдиган жойлардаги ишлаб чиқаришнинг моддий омиллари асосан ишлаб чиқариш фондлари (саноат ва қишлоқ хўжалик бинолари ва иншоотлари) ноишлаб чиқариш фондлари, ер билан чамбарчас боғлиқ бўлган ишлаб чиқариш ҳамда ижтимоий инфратизимлар объектлари кўринишида бўлади.

Мулкчиликнинг турли туман шакллари мавжуд бўлган ва ривожланаётган бир шароитда бу фанлар ҳамда ер ресурслари аҳоли турмуш даражасини, шунингдек ишлаб чиқариш самарадорлигини ошириш воситаси сифатида меҳнат жамоалари ва корхоналар томонидан фойдаланилади, яъни маълум бир ижтимоий – иқтисодий йўналишга эга бўлади. Шундай қилиб аҳоли пунктлари ерларининг асосий моҳияти шундан иборатки, улар умумхудудий асос, умуммеҳнат предмети ва воситаси, қишлоқ хўжалик экинларини етиштириш ва кўкаламзорлаштиришда эса асосий ишлаб чиқариш воситаси ролини бажарадилар.

Ердан фойдаланиш – бу аҳоли пунктларидаги ижтимоий ишлаб чиқаришнинг таркибий қисмидир. Шунинг учун ерлардан фойдаланиш ва ижтимоий ишлаб чиқаришнинг бош вазифалари ҳам улар самарадорлигини оширишдир. Ижтимоий ишлаб чиқариш самарадорлигини оширишга ижтимоий аҳамият берилишини эътиборга олган ҳолда аҳоли пунктлари ерларидан фойдаланиш ижтимоий – иқтисодий моҳиятга эга эканлигини қайд қилиш мақсадга мувофиқдир.

Кўпгина мамлакатларда ерга нисбатан «кўчмас нарса» термини қўлланилади. Бошқалар эса ер майдони билан кўчмас мулк деб юритиладиган, ерда жойлашган бино ва иншоотлар ўртасидаги фарқни ажратишга ҳаракат қиладилар. Кадастр муаммоларини ўрганиш ва ҳал

қилиш жараёнида «ер» кўпқиррали мазмунида ишлатилади. Кўчмас мулк эса инсонлар томонидан яратилган иншоотларга киради

Ерни ҳар бир алоҳида олинган мамлакат иқтисодида тутган ўрни ва роли доимо ҳам ойдин бўлавермайди, аммо у катта аҳамиятга эгадир. Ерга бўлган ишончли ҳимояланган ҳуқуқсиз қатъий ривожланишни таъминлаб бўлмайди, негаки усиз сармоядорларда ҳам узоқ муддатли капитал маблағларни бу ерга сарфлашга ҳоҳиш туғилиши мушкул бўлади. Бу қоида иқтисодиётнинг аграр секретарини ривожлантириш учун ҳам саноат, аҳоли пунктлари ва объектларини қуриш учун ҳам тааллуқлидир. Олинган расмий маълумотларга қараганда, ривожланган мамлакатларда ялпи ички маҳсулотнинг 20,0 % га яқини ер, кўчмас мулк ҳамда уларнинг қиймати, шунингдек ушбу ресурсларнинг баҳоларини ошириш мақсадида улардан фойдаланишни назарий қилиш ва мувофиқлаштириш ҳисобига яратилади.

Аҳоли пунктлари ерлари кадастри ва ерларни рўйхатга олиш. Ерга бўлган турли – туман ҳуқуқлар, ернинг қиймати ва ундан фойдаланиш назарий жиҳатдан мустақил тушунчалар бўлса-да, амалда бир – бирлари билан чамбарчас боғлиқдирлар.Ернинг ҳар бир компоненти тўғри бошқарилишга муҳтождир. Бунинг учун ернинг қуйидаги шундай маълумотларини аниқ рўйхатга олиш зарур: эгалик ҳуқуқини ишончли ҳимоясини кафолатлаш учун мулк ҳуқуқини; ер майдонларидан ва кўчмас мулкдан солиқ ундиришда, шунингдек давлат мақсадлари учун ерларни сотиб олишда ҳақиқий ўрнини қоплашнинг ишончилигини таъминлаш учун ернинг қиймати; ресурслардан самарали фойдаланиш учун ердан фойдаланиш тартиби.

Ресурсларни оқилона бошқариш учун биринчи галда ер кадастрининг давлат тизими зарур. Унда ерларни рўйхатга олишнинг маълум шакллари, яъни рўйхатга олишнинг мавжуд механизми кўзда тутилган. Баъзи бир мамлакатларда эса ерга мулкчилик ҳуқуқи тўғрисидаги маълумотларнинг аниқлигига кафолатлар бериш кўзда тутилган. Бундай ҳуқуқлар маълум шахсларга ёки бир гуруҳ шахсларга берилиши мумкин.

Ерларни рўйхатга олиш ерга бўлган ҳуқуқни сотиб олиш, бундай ҳуқуқдан фойдаланиш ва уни тасарруф қилиш учун ишончли ва аниқ белгиланган асосни таъминлашдан иборатдир.

Ер кадастри тизими ер эгалари, ердан фойдаланувчилар ва уларнинг ҳамкорлари, миллий, халқаро сармоялаш ва кредитлаш ташкилотлари, савдо ва ишбилармон корхоналар учун, шунингдек ҳукумат учун зарурий кафолатлар бергани ҳолда жамиятда тартиб ҳамда барқарорликни таъминлаши зарур. Ерларни рўйхатга олиш тизими кўпинча алоҳида субъектларнинг манфаатларини таъминлашга қаратилган бўлса-да, улар шу билан бир қаторда миллий ер сиёсатининг муҳим қуроли ҳамда иқтисодий ривожланишни қўллаб – қувватлаш воситаси бўлиб хизмат қиладилар.

Кадастр – бу маълумотларни бир тизимга келтирилган тўплами бўлиб, у икки қисмдан иборатдир: барча ер участкаларини жойлашган ўринлари тўғрисидаги маълумотларни ўзида жамлаган харита ва планлар ҳамда уларнинг характерли хусусиятларининг текстли изоҳи. Турли мамлакатларда «кадастр» терминига турлича изоҳ берилади. Умумий тарзда қабул қилинган тушунчага биноан кадастр ер ҳамда унда жойлашган ёки у билан боғлиқ бўлган объектлар тўғрисидаги маълумотларни ўзида жамлаган ахборотлар тизимидан иборатдир. «Ахборотлар тизими» термини одатда кенглик тўғрисидаги ахборотларни кенг диапазонига қўлланилади. У ўз ичига экологик ва ижтимоий – иқтисодий маълумотларни, шунингдек инфратизимнинг таркибига кирувчи маълумотларни олади. Кадастр мулк ҳуқуқи қиймати ва ер участкаларидан фойдаланиш билан боғлиқ бўлган масалаларга анчагина аниқ диққат – эътиборни қаратади.

Кадастрга қуйидаги маълумотларни киритиш мумкин: геометрик маълумотлар (координаталар, хариталар); ижара шартномасини амал қилишининг характерли муддатлари; бинолар ва хонадонларнинг анча кенгайтирилган қурилиш тавсифномалари; аҳоли сони; ер солиғининг миқдорлари. Бу маълумотлар алоҳида ер участкаларига тегишли бўлиши мулкни ёки анча кенг ҳудудни қамраб олиши мумкин.

Мустақил ўрганиш учун саволлар.

1. Аҳоли яшаш жойларини жойлаштиришда ернинг тутган ўрни?
2. Ерни умумхудудий асос сифатида қандай тушиниш мумкин?
3. Аҳоли пунктлари чегарасида қандай ер турлари учрайди?
4. Аҳоли пунктлари чегарасидаги қандай ерлар асосий ишлаб чиқариш воситаси бўлади?
5. Ердан фойдаланиш тушунчаси нима?
6. Ер – кўчмас мулк тушунчасига таъриф беринг?

1.2 Ердан оқилона фойдаланиш ва ер ислохоти. Худудий-кенглик жиҳатидан режалаштиришда кадастрнинг аҳамияти.

Ер майдонларидан оқилона фойдаланиш деганда шундай жараён тушуниладики, бунда ердан фойдаланиш натижасида иқтисодий жиҳатдан мумкин қадар кўпроқ даромад олинади ёки экологик нуқтаи назардан табиий ресурсларнинг муҳим тури сифатида ердан фойдаланиш билан боғлиқ бўлган фаолиятнинг барча жабҳаларини қамраб олади. У қишлоқ хўжалигини ер ости минералларини қазиб олишни, ер ва кўчмас мулкларни оқилона бошқаришни, шунингдек шаҳарлар ва қишлоқ жойларини худудий режалаштиришни ҳам ўз ичига олиши мумкин.

Марказлашган режалаштириш тизимидан бозор иқтисодиётига ўтишнинг муҳим қадамларидан бири- бу ер участкаларига турли ҳуқуқларни (эғалик, фойдаланиш, мулк, меросий мулк ва бошқалар) жорий этилганлигидир. Сармоядорларда ўзларининг капитал маблағларини жалб қилишлари учун улар томонидан режалаштирилаётган объектлар ер участкаларига эғалик қилишнинг ишончли ҳимояланган ҳуқуқига эга бўлган жойга қурилиши тўғрисида тўла ишонч бўлиши керак, ер ресурсларидан оқилона фойдаланиш шаҳарлар ва қишлоқ туманларини иқтисодий ҳамда ижтимоий ривожланишини таъминлашга имкон беради. Бундай мақсадга эришишда сўзсиз ер ислохоти маълум рол ўйнайди.

Ер ислоҳоти термини турлича маъно касб этади. У ўз ичига олдинги мулкдорларнинг ерга бўлган ҳуқуқларини тиклашни олиши мумкин. Бундай жараён бугунги кунда баъзи бир Европа мамлакатларида кузатилади. Ер ислоҳоти ер ҳуқуқларини бир соҳадан бошқасига қайта тақсимланишини ўз ичига олиши мумкин. Масалан, давлатга тегишли бўлган ерларни ер мулкига эга бўлмаган алоҳида мулкдорларга, ташкилотларга ёки шахсларга бериш, ёки бўлмаса ер ислоҳоти – ер майдонларини бирлаштириш кўринишини олиши мумкин. Бунда қандайдир бир маъмурий тумандаги барча ер эгалари ўз ерларини топширадилар ва уларнинг ўрнига қиймати бўйича тенг бўлган, аммо ерлардан анчагина юкори маҳсули ҳамда самарали фойдаланишга имкон берувчи шаклга эга бўлган янги ер бўлакларини оладилар. Шунингдек, ер ислоҳоти ерга эгалик шаклларининг ўзгариши йўналишида ҳам кузатилади. Бунда ҳуқуқни олиш механизми ўзгаради, ерга эгаликнинг анъанавий мавжуд бўлган усуллари ва одатлари ер майдонларини бир субъектдан иккинчисига олиб беришнинг анча моддий ҳамда самарали йўллари билан алмаштирилади. Ердан фойдаланиш бўйича кутиладиган таъсирни олдиндан режалаштириш мумкин, аммо у ернинг қиймати ва ундан фойдаланиш жараёнларини ўзгартирувчи ер мулкчилигини солиққа тортиш ислоҳотининг натижаси бўлиши мумкин.

Ер ислоҳотини амалга ошириш бўйича тузилган миллий дастурлар, қоидага биноан, ер қонунчилигини ўзгартиришдан бошлаб алоҳида олинган аниқ бир воҳада ислоҳотни амалга ошириш механизмини ишлаб чиқиш каби бутун бир мажмуадаги масалаларни ҳамда жойларда ер ресурсларидан фойдаланишни бошқаришнинг махсус органларини тузиш бўйича тадбирлар тизимини ўз ичига олади. Шаҳарларда ер ислоҳотининг дастури бу жойнинг мавжуд инфратузумини кенг кўламда ўзгартириш, ер участкалари ва уларга қурилган биноларга мулкчилик ҳуқуқларини юридик жиҳатдан маҳкамлаш, ерга ва кўчмас мулкка тўланадиган ҳақ миқдорларини белгилаш каби масалаларни ўз ичига олади.

Худудий – кенглик жиҳатидан режалаштиришда кадастрнинг аҳамияти. Худудий – кенглик жиҳатидан режалаштириш—бу ресурсларни, айникса ер ресурсларини тақсимлаш ва қайта тақсимлаш бўйича тадбир бўлиб, у аҳоли турмуш даражасини янада яхшилашни таъминлаш ҳамда атроф – муҳитни сақлаган ҳолда энг юқори самарадорликка эришишга йўналтирилган. Ривожланишнинг ҳар қандай дастурини тузишда энг авало мулкчилик ва ердан фойдаланиш шакллари аниқлаш зарур. Ерга мулкчилик ҳуқуқи тўғрисида аниқ маълумотлар ва юқори сифатли кадастр хариталари пайдо бўлмагунча янги ер участкаларини ажратиш ҳамда ривожланиш дастурини амалга оширишда маълум қийинчиликлар юзага келаверади. Ер участкалари тўғрисидаги барча маълумотлар режалаштириш учун дастурни ишлаб чиқишда ҳам уни амалга оширишда ҳам зарур бўлади.

Ердан фойдаланиш ривожлантириш лойиҳаларини амалга оширишни бошқариш учун шундай ахборотлар тизимини яратиш зарурки, улар барча талабларни қондирадиган бўлсин. Кадастр хариталари шундай тизим учун асос бўлиб хизмат қилади. Улар ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш мақсадлари, шаҳар ва қишлоқларни режалаштириш, қурилишларга рухсат олиш, экологик тадқиқотлар ўтказиш учун ва қонунда белгиланган бошқа фаолиятлар доирасида ҳам фойдаланилади.

Бундай кўпмақсадли вазифаларни бажаришга йўналтирилган кадастр тизими эндиликда фақатгина кўчмас мулкка хужжат бериш чегараланиб қолиши мумкин эмас. Шахслар, бино ва иншоотлар, йўллар, дарё – каналлар тўғрисидаги қўшимча ахборотлар ер эгалари ва ердан фойдаланувчиларга улар мулкларининг ўлчамларини белгилашда ёрдам берибгина қолмасдан, балки қурилиш, режалаштириш ва атроф – муҳитни муҳофаза қилиш соҳаларидаги лойиҳаларни ҳаётга тадбиқ қилишни бошқариш учун ҳам муҳимдир. Худудий –кенгликни режалаштиришга жавобгар органларга ер участкалари тўғрисида геодезик ахборотлар зарур бўлади. Бунда, ер кадастрида кўрсатилгандек бу ер участкаларининг

ўхшашлари ҳамда шу кўринишдаги бошқа тавсифлари тўғрисидаги маълумотлар ҳам керак бўлади.

Худудий – кенгликни режалаштиришда ердан фойдаланишни бошқариш тизими билан алоқани йўлга қўйиш зарур, негаки ривожланиш лойиҳалари ерга, қурилиш ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларга маълум даражада таъсир кўрсатади. Масалан, шаҳар ёки бошқа худуднинг бош планини ҳаётга тадбиқ қилишга маъсул ижро қилувчи орган шундай бир маъмурий йўналишни ишлаб чиқиши зарур. У кадастр тизими билан узвий боғлиқ ҳолда амалга оширилади.

Агарда ижро қилувчи орган ер тузиш ва ер ресурсларидан фойдаланишни давлат бошқаруви тизимидан ажралган ҳолда ердан фойдаланишнинг янги моделларин ишлаб чиқишга ҳаракат қилса, бундай шароитда ривожланиш дастурини ҳаётга тадбиқ қилиш секинлашади ва охир – оқибатда муваффақиятсизликка учрайди. Маъмурий йўналиш кадастр маълумотлар билан бир хилдир ва шунинг учун ҳам режалаштириш бўйича ҳужжатлар энг аввало, маҳаллий даражада яратилиши зарур. Қуйидагилар бўйича доимо маълум ҳавф мавжуд, жумладан:

- ер участкаларининг шаклларини ўзгариши кадастр органларида рўйхатга олинган ва юридик органларга берилган бўлиши мумкин, аммо маълум ҳуқуқий ҳатти – ҳаракатларга риоя қилинганлиги сабабли улар томонидан қабул қилинмаган;

- меросга берилганлиги сабабли ер участкаларининг майдаланиб кетиши ҳуқуқшунослар томонидан қонуний тартибда ҳужжатлаштирилган бўлиши мумкин, аммо меросхўрлар ердан фойдаланишнинг бошқача схемасини танлашлари мумкин, натижада ердан фойдаланишни шакллантириш тартибига асосланган ер кадастри маълумотлари ерга эгалик қилиш тўғрисидаги ҳужжатларга мос келмаслиги мумкин;

- техник жиҳатдан номутаносиблик шу сабабли ҳам вужудга келиши мумкинки, бунда ҳуқуқий ҳужжатларда ер участкаларининг эски ўлчов birlikларидан ва белгиларидан фойдаланилган, қайсики улар

режалаштиришда ва ер кадастрида қўлланиладиган маълумотлар билан боғланмайди.

Ҳозирги вақтга келиб маълумотлар базасининг компьютерлаштирилган тизимининг ривожланиши натижасида бундай номутаносибликларини тугатиш муҳим вазифага айланади. Кадастрда ва ҳуқуқий ҳужжатларда қайд қилинадиган ер участкалари ҳолатининг жорий ўзгаришларини рўйхатга олиш аниқ бир ер участкасининг ҳуқуқий статусига асосланган ҳамда маълумотларни ўзаро бир – бирларига мослиги билан тавсифланиши зарур.

Шаҳарларда ердан фойдаланиш тартиби шаҳарнинг янги планининг ривожланиши натижасида ўзгаради. Бундай планлар одатда шаҳарларнинг ўсиши, аҳолини жойлаштириш моделига мос ҳолда унча катта бўлмаган янги шаҳарларни яратилиши билан ёки бўлмаса табиатни муҳофаза қилиш объектларининг мавжуд тизимини такомиллаштирилиши билан ишлаб чиқилади. Шаҳар муҳитини умумий шакллаштириш зарурияти йиғилган тақдирда, масалан, транспорт оқимининг йўналишини ўзгартириш, кўчмас мулкка сармояни жалб қилиш, ёки бўлмаса шаҳарнинг марказий қисмида қурилишлар ҳаракатига йирик ўзгаришларга олиб келувчи каттагина қайта қурилишларни амалга ошириш учун реконструкция қилинади.

Биолар ва уларнинг инженерлик коммуникацияларини такомиллашуви натижасида кўчмас мулк қийматининг ошиши, ер участкасининг мақсадли ёки функционал моҳиятини ўзгариши (масалан, қишлоқ хўжалиги ёки ўрмончилик учун эмас, балки уй-жой қуриш ёки тижорат мақсадлари учун фойдаланиш) натижасида ердан фойдаланиш ҳаракатининг ўзгариши кабилар ҳудудий – кенглик жиҳатдан режалаштиришнинг натижаси бўлиши мумкин. Биоларни техник жиҳатдан такомиллаштириш уларнинг қийматини ердан фойдаланишнинг моҳияти ва ҳаракатини ўзгартиришни ҳал қилиш билан боғлиқ бўлган ўзгаришларига нисбатан унча катта бўлмаган миқдорда оширади.

Ердан фойдаланишнинг келгусидаги характери худудий – кенглик жиҳатдан режалаштириш учун асосий масала бўлиб хизмат қилади. У ерга бўлган ҳуқуқлар ва ер участкаларини бошқариш ўртасида боғловчи звено бўлиб хизмат қилади. Бу ерга ердан фойдаланиш ва бунда ҳуқуқларни жорий қилиш ҳам киради. Зарурий бўлган шарт – ривожланиш режасини ишлаб чиқиш – ердан фойдаланиш масалалари бўйича таҳлил ўтказиш. Бундай таҳлил натижасида қуйидагиларни аниқлаш зарур:

- ердан фойдаланишнинг бугунги кундаги ҳолатини аниқлаш;
- рўй бераётган, ўзгаришлар ва уларнинг даражаларини аниқлаш, масалан, шаҳарнинг ўсиши натижасида;
- ердан фойдаланиш маълумотларини бошқа техник ижтимоий – демографик, кўрсаткичлар билан боғлаш;
- шаҳарнинг турли туманларидаги ер участкалари ҳолатларини миқдорий ва сифат таҳлилини ўтказиш;
- вақт ва маконда юз берадиган ўзгаришлар вариантлари ҳамда моделларини ишлаб чиқиш;

Мажмуал таҳлил натижаларини шундай кўринишда тақдим этиш зарурки, бунда улар маълум бир қарорлар қабул қилишга маъсул шахсларга ҳам, аҳолига ҳам тушунарли бўлиши зарур. Ривожланиш режаси аниқ ва тасдиқланган чегараларга эга бўлган аниқ бир туманни қамраб олиши керак. Унга барча ерлар қай тарзда фойдаланишга зарур аниқликлар киритилади. Бу ерлардан фойдаланиш характери аҳолининг талабларининг ҳисобланган маълумотларига асосланиши зарур. Барча ишлар натижасида аниқ олинган аҳоли пункти ёки туман учун схематик режа тузилади. Унда қуйидагилар кўрсатилиши зарур:

- бино ва иншоотларни қуриш учун ажратилган худуд. Кейинчалик бўлиш бош планлар ёки қурилиш лойиҳаларига мос равишда ўтказилади;
- тижорат учун фойдаланиладиган худуд;
- жамоа фойдаланиши учун худуд;

- маҳаллий ва иккинчи даражали автомобил йўллари ўтувчи йўллар, шунингдек автомобилларни қўйиш жойлари;

- темир йўллар ва трамвай йўлларининг ўтиш жойлари;

- сув-газ электр таъминоти ва марказий тармоқлари билан биргаликда инженерли коммуникацияларни жойлашган ерлари;

- ифлос сувларни тўплаш ва тозалаш, чиқиндиларни йўқотиш ва ахлатларни утилизация қилиш учун жой;

- парклар ва боғлар, спорт иншоотлари, ўйин майдонлари, дам олиш ва чўмилиш учун жой;

- сув хавзалари, сув хўжалиги иншоотлари учун жой, шунингдек сув босишдан ҳимояловчи қирғоқ ва сув бўйи иншоотлари учун жой;

- қишлоқ хўжалиги ва ўрмончилик билан шуғулланиш учун ҳудуд;

- аҳолининг бошқа эҳтиёжларини қондириш учун ер майдони.

Худудни ривожлантиришнинг умумий режаси тасдиқланганидан сўнг ҳар бир туман учун анча кенг режалар ишлаб чиқилади. Унда умумий режага нисбатан қуйидаги масалалар анча кенг тарзда кўриб чиқилади:

- кўришга рухсат этилган биноларнинг турлари;

- ҳар бир ер участкаси учун энг кам рухсат берилган ўлчамлар (эни, узунлиги, майдони) ва оптимал ердан фойдаланишни таъминлайдиган уй – жой қурилиши учун ер участкаларининг энг максимал ўлчамлари;

- функционал минтақалар ва заҳирадаги ҳудудларнинг аниқ чегаралари;

- ривожланиш режасига ва бошқа меъёрий ҳужжатларга мувофиқ бошқ мақсадларга мўлжалланган ерлар.

Аҳоли пунктларининг ерлари тўғрисида тушунча ва унинг таркиби Ўзбекистон Республикасининг Ер кодексига биноан, шаҳарлар ва посёлкаларнинг маъмурий чегараларидаги барча ерлар шаҳарлар ва посёлкаларнинг ерлари жумласига киради. Бу ерлар таркибига қуйидагилар киради:

1) шаҳар ва поселка қурилиши ерлари - уй- жой, коммунал – маиший - маърифий, саноат, савдо, маъмурий ва бошқа бинолар ҳамда иншоотлар қурилган ёки шундай бино ва иншоотлар қуриш учун берилган ҳамма ерлар қиради.

2) умумий фойдаланишдаги ерлар – бундай ерларга қуйидагилар қиради:

- майдонлар, кўчалар, тор кўчалар, йўллар, суғориш тармоғи, соҳил бўйи ерлари ва шу каби ерлар;

- аҳолининг майдони – маиший эҳтиёжларини қондириш ва дам олиши учун фойдаланиладиган ерлар (дарахтзорлар, боғлар, сайлгоҳлар, хиёбонлар, шунингдек ариқ тармоқлари эгаллаган ерлар);

- коммунал- маиший аҳамиятга молик ерлар (қабристонлар, чиқиндиларни зарарсизлантириш ва улардан фойдаланиш жойлари ва бошқа шу каби жойлар);

3) қишлоқ хўжалигида фойдаланиладиган ерлар – қишлоқ хўжалиги корхоналари, муассасалари ҳамда ташкилотларнинг эгалигидаги ҳайдалма ерлар, боғлар, узумзорлар, нитемниклар, яйловлар , пичанзорлар, суғориш, зах кечириш ва йўл тармоқлари, иморатлар, ҳовлилар, майдонлар эгаллаб турган ва бошқа ерлар:

4) дарахтзорлар эгаллаган ерлар - аҳолини дам олишини ташкил этишга, шаҳардаги макроиклимни, атмосфера ҳавосини ҳолатини ва санитария - гигиена шартларини яхшилашга, аҳолини маданий - эстетик эҳтиёжларини қондиришга, шаҳар ҳудудини сув ва шамол эрозиясидан муҳофаза қилишга мўлжалланган ерлар.

5) саноат, транспорт, алоқа, муҳофаа ва бошқа мақсадларга мўлжалланган ерлар – тегишли вазифаларни бажариш учун корхоналар, муассасалар, ташкилотлар ва фуқароларга берилган ерлар қиради.

6) табиатни муҳофаза қилиш, соғломлаштириш, рекреацион ва тарихий маданий аҳамиятга молик ерлар – давлат қўриқхоналари, миллий ва дендрология боғлари, ботаника боғлари, табиат ёдгорликлари, табиий

шифобахш омилларга эга бўлган, аҳолинии оммавий дам олиши ва туризмни ташкил этишга мўлжалланган, тарих ва маданият ёдгорликлари эгаллаган ерлар киради;

7) сув фонди ерлари - дарёлар, табиий ва сунъий сув ҳавзалари, сувни муҳофазалаш минтақалари, гидротехник ва бошқа сув хўжалиги иншоотлари эгаллаган ерлар.

8)захира ерлар – шаҳар ва посилкаларни қуриш фаолиятига ва бошқаларга жалб қилинмаган ерлар.

Қишлоқ аҳоли пунктларининг ерларига ер тузиш тартибида ана шу пунктлар учун белгилаб қўйилган чегаралар доирасидаги ҳамма ерлар киради.

Аҳоли пунктларининг чегараси. Шаҳар атрофи минтақалари. Аҳоли пунктларининг чегараси – шаҳар, поселка, қишлоқ аҳоли пункти ерларининг ташқи чегаралари бўлиб, улар ана шу ерларни бошқа ерлардан ажратиб туради.

Аҳоли пунктларининг чегарасини белгилаш тасдиқланган шаҳарсозлик ва ер тузиш хужжатлари асосида амалга оширилади. Аҳоли пунктларининг чегараси юридик ва жисмоний шахслар ер участкаларининг чегаралари бўйича белгиланиши лозим.

Шаҳарлар атрофи минтақалари шаҳар билан ягона ижтимоий, табиий ва хўжалик ҳудудини ташкил этувчи шаҳар чегарасидан ташқаридаги ерларни ичига олади. Шаҳар атрофи минтақаларида шаҳар атрофидаги қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқариш ҳудудида, аҳоли дам олиш минтақалари, шаҳарни ривожлантириш учун захира ерлар ажратилади.

Мустақил ўрганиш учун саволлар.

1. Ер ислоҳоти нима ва у ўз ичига қандай тадбирларни олади?
2. Ҳудудий - кенглик жиҳатдан режалаштириш деганда нималарни тушунасиз?
3. Ҳудудий – кенглик жиҳатдан режалаштиришда ер кадастрнинг аҳамияти қандай?

4. Аҳоли пунктлари ерларидан фойдаланишни таҳлил қилиш ўз ичига нималарни олади?

5. Туман ёки шаҳар учун тузилган схематик режага нималар киритилади?

6. Аҳоли пунктлари ерларига қандай ерлар киради?

7. Аҳоли пунктларининг чегараси деганда нима тушунилади?

8. Шаҳар атрофи минтақалари нима?

1.3 Ўзбекистон Республикаси ер фондининг таркиби ва ундан фойдаланиш.

Ўзбекистон Республикасининг ягона ер фонди давлат ер кадастри билан узвий боғлиқдир. Негаки айнан ер кадастри мамлакатимиз умумий ер майдонларида, жумладан аҳоли пунктлари ерлари кадастри аҳоли пунктлари ер майдонларида ягона услубият асосида ўтказилади.

Ўзбекистон Республикасида ер - давлат мулки, умуммиллий бойликдир, ундан оқилона фойдаланиш зарур, у давлат томонидан муҳофаза қилинади. Давлат ернинг асосий эгаси сифатида ер фондига эгалик қилиш, ундан тўғри фойдаланишни ташкил этиши зарур. Шундай ташкилий тадбирлардан бири ҳам айнан давлат ер кадастри ҳисобланади. Бундан кўринадики, мамлакатнинг ягона ер фонди – бу ер кадастрининг объекти ҳисобланади, аҳоли пунктлари (шаҳар типдаги поселкалар, қишлоқлар) ерлари эса аҳоли пунктлари ерлари кадастрининг объекти бўлади. Республика ер фонди ерлардан фойдаланишнинг асосий мақсадларига қараб қуйидаги тоифаларга бўлинади:

1) қишлоқ хўжалиги ерлари – қишлоқ хўжалиги эҳтиёжлари учун ёки шу мақсадларга мўлжалланган ерлар;

2) аҳоли пунктларининг ерлари (шаҳарлар, посёлкалар ва қишлоқ аҳоли пунктларининг ерлари) шаҳар ва посёлка чегаралари доираларидаги, шунингдек қишлоқ аҳоли пунктлари чегараларидаги ерлар;

3) саноат, транспорт, алоқа, муҳофаа ва бошқа мақсадларда фойдаланиш учун мўлжалланган ерлар;

4) табиатни муҳофаза қилиш, соғломлаштириш рекреация мақсадларида фойдаланиш учун мўлжалланган ерлар;

5) тарихий – маданий мақсадларда фойдаланиш учун мўлжалланган ерлар;

6) ўрмон фонди ерлари;

7) сув фонди ерлари;

8) заҳира ерлар.

Қишлоқ хўжалик эҳтиёжлари учун бериб қўйилган ёки шу мақсадлар учун белгиланган ерлар қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар деб эътироф этилади. Бу ерлар қишлоқ хўжалиги мақсадларида фаолият кўрсатиш учун зарур бўлган қишлоқ хўжалиги ерлари ва дарахтзорлар, ички хўжалик йўллари, коммуникациялар, ўрмонлар, берк сув ҳавзалари, бинолар ва иншоотлар билан банд бўлган ерлар, пичанзорлар, яйловлар, бўз ерлар, кўп йиллик дарахтзорлар (боғлар, узумзорлар ва тутзорлар) эгаллаган ерлар қишлоқ хўжалиги ерлари жумласига киради. Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар доимий ёки вақтинчалик эгалик қилиш ва фойдаланиш мақсадларида қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқариш кооператив (ширкат)ларига, бошқа қишлоқ хўжалик корхоналари муассасалари ва ташкилотларига фермер хўжалигини ташкил этиш ва юритиш, деҳқон хўжалигини, хусусий боғдорчилик, жамоа боғдорчилиги ва узумчилиги учун республика фуқароларига, ёрдамчи қишлоқ хўжалигини юритиш учун қишлоқ хўжалиги билан шуғулланмайдиган корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга берилади.

Қишлоқ хўжалигини ирригациалаш суғориш сувидан фойдаланиш тизимига асосланган қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришини ташкил этишнинг асоси ва ерлардан фойдаланиш жараёнида тупроқ унумдорлигини оширишнинг муҳим шартидир. Қишлоқ хўжалигида фойдаланиладиган ва суғоришни таъминлай оладиган суғориш манбаси билан боғланган, доимий ёки муваққат суғориш тармоғига эга бўлган ерлар суғориладиган ерлар жумласига киради. Суғориладиган ерлар махсус муҳофаза қилинади,

уларни суғорилмайдиган ерлар сирасига ўтказиш алоҳида ҳолларда, тупрок – мелиоратив ва иқтисодий шароитларни ҳамда еларнинг сув билан таъминланганлигини, улардаги мавжуд сув ресурсларини ва бу сувларга белгиланган меъёрлашни эътиборга олиб вилоят ҳокимликлари томонидан Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси билан келишилган ҳолда амалга оширилади.

Шаҳар ва посёлка доирасидаги барча ерлар шаҳарлар ва посёлкалар ерларига киради. Кишлоқ аҳоли пунктларининг ерларига белгилаб қўйилган чегаралар доирасидаги ҳамма ерлар киради. Шаҳар ва посёлкалар ерлари таркибига шаҳар қурилиши ерлари, умумий фойдаланишдаги ерлар, қишлоқ хўжалигида фойдаланиладиган ерлар, дарахтзорлар эгаллаган ерлар, саноат, транспорт, алоқа, муҳофаа ва бошқа мақсадларга мўлжалланган ерлар, табиатни муҳофаза қилиш, соғломлаштириш рекреацион ва тарихий – маданий мақсадларга мўлжалланган ерлар, сув фонди ерлари ва заҳира ерлари киради.

Қишлоқ аҳоли пунктларининг ерларига қишлоқ ва овул ўзини – ўзи бошқариш органлари тасарруфидаги қишлоқ аҳоли пунктларининг қишлоқ хўжалиги ҳамда ўрмон хўжалиги корхоналари муассасалари ва ташкилотлари эгалигидаги ерлар киради.

Саноат ерлари жумласига саноат корхоналарига, жумладан ундирма саноат, энергетика корхоналарига ишлаб чиқариш ва ёрдамчи бинолар ҳамда иншоотлар қурилишига доимий фойдаланиш учун бериб қўйилган ерлар киради. Транспорт ерлари жумласига темир йўл, ички сув транспорти корхоналари, муассасалари ва ташкилотларига транспорт иншоотлари, қурилмалари ва бошқа объектларни ишлатиш, сақлаб туриш, қуриш, қайта қуриш, таъмирлаш, шакллантириш ва ривожлантириш соҳасида улар зиммасига юклатилган вазифаларни амалга ошириш учун доимий фойдаланишга бериб қўйилган ерлар киради. Алоқа ерлари жумласига алоқа тизими объектларини ҳамда тегишли иншоотларни жойлаштириш, алоқа радиоэшиттиришлар, телевидения ва ахборот корхоналари

муассасалари ва ташкилотларига доимий фойдаланиш учун бериб қўйилган ерлар киради. Қуролли кучлар, чегара, ички ва темир йўл қўшинларининг ҳарбий қисмлари, ҳарбий ўқув юртлари, корхоналари, муассасалари ва ташкилотларнинг жойлашиши ҳамда доимий фаолияти учун бериб қўйилган ерлар мудофаа эҳтиёжлар учун мўлжалланган ерлар деб эътироф этилади. Бошқа мақсадлар учун мўлжалланган ерлар жумласига корхоналар, муассасалар ва ташкилотлар фойдаланадиган, қишлоқ хўжалиги ерлари, аҳоли пунктлари, саноат, транспорт, алоқа, мудофаа, табиатни муҳофаза қилиш, соғломлаштириш рекреацион ва тарих - маданий мақсадларга мўлжалланган ерлар таркибига, шунингдек ўрмон ва сув фондлари таркибига кирмаган ерлар киради.

Сув хўжалиги эҳтиёжлари учун корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга белгиланган тартибда бериб қўйилган сув ҳавзалари (дарёлар, кўллар, сув омборлари ва ҳақ.), гидротехника ва бошқа сув хўжалиги иншоотлари эгаллаб турган ерлар, шунингдек сув ҳавзаларининг қирғоқлари ва бошқа сув объектлари бўйлаб ажратиб қўйилган минтақадаги ерлар сув фонди ерлари жумласига киради.

Табиатни муҳофаза қилишга мўлжалланган ерлар таркибига корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга махсус мақсадлар учун берилган давлат қўриқхоналари, миллий ва дендрология боғлари, ботаника боғлари, буюртма боғлари (овчиликка мўлжалланган ерлар бундан мустасно), табиат ёдгорлиги ерлари киради.

Касалликнинг олдини олиш ва даволашни ташкил этиш учун қулай, табиий шифобахш омилларга эга бўлган, тегишли муассасалар ва ташкилотларга доимий фойдаланиш учун белгиланадиган тартибда бериб қўйилган ер участкалари соғломлаштириш ишлари учун мўлжалланган ерлар жумласига киради.

Аҳолининг оммавий дам олиши ва туризмни ташкил этиш учун тегишли муассасалар ва ташкилотларга берилган ерлар – рекреация учун мўлжалланган ерлардир. Тегисли муассасалар ва ташкилотларга доимий

фойдаланиш учун бериб қўйилган тарихий – маданий қўриқхоналар, мемориал боғлар, макбаралар, археология ёдгорликлари, тарих ва маданий ёдгорликлар жойлашган ерлар тарихий – маданий аҳамиятга молик ерлар каторига киради. Ўрмон хўжалиги эҳтиёжлари учун бериб қўйилган ерлар ўрмон фонди ерлари деб эътироф этилади. Ўрмонзорлар барпо этиш, жарликларнинг кенгайиши, шаҳарлар ва саноат марказлари теварагидаги ихота ўрмонзорлар ва қўламзор майдонлар барпо этиш учун бошқа мақсадларга мўлжалланган ерлар ўрмон фонди ерлари таркибига белгиланган тартибда ўтказилиши мумкин. Фуқаролар, корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга доимий эгалик қилиш ва фойдаланиш учун берилмаган барча ерлар заҳира ерлардир. Бундай ерлар жумласига доимий эгалик қилиш ва доимий фойдаланиш ҳуқуқи тугатилган ерлар ҳам киради. Заҳира ерлар туман, шаҳарларнинг давлат ҳокимияти органлари тасарруфида бўлади ва қишлоқ хўжалиги мақсадлари учун эгалик қилиш, фойдаланишга ва ижарага беришга мўлжалланади. Туман ҳокими маҳаллий аҳамиятга молик заҳира ерларнинг айрим участкаларини ўз қарори билан посёлка, қишлоқ ва овулларнинг ўзини–ўзи бошқариш органлари тасаруфига бериши мумкин. Қуйидаги 1-жадвалда Ўзбекистон Республикаси ягона давлат ер фондининг ер тоифалари бўйича тақсимланиши келтирилган.

**Республика ер фондини ер тоифалари бўйича тақсимланиши
(2008 йил 01.01 га бўлган ҳолати).**

1-жадвал

Т.р	Ер тоифалари	Умумий майдони	
		мингга	%
1	Қишлоқ хўжалик ерлари	22338,3	50,29
2	Заҳира ерлар	10417,9	23,46
3	Ўрмон фонди ерлари	8562,3	19,28
4	Аҳоли яшаш жойларининг ерлари	236,3	0,53

5	Саноат, транспорт, алоқа, муҳофаа ва бошқа мақсадлар учун ажратилган ерлар	1955,5	4,40
6	Табиатни муҳофаза қилиш, соғломлаштириш, рекреацион ва тарихий – маданий аҳамиятдаги ерлар	72,5	0,16
7	Сув фонди ерлари	827,2	1,86
Жами ерлар		44410,3	100,0

1-жадвалдаги маълумотлардан кўринадики, қишлоқ хўжалиги мақсадларида фойдаланиладиган ерларнинг умумий майдони 22570,4 минг гектар ёки республика умумий ер майдонига нисбатан 50,8 % ни ташкил этади. Бу ерлар малакатнинг энг қимматли бўлган ерлари жумласига киритилиб кўп функциялидир. Бу эса нафақат уларнинг қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришни таъминлаш билан балки агроландшафт ҳамда қулай табиий муҳит яратиш билан ҳам боғлиқдир.

Аҳоли пунктлари ерлари, яъни шаҳарлар ва шаҳар тилидаги посёлкалар майдони 237,2 мингга ёки жами ерларнинг 0,5 % ни ташкил қилади. Бу майдонга қишлоқ ва ўрмон хўжалиги корхоналари ҳудудида жойлашган аҳоли – пунктларининг ерлари киритилмаган. Бу ерлар ушбу корхоналар ер баланси таркибида таморқа ерлари сифатида кўрсатилган бўлиб, бу майдон 607,5 минг гектарни ташкил қилади. Саноат, транспорт, алоқа, муҳофаа ва бошқа мақсадларга мўлжалланган ерлар 1804,2 минг гектарни (4,2%), табиатни муҳофаза қилиш, соғломлаштириш, рекреация, тарихий – маданий аҳамиятга молик ерлар 72,6 минг гектар (0,2 %), ўрмон фонди ерлари 8597,4 минг гектарни (19,4 %), сув фонди ерлари 825,0 минг гектарни (1,8 %) ва заҳира ерлар 10213,4 минг гектарни (22,9 %) ташкил этади.

2004 йил 1 январ ҳолатига Республика бўйича жами қишлоқ хўжалиги билан шуғуланнадиган 234 та кооператив (ширкат) ва 2607 та бошқа турдаги корхона, муассаса ва ташкилотлар мавжуд бўлиб, уларда

17391,0 мингга қишлоқ хўжалик ер турлари, шундан 3283,9 мингга суғориладиган экин ерлари мавжуд.

Республика ҳудудида қишлоқ хўжалик мақсадларида фойдаланиладиган ерларни тақсимланиш табиий омиллар билан белгиланади. Уларнинг майдонлари республика вилоятлари бўйича куйидагича тақсимланган (2-жадвал).

2-жадвалдан кўринадикки, умумий майдонларига нисбатан қишлоқ хўжалик ерларининг миқдори Навоий вилоятида энг юқори бўлиб, 91,1 % ни ташкил этади. Бу кўрсаткич Қашқадарё вилоятида 83,2 % ни, Жиззах вилоятида 81,5 % ни, Самарқанд вилоятида эса 80,8 % ни ва аксинча Фарғона вилоятида бу кўрсаткич энг паст бўлиб, 53,7 % ни ташкил этади.

**Республика вилоятлари бўйича қишлоқ хўжалиги корхона
ва ташкилотларининг фойдаланадиган ер майдонлари.**

2-жадвал

Т.р	Вилоятлар	Умумий майдон минг га	Шу жумладан			Қишлоқ хўжалик ер турлари мингга	Умумий майдонга нисбатан
			Экин ерлари	Шундан суғори- лади- гани	Пичанзор ва яйловлар		
1.	Қорақолпоғистон Республикаси	3188,8	415,7	415,7	1602,3	2035,2	63,1
2	Андижон	375,3	198,9	198,9	20,8	250,3	66,0
3	Бухоро	3481,9	199,2	199,2	2335,5	2561,3	73,5
4	Жиззах	1431,1	479,9	261,0	1315,7	1166,4	81,3
5	Қашқадарё	2462,3	675,9	419,9	5061,6	2046,9	83,2
6	Навоий	5696,4	109,1	89,3	91,1	5187,4	91,1
7	Наманган	552,3	199,0	199,0	706,9	326,9	59,9
8	Самарқанд	1487,8	434,5	254,4	737,6	1199,9	80,8
9	Сурхондарё	1530,5	279,4	241,5	20,5	1049,1	70,3
10	Сирдарё	383,9	254,5	254,5	20,5	292,2	76,0
11	Тошкент	790,4	339,4	302,9	198,3	572,9	71,9

12	Фарғона	571,2	248,8	248,8	19,6	309,4	53,7
13	Хоразм	486,4	207,6	207,6	71,0	296,5	63,0

2 – жадвалдаги маълумотлардан кўринадики, Республика бўйича қишлоқ хўжалик корхоналарига ажратилган қишлоқ хўжалик ер турлари умумий майдонининг 77,0 % ини ташкил этган, суғориладиган экин ерлари эса умумий экин ерларининг 81,7 % ини ташкил қилади. Республиканинг қишлоқ хўжалик корхоналарида 737,3 минг га лалми экин ерлари ҳам мавжуд бўлиб, бу ерларга асосан дон экинлари экилади.

Республика ер фондидан фойдаланиш масалаларини таҳлил қилишда ушбу майдонларни тақсимланиши ва фойдаланиши олдинги йиллар билан тақсимлаш ҳамда шу асосда унинг динамикасини ўрганиш муҳим аҳамиятга эга. Бунда айниқса республика ер майдонларини асосий ер турлари бўйича тақсимланиши 2004- йил 1- январ ҳолатини, айтайлик 1990- йил билан таққосланиши бўйича маълумотлар қуйидаги, 3 – жадвалда келтирилади

**Ер фондини асосий ер турлари бўйича тақсимланиш
динамикаси.**

3- жадвал

Ер турлари	01.11.2004 йил ҳолатига майдон минг га	01.01.2008 йил ҳолатига майдон минг га	фарқи Қ,-
- Экин ерлар	4042,7	4064,2	-133,8
Шу жумладан суғориладиган	3297,7	3308,5	109,6
- Кўп йиллик дарахтзорлар	337,0	339,0	-29,8
Шу жумладан суғориладиган	323,5	325,5	-31,0
- Бўз ерлар	84,5	82,6	Қ22,4
Шу жумладан суғориладиган	48,3	48,3	Қ22,4
- Пичанзор ва яйловлар	21217,1	20858,0	-2257,9
Шу жумладан суғориладиган	43,9	43,3	Қ6,6

1. Қишлоқ хўжалик ер турлари жами	25681,3	25343,8	-2399,1
Шу жумладан суғориладиган	3713,4	3725,6	-111,6
2. Томорка ерлари	677,3	691,6	Қ236,4
Шу жумладан суғориладиган	507,6	521,1	Қ152,0
3. Ўрмонзорлар ва бутазорлар	2817,7	3219,6	Қ1407,7
Шу жумладан суғориладиган	47,7	49,7	Қ16,4
4. Жамоа боғдорчилик- узумчилик ширкатлари	7,8	7,7	-5,6
Шу жумладан суғориладиган	6,6	6,6	-24,2
5. Мелиоратив қурилиш ҳолатидаги ерлар	79,5	72,1	-389,9
6. Бошқа ерлар	15149,7	15070,5	
Жами ерлар	44410,3	44410,3	-1174,7
Шу жумладан суғориладиган	4221,8	4275,3	Қ53,5

3- жадвалдага маълумотлардан кўринадикки, ушбу муддат ичида экин ерларининг майдони 133,8 минг гектарга, кўп йиллик дарахтзорлар майдони 29,8 минг гектарга камайган. Бу камайиш асосан томорқа ерларини кенгайтириш ҳисобига юз берган. Бўз ерлар майдони эса аксинча 22,4 минг гектарга кўпайган. Бу ташвишли ҳол, албатта. Бўз ерлар майдонининг бундай кўпайиши ер майдонларидан оқилona фойдаланишга етарли эътиборнинг бир – оз сусайганлиги билдиради. Умуман ушбу даврда суғориладиган ерлар майдони 53,5 минг гектарга кўпайган ва унинг умумий майдони 4275,3 минг гектарни ташкил этган. Бу республика жами ер майдонининг 9,6 % ини ташкил эади.

Маълумки, суғориладиган экин ерлари қишлоқ хўжалик ер турларининг энг қимматли ер турларидан бири ҳисобланади, негаки янги қишлоқ хўжалик маҳсулотининг деярли 95,0 – 96,0 % и айнан ушбу ерлардан олинади. Шу сабабли ҳам бундай ерлар республика

иқтисодиётида биринчи даражали ролни ўйнайди. Юқоридаги маълумотлардан кўринадик, 2004- йилнинг 01- январига суғориладиган ҳайдалма ерларнинг майдони 3298,7 минг гектарни ташкил этган. Суғориладиган экин ерларини республика вилоятлари бўйича тақсимланиш динамикаси қуйидаги, 4- жадвалда келтирилди.

Суғориладиган экин ерларини вилоятлар бўйича тақсимланиш динамикаси.

4- жадвал

Вилоятлар	Ер майдони минг, га		2006-2007
	2006 йил	2007 йил	йил фарқи
Қорақалпоғистон Республикаси	419,4	419,4	- 0,2
Андижон	198,3	198,3	+ 1
Бухоро	199,6	200,2	+ 0,6
Жиззах	260,4	261,7	+ 1,3
Қашқадарё	421,6	422,1	+ 0,5
Навоий	89,70	89,60	- 0,1
Наманган	198,6	200,2	+ 1,6
Самарқанд	257,0	255,4	- 1,6
Сурхондарё	242,0	242,0	-
Сирдарё	256,0	255,9	- 0,1
Тошкент	301,7	304,1	+ 2,4
Фарғона	249,6	249,3	- 0,3
Хоразм	209,2	209,0	- 0,2
Тошкент шаҳри	0,5	0,5	-
Жами	3303,6	3308,5	+ 4,9

4- жадвалдан кўринадик, таҳлил қилинаётган вақт ичида барча вилоятларда суғориладиган экин ерларининг майдони камайган. Бундай

камайиш баъзи вилоятларда, масалан, Самарқанд вилоятида 1,6 минг гектарни ташкил этган бўлса, Навоий вилоятида 0,1 минг гектарни, Хоразм вилоятида 0,2 минг гектарни ташкил этган. Республика бўйича жами кўпайиш 4,9 минг гектарни ташкил этган. Бундай кўпайиш асосан қишлоқ аҳоли томорқа ерларини кўпайтириш ҳисобига содир бўлган.

Ҳозирги кунда республика бўйича 337,0 минг гектар ер майдони кўп йиллик дарахтзорлар билан банд, шундан суғориладиган майдонлар 323,5 минг гектарни ташкил этади. Кўп йиллик дарахтзорлар майдонларини республика вилоятлари бўйича тақсимланиши тўғрисидаги маълумотлар қуйидаги 5 – жадвалда келтирилади.

**Республика вилоятлари бўйича кўп йиллик
дарахтзорларнинг тақсимланиши.**

5-жадвал

Вилоятлар	Жами	Шундан			
		Боғлар	Узумзор-лар	Тутзор-лар	Бошқа-лар
Қорақолпоғистон Республикаси	8,7	3,0	0,1	2,5	3,1
Андижон	28,4	15,5	4,8	8,0	0,1
Бухоро	22,2	7,3	7,2	7,5	0,2
Жиззах	15,1	8,4	4,1	2,2	0,4
Қашқадарё	32,1	12,9	10,2	8,8	0,2
Навоий	10,2	3,0	4,4	2,6	0,2
Наманган	36,2	20,0	10,3	5,3	0,6
Самарқанд	54,7	20,0	26,5	7,8	0,4
Сурхондарё	33,5	12,0	15,5	5,2	0,8
Сирдарё	6,2	3,9	1,0	1,3	-
Тошкент	37,5	21,0	11,4	3,5	1,6
Фарғона	38,7	30,6	2,7	5,0	0,4
Хоразм	13,4	7,0	1,1	5,1	0,2

Тошкент шаҳри	0,1	-	0,1	-	
Жами	337,0	164,6	99,3	64,8	8,3

5- жадвалдаги маълумотлардан кўринадики, республика бўйича жами кўп йиллик дарахтзорларнинг 48,8 % ини боғлар, 29,5 % ини узумзорлар, 19,2 % ини тутзорлар ва 2,5 % ини бошқа дарахтзорлар ташкил этади. Олинган маълумотларга қараганда жами кўп йиллик дарахтзорларни 323,5 минг гектари, яъни 96,0 % ини суғориладиган дарахтзорлар ташкил этади, қолган 13,5 минг гектар кўп йиллик дарахтзорлар эса лалми ерларда жойлашган.

Республика худудининг катта қисмини яйловлар ташкил қилади ва улар яйлов чорвачилигининг асосий озуқа базасини ташкил қилади. 2004-йил 01- январ ҳолатига уларнинг майдони 21115,8 минг гектарга тенгдир. Шундан 47,5 % майдон сув билан таъминланган яйловларни ташкил қилади. Табиий шароитларига қараб яйловлар чўл-текислик (чўл минтақаси), текислик–тепалик (адир минтақаси) ва тоғ олди-тоғ (тоғ минтақаси) ларга бўлинади. Чўл-текислик яйловлари республиканинг шимолий – ғарбий қисмида, денгиз сатҳидан 500 м гача баландликда жойлашган. Улар йил давомида фойдаланиладиган яйловлар бўлиб, қоракўлчиликнинг асосий районлари ҳисобланади.

Шарқда чўл–текислик яйловлари аста -секин текислик– тепалик яйловларига ўтади. Бу ерларда денгиз сатҳига нисбатан баландлик 1000-1200 м гача етади. Адир минтақаси яйловлари асосан кузги ва баҳорги яйловлардир. Бу фаслларда улардан йирик шохли қорамолларни ўтлатишда фойдаланилади, қўй ва эчкилар бу яйловларда йил давомида боқилади.

Тоғ минтақасидаги тоғ олди-тоғ яйловлар ғарбий Тяншан тизималарида, денгиз сатҳидан 2500 м баландликкача жойлашган. Тоғ минтақаси яйловлари ёзги ҳисобланиб барча турдаги ҳайвонларни боқишга яроқли. Яйловларни республика вилоятлари бўйича тақсимланиши тўғрисидаги маълумотлар қуйидаги 6- жадвалда келтирилган.

**Республика вилоятлари бўйича яйловлар майдонларининг
тақсимланиши.**

6-жадвал

Вилоятлар	Майдони минг га	Вилоятнинг умумий ер майдонига нисбатан. %
Қорақолпоғистон Республикаси	4640,7	28,8
Андижон	22,1	5,1
Бухоро	2674,1	63,8
Жиззах	722,6	34,1
Қашқадарё	1475,8	51,6
Навоий	9137,4	83,5
Наманган	153,1	21,3
Самарқанд	795,7	47,4
Сурхондарё	861,7	42,9
Сирдарё	23,6	5,5
Тошкент	421,7	27,6
Фарғона	24,5	3,5
Хоразм	162,8	23,9
Жами	21115,8	47,5

6- жадвалдан кўринадикки, энг катта яйловлар Навоий вилоятида, Қорақолпоғистон Республикасида, Бухоро ва Қашқадарё вилоятларида жойлашган бўлиб уларнинг майдонлари умумий майдонларининг мос тарзда 83,5; 63,8 ва 51,6 % ларини ташкил қилади. Андижон, Сирдарё ва Фарғона вилоятларида яйловлар майдонлари анчагина кам бўлиб умумий майдонларининг бор-йўғи 3,5 – 5,5 % ини ташкил этади холос.

Умуман республика ер фондидан фойдаланишнинг мавжуд ҳолатини таҳлил қилиш шундан гувоҳлик берадики, ер майдонларидан

фойдаланишнинг йўналишлари давлатнинг асосий иқтисодий сиёсатига ва амалга ошираётган иқтисодий ислохотларнинг мазмунига тўла мос келади.

Мустақил ўрганиш учун саволлар.

1. Республиканинг ягона ер фонди деганда нимани тушунасиш?
2. Республиканинг ягона ер фонди фойдаланиш мақсадларига қараб қандай тоифаларга бўлинган?
3. Суғориладиган ерлар деб қандай ер майдонлари тушунилади ва улар қандай аҳамиятга эгадирлар?
4. Қандай ер турлари қишлоқ хўжалик ер турларига киради ва нима учун?
5. Аҳоли пунктлари ерларига қандай ерлар киради?

1.4 Ўзбекистон Республикаси ер ресурсларини бошқаришнинг ташкилий таркиби.

Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари давлат қўмитаси (Ер ресурслари давлат қўмитаси) ер муносабатларини тартибга солиш, ер тузишни, ер мониторингини ташкил этиш, давлат ер кадастрини юритиш, ердан фойдаланиш ва уни муҳофаза қилишни назорат қилиш соҳасидаги давлат бошқаруви органи ҳисобланади.

Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари давлат қўмитаси ўз фаолиятида Ўзбекистон Республикаси қонунларига, Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлис қарорларига, Ўзбекистон Республикаси Президентининг фармонларига, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг қарорлари ва фармойишларига, бошқа қонун ҳужжатларига ҳамда низомга амал қилади.

Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари давлат қўмитасининг ўз ваколатлари доирасида қабул қилинадиган қарорлари барча юридик ва жисмоний шахслар томонидан бажарилиши мажбурийдир.

Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари давлат қўмитаси халқаро ташкилотларда ер масалалари бўйича Ўзбекистон Республикаси манфаатларини ифодалайди.

Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари давлат қўмитасининг асосий вазифалари ва фаолият йўналишлари қуйидагилар:

-ер ресурсларидан оқилона фойдаланишга йўналтирилган ягона давлат сиёсатини амалга ошириш, Ўзбекистон Республикасининг Ер кодексига ва ер тўғрисидаги бошқа қонун ҳужжатларига риоя этилишини назорат қилиш давлат бошқарув органлари, юридик ва жисмоний шахсларнинг ерлардан фойдаланиш, тупроқ унумдорлигини сақлаб қолиш, ошириш ва тиклаш соҳасидаги фаолиятини мувофиқлаштириш;

-бозор иқтисодиётини ривожлантириш, қишлоқда мулкдорлар синфини шакллантириш эҳтиёжларига мувофик ер муносабатларини тартибга солиш тизимини такомиллаштириш юзасидан таклифлар тайёрлаш;

-ер тузиш, ердан фойдаланиш ва уни муҳофаза қилиш, ер ресурсларини баҳолашни ҳисобга олиб бориш, қулай экологик муҳитни яратиш ва табиий манзараларни яхшилашни такомиллаштиришга йўналтирилган чора – тадбирлар мажмуасини ишлаб чиқиш ва амалга ошириш;

-ер фонди ҳолатини кузатиш, ўзгаришларни ўз вақтида аниқлаш, ерларни баҳолаш, салбий жараёнларнинг олдини олиш ва уларнинг оқибатларини бартараф этиш мақсадида ер мониторингини амалга ошириш;

-давлат ер кадастрини ташкил этиш ва юритиш ерга эгалик ҳуқуқини рўйхатдан ўтказиш, давлат бошқарув органларини, юридик ва жисмоний шахсларни ернинг табиий, хўжалик ва ҳуқуқий режими, ерларнинг тоифалари, сифат тавсифлари, жойлашган ўрни ва ер участкаларининг ўлчамлари, уларнинг ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ижарачилар ва мулкдорлар бўйича тақсимланиши тўғрисидаги ишончли маълумотлар ва ҳужжатлар билан таъминлаш;

-ердан фойдаланиш ва уни муҳофаза қилиш устидан давлат назоратини ташкил этиш ва амалга ошириш, юридик ва жисмоний шахслар, бошқарув органлари, маҳаллий ҳокимият органлари томонидан қонун ҳужжатларига риоя қилиниши таъминлаш, йўл қўйилаётган қонун бузилишларини бартараф этиш ва айбдор шахсларни жавобгарликка тортиш бўйича ўз вақтида зарур чоралар қўриш;

-ер фондидан фойдаланишни яхшилаш, тупроқ унумдорлигини сақлаб қолиш, ошириш ва тиклаш Миллий дастурини ишлаб чиқиш ва амалга ошириш;

-ер ресурсларининг аҳволи тўғрисида ҳар йиллик Миллий ҳисобот тузиш;

-ер муносабатлари соҳасида ягона илмий-техника сиёсатини ўтказиш, ер тузишни, давлат ер кадастрини юритишнинг энг янги жаҳон технологияларини жорий этиш ҳамда Ер ресурслари давлат қўмитаси ташкилотларини замонавий техника воситалари билан жиҳозлаш;

-Узергеодезкадастр қўмитаси билан биргаликда вилоятлар, туманлар, шаҳарлар қишлоқлар ва овуллар маъмурий чегараларини белгилаш ишларини ташкил этиш ва ўтказиш;

-ер тузиш, давлат ер кадастри ва тупроқшунослик соҳаси мутахассисларини тайёрлаш ва уларнинг малакасини оширишни ташкил этиш;

-ер ресурсларини бошқариш, тупроқ унумдорлигини ошириш тизимини тақсимда тарғиб қилиш мақсадида хорижий мамлакатлар билан алоқаларни ривожлантириш чоратадбирларини амалга ошириш;

-ер ресурсларидан фойдаланиш мақсадли дастурлари бўйича хорижий компаниялар фирмалар, илмий марказлар билан ҳамкорлик қилиш.

Юқоридаги вазифаларни бажариш учун Ер ресурслари давлат қўмитасига қуйидаги ҳуқуқлар берилган:

коридаги вазифаларни бажариш учун Ер ресурслари давлат кумитасига қуйидаги ҳуқуқлар берилган:

-ер мониторингини, давлат ер кадастрини юритиш, ер участкаларига ҳуқуқларини сервитерйлар тўғрисидаги битимларни рўйхатдан ўтказиш, тупроқ унумдорлигини сақлаб қолиш, ер ресурсларини ҳисобга олиш, ердан фойдаланиш ва уни муҳофаза этилиши устидан назорат қилиш, шунингдек, Ер ресурслари давлат қўмитасига юкланган вазифаларнинг бажарилишини таъминловчи бошқа мақсадлар учун зарур бўлган ер тузиш, тупроқ, геоботаника, топография, картография ва ерни баҳолаш ишлари бўйича меъёрий ҳужжатларни ишлаб чиқиш ва ўз ваколатлари доирасида тасдиқлаш;

-юримдик ва жисмоний шахслардан ерлардан фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилиш масалалари бўйича зарур ахборотларни сўраш ва текин олиш, тупроқ, кадастр маълумотларига мувофиқлигини аниқлаш учун тупроқни анализ қилиш;

-давлат бошқаруви органлари, корхоналари, ташкилотлар ва муассасалар ерларидан оқилона фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилиш масалалари бўйича ҳисобот бериш;

-ерлардан оқилона фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилиш масалалари бўйича текширишлар ўтказиш давлат бошқаруви органлари, юримдик ва жисмоний шахслар томонидан бажарилиши мажбурий бўлган ер тўғрисидаги қонун ҳужжатларининг бузилиши сабаблари ва шароитларини бартараф этишга йўналтирилган ёзма кўрсатмалар бериш;

-айбдор мансабдор шахсларни ва фуқароларни маъмурий жавобгарликка тортиши, ер тўғрисидаги қонун ҳужжатларини бузиш оқибатида етказилган зарарни қоплаш тўғрисида даъво қилиш, тегишли корхоналарга ва ташкилотларга ҳамда ҳуқуқни муҳофаза қилиш органларига шахсларни жавобгарликка тортиш учун тақдимномалар юбориш;

-ер тўғрисидаги қонун ҳужжатларини бузиш ҳолатлари аниқланган тақдирда маҳаллий ҳокимият давлат органларига ер участкаларини олиб қўйиш, шу жумладан ер ижараси шартномасини муддатидан олдин бекор қилиш, шунингдек ердан фойдаланишни чеклаш ва тўхтатиб қўйиш тўғрисида материаллар тақдим қилиш;

-ерлардан фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилиш масалаларини биргаликда ишлаб чиқиш учун бошқа вазирликлар, идоралар, Қорақолпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, ҳокимликлар, муассасалар ва ташкилотлар мутахассисларини белгиланган тартибда жалб қилиш.

Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари давлат қўмитасига Ўзбекистон Республикаси Конституциясига мувофиқ Ўзбекистон Республикаси Президенти томонидан тайинланадиган, кейинчалик Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси томонидан тасдиқланадиган раис бошчилик қилади. У айти пайтда Ердан фойдаланиш ва уни муҳофаза қилишни назорат қилиш бош давлат инспектори ҳисобланади.

Ер ресурслари давлат қўмитаси раисининг икки нафар ўринбосари, шу жумладан бир нафар биринчи ўринбосари бўлади. Раис ўринбосарлари Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан тайинланадилар. Улар айти пайтда ердан фойдаланиш ва уни муҳофаза қилишни назорат қилиш бош давлат инспекторининг ўринбосари ҳисобланадилар.

Ер ресурслари давлат қўмитаси таркибига:

- Қорақолпоғистон Республикаси Ер ресурслари бошқармаси;
- Вилоятлар ер ресурслари бошқармалари;
- Туман ер ресурслари хизматлари;
- «Уздаверлойиҳа» ер тузиш илмий – лойиҳалаш институти;
- Тупроқшунослик ва агрокимё институти киради.

Қорақолпоғистон Республикаси Ер ресурслари бошқармаси, ер ресурслари вилояти бошқармалари, туман хизматлари Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари давлат қўмитасига бўйсунди ҳамда

Қорақолпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгашига ва вилоятлар ҳокимликларига ҳисоб беради.

Қорақолпоғистон Республикаси Ер ресурслари бошқармаси бошлиғи Қорақолпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши билан, вилоятлар ер ресурслари бошқармалари бошлиқлари эса вилоятлар ҳокимликлари билан келишилган ҳолда Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари давлат қўмитаси томонидан тайинланадилар. Улар айна пайтда тегишли ҳудудларда ердан фойдаланиш ва уни муҳофаза этишни назорат қилиш давлат инспекторлари ҳисобланадилар.

Ер ресурслари туман хизматлари бошлиқлари ҳокимликлари билан келишилган ҳолда Қорақолпоғистон Республикаси Ер ресурслари бошқармаси, вилоятлар ер ресурслари бошқармалари томонидан тайинланадилар. Улар айна пайтда туман ҳудудида ердан фойдаланиш ва уни муҳофаза этишни назорат қилиш давлат инспекторлари ҳисобланадилар.

«Уздаверлойиҳа» ер тузиш давлат илмий – лойиҳалаш институтининг бош директори ва Тупроқшунослик ва агрокимё институтининг директори Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси билан келишилган ҳолда Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари давлат қўмитаси томонидан тайинланадилар.

Ер ресурслари давлат қўмитасида Ер ресурслари давлат қўмитаси раиси–хайъат раиси, унинг ўринбосари ва Ер ресурслари давлат қўмитасининг бошқа раҳбар ходимларидан иборат хайъат тузилади. Хайъат аъзоларининг сони ва шахсий таркиби Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамаси томонидан тасдиқланади.

Ер ресурслари давлат қўмитаси раиси:

- Ер ресурслари давлат қўмитаси фаолиятига раҳбарлик қилади, Ўзбекистон Республикасининг давлат органларида ва бошқа органларида ва ташкилотларида, шунингдек ҳалқаро ташкилотларда Ер ресурслари давлат қўмитаси томонидан вакиллик қилади;

- Ўз ваколатлари доирасида буйруқлар чиқаради, йўриқномаларни, меъёрларни, қоидаларни ва бошқа меъёрий ҳужжатларни тасдиқлайди, кўрсатмалар беради ва уларнинг бажарилиши устидан назоратни ташкил этади.

- Ходимларнинг белгиланган сони доирасида Ер ресурслари давлат қўмитаси марказий, унга қарашли Қорақолпоғистон Республикаси Ер ресурслари бошқармаси, ер ресурслари вилояти бошқармалари, туман хизматлари штатлар жадвалини тасдиқлайди;

- Ер ресурслари давлат қўмитаси марказий аппарати ходимларини белгиланган тартибда лавозимга тайинлайди ва лавозимдан озод қилади;

- Ер ресурслари давлат қўмитаси таркибий бўлинмалари раҳбарлари ва аппарати ходимларининг жавобгарлик даражасини белгилайди, белгиланган тартибда уларни рағбатлантириш ва жазолаш чораларини кўради;

- Ер ресурслари давлат қўмитаси ҳузурида илмий-техника кенгашини ташкил этади, унинг таркибини белгилайди ҳамда кенгаш тўғрисида низомини тасдиқлайди;

- Ер ресурслари давлат қўмитаси таркибига кирувчи ташкилотлар ва ҳудудий органлар устав(низом)ларини тасдиқлайди;

- Ер ресурслари давлат қўмитасини, унинг таркибий бўлинмаларини, ташкилотларини ва илмий – ишлаб чиқариш дастурларини маблағ билан таъминлаш масалаларини ҳал қилади;

- Молиявий –хўжалик фаолият таҳлилини пул маблағлари ва моддий бойликлар сақланиши устидан назоратни ташкил этади;

- Тежамкорлик режимига риоя этилишини, тўғри ва ишончли ҳисоб - китоб ва ҳисобот юритилишини таъминлайди.

Мустақил ўрганиш учун саволлар.

1. Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари давлат қўмитаси қандай ташкилот?

2. Ер ресурслари давлат кўмитасининг асосий вазифалари ва фаолият йўналишлари иборат?

3. Ер ресурслари давлат кўмитаси қандай ҳуқуқларга эга?

4. Ер ресурслари давлат кўмитаси ким томонидан ва қандай таркибда бошқарилади?

5. Ер ресурслари давлат кўмитасининг раисга ўз ваколатлари доирасида қандай ҳуқуқлар берилган?

2-БОБ. АҲОЛИ ЯШАШ ЖОЙЛАРИ КАДАСТРИНИ ИШЛАБ ЧИҚИШНИНГ УСЛУБИЙ МАСАЛАЛАРИ.

2.1. Кадастр ишларининг ривожланиш тарихи.

Ерларни баҳолаш учун асос сифатида фойдаланилган аниқ маъмуриятларни олиш аҳоли пунктлари бўйича кадастрни ишларини тайёрлаш зарурияти билан боғлиқдир. Кадастрни вужудга келишининг тарихий илдизлари жуда қадимги даврларга бориб тақалади. Масалан, ер участкаларининг чегаралари ва улар майдонларини қайд қилган ҳолда Қадимги Мисрда ерларни ҳисоб қилиш мақсадларида ўтказилган кадастр ишлари тўғрисидаги маълумотлар эрамиздан 3000 йил олдинги вақтларга бориб тақалади. Аммо бутун дунё бўйича жуда кенг фойдаланиладиган «кадастр» термини рим ҳукмдори Август (эрамизгача 27 йил – эрамизнинг 4 йили) даврида пайдо бўлган. Бу даврда ер учун солиқ тўплаш бирлиги «caputigum» номи билан тасдиқланган ва «caputigum registrum» аҳолини рўйхатга олиш киритилган. Вақт ўтиши билан бу иккита сўз битта-«capitastrum» сўзга бирлашган ва кейинчалик бу «catastrum» сўзини олган. Амалда эса аҳолини рўйхатга олиш, ерларни участкаларга бўлиш, улар чегараларини аниқ ўлчаш, ерларнинг сифатини аниқлаш, ушбу ер участкаларининг харажатларини тузиш ҳамда улар чегараларини, тартиб рақамларини, ҳуқуқий статусини, эгасининг номини ва солиқ суммаларини тошга тушириш бўйича ишлар Рим империясининг биринчи ер кадастри бўлган. Уни яратиш ва юритиш кадастр мақсадлари учун тасвирга олиш ва ҳуқуқий терминологияни қўллаш бўйича йўриқномалар ва кўрсатмалар

билан қатъий белгиланган эди. Ўрта асрларда ҳам кадастр мақсадларида тасвирга олишнинг мазмуни ва ер кадастрини юритишнинг асосий тамойиллари деярли ўзгармади – ерларни тасвирга олиш тоза чизиқли бўлиб қолаверади ҳамда у «ип» ва «жезл» ёрдамида ўтказилган, геометрик билимлар ва ҳисоблашлар кам фойдаланилган. Кадастрни яратиш ва юритишнинг бу усулларида то XVIII асрнинг бошигача фойдаланилган. 1718 йилдан Джовани Джакомо Мариона рим кадастрининг намунаси бўйича триангуляция ва полигонометрик тармоқлар усули билан ер участкаларининг чегараларини аниқлаш билан илмий усулларга риоя қилган биринчи кадастрни ишлаб чиқди. Бу кадастр 1:2000 масштабда мензуладан фойдаланиш асосида бажарилган барча қишлоқ жамоаларининг ситуацион харита ҳужжатларини ичига олган эди. Харитада алоҳида жамоа ер эгаликларининг участкалари (парцелла) грунтлар туради, солиққа тортиш учун асос ҳисобланган соф фойда кўрсатилган. «Милан» кадастри деб аталадиган бу кадастр ўзининг сифати ва аниқлигининг юқорилиги сабабли 1760- йил 1- январдан ҳаракатга киритилган ва XIX асрда Франция, Белгия, Австрия, Голландия ва Швейцария кадастрларини яратиш учун намуна бўлиб хизмат қилади.

Россияда кадастр тўғрисидаги биринчи маълумотлар X асрга тўғри келади ва у ер солиғини тўплаш ва ерларни баҳолаш билан боғлиқ бўлган, Псковдаги «Снегатор» манастирига ер ажратиш учун чегараларни аниқлаган (кадастр) хариталаш бўйича ишларни олиб бориш тўғрисидаги биринчи эслатмалар эса 1843- йилга тўғри келади. Россия ер кадастрининг харита материалларини қайд қилиш, кўрик, қоровуллик ва чегаралаш китобларидан тўпланган ерларни изоҳлашни ўз ичига олган ва далада ер ўлчаш натижалари бўйича тузилган. Ер ўлчаш чегараловчи чизиқларни «ўлчов» ипи (ип 80,40 ва 20 сажени, 1 сажени 2,13 м) ёрдамида узунлигини ўлчашни ўз ичига олган. Бунинг ёрдамида ерлар ер турларига бўлинган ва улар «яхши», «ўрта» ва «ёмон» сифатларга ажратилган.

XVIII асрнинг ўрталарида ер эгаларининг ҳуқуқларини ҳимоя қилиш мақсадида чегаралаш бўйича ишлар кенгайтирилди. 1765- йили ерларни давлат чегаралаш бўйича махсус ҳаёят тасдиқланди. Унинг ўзига хос хусусияти шундан иборат бўлганки, ерларни чегаралаш тўғрисидаги фармойиш ер эгаларининг номлари бўйича эмас, балки ишлаб ва планлар тузиш билан қишлоқлар номи бўйича берилган. Россия Ипериясининг ерларини чегаралаш бўйича асосий ишлар XIX асрнинг бошларига тугатилади. XVII асрга келиб Россияда наинки қишлоқ хўжалиги ва ўрмон фонди ерларни ҳисоб қилиш ва изоҳлаш ҳужжатлари, балки шаҳар ҳовлиларини ҳисоб қилиш ва изоҳлаш ҳужжатлари тузиладиган бўлди. Изоҳлаш ва ҳовлиларини санаш ҳужжатлари қурилишларини санаган ҳолда ҳовли худуди ва сўмда солиқнинг миқдорлари, шунингдек эгасининг номи тўғрисидаги маълумотларни ўз ичига олган. 1768- йилда чиқарилган фармонда айтиладики, ҳар бир губерня бўйича алоҳида – алоҳида улардаги барча шаҳарлар, уларнинг бинолари ва кўчалари учун махсус планлар тузилиши зарур. Кўпгина шаҳарларда, кўчмас мулкларни баҳолаш ҳамда ер участкаларининг план ва схемаларини тузган ҳолда ушбу кўчмас мулкларни рўйхатга олиш ишлари ўтказилади.

1917- йилдаги ревалюциядан кейин биринчи йиллари шаҳарлардаги ерларни тассарруф қилиш тўғрисидаги Низомга биноан ким фойдаланишидан қатъий назар шаҳар чегарасида барча ерлар ва сув ҳавзалари ер рўйхатига олинадиган бўлди. Рўйхатга олиш асосан шаҳар ерларидан фойдаланишни бошқариш ер режаси ва солиқлар миқдорларини аниқлаш, фойдаланувчилар ҳуқуқларини муҳофаза қилиш ва мустаҳкамлаш шаҳар хўжалигининг бошқа талабларини таъминлаш мақсадларида ўтказилади.

Ерларни рўйхатга олиш ўз ичига қуйидагиларни олган: барча ерлар ва сув кенгашларининг табиий, хўжалик ҳамда ҳуқуқий ҳолатлари тўғрисидаги ҳуқуқий ва бир тизимга келтирилган маълумотларни тўплаш ва сақлаш бўйича асосий ва жорий босқичлар. Рўйхатга олиш жараёнида бу

ердаги қурилиш ва бинолар (каватлар сони, девор ва жами қурилган материаллари асосининг майдони, баландлиги, ҳолат, эскириши, фойдаланувчи ва эгаси) ҳамда иншоотлар (жами ва моҳияти) тавсифларини ёритган ҳолда ер участкасининг изоҳи берилган, ер турлари (бинолар, ҳовли, боғ, полиз, омбор, қишлоқ хўжалик ерлари, бўш ерлар ва бошқалар) бўйича участканинг экспликацияси тузилган, шунингдек, қимматли дарахтлар тўғрисидаги маълумотлар (дарахтнинг номи, дарахтлар сони, экилган вақти, ҳолати, умумий баҳоси, участканинг нишаблиги, рельеф ва тупроқ, сув манбаларининг мавжудлиги ва бошқалар).

Ўзининг мазмуни бўйича бу тадбир аҳоли кадастрининг бир кўриниши эди, унда бугунги кунда ҳам ўзининг аҳамиятини йўқотмаган шаҳар кадастри муаммоларини ҳал қилишга йўналтирилган пишиқ ва услубий жihatдан тўғри ёндошувлар берилган. Аммо бошқарувнинг буйруқбозлик усулига асосланган мавжуд хўжалик сиёсати Россияда кадастр ишларининг ривожланишига имкон беради. Ерга ва ишлаб чиқариш воситаларига давлат мулкчилигининг ўрнатилиши эса кадастрининг ривожланиши йўлини тубдан ўзгартириб юборди.

Табиий ресурсларга (ер, ўрмонлар, сув) давлат эгалигини вужудга келиши билан кадастр уларнинг ва бошқа объектларининг ҳолати тўғрисидаги маълумотларнинг тизимга келтирилган тўплами сифатида турли регионлар ва умумий мамлакат марказлашган хўжалик – иқтисодий бошқаришнинг қуроли бўлиши зарур эди. Шунинг учун ҳам табиий ресурсларнинг турларидан қатъий назар Россияда яратилган барча кадастрлар давлат моҳиятига эга бўлганлар ва ягона, аммо ҳар бири аниқ ресурс, қатъий идоравий талаблар асосида юритилган. Шу сабабли ҳам энг муҳим ресурслар (ер, ўрмонлар, сув) ягона давлат мулкани ташкил этишларига қарамасдан идоравий характер ва ресурслардан фойдаланишга ёндошув мамлакатларидаги кадастр ишларининг йўналишида ўзига хос хусусиятларни вужудга келтирди.

Кадастр дунёнинг барча мамлакатларида юритилади. У турли табиий ресурсларни ҳисоб қилиш, баҳолаш, ҳолати ва фойдаланиш, инженерли фаолияти, экологик тушунчалари билан чамбарчас боғлиқ ҳамда худудий бирликлар ўзларини шароитлари бўйича ички бир хиллигининг ажратилиши билан, ушбу бирликларни хариталаш ҳамда миқдорий ва сифат тавсифларини тузиш билан тавсифланади. Ушбу мамлакатлар амалиётида «кадастр» тушунчасини кўпинча «кўчмас мулк» тушунчаси билан боғлайдилар. Бир манбалар унга «ер участкаларини миқдори, қиймати ва мулкчилиги бўйича маълумотларни ўзида жамлаган ижтимоий изоҳ», бошқалари – «мулкнинг ҳолати, ҳуқуқлари, табиати, ўлчамлари ва фойдаланилиши бўйича маълумотларни ўзида жамлаган архив билан чамбарчас боғлиқ, чегараларни тасвирга олиш харитада график тарзда қайд қилинишига асосланган барча кўчмас мулкларнинг ижтимоий–услубий ташкилий йўқламаси» қондасини берадилар. Бунда кўчмас мулк деб, ҳам устки қисми билан ер ҳамда табиий муҳит, ҳаво қатлами, тупроқ ости, бино ва иншоотлар, турли табиий ва ижтимоий – иқтисодий ҳодисалар тушунунилади.

Ўзининг моҳияти бўйича кадастрни учта катта тоифага бўлиш мумкин: солиқ ёки фиксал-солиққа тортиш тартиби ва миқдорларини аниқлаш мақсадида кўчмас мулкка тавсиф бериш учун; ҳуқуқий ёки юридик – мулкка эгалик қисми ҳуқуқини ҳимоя қилиш учун; кўп мақсадли – кенг кўламдаги ҳуқуқий, иқтисодий, экологик, шаҳарсизлик масалаларини ҳал қилиш, шунингдек худудни ривожланишини бошқариш ва режалаштириш муаммоларини ҳал қилиш учун кўп мақсадли турли типдаги объектлар, жумладан ер, ўрмон ва бошқа табиий ресурслар, инфратизимлар, ижтимоий-иқтисодий воқеиликлар тўғрисидаги маълумотларни ўз ичига олади.

Мустақил ўрганиш учун саволлар.

1. «Кадастр» сўзи кишилик жамиятига қачон кириб келган ва бу сўз олдинлари нимани англатган?

2. Кадастр, яъни ер кадастри учун хариталар яратиш амалиёти қачон белгиланган?

3. Россиядаги чегаралаш ишлари билан ер кадастри тадбирлари ўртасида қандай боғлиқлик мавжуд?

4. Кадастр бўйича бутун данёда юритилаётган тадбирлар қандай хусусиятларга эга?

5. Ўзининг моҳияти бўйича кадастр қандай тоифаларга бўлинади?

2.2 Аҳоли пунктларини жойлаштириш ва ривожлантириш.

Аҳоли пунктлари ерларининг халқ хўжалиги аҳамиятига моликлиги уларни, одатда, аҳолининг турмуш фаолиятидаги роли билан белгиланади.

П.К.Татур, И.Н.Давидович, Т.И.Исмоиловларнинг таърифлашича, аҳоли яшайдиган жойлар деб, одамларнинг бирор корхона, муассаса ва ташкилотларда ишлаб, у ерда доимий ёки вақтинчалик яшайдиган жойга айтилади. Шу ерда яшайдиган аҳолининг моддий бойлиги – кўчмас мулклари, яъни уй-жой, маданий-маиший, коммунал ва ишлаб чиқариш бинолари, турли инженерли иншоотлари айнан аҳоли яшаш жойларида жойлашади. В.В. Покшивиевский аҳолининг яшаш жойи (аҳоли пункти) га маълум бир ер участкаси чегарасида одамларни жойлаштиришнинг бирламчи бирлиги сифатида эътироф этади, қайсики бу жойда уларни яшашлари учун зарур бўлган барча моддий бойликлар манбалари тўпланган. Ундан доимий ёки мавсумий фойдаланиш ушбу аҳоли пунктининг зарурий белгиси бўлади. Унинг моддий бойликлар манбалари эса ишлаб чиқарувчи кучларнинг ривожланиши даражаси билан аниқланади. Аҳоли пунктларига шаҳарлар, шаҳар тилидаги посёлкалар, қишлоқлар ва овуллар киради.

Ўзбекистон Республикасида қабул қилинган тоифалашга мувофиқ аҳоли пунктлари шаҳар (шаҳарлар, шаҳар посёлкалари) ва қишлоқ аҳоли пунктларига (қишлоқлар, овуллар) бўлинади. Аҳоли пунктини тоифалашнинг асосий белгиси – бу аҳолининг сонидир.

Аҳолини жойлаштириш инсон ва табиатни бир – бирларига кўрсатадиган таъсирининг энг муҳим кенглик шаклларида бири ҳисобланади ҳамда ижтимоий ривожланиш жараёнини акс эттиради. Бундан 10-12 минг йил илгари, яъни деҳқончилик инсоннинг асосий касб – корига айлангандан сўнг одамлар уй – жой куриб аҳоли пунктларини вужудга келтира бошлаганлар. Шу билан бирга гуруҳ –гуруҳ аҳолининг жойлашиши пайдо бўлди, яъни аҳолини жойлаштириш элементлари пайдо бўлди. Эрамининг уч мингини йилигача аҳолини жойлашишининг экстенсив ҳолдаги ривожланиши давом этади. Ушбу даврда бошланган меҳнатни ҳудудий тақсимои натижасида шаҳарлар вужудга келди. Шаҳарлар ўзларида ҳокимиятни, динни, ҳунармандчиликни, савдони жамлади. Улар ўзларига яқин бўлган қишлоқ аҳоли пунктлари билан ўзаро алоқада бўлганлари ҳолда ўзлари атрофида аҳолини жойлаштириш ареалларини шакллантирдилар.

VIII-IX асрларга келиб бир – бирлари билан ўзаро боғланган ва ҳудудий жиҳатдан яқинлашган аҳоли пунктлари – шаҳарлар вужудга келган. Улар махсус деворлар билан ўралган бўлиб, катта бир гуруҳ аҳоли жойлашувини ўз ичига олган. Марказий Осиёда, шу жумладан Ўзбекистон биринчи агиомерациялар енгил саноат ривожланган шаҳарлар ва уларга жуда яқин жойлашган қишлоқлар базасида вужудга келган. Уларнинг аҳолиси фақатгина деҳқончилик билан шуғуллан-масдан балки турли газмол тўқиш билан ҳам шуғулланганлар. Аҳолисининг сони жиҳатдан бу даврдаги шаҳарлар жуда кадимги шаҳарлардан кичик бўлган.

Феодализмдан капитализмга ўтиш жараёнида юз берган саноатни гуркираб ривожланиши шаҳарларни ҳам шундай гуркираб ривожланишига олиб келди. XIX асрнинг бошига келиб Лондон шаҳрининг аҳолиси дунёда биринчи бўлиб миллион кишидан ошди. XX асрнинг бошига келиб эса бутун дунё бўйича 12 шаҳар миллионер пайдо бўлди.

Саноатни бунда й катта тезликда ривожланиши шаҳарларни ва шаҳар аҳолисини юқори даражада ўсишга замин бўлди, яъни имкони

борича ривожланадиган марказларда ва аҳоли ҳамда ишлаб чиқариш бир жойда тўпланадиган ареалларда урбанизация жараёни бошланди. Шаҳарнинг турмуш тарзи бу ерда мавжуд бўлган барча аҳолига тааллуқли бўлган. Аста – секинлик билан аҳолида шаҳарлар эмас, балки агломерациянинг ривожланиши урбанизация жараёнининг асосий шакли бўлиб қолди. Шаҳар аҳолисини бир жойга тўпланиш жараёни Европа, шимолий ва Марказий Америка, Узоқ Шарқ мамлакатларининг катта-катта ҳудудларини қамраб олди. Урбанизация жараёни аҳоли жойлашган ҳудудларга тарқалган ҳолда қишлоқ аҳолиси машғулотлари характерини ҳамда ҳаёт тарзини ўзгартириб қишлоқ жойларини ҳам эгалламоқда. Аҳолини ва маданий - маиший ишларини маятник тарздаги ҳаракати агломерация учун умумий бўлган ишлаб чиқариш ва маиший жараёнларни ҳамда алоҳида ҳудудларни ва аҳоли яшаш жойларини марказий ядро билан ва ўзаро боғлиқлигини аниқлайди.

Урбанизация жараёни ўзининг характерини ўзгартира бошлади. Ривожланган мамлакатлардаги анча ривожланган марказларда ишлаб чиқаришни ва аҳолини бир жойга тўпланиш жараёни агломерация миқёсида аҳолини. Аксинча, тарқоқ ҳолга келиш жараёни билан алмашади ва бутун шаҳар бўйича аҳолини тенг тарқалиши рўй бера бошлади. Шаҳарлар аҳолисини жойлашувининг юқорида қайд қилинган ривожланиш жараёни Ўзбекистон учун ҳам характерлидир, аммо шу билан бирга қатор хусусиятларга ҳам эгадир.

Ўзбекистонда аҳоли жойлашувининг икки асосий тури мавжуд: шаҳар ва қишлоқ. Шаҳар тури асосан шаҳарларни ва шаҳар тилидаги посёлкаларни ривожланиши билан, қишлоқ эса - қишлоқ, овул ва бошқа шунга ўхшаш турли қишлоқ жойларини ривожланиши билан боғлиқ. Ўзбекистон учун характерли бўлган аҳолини жойлаштириш шакллари сифатида автоном, гуруҳ – гуруҳ ёки лентасимон шаклларни ажратиш мумкин.

Алоҳида тарзда жойлашиш – бу қўшни поселкадардан катта узоқликда жойлашиш бўлиб, улар ўртасида транспорт алоқалари унчалик яхши ривожланмаган ҳолда бази бир ҳудудларда мавжуд. Гуруҳ-гуруҳ жойлашиш қўшни посёлкалари аҳолиси билан катъий маданий – маиший ва меҳнат алоқаларига эга бўлган ҳудудларда вужудга келган ва ривожланмоқда Лентасимон жойлашиш эса асосан магистрал йўл тармоқлари бўйлаб аҳолини жойлашиши натижасида вужудга келган ва ривожланган. Шаҳарлар ва қишлоқларни ўзаро боғлиқ ҳолда ривожланишларига қарамасдан, улар асосан ўзларининг функциялари бўйича бир – бирларидан фарқ қиладилар. Шаҳарларда асосан саноат, илм – фан, санъат, хизмат кўрсатиш, бошқарув соҳалари бир жойга тўпланади ва ривожланади, қишлоқларда - қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқариши, ўрмон, овчилик, сув балиқчилик хўжаликлари ривожланади. Бундан кўринадики, шаҳар эгаллаган ҳудуд чегараланган ва унда аҳолини жойлашиш тиғизлиги жуда каттадир. Қишлоқ жойларида эса аҳолини жойлашиш тиғизлиги анча паст ҳамда у қишлоқ аҳолисини иш билан банд бўлиши жойлари билан, яъни ҳайдалма ерлар, ўтлоқлар, яйловлар каби уни ўраб олган ҳудуд билан узвий боғлиқдир.

Шаҳар аҳолисини ишлаб чиқариш фаолиятининг характери амалий жиҳатдан сезонли ўзгаришларга учрамайди. Қишлоқ аҳолисининг меҳнати эса йилнинг фаслларига қараб, деҳқончиликда ва чорвачиликдаги меҳнат жараёнларининг цикллилигига қараб ўзгаради.

Ўзбекистонда аҳоли яшаш жойларини шаҳар типига киритишнинг асосий мезони бўлиб унда яшовчи аҳоли сонини 12.0 мингдан ортиқ бўлиши хизмат қилади. Шундан ишчилар, хизматчилар ва уларнинг оила аъзолари 85,0 фоиздан кам бўлмаган миқдорни ташкил этиши зарур.

Аҳоли пунктларини лойиҳалаш ва тадқиқ қилишда бу ўлчамлар ҳисобга олинади. Қурилиш меъёрлари ва қоидалари аҳолисининг сони бўйича шаҳарларни қуйидаги гуруҳларга ажратади:

Энг йирик шаҳарлар – 1 млн. кишидан ортиқ

Йирик –250 мингдан 1,0 млн кишигача

Катта – 100....250 минг киши

Ўрта - 50....100 минг киши

Кичик- 50 минг кишидан кам

Шаҳарга одатда қуйидагича таъриф бериш мумкин. Шаҳар-бу турли-туман ижтимоий – иқтисодий функция- ларни бажарувчи аҳоли яшаш жойи бўлиб, унда аҳолининг тиғизлиги юқори бўлиб, улар турли – туман фаолият сфераларида бинд бўлганлари ҳолда шулардан қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқариш асосий бўлмайди ёки умуман бундай фаолият умуман мавжуд бўлмайди.

Ўзбекистон Республикаси ҳудудида жойлашган шаҳарларнинг турли – туманлигига қарамасдан улар ҳудудини асосий мақсадлари бўйича аниқ равишда ажратишга имкон берувчи умумий шаҳар қурилиши тамойиллари уларнинг ривожланиши асосига қўйилган ҳамда - бу ҳозирда ҳам ўз таъсирини ўтказишни давом эттирмоқда. Шулардан энг асосийларидан бири – бу функционал минтақалаш тамойилидир: фойдаланиш характери бўйича шаҳар ҳудудини табақалаш. Бундай минтақалаш аҳоли учун маиший шароитни, дам олиш ва меҳнат қилишнинг энг мақбул бўлган шароитини яратишга имкон беради.

Ҳар бир шаҳарда одатда иккита минтақа алоҳида ажратилади: аҳоли яшаш ва саноат минтақалари.

Аҳолини яшаш минтақаси барча турдаги уй – жойларни, маданий – маиший биноларни, парклар, боғлар хиёбонлар, булварлар, ушбу минтақага хизмат кўрсатадиган кўчалар ва майдонларни жойлаштиришга мўлжаллангандир.

Саноат минтақасига саноат ва хизмат кўрсатиш корхоналари ва иншоотлари, улар билан боғлиқ бўлган темир йўл тармоқлари ва бошқа транспорт иншоотлари, автомобил, йўллари, майдонлар, яшил дарахтзорлар, маданий – маиший муассасалар, шунингдек санитария яшил минтақалари жойлаштирилади.

Юқорида қайд қилинган минтақалар таркибида ёки бўлмаса улардан алоҳида тарзда ландшафтли рекреацион, умумшаҳар ижтимоий марказни, коммунал – омборхоналар илмий – тадқиқот институтлари ва ўқув юртларини, ташқи транспорт, санитария – ҳимоя минтақаларини ажратиш мумкин.

Ландшафтли – рекреацион минтақа ҳам қисқа муддатли ҳам узоқ муддатли дам олиш тизимининг элементларини ўз ичига олади ва уни шаҳар чегарасида ҳам ёки шаҳар атрофи минтақасида ҳам жойлаштириш мумкин.

Умумшаҳар ижтимоий маркази минтақаси одатда маъмурий - хўжалик, маиший - савдо ва умумшаҳар аҳамиятга молик бўлган жамоа ва бошқа муассасалар, шунингдек парклар, боғлар, хиёбонлар, булварлар, автомобилларни туриш жойлари, ушбу минтақага хизмат кўрсатувчи кўча ва майдонлар учун мўлжалланган.

Коммунал – омборлар минтақаси омборлар ва уларга хизмат кўрсатувчи темир йўл тормоқларини; трамвай, автобус, троллейбус парклари, деполар, гаражларни; шаҳар коммунал хўжалиги иншоотларини (водопровод, канализация ва бошқалар) жойлаштириш учун ажратилади. Ташқи транспорт минтақасига одатда ажратилган полосалари чегарасида темир йўллар ва станциялар, автовокзаллар, аэровокзаллар, портлар иншоотлари киради:

Кейинги йиллар амалиёти шаҳарларнинг лойиҳалаштириш таркибини такомиллаштириш заруриятини кўрсатди. Шаҳар аҳолиси учун ўз ўлчамлари бўйича кичик минтақадан ва анча табақалаштирилган функционал минтақаларнинг қўшилиши асосида шаҳарни лойиҳалаш таркибида энг яхши шароит яратилиши аниқланган. Битта типдаги микрорайонлар ўрнига таркиби бўйича турлича кўп функционал лойиҳалаш мажмуалари келмоқда. Бу шаҳар кўринишини бойитади, унинг худудидан яхшироқ фойдаланишга имкон беради.

Қишлоқ аҳоли пункти (қишлоқ, овул ва бошқа) – қишлоқ хўжалигида жойлашган, аҳолисининг сони унча катта бўлмаган аҳоли жойлашган ҳудуд ; у ижтимоий – иқтисодий жиҳатдан муҳим ўзига хос хусусиятга эга, яъни унинг аҳолиси ер билан ҳудудни ўзлаштириш вв фойдаланиш билан чамбарчас боғлиқдир.

Аҳолининг сонига қараб қишлоқ аҳоли пунктлари қуйидагиларга бўлинади:

Йирик – аҳолисининг сони беш минг кишидан ортиқ;

Катта – аҳолисининг сони уч мингдан беш минг одамгача;

Ўрта – аҳолисининг сони бир мингдан уч минг одамгача;

Кичик – аҳолисининг сони бир минг одамгача.

Келтирилган қоидаларни таҳлил қилган ҳолда улар орасида ўхшашликни ҳамда аҳоли пунктларининг учта анча йирик бўлган ўзаро боғлиқ белгилари мавжудлиги қайд қилинади. Булар – ер участкаси (ҳудуд), аҳолиси ва уларни яшашга моддий манба (ишлаб чиқариш). Аҳоли пунктларининг ерлари бошқа ерлар билан бир қаторда Ўзбекистон Республикаси ягона давлат ер фондининг таркибий қисми ва алоҳида тоифаси ҳисобланади.

Лойиҳалаш амалиётида аҳоли пунктлари ерларини функционал белгилари бўйича қуйидаги таркибий элементларга бўлиш қабул қилинган: аҳолининг яшаш ҳудуди ; жамоа бинолари ; хизмат кўрсатиш муассасалари ва корхоналарнинг ерлари ; умумий фойдаланишдаги яшил дарахтзорлар (истироҳат боғлари, хиёбонлар, боғлар, булварлар) билан банд ер майдонлари ; кўчалар, йўллар, тор кўчалар, майдонлар, автомобиллар турадиган жойлар билан банд ерлар ; санитария – ҳимоя минтақасининг ерлари ; темир йўл, сув, ҳаво, қувур транспортлари ерлари; фойдаланилмайдиган ва ўнғайсиз ерлар ; захира ерлар ; бошқа ҳудудлар.

Аҳоли пунктлари ерларининг ушбу таркибий элементларидан ҳар бири аҳолининг турмуш фаолиятида ва ижтимоий ишлаб чиқаришда

Ўзининг моҳиятини бажаргани ҳолда белгиланган мақсадлари бўйича фойдаланилади.

Аҳоли пунктлари ерларининг ҳолати. Ўзбекистон Республикаси Ер ресурслари давлат қўмитасининг берган маълумотларига қараганда, 2004-йил 01- январга аҳоли пунктларининг умумий ер майдони (шаҳарлар туридаги поселкалар) 234,0 минг га ни ташкил этади. Қишлоқ аҳоли пунктларининг умумий ер майдонини (қишлоқлар, овуллар) 592,1 минг га ни ташкил этади. Булардан кўринадики шаҳар ва қишлоқларнинг жами ер майдони 826,1 минг га дан иборат. Шаҳарлар умумий майдонининг 10, % и экин ерлари, 6,8 % и боғлар ва мевали дарахтзорлар, 9,3 % и иморатлар билан банд ерлардан ва 66,8 % и фойдаланиладиган ерлардан иборат. Қишлоқлар умумий майдонинг 68,6 % и экин ерлардан, 12,4 % и боғлар ва мевали дарахтзорлардан ва 19,0 % и иморатлар билан банд ерлардан иборат.

2.3 Аҳоли пунктларида ер кадастрини юритишнинг асосий тамойиллари, мазмуни ва унда қўлланиладиган тушунчалар ҳамда терминлар.

Аҳоли пунктларида ер кадастрини юритишнинг асосий тамойиллари қуйидагилардир: мамлакатнинг давлат ер кадастри тизими билан бирлигига риоя қилиш, ҳудудни жойлашган ўрни, майдон ва сифати тўғрисидаги маълумотларнинг ҳақиқийлиги, тўлалиги ва аниқлиги; кадастр маълумотларини янгилаш ва аниқлик киритиб туришнинг даврийлиги.

Шулардан келиб чиққан ҳолда, аҳоли пунктларининг ер кадастри ҳудудни, шунингдек ер билан чамбарчас боғлиқ бўлган бошқа кўчмас мулк объектларининг ҳуқуқий, табиий ва иқтисодий ҳолатларини тавсифлайдиган зарурий ва ҳақиқий ахборотлар банкидир.

Аҳоли пунктлари ерларининг кадастри ердан фойдаланувчиларни рўйхатга олиш, ерларни ҳисоб қилиш, тупроқ қатламини бонитировка қилиш, ерларни иқтисодий баҳолашни кўзда тутди. Ердан

фойдаланувчилар ва ер эгаларини рўйхатга олиш аҳоли пункти худудида ер майдонларининг мавжудлиги, майдонлари ер турларининг таркиби тўғрисидаги маълумотларни ёритишдан иборат. Туман (шаҳар) давлат ер кадастри китобида ерларнинг майдони ва сифати ҳисобга олинади, уларнинг баҳоси берилади. Шаҳар чегараси аҳоли пунктининг зарур бўлган ва етарли миқдорлардаги умумий майдонини эгаллаши самарали ерлардан фойдаланиш тамойилларини ҳуқуқий мустаҳкамланишига имкон яратиши зарур.

Ер кадастрини ишлаб чиқишда ердан фойдаланишларни рўйхатга олиш билан ягона тизимни ташкил этадиган аҳоли пунктлари ерларини тўғри ҳисобини юритиш ҳам катта аҳамиятга эгадир. Ҳозирги кунда мавжуд бўлган тоифаси сифатидаги аҳоли пунктлари худудларини ердан фойдаланувчилар ва ер турлари бўйича натурал кўрсаткичларда ҳисобга олиш мақсадга мувофиқдир.

Ердан фойдаланиш – бу аҳоли пунктлари бутун ер тоифасининг бир қисми бўлиб, аҳоли пунктлари учун чегараланган ер майдонига айтилади. Аҳоли пунктларининг ер турлари орасида ер кўринишларини (уй-жойлар, маданий-маиший ва ишлаб чиқариш қурилишлари худудлари, ўтлоқлар, боғлар ва бошқалар) ҳисобга олиш зарур. Ер турларининг номларида худудни бутун бир функционал аҳамияти акс эттирилади.

Аҳоли пунктларидаги ер участкалари унумдорлиги тупроқ ёки ернинг кўтариш имконияти, жойлашган ўрни, қияликларнинг тасвири бўйича турличадир. Ерларни баҳолаш тупроқлар бонитировкаси ҳамда иқтисодий баҳолашдан иборат. Тупроқ бонитировкаси ва ерларни табиий – технологик хусусиятлари –бу томорқа участкаларида қишлоқ хўжалик экинлари, кўп йиллик дарахтларни ўсишига қурилишлар, дам олиш минтақаларини жойлаштириш, худудни кўкаламзорлаштириш ва ерларни иқтисодий баҳолаш учун бошқа бирламчи кўрсаткичларни белгилаш учун анчагина муҳим бўлган табиий хусусиятлар бўйича уларни классификациялашнинг бонитет синфларида ёритилишидир.

Бундан ташқари, аҳоли пунктлари бўйича кенглик асоси ролини бажарувчи турли қурилишлар, ўрмонлар, бўш ерлар, фойдаланилмайдиган ва бошқа ерлар билан банд ерларнинг тавсифи учун ҳам маълумотларга эга бўлиш зарур. Уларни тавсифлаш учун шу жойда жойлашган бинолар ва иншоотлар инженерли тармоқлар, аҳоли ва ерларни асосий мақсадини аниқловчи бошқа кўрсаткичлар тўғрисидаги маълумотлар талаб қилинади. Шундай қилиб, аҳоли пунктлари ерлари бонитировкасини қишлоқ хўжалик ерларининг кадастрида қабул қилинган кўрсаткичлар билан боғлаган ҳамда ва объектларни жойлаштириш учун кенглик асоси сифатидаги ҳудуднинг асосий мақсадлари, ўсимлик маҳсулотлари олиш ва рекреацион ресурс нуқтаи назарлардан, яъни тупроқларнинг табиий хусусиятлари бўйича, шунингдек, асосий фондларнинг миқдори ва экинлар ҳосилдорлиги, яъни фойдали самарали (маҳсулдорлиги) бўйича бажариш зарур.

Аҳоли пунктлари ерларини баҳолаш бир қатор муҳим хусусиятларига эга. Бу хусусиятлар уларни жойлашган ўрни билан асосий фондларни жойлашиши, уларни халқ хўжалик аҳамияти, фойдаланиш йўналишлари ва бошқа омиллар билан боғлиқдир. Аҳоли пунктларида фақатгина қишлоқ хўжалик ерлари эмас, балки уй-жой, жамоа ва саноат қурилишлари, кўчалар, майдонлар, яшил дарахтзорлар, табиий ландшафтлар билан банд ҳудудлар, фойдаланиладиган ва ўнғайсиз ерлар ҳам баҳоланади.

Қурилишлар учун ер ажратишда тупроқнинг унумдор қатламини баҳолаш билан бир қаторда турли белгилайдиган омиллар ҳам катта аҳамиятга эга бўлади:

- сув ва электр энергияси билан таъминлаш манбаларига, бошқа аҳоли пунктларига, ижтимоий ва транспорт инфратизими объектларига нисбатан ер участкасининг жойлашган ўрни;

- инженерли - қурилиш шароитлари: грунтлар тавсифи, ер ости сувларининг чуқурлиги, рельеф ва бошқалари. Тупроқнинг унумдор

катлами, жойлашган ўрни ва унинг инжинерли–қурилиш омилларини баҳолашда ҳудуднинг табиий шароитлари ҳисобга олинади;

- олдин ерга сарфланган меҳнат – солинган ўғитлар, кўп йиллик дарахтзорлар, қурилишлар;

- аҳоли пунктлари ерларининг қимматли ижтимоий омиллари; (бунга нималар киради?)

- ерларнинг биоиклим салоҳиятига боғлиқ бўлган ҳамда иқлимнинг хусусиятига мос келувчи харажатларда акс этадиган турмуш тарзининг ижтимоий – иқтисодий шароитлари;

- туманинг маҳаллий табиий – иқлимий шароити билан боғлиқ бўлган ҳамда аҳоли саломатлигини муҳофаза қилиш харажатларида акс этадиган тупроқлар, ўсимликларнинг ўзига хослиги;

- соғлиқни мустаҳкамлаш, касалликни камайтириш ва меҳнат унумдорлигини ошириш учун катта ижтимоий аҳамиятга эга бўлган табиий шароитга эга бўлган ҳудуд (рекреацион ҳудуд);

- ҳудудни урбанизациялашганлик даражаси, шаҳар аҳолисининг солиштирма тифзлиги билан тавсифланади ҳамда ҳудудни ўзлаштирилиши натижасида ушбу жойдаги қурилишларнинг инженерли ва ижтимоий инфратизимларига сарфланадиган харажатларининг миқдорида акс этади;

- ҳудудни маъмурий – бадиий ва эстетик қиймати, аҳолининг турмуш ва дам олиш шароитларини белгилайдиган экологик шароитлари (ландшафт, яшил дарахтзорлар, рельеф, табиий атроф, сув ҳавзаларининг мавжудлиги, микроиклим);

- ҳудудни санитария – гигиена параметрлари (ҳавонинг ва тупроқнинг ифлосланиши, шовқин кучи ва бошқалар).

Юқорида қайд қилинган кўрсаткичлар тўғридан-тўғри ҳудудни истеъмол сифатини ёритади. Уларни ижтимоий сўровлар ва аниқ шароитга нисбатан ҳисоб – китоблар асосида аниқлаш мақсадга мувофиқ. Шундай қилиб, аҳоли пунктлари тоифаси ҳудудида хусусиятларни ҳисобга олган ҳолда бу ерларни баҳолашда мажмуали ёндашув зарур. Бунда баҳоланади:

- қишлоқ хўжалик ишлаб чиқаришда ерлардан фойдаланишнинг устунлиги ҳамда аҳоли пунктида истиқомат қилаётган одамларнинг шахсий ёрдамчи хўжалигини ривожлантириш учун ер участкаларини маҳсулдорлик қобилятини билиш зарурияти, ҳудудни санитария ҳолати, кўкаламзорлаштириш ва бошқалар билан боғлиқ «ер -унумдорлик»;

- аҳоли пунктини қуриш ва ундан фойдаланишга сарфланадиган келтирилган харажатларни аниқлаш учун унинг жойлашган ўрни ва инженерлик омиллар нуқтаи назардан ер участкаси;

- ерга сарфланган олдинги меҳнатнинг миқдорлари бўйича ҳудуд

Ернинг ҳақиқий қийматини баҳолашда қиймат қонунидан фойдаланиш мумкин. Ушбу қонун бўйича товар ижтимоий зарур меҳнат харажатларига (тупроққа, дарахтларга, инженерли тизимларга, биноларга, иншоотларга сарфланган меҳнат ҳамда участкани ўзлаштириш учун қайтадан сарфланган меҳнат натижасида ернинг янги истеъмол хусусиятларини беради) мос ҳолда ишлаб чиқилади ва алмаштирилади. Бунда харажат ва самарани мажмуали мослигида табақаланган харажатлар (унумдорлик ва ер участкасининг жойлашган ўрни – табақаланган рента I, қўшимча меҳнат харажатлари ҳисобига олинган қўшимча даромад – табақаланган рента II) ҳисобга олинади. Аҳоли пунктлари ерларидан фойдаланишда табақаланган рента пул қийматини оладиган ёмон ерларга нисбатан энг яхши ер участкаларида (юқорида қайд қилинган омилларни юқори даражада қондирадиган) объектив равишда олинадиган ижтимоий меҳнат иқтисоди эвазига вужудга келади. Фойдаланиш жараёнида юқори сифатли участкаларда катта самара (иқтисодий, ижтимоий) олиниши мумкин. Лойиҳалаш ва қуриш босқичида рента миқдори сметада кўрсатилиши мумкин. Аҳоли пунктларидан фойдаланиш жараёнида рента омиллари транспорт харажатлари, воситалар ва вақт сарфи, коммунал харажатлар ва бошқалар, кўринишида бўлади. Табақаланган рентани ҳисоблашда ер участкасидаги асосий фондларни жойлаштириш самарадорлигини қуйидаги мезонлар билан аниқлаш мумкин:

Уй-жой учун ер ажратишда самара ижтимоий – иқтисодий омиллар (алоқаларнинг ўнғайлиги транспорт харажатлари, вақт сарфи ва бошқалар). Шахсий ёрдамчи хўжаликларни жойлаштиришда эса маҳсулотлар ишлаб чиқариш ҳисобга олинadиган қўшимча даромад кўринишларида бўлиши мумкин.

Саноат объектлари учун ер ажратишда самарадорлик ишлаб чиқаришни инженерли жихозланиши бўйича эксплуатацион харажатлари ҳамда ишчиларни яшаш жойидан иш жойигача сарфланадиган транспорт харажатлари кўринишида бўлади.

Хизмат кўрсатиш объектлари учун ер ажратишда самара айнан ушбу корхона учун харажатлари бўлган, шунга мос ижтимоий функцияларни ҳал қилиш, аҳолининг вақтини кучи ва воситаларини ноишлаб чиқариш сарфининг иқтисоди ҳисобига олинади ва олинadиган фойда ҳисоб қилинади.

Ер муносабатлари соҳасидаги давлат сиёсатини ҳаётга тадбиқ қилиш кўп мақсадли тизим асосида ўтказилади, қайсики у қонунчилик, ер муносабатларини давлат томонидан тартибга солиш ҳамда Ўзбекистонда ер ресурсларини бошқариш – Давлат ер кадастри асосида амалга оширишни таъминлайди.

Давлат ер кадастри маълумотлари ерлардан фойдаланиш ва муҳофаза қилишни режалаштиришда, аҳоли пунктларини режалаш ва қуриш лойиҳаларини ишлаб чиқишда, ер беришда (шу жумладан сотишда), уларни ажратишда (сотиб олишда), ер учун тўловларни (солиқ ижара ҳақи, меъёрий ва бозор ҳамда гаров баҳоларининг миқдорлари) аниқлашда, ер мунозараларини ҳал қилишда, ерлардан фойдаланиш ва муҳофаза қилишнинг давлат назоратини амалга оширишда қўлланилади. Давлат ер кадастри ерларнинг ҳуқуқий, табиий ва хўжалик ҳолати тўғрисидаги доимий янгиланиб турадиган маълумотлар тўплами сифатида аниқланади.

Аҳоли пунктларида ер кадастрини юритишда қатор тушунча ва терминлардан фойдаланилади. Улардан асосийлари қуйидагилардир.

Кўчмас мулк – ер участкалари ва уларга жойлашган барча объектлар ёки шундай объектларнинг бир қисмики, уларни бир жойдан иккинчисига кўчириш худди ўзига тенг миқдорлардаги харажатларсиз мумкин эмас.

Кўчмас мулк объекти - ер участкаси ва у билан мустаҳкам боғлиқ бўлган объектлар ва (ёки) шундай объектларнинг бир қисмини, қайсики улар хусусан ер участкасига кўчмас мулкнинг бирламчи ва иккиламчи объектларига бўлинадилар.

Ер участкаси – юридик ва геодезик жиҳатлардан аниқланган чегараларга айланиш нуқталарига эга бўлган, жойда маълум чегаралаш белгилари билан маҳкамланган ер устининг бир қисмидир.

Кўчмас мулкнинг бирламчи объекти -ер участкаси ва у билан мустаҳкам боғлиқ бўлган объектлар (бинолар, иншоотлар, коммуникациялар) бўлиб, уларни бир жойдан иккинчи жойга кўчириш ўзининг қийматига тенг миқдорлардаги харажатларсиз мумкин эмас.

Кўчмас мулкнинг иккиламчи объекти- кўчмас мулкни бирламчи объектининг ҳуқуқий статусидан фарқ қиладиган ҳуқуқий статусга эга бўлган, белгиланган тартибда расмийлаштирилган бино ва иншоотларнинг маълум кенглик қисмидир (хонадонлар, хоналар ва бошқалар).

Ер участкасининг чегараси – чегара белгилари орасидаги белгиланган тартибда аниқланган чизиқлардан ташкил топган, ер участкасини худудий – чеклайдиган, ёпиқ контур.

Кўчмас мулкка ҳуқуқ – Ўзбекистон Республикаси қонунчилигига мос кўчмас мулкка ҳуқуқларнинг умумий тўплами.

Чекланиш (чегараланиш) – гаров (ипотека), ижара, ҳуқуқини бошқага бериш, шартнома бўйича мажбурият, мулкни арестга олинганлиги тўғрисидаги суднинг қарори ва кўчмас мулк эгасининг ҳуқуқларини чеклайдиган, қонунчиликда белгиланган бошқа ҳуқуқлар;

Сервитут – ер участкасининг мулкдори, эгаси, фойдаланувчи ёки бошқа кўчмас мулк мулкдорини бошқа шахс мулкида бўлган ер

участкасида (бошқа кўчмас мулклардан) чегараланган тарзда фойдаланиш ҳуқуқи қайсики бундай ҳуқуқ томонларининг келишувига биноан ёки суднинг қарори билан белгиланади.

Кадастр рақами – ер участкаси, бино саноатга тегишли Ўзбекистон Республикаси ҳудудида такрорланмайдиган рақамдир, у қонун ҳужжатлари билан белгиланган тартибда уни шакллантиришда берилади ва у рўйхатдан ўтказилган ҳуқуқнинг ягона объекти сифатида мавжуд бўлгунига қадар сақланиб қолади.

Кадастр иши – кўчмас мулк объектларини техник, иқтисодий ва ҳуқуқий тавсифларини ҳужжатли расмийлаштирилган тўплами.

Рўйхатга олиш субъектлари - кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларнинг қонуний эгалари, яъни Ўзбекистон Республикасининг фуқаролари, чет эллик фуқаролар ҳамда фуқаролиги бўлган шахслар, ўзбек ва чет эллик юридик шахслар, бошқарув органлари.

Мустақил ўрганиш учун саволлар.

1. Аҳоли пунктларидаги ер кадастрининг мазмуни нималардан иборат?
2. Аҳоли пунктларидаги ер кадастри қандай тамойиллар асосида юритилади?
3. Аҳоли пунктларидаги ерларни баҳолашнинг қандай ўзига ҳос хусусиятлари мавжуд?
4. Ернинг ҳақиқий қийматини баҳолашда қўлланиладиган қиймат қонунининг мазмуни қандай?
5. Кўчмас мулк ва кўчмас мулк объекти нима?
6. Кўчмас мулкнинг бирламчи ва иккилами объектлари нима?
7. Аҳоли пунктларидаги ер кадастрини юритишда қандай тушунча ва терминлардан фойдаланилади?

2.4 Аҳоли яшаш жойлари кадастрини юритишнинг автоматлаштирилган тизими.

Юқоридагиларни амалга ошириш ўз навбатида ер ва кўчмас мулк тўғрисида автоматлаштирилган маълумотлар банкини яратиш билан узвий боғлиқдир, негаки аҳоли пунктлари, ерлари кадастрининг объектлари бўлиб айнан ушбу ер ва унда жойлашган кўчмас мулклар ҳисобланади.

Кўпгина мамлакатлар ер ва кўчмас мулклари тўғрисидаги маълумотларни автоматлаштирилган рўйхатга олиш ва қайта ишлашга мўлжалланган, уним давлат аҳамиятига молик ахборотлар тизимини яратмоқдалар ёки қайта қурмоқдалар. Бундай йирик масшабли лойиҳаларни ҳаётга тадбиқ этишдан асосий мақсад рўйхатга олиш тизимини осонлаштириш ва тезлаштириш, уларни ишончилигини ошириш ердан фойдаланиш ва кўчмас мулк иқтисодиёти соҳаларидаги режалаштириш ва бошқарув масалаларига мослаштириш; кўп мақсадли кадастр тизимини яратишдан иборат.

Автоматлаштирилган рўйхатга олиш тизимини яратишдан асосий мақсад худуд ва кўчмас мулк билан иш олиб боровчи ҳамда шу соҳаларни бошқариш, режалаштириш ва назорат қилиш бўйича турли – туман масалаларни ҳал қилувчи турли даражалардаги маъмурий – хўжалик хизматларини ишончли кўп қиррали ахборотлар билан таъминлашдан иборат. Швеция дунёда биринчи бўлиб ЭХМ тармоқлари асосида кўчмас мулкларни рўйхатга олишнинг автоматлаштирилган тизимига тўла ўтишни якунлади. Бу йирик ислохотнинг бошланиши

XX асрнинг 60-йилларига тўғри келади. Шу даврда юритилаётган кўчмас мулк кадастри мамлакатда 1907- йилдан бери мавжуд бўлган.

60-йилларнинг ўрталарига келиб давлат мавжуд тизимни эскирган деб ҳисоблади ва компьютер маълумотлар банки асосида ер ва кўчмас мулкни рўйхатга олиш ҳамда ҳисоб қилишни бутун мамлакат бўйича янги

ягона автоматлаштирилган тизимини яратишни таклиф қилди. Бу таклиф 1970- йили Швеция парламенти томонидан маъқулланди ҳамда ушбу тизимни яратишга доир экспериментал лойиҳани ишлаб чиқариш тўғрисида қарор қабул қилинди. 1972 – 1976 йиллари шундай тизим яратилди ва 40 мингта кўчмас мулк эгаларидан иборат бўлган чегараланган ҳудудда қўлланилди. Бу ишнинг натижалари тўла қониқарли деб тан олинди ва мамлакат парламенти 1976- йилдан

1995- йилгача янги тизимни бутун мамлакат миқёсида қўллаш тўғрисида махсус қонунчилик қарорини қабул қилди. Рўйхатга олиш тизимининг ислоҳоти мамлакатда муваффақиятли якунланди. Уни қўллаш натижасида ер ва кўчмас мулк тўғрисидаги маълумотларнинг Давлат банки яратилди. Унинг тарқатилган терминаллар тармоқлари бутун мамлакат бўйича фойдаланувчи муассасаларга ўрнатилган. Кўчмас мулк тўғрисидаги маълумотларнинг Давлат банки терминаллари кўчмас мулкни рўйхатга олиш ва ҳисоб қилиш давлат тизимининг барча муассасалари ишлашнинг компьютер технологиясига ўтиш билан боғлиқ бўлган қайта ташкил этиш даврини бошдан кечиришга мажбур бўлишди. Бутун мамлакат миқёсида бундай қайта ташкил этишнинг жараёни компьютер технологиясига ўтишнинг иккита асосий муаммосидан биттасини ташкил қилган. Иккинчи муаммо – бу ахборотлар билан таъминлашнинг янги тамойиллари ва турли – туман фойдаланувчиларга хизмат кўрсатиш билан кадастр тизимини ер ва кўчмас мулк тўғрисидаги автомалаштирилган маълумотлар банки сифатида қайта ташкил этишдир. Ўзбекистон Республикасида ҳам ҳозирги кунда ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олишнинг автоматлаштирилган тизимига ўтиш бўйича махсус илмий ишлар бошлаб юборилган. Бу йўналишда ер участкаларига бўлган турли – туман ҳуқуқларни рўйхатга олиш иши билан шуғулланадиган барча ташкилотлар учун автоматлаштирилган рўйхатга олиш дастури яратилади. Бажариладиган бу иш Республикада ҳам ер ва кўчмас мулк тўғрисида автоматлаштирилган маълумотлар банкини яратишнинг дастлабки қадамлари бўлади.

Ер кадастри базасида кўчмас мулкларни рўйхатга олишнинг автоматлаштирилган тизими Швецияда, Австрия, Дания, Швецария, Канада, Германия ва бошқа давлатларда ишлаб чиқилган ва бугунги кунда мавжуддир. Бу тизим қуйидагиларга мўлжалланган.

- Ердан фойдаланишни, бошқаришни, режалаштиришни назорат қилиш учун;
- Кадсатр ёзувларидаги ҳуқуқий статусини тезкор рўйхатга олиш;
- Барча манфатдор ташкилотларнинг ер кадастри маълумотларига тезкор етишиш имкониятларини вужудга келтириш.

Автоматлаштирилган тизимни яратиш учун ахборотли асос бўлиб қуйидагилар хизмат қилади.

- Хариташунослик материаллари:
- Изохли реестрлар кўринишидаги текис ахборотлари:
- Параметрик маълумотларнинг сонли қийматлари: масалан,

Норвегиянинг автоматлаштирилган тизими учта реестрдан ташкил топган:

- Ер эгаликларининг реестр – муниципал назорат ташкилотлари томонидан тузилган ва маҳаллий судлов муассасаларида рўйхатга олинган мавжуд ер участкалари тўғрисидаги маълумотлари тўғрисидаги маълумотларини ўз ичига олади;
- Манзиллар реестри –марказий статистика бюроси томонидан шакиллантирилган;
- Бинолар реестри – солиқ органлари томонидан юритилади ҳамда у барча бинолар тўғрисидаги маълумотларни ва улар бўйича экспликацияни ўз ичига олади.

Данияда ҳуқуқий жиҳатдан ер муносабатлари маҳаллий суд органлари томонидан рўйхатга олинади ва назорат қилинади. Шу билан бир қаторда автоматлаштирилган ер кадастрининг марказий давлат хизмати фаолият кўрсатади. Ер тузиш бўйича иш бажарувчи барча давлат ва хусусий ташкилотлар ер кадастрининг юритишда ўзгаришларни ҳисобга

олиш мақсадида кўрсатилган хизматларни мажбурий тартибда маълум ахборотларни берадилар. Марказлашган кадастрда фақатгина ер объектлари юридик ва жисмоний шахслар, бино ва иншоотлар реестрларини бошқа хизматлар тизимга келтирадилар. Зарурият туғилган ҳолларда ушбу реестрлардан маълумотлар сўровнома асосида олиниши мумкин.

Барча кўриб ўтилган автоматлаштирилган тизимлар ер мулкларини сотиш ва уй жой куриш, ер – мулкларга солиқларни меъёрлаш ҳамда янги ер эгаликлари ва ер мулкларини сотиш тўғрисидаги ҳисоботни шакллантириш тўғрисидаги статистик маълумотларни ўз ичига олади.

Юқорида қайд қилинган қатор мамлакатлар тажрибаларини ўрганиш ва улардан фойдаланиш асосида Ўзбекистонда ҳам айнан шундай тизимни вужудга келтириш ер ва кўчмас мулк бозорини оқилона шакллантиришда муҳим омил бўлади.

Автоматлаштирилган ахборотлар тизимини яратишда энг аввало, автоматлаштирилган функцияларни тўғри изоҳлаш муҳимдир.

Ташкилий таркиб, шаҳар ер тузиш ва ер муносабатлари бошқармаси томонидан тадбиқ қилинаётган ишлар рўйхати, шаҳарнинг бошқа бошқарув органлари ва ташкилотлари билан маъмурий алоқалар тизими таркибини аниқлайди. Автоматлаштиришнинг умумий рўйхатидан қуйидаги функцияларни алоҳида ажратиш мақсадга мувофиқдир: ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни бирламчи рўйхатга олиш; ер участкаларини резервлаш; ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни аниқлаш; ер ажратиш; йиғма ер кadasрини юритиш; ерларни йўқлама қилиш; ер майдонларини иқтисодий баҳолаш; аҳоли пунктлари ерларининг мониторинги; ердан фойдаланишнинг давлат назорати.

Юқорида қайд қилинган функцияларни автоматлаш мақсадида ишлаб чиқилган автоматлаштирилган ахборотлар тизими (ААТ) қуйидагиларни таъминлаш зарур:

- ердан фойдаланишнинг ҳолати тўғрисидаги параметрик ахборотларни киритиш, сақлаш ва қайта ишлаш;

- ҳуқуқ субъектлари тўғрисидаги, ҳуқуқий муносабатлар тўғрисидаги ахборотларни киритиш, сақлаш ва қайта ишлаш;
- ер участкаси бўйича график ахборотларни киритиш, сақлаш ва қайта ишлаш;
- автоматлаштирилган давлат ер кадастрини юритиш;
- ер учун тўловларни келиб тушишини назорат қилиш;
- аҳоли пунктлари чегарасидаги ер ресурсларидан фойдаланишни назорат қилиш;

ААТ қатор функционал ва сервис кичик – тизимлардан ташкил топган бўлиши зарур.

Бундай кичик тизимларга қуйидагиларни киритиш мумкин.

Маълумотномалар ва классифика қаторларини киритиш; маълумотларни архивлаш; ахборотни ҳимоялаш ва ушбу ахборотларга етишиш йўллари чегаралаш; тизимни маъмурийлаш.

Маълумки аҳоли пунктлари ерларининг кадастри - бу аҳоли пунктидаги ер участкаларининг ҳуқуқий режими уларни ер эгаликлари, ердан фойдаланувчилар, ер мулкдорлари ва ижарачилар ўртасидаги тақсимоти тўғрисидаги; сифат (техник) тавсифи ва пункти ерларининг қиймати тўғрисидаги маълумотлар ва ҳужжатлар пунктидир.

Шундай экан аҳоли пунктлари, ерларининг кадастрини ААТ ни яратиш ҳар бир фойдаланувчида ўрнатиладиган автоматлаштирилган иш жойини (АИЖ) ишлаб чиқиш ва қўллашни кўзда тутди. Ўрнатилган АИЖдан фойдаланиш жараёнида ҳам алоҳида (локал) тарздаги маълумотлар базаси шаклланади.

ААТ ни яратишда энг асосий масалаларидан бири – бу тизимни ахборотлар, маълумотлар билан таъминлаш ҳисобланади.

Қириш ва чиқиш ахборотлари. ААТ нинг қириш ахборотлари ердан фойдаланишни рўйхат қилишда расмийлаштириладиган ҳужжатлар ҳамда қўшни ахборотлар тизимида кадастр марказига келиб тушадиган, қоғозлардаги ёки машинадаги маълумотлар тўпламидан иборат бўлади.

Маълумотлар таркибининг изохи. ААТ нинг ҳар бир алоҳида ажратилган кичик тизими ҳам геометрик ҳам график ахборотларни ташкил этади. ААТ ахборотларини шакллантирадиган параметрик маълумотлар тизимнинг кириш ахборотларини, умумроссия ва маҳаллий маълумотномалар классификаторларини ҳамда локал маълумотларни танлашни ўз ичига олади.

Топоасос сифатида 1: 2000 масштабдаги кланшетлардан фойдаланилади. Ҳар бир планшет 1кв.км худудни ёритади ва дискда сақланади 1Мбайт ёдни эгаллайди. Маълумотлар базаси тизимини шакллантириш ва биринчи навбатидаги сифатида дастурли таъминоти ишлаб чиқариш учун «Рўйхатга олиш» функционал кичик тизим танланди. У қуйидаги мажмуали вазифалардан ташкил топган:

- ердан фойдаланишларни бирламчи рўйхатга олиш;
- ер участкаларини резервлаш;
- ҳуқуқни гувоҳлаш;
- йўқлама қилиш;
- ерларни ажратиб бериш;

Ҳар бир кичик тизим доирасида параметрик маълумотлардан ташқари график ахборотларни турли қатламлар кўринишида гувоҳлайдиган график маълумотларни қайта ишлаш амалга оширилади. График маълумотларнинг қуйидаги қатламларини ажратиш мумкин: топографик асос қизил чизиқлар, шаҳарни баҳолаш минтақасининг чегараси; декларация қилинадиган ердан фойдаланиш («Бирламчи рўйхатга олиш» кичик тизим) контурлари; резервланган ер участкаларининг («Ер участкаларини резервлаш» кичик тизими) контурлари; гувоҳлик берилган ҳуқуқли участкалар («Ер участкаларига ҳуқуқни тасдиқлаш») контурлари; экологик минтақалар чегаралари.

ААТ ни ишлаб чиқишда геоахборотли тизим (ГАТ) концепцияси базовий ёндошув сифатида қабул қилинган. У рўйхатга олинаётган

объектларни кенглик нуқтаи назардан жойлашувини ва уларни жойда координаталарини боғлашни кўзда тутди.

ААТ ни ҳаётга тадбиқ қилишда геоахборот тизимидан фойдаланиш у кондирини зарур бўладиган талаблар билан аниқланади, яъни ер ресурси текст маълумотларини ўзида мужассамлаштирган график кўринишида бўлиши зарур. График кўриниш ушбу моделни экранда исталган нуқтасини кўрсатгани ҳолда координаталарини аниқлаш имкониятига эга бўлиш билан текислик ва кенглик модел кўринишларида тадбиқ қилиниши мумкин.

Моделнинг таркиби қуйидаги элементларни ўз ичига олади:

- қанча масофадан қўйилганлигини сонлар ёрдамида ёритган горизонталлар чизиқлари;
- вилоят ичида алфавитсонли кўринишларда умум қабул қилинган шартли белгиларни кўрсатиш асосида ер участкаларининг (ернинг устки қисмидир), бино ва иншоотларнинг (шу жумладан чизиқли) контурлари;
- қабул қилинган алфавит – сонли шартли белгиларни чегараланган контурда, вилоят ичида кўрсатиш асосида ер ости объектлари ва қурилмаларининг (шу жумладан чизиқли) контурлари;
- ободонлаштириш элементларининг контурлари ёки уларнинг шартли белгилари;
- йўллар, тор йўллар, йўлакларнинг чегаралари;
- бошқа объектларнинг номасштабли шартли белгилари;

Моделга асосан қуйидаги талаблар қўйилади: моделнинг экранда ёритилган исталган нуқтаси координаталарга боғланган бўлиши зарур; турли ахборотлар бўйича сонли маълумотларни исталган берилган нуқтага боғлаш мумкин бўлсин.

Бугунги кунда географик ахборотли тизим (ГАТ)нинг ягона қоидаси мавжуд эмас, негаки улар кўп функционал қўлланилиш имкониятига эгадир. Амма ҳар қандай қоидалаштиришда ҳам бу термин кенгликдаги аниқланган маълумотларни тўплаш, сақлаш, қайта ишлаш, қидириш ва еритиш бўйича ахборотли тизимдир. ГАТнинг тарихи деярли 30 йилдан

ортиқ бўлиб, 1960 йилларда бошланган Канада ГАТни ишлаб чиқишдан бошлаб катта ривожланиш йўлини босиб ўтди ҳамда ҳозирги кунгача у энг самарали тизимлардан бирига айланди.

1970 йилларнинг бошларига қадар ГАТ асосан АҚШ ва Канадада ишлаб чиқилган 60 йиллар давомида ва 70 йилларнинг биринчи ярмида ГАТ аниқ бир фойдаланувчининг талабларига мослаштирилган эди. Шу даврдан кейин умумий аҳамиятга молик, “камити билан” топшириладиган ҳамда қўшимча равишда ишлаб чиқиш талаб қилинмайдиган еки бўлмаси фойдаланувчи, истеъмолчи томонидан тўғрилашга ҳожат бўлмайдиган тизимлар ривожлана бошлади. Бу босқичда ГАТ кўпгина мамлакатларда, жумлардан Швеция, Германия, Швейцария ва бошқаларда жадал суратларда ривожлана бошлади. 1980-1990 йиллар даври ГАТ қўллаш соҳаларининг кенгайиши билан, масофадан зондлаш, ЭҲМ, глобал маълумотлар базаси ҳамда эксперт тизимларидан кенг фойдаланишига имкон берадиган йирик ҳажмлардаги техник ва технологик модернизациялаш билан ажралиб туради. ГАТни яратиш асосига қўйилган белгиларга қараб тавсифлари бўйича турлича классификацияларга бўлинади:

- ҳудудий қамраб олиши билан (глобал, регионал, миллий, локал);
- мақсадларига қараб (кўпмақсадли, ихтисослаштирилган шу жумлардан ахборотли-маълумотномали, инвентаризацияли, режалаштириш, бошқариш заруриятлари учун);
- тематик ориентацияли (умумгеографик, тармоқли, шу жумлардан сув ресурслари, ердан фойдаланиш, ўрмондан фойдаланиш, рекреацияли ва ҳакозолар).

Кейинги йиллари Ўзбекистонда ГАТ аҳоли пунктлари кадастри учун кенг қўлланила бошланади. Шаҳарда ГАТ яратиш катта ҳажмлардаги моддий ва меҳнат харажатларини талаб қилади. ГАТни яратиш учун қуйидагилар талаб қилинади:

- ҳисоблаш техникаси (сотиб олиш, тўғрилаш ва хизмат кўрсатиш);

- дастурли таъминот (сотиб олиш, махсус дастурлар яратиш, тўғрилаш ва хизмат кўрсатиш);
- мутахассислар (ўқитиш, қайта тайерлаш);
- маълумотлар (яратиш ва юритиш).

Шаҳар ГАТни тўла ахборотли қувват билан ишга тушириш жараени 10 йилларни эгалаши мумкин. Шу сабабли ҳам шундай саволга аниқлик киритиш зарур, яъни – юқоридаги харажатлар ўзини оқлайдилаш. ГАТнинг маълумотлар базасида объектларни жойлашган ўрнини изоҳлаш X, Y, Z координата нуқталарини езувлари билан бажарилади. Уларни чизиш жойдаги ўлчашлар аниқликлари асосида амалга оширилади (агарда ГАТга маълумотларни киритиш тўғридан тўғри съёмка натижалари бўйича амалга оширилса). Бу анчагина аниқ ҳамда қоғоз технологиясида мумкин бўлмайди. Топографик съёмкаларни корректура қилишда қоғоз деформацияси натижасида, ўчириш ва тозалашда юзага келувчи объектлар тасвирларини сақлаш бўйича муаммолар умуман бўлмайди. Вақт ўлчамлари ГАТнинг топографик маълумотларига учта кенгликлан ташқари тўртинча ўлчовларни берилишини таъминлайди. Вақт ўлчамларига эга бўлган топографик материалларнинг “электрон модели тарихий жиҳатдан, тарихий ретроспективада шаҳар қурилишларини ўрганиш учун маълумотларни сақлаш имконини беради. Компьютер маълумотлар базасининг технологияси стандарт усулда маълумотларни олишга сўровларни кўзда тутди, қайсики у қарор қобул қилинган раҳбарлар билан бирга ўнланган фойдаланувчиларни бир вақтни ўзида ахборотларга етишишини таъминлайди.

Маълумотлар график базасини юритишнинг “қатламлик” имконияти маълумотларнинг шаҳар базаси қатнашчисига ўзининг бутун кучини ўз муаммоларни ечишга тўплашга ҳамда жуда кўп сонли турли манбалардан худуд тўғрисидаги жамланган ахборотларни ишлаб чиқариш масалалари учун фойдаланишга имкон беради.

Шаҳар кадастри материаллари билан бошқа маълумотларни боғлаш мумкин, яъни бу қуйидагилар:

- одатдаги ва тематик хариталар ва планлар;
- фотографиялар, расмлар, чизмалар, видеотасвирлар ва товушлар;
- аэро- космик тасвирлар;
- статистик жадваллар ва текстли изоҳлар, техник маълумотлар;
- почта манзиллари, телефон китоблари ва маълумотномалар;
- геодезик, экологик ва бошқа маълумотлар.

ГАТ технологияси ушбу алоҳида-алоҳида ажратилган маълумотларни тўплаш ҳамда ягона кўринишда сақлаш, янгилаб туриш, таҳлил қилиш, исталган операцияларни бажаришга, барча ўзгаришларни кузатиб боришга, турли туман хариталар, планлар, жадвалларни олишга имкон беради.

Шуни алоҳида эътироф этиш зарурни, бошланғич ахборотлар еки улар йиғиндисидан фойдаланган тарзда исталган танланган масштабда хариталар сериясини олиш натижаси унчалик муҳим эмас, балки шу билан бирга аналитик хариталар, видеотасвирлар, маълумотлар массивларини олиш ҳам муҳимдир. Шундай қилиб, шаҳарнинг кўпдоражали ГАТ унинг фойдаланувчиларига қуйидаги имтиёзларни беради:

- шаҳарни режалаштиришнинг турли даражаларида бошқарув ечимларининг ахборотли таъминотини қобул қилиш учун ягона маълумотлар базасига барча ахборотларни боғлаш ва келишиш;
- турли даражадаги майдалашган ахборотлар бўйича фойдаланувчи томонидан олиш, таҳлил қилиш ва қарор қобул қилиш учун регионал ГАТ дан фойдаланиш;
- топографик, кадастр ва базали хариталарни яратиш ва янгилаб туриш бўйича харажатларни камайтириш.

Кўп даражали ГАТ қуйидаги масштабли қаторлардаги масштабларни ечишни таъминлайди:

- обзорли: 1:5000, 1:100000, 1:25000 ҳамда улардан майда (масалан экологик ҳолат бўйича);

- ўрта: 1: 1000; 1:2000 (масалан, қишлоқ кадастри),

- деталлаштирилган 1:500 ва йирик (масалан, шаҳар кадастри).

Юқорида қайд қилинганлардан хулоса қилиш мумкинки, яратилган ваайнидамда ишлаб турган ГАТ унга сарфланган моддий ва меҳнат харажатларини оқлайди. Ҳар қандай даражадаги ГАТ маълум бир тизим сифатида қуйидаги содлаштирилган функционал компонентлардан иборат.

1. Фойдаланилдиған интерфейс ГАТнинг дастурли ва аппаратли қисмларини оператор билан бирлаштиради. Интерфейс операторнинг жисмоний ва психологик комфортлари талабларига жавоб бериши, самарали, тезкорликда ҳаракат қилувчи, маълум бир фойдаланувчи ҳолатига мослашиши, диалог олиб бориш имкониятига ва бошқаларга жавоб бериши зарур.

2. Маълумотлар базасини бошқариш тизими (МББТ) маълумотлар базасида ахборотларни иўлаш ишини амалга оширади. Кўпгина замонавий ГАТ тематик ва график маълумотлар учун иккита алоҳида – алоҳида МББТга эгадир.

3. Маълумотларни киритиш тизими қўл ердамидаги еки ярим автоматлаштирилган дегитайзерлар ердамида график маълумотларни киритишни таъминлайди; кейинги яримавтоматлаштирилган векторлаштириш асосида график маълумотларни тартибли киритиш; аэро- ва космик расмларни тартиб билан киритиш; стандарт шакллардаги текст маълумотларини автоматлаштирилган ҳолда киритиш;

4. Таҳлил воситалари (фойдаланувчилар талабномаларини қайта ишлаш) маълумотларни манипуллаштириш жараенини бирлаштиради, масалан: берилган бўйича, график контурларни қўйиш операцияси бўйича ва ҳақозолар объектларни ажратиш.

5. Ҳисоботларни ва генерациялаш воситалари фойдаланувчилар талабларини қайта ишлаш натижаларини самарали ва кўрғазмали равишда

акс эттиради. ГАТ генерациянинг ҳамда картографик хужжатлар хисоботларини чиқариш ва полиграфик босма шакллари яратиш воситаларининг турли хилларига эгадир.

ГАТни лойиҳалашнинг қуйидаги босқичларини ажратиш мумкин:

1. Яратиладиган тизим бўйича қарорлар қабул қилиш учун ахборотларни таҳлил қилиш (фойдаланувчилар сони ва таркибини аниқлаш, мавжуд ишланмалар бўйича илмий-техник хужжатларини аналитик таҳлили, муаммо-масала-объекти даражасидаги логик тушунчали моделини яратиш, объектлар ўртасидаги муносабатларини белгилаш).

2. Ахборотлар манбасини ўрганиш ва таҳлил қилиш)худудни картографик, аэрокосмик, маълумотномали маълумотлар билан ҳамда бошқа манбалар билан таъминланишини ўрганиш, маълумотларни тематик тўплаш, маълумотларни изоҳлаш классификаторларини тузиш, бирламчи маълумотларни каталоглаштириш ва баҳолаш).

3. Маълумотлар базаси таркибини аниқлаш (маълумотлар классификацияси, маълумотлар базасидаги ахборотларни янгилашни талаб қилинадиган даврийлигини таҳлили, маълумотларни тақдим этишнинг кириш форматларини ишлаб чиқиш).

4. Тизимни функционал элементларини ҳамда уларни ўзаро таъсир шароитларини аниқлаш (тизимнинг умумий таркибини ҳамда дастурий таъминотини бошқарув, функционал, амалий, умум тизимли элементларини, техник асбоб-ускуна воситалари ҳамда улар конфигурацияларини, турли фойдаланувчилар ўртасидаги ахборотли алоқаларни аниқлаш).

5. Ишларни тармоқли графигини, календар режасини, тузиш, лойиҳа бюджетини аниқлаш. Шаҳарни кўп мақсадли ва кўп фойдаланувчи ГАТни лойиҳалашнинг ўзига хос хусусиятлари мавжуд. Бундай ГАТ да бош ролни ундан жамоа бўлиб фойдаланиш қирраси ўйнайди (ер қўмиталари, архитектура ва шаҳарсозлик бошқармалари, коммуникация, бошқарув, транспорт, инженерли хизматлар, солиқ инспекциялари ва бошқалар).

Бундай ГАТ дан самарали фойдаланиш фақатгина барча хизматлар бирлашган шароитида амалга оширилиши мумкин.

ГАТ нинг одатдаги масалаларини ҳал қилинишини таъминлайдиган рақамли хариталар (РХ) кўринишида одатдагича тавсифланадиган ернинг усти тўғрисидаги маълумотлар ГАТ нинг ахборотли асосини бошқа автоматлаштирилган ахборотлар тизимидан асосий фарқини аниқлайди. РХ ларни анъанавий тизимларидан асосий афзаллиги шундан иборатки, уни компакт холда сақлаш, тезкор равишда янгилаш, кенг қамровли тарзда қўлланиш мумкин. Бугинги кунда мавжуд бўлган техник ҳамда дастурий воситалар РХ ларни дисплей экранида кўрсатиш ҳамда таҳрирлаш, тайёрлаш ҳамда қоғоздаги нусхасини чиқариш, худудий тақсимланган воқиликларни қайта ишлаш билан боғлиқ мураккаб ҳисоб-китобларни ўтказиш ва натижаларини расмийлаштириш имконини беради. РХ ларни кенг қўллашга асосий тўсиқ бўлаётган асосий омил –бу уларни тайёрлаш учун катта меҳнат сарфи, қимматлилиги ҳамда узоқ вақтда тайёрланишидир.

Сонли қайта ишлаш қуйидаги босқичлардан иборат:

1. Материалларни бирламчи қайта ишлаш ҳамда турлича топографик ва кадастр ахборотларини ягона кўринишига келтириш.
2. Жойнинг сонли модемини шакллантириш (у топоахборотларни универсал тарзда фойдаланиш учун яроқли бўлган анчагина тўла ва тартибга келтирилган кўринишида сақлайди)
3. Жойнинг рақамли моделини рақамли харитага айлантириш (топографик ахборотлар хаританинг мазмуни бўйича аниқ талабларга мос равишда картографик ахборотларга айлантирилади). Ушбу босқичда горизонталлар чизилади., интерполяцияланади, аппроксимацияланади, таҳрирланади, генерализацияланади ва ҳақозо.
4. Жойнинг рақамли моделини маълумотлар базасини шакллантириш. Маълумотлар базасида йиғилган ахборотларни

стандартлаштириш амалга оширилади. Унинг ёрдамида талаб қилинадиган ахборотларни тезкор равишда қабул қилиш ҳамда бериш мумкин.

Рақамли хариталар турлича технологияларни бажариш асосида тайёрланади. Қуйида улардан баъзилари, жумладан, дагитализациялаш, сканирлаш, рақамли фотограмметрия, координатлаштириш келтирилади.

Дигитал технологиянинг асосий асбоби- дигитайзер ҳисобланади. Бу график ахборотларни қўлда рақамлаш қурилмаси ҳисобланади.

Дигитайзер ёрдамида, ундан фойдаланган ҳолда рақамлаш технологияси жуда кўп меҳнат талаб қилади, негаки у малакали операторнинг кўп қўл меҳнати талаб қилади. Маълумотларни киритиш воситаларининг замонавий даражаси (сканерлар) қўл меҳнатига асосланган технологияни тўла алмаштиришга имкон бермайди, аммо кейинги йиллари дигитайзерлар уни қўлланиш соҳоларидан аста-секинлик билан сиқиб чиқарилмоқда, ва бу ҳолат кейинчалик ривожланиб боради.

Замонавий дигитайзерларнинг рухсат этилиш қобиляти $1/1000$ дюйма $= 0,0254$ мм ни ташкил этади. Линзали махсус прицелларни қўллагани ҳолда операторнинг шахсий хатоси $0,05$ мм. ни ташкил этади. Замонавий дигитайзерларни қўллаш асосида асосий омилларни ҳисобга олганда сколканинг аниқлиги (сонли шаклга ўтказиш) $0,1$ дан $0,15$ мм гачани ташкил этади. Дигитайзерлар қуйидаги имкониятларни таъминлайдилар:

- ранглар бўйича ахборотларни қатламлаш (монохрем сканерларда бундай функция мавжуд эмас, ранглиси эса ниҳоятда қиммат):
- катта қалинликка эга бўлган (5 мм гача) ахборотларни сақловчилар билан ишлаш;
- рақамли ахборотларни турли ГАТ ларидан тўғридан –тўғри фойдаланиш учун тайёр ҳолатдаги вектор шаклига айлантириш. (Сканерлаш натижасида олинадиган растрли файллар векторлаштиришни талаб қилинади, бу масала эса анча мушкулдир);

- унча катта бўлмаган иш хажмларидан кенг форматли сканерларга нисбатан пул маблағларини иқтисод қилиш.

Дигитайзер ёрдамида рақамли хариталар яратишни қуйидаги босқичларга бўлиш мумкин:

1. Топографик планларни дигитализациялаш
2. Рақамли ахборотларни қайта ишлаш.
3. Семантик ахборотлар массивини яратиш
4. Метрик ва семантик ахборотларни нахорат қилиш.
5. Хатога эга бўлган рақамли картаграфик ахборотларни тўғрилаш.

Топографик планларни дигитализация қилиш планшетни филтьирлашдан бошланади. Бу иш одатда иккита усулда амалга оширилади:

1. Стандарт усул координаталар тўрига эга бўлган топографик планлар учун қўлланилади. У планшетнинг жанубий –ғарбий бурчагининг координаталарини ҳамда пландаги трапеция ўлчашларини киритишни кўзда тутилади, шундан сўнг планшетнинг барча тўтта бурчагини скаллаштириш амалга оширилади.

2. Ориентирлашнинг умумий усули топографик пландаги учта ёки ундан ортиқ нуқталарнинг маълум бўлган координаталарини киритиш ҳамда улар киритилган тартибига қараб бирин-кетин ҳамма нуқталарни скаллаштиришни кўзда тутуди.

Ориентирлашдан сўнг дигитализациялаш жараёнига ўтилади. Бу чизик нуқталарини, бурилиш нуқталарини, синган чизик нуқталарини, пикетлар, шартли нуқтали белгиларни ва ҳақозоларни скаллаштиришдан иборатдир. Ушбу технология бугунги кунда топографо-геодезик ишлаб чиқаришда кенг қўламда қўлланилади.

График ахборотларни автоматик равишда рақамлаш учун қўлланиладиган қурилма – сканердир. Бир неча йил олдин сканерлар асосан график тасвирларни киритиш ва текстларни ўқий олиш тизимида нашриёт ҳамда реклама фаолиятда қўлланиши билангина чегараланган. ГАТ да

сканерлардан фойдаланиш асосан кенг форматли моделлар пайдо бўлганидан сўнг бошланди. Бу моделлар барча форматлардаги хужжатлар билан ишлашга имкон беради. Тузилиш жиҳатидан сканерлар роликли курилмалар бўлиб, улар ҳаракатсиз ҳисобланадиган камерага эга бўлади, ахборотни ташувчи эса махсус роликларни айланиши билан ўз жойини ўзгартириб туради. Монохрем курилмада ҳисоблаш битта ўтишда, ранглисида эса бир неча бор ўтишда бўй беради. Рангли сканерлар рангнинг 256 турини илғаб олади. Кўп рангли топографик хариталарни (рельефли) ҳисоблаш учун 540 МБ атрафидаги ёдлаш қобилияти, кўп рангли расм учун эса 1 ГБ дан ортиқ ёдда тутиш ресурси талаб қилинади.

Сканернинг энг муҳим параметрларидан бир - бу рухсат этилиши, яъни сканерланган тасвир қанча пикселда изоҳланиши кўрсатишидир. Бу параметрнинг ўлчов бирлиги – dpi (дюймга нуқталар сони). Оптик (жисмоний) ҳамда дастурли (интерполлаштирилган) рухсат этилишларини ажратиш жуда муҳимдир. Дастурли рухсат этилиши оптик рухсат этилишга нисбатан 1,5 -2,0 барабар юқоридир. Бунга пикселлар занжирини дастурли файта ишлаш ҳамда унга қўшимча пикселларни қўшиш натижасида эритилади. Бу эса ўз навбатида чизиқларни тўғрилашга имкон беради.

Кенг форматли сканерлар рақамлашнинг кучли автоматлаштирилган воситаси бўлиб, у жуда кенг қўламда қўлланилади. Усиз картография, қурилиш ва бошқа соҳалардаги катта қоғозли архивларни рақамлаш масаласини ҳал қилиб бўлмайди. Шу билан бирга, рақамлаш технологияси ва кейинги векторлаштириш сканерлар билан бир қаторда малакали мутахассисларни қатнашишини, сканерлар ва векторлаштиргичлар билан ишлаш тажрибасига эга бўлган операторлар иштирокини, кучли компьютерлар , серверлар ва бошқаларни талаб қилади.

Шу сабабли ҳам сўзсиз афзалликлари билан бир қаторда дигитайзерлар ёрдамида қўлда рақамлаш технологиясидан ҳам тўла қочиб қутилиб бўлмайдиган қатор камчиликларга ҳам эгадир. Энг васосий

камчиликлардан бири – бу уларнинг юқори қимматлилигидир. Шу сабабли ҳам сканерлар, айниқса Ўзбекистонда, нисбатан секин тарқалмоқда.

Кенг форматли хужжатларни сканерлаш исмконини берадиган бошқа катор курилмалар орасида сканерлаш головкасини ҳам алоҳида ажратиш зарур. У плоттерга ўрнатилади. Унинг ишлаш принципи қуйидагича: сканерлаш головкаси ёзиш элементининг ўрнига маҳкамланади ҳамда қоғоздаги тасвирни ўқийди. Бир марта юришда 15 мм кенгликдаги кадрни ўқийди. Шунинг учун ҳам тўла сканерлаш учун бир неча марта юриш қилинади. Махсус дастурли таъминот алоҳида кадрларни битта растрли файлга “тикади”. Бундай файллар кадрларни бир бирларига нисбатан кўзгалганлиги сабабли анчагина мураккаб векторланади, яъни битта чизикда ётади. Шунинг учун ҳам сканерлаш головкасидан кадастр мақсадларида фойдаланиш анчагина чегаралангандир.

Сканерланган планеталарни рақамлаш усулида рақамли хариталар яратиш жараёнини асоси бешта босқичда бўлиш мумкин:

1. Планшетни сканерлаш (планшетни растрли тасвирини олиш):
2. Растрли тасвирни рақамлаш (бу жараён автоматик ёки ярим автоматик тарзда кечади).
3. Семантик ахборотлар массивини яратиш.
4. Метрик ва семантик ахборотларни назорат қилиш.
5. Хатоли рақамланган картографик ахборотларни тўғрилаш.

Маълумотларни координатлаштириш ерларни инвентаризация қилишда кенг қўлланилади. Бу объектларни координатларини аниқлашдан иборат бўлган жараёндир. Амалиётда бу маълум бир объектни съемкасини ўтказиш билан амалга оширилади. Ўлчовлар натижалари маълум бир журналга ёзилиши мумкин (анъанавий усул), регистраторга ёки тахе жамиятининг харитасига ёзилиши мумкин (автоматлаштирилган усул). Маълумотларни қайта ишлаш шахсий компьютерлар ва амалий дастурлар пакетидан, ёки бўлмаса, электрон тахеометрдан фойдаланишда тўғридан-тўғри ўлчаш жараёнида амалга

оширилади. Маълумотларни қайта ишлаш натижалари бўлиб координаталар каталоги, планлар, кадастрли карточкалар, румблар ва ер участкалари барча томон чизиқларининг узунликлари хизмат қилиши мумкин.

ГАТ ини пайдо бўлиши фотограмметриядан ахборотларни тезкор қайтадан ўзгартиришни, энг асосийси, анча арзон воситалар ёрдамида ўзгартиришни талаб қилди. 70 – йиллар ўрталарида ниҳоятда кучли график шахобчалар пайдо бўлдики, айнан шулар алоҳида фотограмметрик жараёнларни моделлаштиришга имкун берди. Аммо биринчи тажрибалар кутилган натижаларни бермади, негаки рақамли фотограмметриянинг ривожланиш жараёни ўхшаш тасвирдаги расмларни растрли кўринишга ўзгартирувчи юқори имкуниятга эга бўлган прецизион сканерларни ривожланиши билан тўхтаб қолди. 80-йилларнинг ўрталарига келиб ушбу тўхтатиб қолган тўсиқ олиб ташланди ҳамда бир қатор чет эл фирмалари ушбу курилмани истеъмолчилар учун иўлаб чиқара бошладилар. 80-йилнинг ўрталаридан чет мамлакатларда рақамли фотограмметрияни жадал ривожланиш даври бошланди. Бизнинг мамлакатимизда ўзимизнинг асбоб-ускуналар бўлмаганлиги ҳамда чет элдан келадиган асбоб-ускуналарнинг ниҳоятда қимматлиги сабабли рақамли фотограмметрия етарли даражада ривожланмади.

Рақамли фотограмметриянинг афзаллиги шундан иборатки, у истеъмолчига тадқиқ қилинаётган соҳа бўйича уни ҳолати тўғрисидаги энг замонавий ахборотларни етказиб беради. Бу ҳолат хариталарни янгилаш, шунингдек ГАТни ишлаши учун ҳам катта роль ўйнайди. Унинг асосий камчилиги- бу ундан фойдаланадиган асбоб-ускуналарнинг ниҳоятда қимматлилигидир.

Рақамли фотограмметрик тизимда фотограмметрик асбоблардаги расмлар нуқталари координаталарини стереоскопик ўлчаш жараёни операторни курсор ҳамда “сичқонча” ёрдамида рақамли тасвирларни

бир-бирлари устига тушувчи қисмларини битта ёки иккита дисплейда қайта тиклаши (стереомонитор) асосидаги иши билдан алмаштирилади. Шунга мос келувчи дастурий таъсминотга эга бўлиш унчалик юқори бўлмаган малакага эга бўлган мутахассислардан ҳам фойдаланиш имконини беради.

Топографик ва махсус ахборотларни геоахборот тизимнинг метрик асоси сифатидаги рақамли шаклига бўлган талаб фойдаланувчилар учун анча аҳамиятли бўлиб бормоқда. Бу ҳол айниқса шаҳар ҳамда ер кадастрини юритишга кўп жиҳатдан тааллуқлидир. Жой тўғрисидаги маълумотларни рақамли кўринишга келтиришнинг энг муҳим ва мураккаб қисми- бу топографик ва махсус ахборотларни бошланғич тарзда тўплашдир. Бундай ахборотларни тўплаш учун олдинга қўйилган вазифаларга қараб дала, картометрик, фотограмметрик усуллардан фойдаланилади.

Дала усули теодолит, тахеометр, GPSлар билан жойда съёмка қилиш, олинган ўлчовларни компьютерга киритиш ҳамда махсус дастурлар (масалан, AutoCAD) ёрдамида ахборотларни координатлаштириш киради.

Картометрик усулда тайёр харита ва планлар асос сифатида олинади. Уларни дигитализация ёки сканерлаш ёрдамида рақамли шаклга айлантирадилар. Рақамли шаклга айлантириладиган аэрокосмик тасвирлар фотограмметрик усулнинг асоси бўлади. Барча дала усулларининг умумий афзалликлари қуйидагилардир: жойдаги ҳолатни ишни бажарувчиси томонидан туғридан-туғри кўриш имконияти, жой тўғрисида анчагина замонавий илғор ахборотлари, олиннадиган рақамли материални юқори аниқлиги. Унинг камчиликларига қуйидагиларни киритиш мумкин: кўп меҳнат сарфи, ишнинг сезонлилиги, унчалик катта бўлмаган жойни эгаллаши.

Картометрик усуллар ҳам ўзининг бир қанча афзалликларига эга, масалан: барча ўтказиладиган ишлар бу ерда камерал ишлардир.

Рақамли хариталар тайёрлаш кам вақт талаб қилади. Унинг асосий камчилиги шундан иборатки, унда жой тўғрисида анчагина эскирган маълумотлардан фойдаланилади, алоҳида ҳолларда материаллар 10-20 йил олдинги ҳам бўлиши мумкин. Турли-туман хатолар (харита материалларининг ахборотлари, операторнинг хатоси ва ҳакозолар) ҳисобига олинadиган рақамли хаританинг аниқлиги дала шароитида олинadиган хаританикидан анча пастдир. Дигиталлаштириш ва сканерлашнинг афзалликлари ва камчиликларини ҳам алоҳида тарзда қараб чиқиш мумкин. Дигиталлаштиришнинг афзаллик томони шундан иборатки, бунда ахборотлар вектор шаклда олинади, сканерлашда эса олдинига растрли модел олинади, кейинчалик эса у вектор шаклга айлантирилади.

Рақамли фотограмметриянинг ижобий томони шундан иборатки, бунда катта ҳудудлар тула қамраб олинади, рақамли хариталар яратиш учун жой тўғрисида замонавий-янги маълумотлардан фойдаланилади, жараёнлар автоматлашган, унча юқори бўлмаган малакадаги операторларни ишга жалб қилиш мумкин. Асбоб ускуналар қийматининг юқори бўлганлиги ушбу омилдан кенг фойдаланишга тўсиқ бўладиган асосий сабабдир.

Рақамли хариталарни яратиш усулини танлаш қатор омилларни таҳлил қилишга асосланади: ҳудуднинг катта-кичиклиги, ишни бажаришга сарфланadиган вақт, моддий воситаларнинг мавжудлиги, бажарувчилар малакаси ва бошқ. Табиийки, унча катта бўлмаган поселканинг рақамли харитасини яратиш учун, агарда бунда унча катта аниқлик талаб қилинмаса, дала ёки картометрик усулдан фойдаланиш мақсадга мувофиқдир. Катта ҳудудларнинг рақамли хариталарини яратишда рақамли фотограмметрия усулидан фойдаланиш мақсадга мувофиқдир.

Амалда тасвирга олиш усулини танлаш кўпинча қандай асбоб-ускуналар ҳақиқатан мавжудлигига боғлиқ. Бундан ташқари, қандай моддий воситалар буюртмачида мавжудлигига ҳам боғлиқдир.

Кадастрни яратишнинг асосий вазифаси- анчагина мураккаб, динамик ривожланувчи тизим сифатидаги шаҳарнинг ривожланишини бошқариш мақсадида кўчмас мулк объектларига эгалик қилиш, тасарруф қилиш, фойдаланишнинг ягона ахборотлар майдонини яратишдан иборатдир, Ягона ахборотлар кенглигини яратиш шаҳар ерлари ва кўчмас мулклари тўғрисидаги ахборотларни кенглик-вақт жиҳатидан боғлиқлиги шароитидагина мумкин бўлади. Кўчмас мулк объектларини кенглик нуқтаи назаридан бир-бирлари билан боғлаш учун ер кадастрининг рақамли топографик асоси идеологиясидан фойдаланиш мумкин.

Чет мамлакатлар кадастрларини таҳлил қилиш шуни кўрсатадики, мулк кадастрининг асосида кўчмас мулк объектларини тезкор ёритилишининг маълум тизими (моделлаштириш, хариталаш) бўлиши зарур. Ўзининг мазмуни бўйича ер-мулкий кадастр кўчмас мулк объектларининг ҳолатини, яъни айнан жорий вақт ҳолатига кўчмас мулк объектларининг техник, иқтисодий ва ҳуқуқий тавсифларини ёритиши зарур. Акс ҳолда ахборотлар кўчмас мулк билан бўладиган операцияларда ҳамда шаҳарни бошқаришда фойдаланиши мумкин бўлмайди. Ер-мулкий кадастрни яратишнинг жаҳон тажрибалари шуни кўрсатадики, уни тезкор роавишда юритиш имкониятларига эга бўлиш учун кадастр планидаги ахборотларни имкони борича камайтириш талаб қилинади.

Кадастрнинг рақамли асоси давлат кадастрининг координаталар тизимида кўчмас мулк объектларининг кенглик модели кўринишига эгадир.

Кўчмас мулк объектларининг чегаралари энг кам ҳажмдаги топографик ахборотларда шаклланади. Ҳар бир кўчмас мулк объекти учун унинг кадастр рақамини кўрсатиш зарур бўлади.

Топографик ахборотлар шаҳар мухитида кўчмас мулк объектларининг ҳолатини ёритиш учун фойдаланилади. Рақамли топографик асос расмий давлат ахбороти бўлиб, у ер қўмитасининг автоматлаштирилган ахборотлар тизимида давлат кадастрини юритиш учун мўлжалланган. Рақамли топографик асосни топографик харитадан фарқи шундан иборатки, жойда кўчмас мулк объектларини ёритиш талаби айнан ушбу жрорий вақтга тўғри келади. Тезкор режимда шаҳарсозликни мувофиқлаштирувчи ахборотлар ҳам янгиланиши зарур. Шу сабабли ҳам рақамли топографик асос кенг қамровли тушунча нуқтаи назардан- бу кўчмас мулк объектларини кенглик моделини фаол ҳолатини яратиш ҳамда шу ҳолатда ушлаб туриш тизимидир. Рақамли топографик асос учта базовий ҳамда бир неча тематик ахборотли қатламлардан ташкил топади.

Биринчи базовий ахборотли қатлам шаҳар геодезик тармоғининг қатламлари тўғрисидаги ахборотларни ўз ичига олади ҳамда шаҳарга метрик кенглигини беради. Иккинчи базовий қатлам чегаралар координаталари ҳамда ер участкаларининг кадастр рақамлари тўғрисидаги ахборотларни ўз ичига олади. Учинчи базовий ахборотлар қатлами энг кам ҳажмдаги топографик ахборотлар мухитида шаҳар кўчмас мулкларининг векторли рақамли харитасини ўз ичига олади.

Давлат кадастрининг тематик қатламларининг миқдори одатда аниқланмайди. Рақамли топографик асоснинг тематик қатламларида шаҳарнинг маъмурий ва ҳудудий чегаралари, шаҳарни кадастр жиҳатидан районлаштириш, ер ости коммуникациялари, сервитутлар,

баҳолаш минтақаларининг чегаралари ва бошқалар ёритилиши мумкин.

Рақамли топографик асоснинг ахборотлар таркиби кадастрни зарурий ҳолатда ушлаб туриш ҳамда қайд қилинган масалаларни бажарилишини таъминлаш учун зарур бўладиган энг кам миқдорларда бўлиши зарур. Асосан булар кенгликда объектлар ҳолатини тушуниб олиш учун зарур бўладиган кўчмас мулк объектларининг контурлари ҳисобланади. Кўчмас мулкнинг ҳар бир объектига ўзига мос равишда кадастр рақами берилади.

Рақамли топографик асос маҳаллий координаталар тизимида яратилади. Координаталарнинг давлат геодезик тизимига ўтишга калеиб 1 см аниқликни таъминлаши зарур. Рақамли топографик асос йирик масштабли топографик планларни яратиш талаблари асосида тузилади.

Моделнинг аниқлиги уни яратиш усуллари билан аниқланади. Ер участкалари еки кўчмас мулк объектлари чегараларини бурилиш бурчакларининг координаталарини аналитик равишда аниқлашда хато шаҳар геодезик тармоғининг энг яқин пунктига нисбатан 5 смни ташкил этиди. Фотограмметрик усуллар моделни 40 см хатоликгача тузиш имконини беради, 1:2000 масштабдаги эса – 100 см. Шу сабабли ҳам модел векторли шакл кўринишида бўлиши зарур. Бунда уни ҳар бир элементнинг аниқлик тавсифини қайд қилиш, зарур бўлади. Бу ҳолат рақамли топографик асос элементлари ҳолатини бирин-кетин аста-секинлик билан аниқлаган ҳолда 1:2000 масштабдаги планларни рақамланган ҳолда рақамли топографик асосни яратишишини бошлашга имкон беради. Шундай қилиб, энг муҳим элементлар ҳолатининг аниқлиги 5 см гача етказилиши мумкин. Рақамли топографик асос элементларини ёритилиш аниқлигини доимий равишда ошириб борган ҳолда тезкор режимда рақамли топографик асосни юритиш имконояти рақамли топографик

асосни топографик хариталардан принципал жихатдан фарқи ҳисобланади. Рақамли топографик асос қуйидаги талабларни кондириши зарур:

- кадастр объектларининг бугунги , шу кундаги ҳолатини аниқ ҳамда берилган масштабига мос аниқликда ва тўлаликда еритиш;
- ер кадастрини юритиш учун зарурий аниқлик билан кадастр объектлари координаталарини аниқлашни таъминлаш;
- ер кадастрини юритиш учун қобул қилинган топографик планлар номенклатурасида ва бўлинишида, махсус координаталар тизимида яратилиши;
- Мазмуни, классификациялаш ва кодлаш тизими, ўлчамлари ва тавсия қилинадиган таркиби бўйича келишилиши. Рақамли кўринишдаги кўчини планлар барча элементлари бўйича, кадастр маълумотлари билан биргаликда уларнинг мазмунига олиб келиниши зарур;
- ер кадастрини яратиш ва юритиш бўйича асосий ишларни бажарилишини автоматлаштиришга имкон бериши.

Рақамли топографик асос қуйидаги вазифаларни бажаришга мўлжалланган:

- ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш;
- ер ресурслари ҳолатидаги ўзгаришларни кузатиш (мониторинги) ва ҳисоб қилиш;
- ер участкаларидан фойдаланиши назорат қилиш ;
- ерларни иқтисодий баҳолаш;
- ер ресурслари бўйича танлов ва аукционларни ахборотли таъминоти;
- ер учун тўловларни келиб тушишини ҳисоб қилиш ва назорати;

Рақамланган топографик асос қуйидагиларга имкон беради:

- шаҳар муҳитидаги объектларга нисбатан ер участкалари ва кўчмас мулклар ҳолатини аниқроқ ёритиш;

- ер кадастри маълумотлар базасининг турли тематик қатламлари ўртасидаги боғлиқликни таъминлаш;
- кўчмас мулк объектлари билан улар манзилларини (почта ва Шаҳар кадастр хизмати) ҳамда ер кадастрида рўйхатга олинган ер ҳуқуқий ҳужжатлари билан таққослаш;
- қоғозларда кадастр хариталарини яратиш ва бошқ.

Рақамли топографик асос одатса қуйидаги йўллар билан яратилади:

- мавжуд топографик планларни рақамлаш;
- автоматлаштирилган фотограмметрик мажмуаларда аэрофототасвир материалларини қайта ишлаш;
- натижаларини рақамли шаклга айлантирган ҳолда дала ишлари мажмуасини ўтказиш;
- кадастр объектлари тўғрисидаги ахборотларни, шунингдек рақамли топографик харита ва планлар яратишнинг бошқа усулларида фойдаланган ҳолда ахборотларни рақамли шаклга ўтказиш ва тўплаш.

Рақамли топографик асосни шакллантириш қуйидаги воситалар ёрдамида бажарилади:

- ердан фойдаланувчилар ҳуқуқларини рўйхатга олиш ва кўчмас мулк объектлари билан операциялар натижаларида ахборотларни маълумотлар базасига киритиш
- аэротасвирлар ва космик тасвирларни қайта ишлаш
- қўшимча маълумотномали материалларни жалб қилган ҳолда топографик съёмка билан дала кузатувлари.

Йирик шаҳарлар топографик хариталарининг базовий масштаби 1:500 ҳисобланади. Аниқлиги ва тўлақонлиги бўйича 1:500 планга ўхшаш бўлган рақамли топографик асосни яратиш қимматли ва кўпмеҳнат талаб қиладиган жараён ҳисобланади. Шу сабабли ҳам ишни 1:2000 масштабдан бошлаш зарурдир. Бугунги кунда топографик хариталар

ҳамда рақамли топографик хариталарга бўлган талаблар ўртасида тўғри боғлиқлик мавжуд эмас. Замонавий фотограмметрик усуллар 1:1000 масштабдаги топографик планлар талабларига мос келувчи аниқликни таъминлайди. Рақамли топографик асоснинг муҳим афзаллиги шундан иборатки, у шаҳарнинг алоҳида районлари ёки объектларига анча тўлақонли ва аниқ планлар яратишга имкон беради. Бунда рақамли топографик асос маълумотларнинг координатали босқичга аста-секинлик билан ўтишга, яъни аниқлиги нисбатан 5 см га тенг келадиган, асбоблар ёрдамида координаталари аниқланадиган векторли харитага ўтишга имкон беради.

Шаҳарнинг маъмурий бўлиниши маъмурий бўлиниш хариталарига биноан лойиҳавий ва тасдиқланган маъмурий ва жамоат шаклланиши кўринишига эга бўлади. Шаҳарни ҳудудий бўлинишида ўз рақамлари билан саноат ва уй-жой минтақаларининг умумий фойдаланишдаги ерларнинг (шу жумладан кўчалар, майдонлар, тор кўчалар чегаралари), сув фонди, шаҳар инфратузилмаси (темир йўллар, метро, электр узатиш тармоқлари, қувурлар) ҳамда қишлоқ хўжалик ерларнинг чегаралари ажратилади. Шаҳарни кадастр жиҳатидан бўлиниши кадастр кварталлар, кадастр бўлаклари, базис кварталлар, иқтисодий минтақалар чегараларини ажратишни кўзда тутилади.

Мавжуд картографик материалда кадастр минтақалари ва массивларнинг чегаралари кўрсатилади, улар ер қўмитасида келишилади.

Жорий ҳисобни юритиш, кадастр минтақалари чегараларини ёритиш, план-харита материалларида массивлар, кварталлар, ер участкаларининг чегараларини ёритиш учун қуйидаги қатор навбатчи хариталар яратилади:

- республика вилоятларининг навбатдаги харитаси туманлар ҳамда вилоятга бўйсунувчи шаҳарлар чегараларини акс эттиришг мўлжалланган;
- маъмурий туман (шаҳар) навбатчи кадастр харитаси. У кадастр минтақалари ва улар рақамларини ёритишга мўлжалланган. Туман (шаҳар) ичидаги минтақа рақамлари бирдан бошланади.

Хаританинг масштаби массивлар, ҳар бир минтақа ичидаги кварталлар чегараларини ёритишда имкон бериш керак. Уларнинг рақамлари ҳам бирдан бошланади. Бундай шароитда массивга ва кварталга алоҳида харита тузилмайди. Ушбу харита ҳамда массив ва кварталлар хариталари туман ер ресурслари ва кадастр хизмати томонидан тузилади:

Мустақил ўрганиш учун саволлар.

1. Автоматлаштирилган ахборотлар тизими деганда нимани тушунаси?
2. Автоматлаштирилган рўйхатга олиш тизимини яратиш қандай мақсадлар учун амалга оширилади?
3. Дунёнинг қайси ривожланган мамлакатада автоматлаштирилган ахборотлар тизимини яратишга биринчи бўлиб киришилган?
4. Ер кадастри базасида кўчмас мулкни рўйхатга олишнинг автоматлаштирилган тизими ўз ичига нималарни олади?
5. Автоматлаштирилган ахборотлар тизими (ААТ) нималарни таъминлаши зарур?
6. «Рўйхатга олиш» функционал кичик тизим нима ва у қандай вазифалардан ташкил топган?

2.5 Кўп мақсадли кадастр тизимини яратиш ва юритишнинг чет эл тажрибалари. Ғарбий Европа.

Ғарбий Европа мамлакатларининг кадастр тизимлари умумий жихатдан бир хил: ер участкаларининг регистри, кадастр хариталари ҳамда ҳуқуқий ёзувларни юритиш. Ер эгаликларини ҳисоб қилиш техникаси турлича бўлсада кўчмас мулк участкаларининг реестри ҳар бир мамлакатда мавжуд. Бундай реестр хусусан ер регистри (ер китоби) бўйича ёки унинг таркибий қисми бўйича бўлиши мумкин. Кадастр (кадастр тасвирларининг жамланмаси сифатида) ёки ер регистри, қоидага биноан, ягона ташкилий хизматни ташкил этади. Жуда камдан кам ҳолларда бу хизмат турлича бўлиши мумкин, аммо кўп мақсадли кадастр тизимини яратиш, юритиш ҳамда ўзаро бир – бирларини назорат қилиш учун маълумотларни алиштиришда улар ўзаро қўшиладилар. Ғарбий Европа кадастр тизимининг умумий ўхшашлик томони шундан иборотки, улар ўзларида мавжуд бўлган маълумотларни танаффузсиз тарзда, янгиланиб турилишини таъминлайдилар. Ер-маълумот тизими учун бу – унинг, самарадорлигининг ягона кафолатидир. Бундан ташқари, умумий жихатларига яна регистрлардаги маълумотларни киритиш техникаси ва технологиясини ўхшашлигини қайд қилиш мумкин. қоидага биноан, участкалар ердан фойдаланиш шиплари, майдонлари, биноларни жойлаштириш типлари, жойлашган ўрни, эгаси тўғрисидаги маълумотлар ва бошқа регистрларга мурожаат қилиниши ҳамда ҳудуд ва унинг эгаси тўғрисида қўшимча маълумотларга эга бўлган ахборотли тизимлар билан тавсифланади.

Шу типдан маълумотлар бошқа ахборотли тизимлар билан бирга мулкдорлар ҳамда улар эгалигидаги ер участкалари тўғрисида кўп қиррали маълумотларни олишга имкон беради. Умумевропа тушунчаси бўйича уларга кадастрнинг мослиги шароитида инглиз кадастр тизими бундан мустасно. Англияда кадастр асосан ер участкаларининг чегаралари ва кўчмас мулк таркиби тўғрисидаги картография маълумотлардан ташкил топган. Бошқа Европа кадастрларининг умумийлик жихатларини шу билан тушунтириш мумкинки, улар тўғридан – тўғри ёки француз намунаси асосида яратилган.

Француз кадастр тизимининг бош мақсадида- ер майдонларини солиққа тортишни таъминлашдан иборат бўлган ва ҳозирги кунга қадар ҳам у солиқ – фискал тизимга хизмат қилади. Унинг маълумотлари турли хилдаги ер ва кўчмас мулк билан боғлиқ мулклардан ундириладиган солиқларни ҳисоблаб чиқишга асос бўлиб келмоқда. Зотон Францияда ерларнинг регистри, уни Германия вариантыга мослаштирилган тақдирда ҳам, барча ҳукукий қўшимчалари билан ҳам мамлакат бутун ҳудудини тизимли тарзда маълумотлар билан тўла таъминлай олмайди. Париж, Леон, Марсел, Лиль каби йирик шаҳарлар локал тарзда ўз ҳудудларининг алоҳида кадастр тизимларини яратганлар. Германияда солиқ кадастридан ривожланган тарзда ажралиб чиққан ҳолдаги кадастр тизим мавжуд. Бу тизим ўз пайтида умумий юридик тизимнинг бир қисми сифатида расмийлаштирилган ва ер эгалари ва эгаликлари тўғрисидаги маълумотларни, ердан фойдаланиш ҳаракатлари тўғрисидаги анча кенг миқёсдаги маълумотларни ҳамда топографик тасвирга олиш маълумотларни ўз ичига олган. Биринчи марта 1935-йилда ва кейинчалик, яъни мамлакатни урушдан кейин 1945-йилда мавжуд ер тузиш ахборотли хизматини қайтадан кўриб чиқишга олиб келди. Бунинг натижасида Германияда кадастр хариталарини тайёрлаш ердан фойдаланиш ва ер тузишга боғлиқ бўлган маълумотларни қайта ишлаш билан бирлаштирилди. 1970-йиллардан бошлаб округлар ва йирик шаҳарларларда ер китобларини, кўчмас мулк кадастри, солиқ кадастри маълумотларини ва хариташунослик материалларини ўз ичига олган кўчмас мулк тўғрисида автоматлаштирилган маълумотлар базаси яратила бошланди. Халқаро ахборотли хизматлар билан ўрнатилган узвий алоқалар натижасида Германияда ер ва кўчмас мулк тўғрисида кўп мақсадли автоматлаштирилган маълумотлар базаси шакллантирилмоқда.

Бошқа автоматлаштирилган маълумотлар базаси билан биргаликда бу банк ердан фойдаланиш, ҳудудий режалаштириш ва кўчмас мулк

иқтисоди билан боғлиқ бўлган кенг кўламдаги муаммоларни ҳал қилувчи умуммиллий ахборотли тизим шаклланади.

Швецарияда конфедерацияларни ташкил этувчи контонлар анъанага кўра ер сиёсатида мустақилдир. Шу сабабли ҳам ерга ва кўчмас мулкка тўланадиган солиқлар тўлалигича маҳаллий контонал бюджетга келиб тушади. Контонларнинг кадастр хизмати кўпинча мустақил тарзда ташкил қилинган. Ер регистри китобининг мазмуни ва шакллари давлат томонидан белгиланади, аммо ушбу регистрни юритувчи идорани контоннинг ўзи аниқлайди. Бир контонларда-бу суд бўлими, бошқасида –рўйхат қилишнинг ҳуқуқий асосига эга бўлган махсус хизмат бўлиши мумкин, негаки Швецарияда кадастр соф юридик тадбирдир. Ер китобини тўғри юритиш бўйича тўла масъулият тўғридан – тўғри контонал ҳокимиятига юклатилган.

Умумий кадастр тизимини ташкил этиш лойиҳасини ҳукумат ягона ахборотли стандартларни ишлаб чиқиш ва контонал кадастрларни аҳоли, ҳудудлар, коммунал хўжалик, инженерли ва энергика тармоқлари ва бошқалар тўғрисидаги автоматлаштирилган маълумотлар банки билан бирлаштириш асосида қарайди. Лойиҳа 20 йилга мўлжалланган бўлиб у катта миқдорлардаги капитал маблағларни талаб қилади. Шу сабабли ҳам ҳукумат олдинлари давлат томонидан ва контонлардан молияланадиган геодезик хизматларни хусусийлаштириш масаласини кўриб чиқмоқда. Қайд қилиш зарурки, Швейцария шаҳарларида шундай бир хизмат ташкил этилганки, улар кадастр маълумотлари асосида шаҳар ҳудуди ва коммунал хўжалиги тўғрисидаги маълумотларни ўз ичига олган юқори аниқликдаги махсус хариталар чиқармоқдалар.

Голландияда кадастр хизмати ерга тўғридан–тўғри алоқадор бўлмаган, аммо қонун бўйича кўчмас мулкга кирувчи, масалан, кемалар, самолётлар ва уларнинг эгалари тўғрисидаги маълумотларни ёритувчи бир қатор қўшимча рестрларни юритилишига масъулдир. Кадастр маълумотларини бундай кенгайтириш фуқаролик статистикасининг қатор

соҳаларига унинг хизматини тарқалишига маъсул бўладиган қонун билан боғлиқдир («очик кадастр» концепцияси).

Шимолий Европа

Швеция кадастри кўчмас мулк тўғрисидаги маълумотларнинг автоматлаштирилган миллий банки билан аҳоли, иқтисодий статистика, солиққа тортиш ва рўйхатга олиш маълумотлари тўғрисидаги маълумотлар банкининг қўшилиши натижасида ер ва кўчмас мулк тўғрисидаги кўп мақсадли ахборотли тизимга аста – секинлик билан айланган. Хусусан ер кадастри иккита регистрдан иборат: ер ва кўчмас мулк 1936-1974-йиллар давомида 1:10000 масштабдаги фотохариталар асосида ишлаб чиқиладиган ҳамда ер участкалари ва бинолар чегараларини қайд қилишни ягона тизими билан бутун мамлакат ҳудудини ёпиб турадиган кадастр хариталарининг миллий фондини яратиш даструи ҳаётга тадбиқ қилинган. 1974-йилдан бошлаб бу мақсадлар учун 1: 2000 масштабдаги кадастр хариталари фойдаланилади. Бу харитани тузиш учун маълумотлар кўчмас мулк тўғрисидаги умумдавлат автоматлаштирилган маълумотлар банки асосида тайёрланди. Тиғиз қурилган шаҳар ҳудудининг кадастр хариталари тайёрланади ёки маҳаллий муниципал хизматга буюртма берилди. Улар одатда катта масштабларда, хатто 1: 500 масштабда бўладилар.

Швед тизими сингари Норвегия кадастри эгаликлар, эгаллари, манзил ва бинолар шиплари тўғрисидаги маълумотларни ўзида жамлаган ахборотли кадастр тизимига бирлашган. Улар турли - туман гуруҳ маълумотлари, координаталари ёки объектларнинг идентификация кодлари орқали бир - бирлари билан боғланган ва географик жиҳатдан ажратилган бўлиши мумкин.

Швеция сингари Норвегияда ҳам объектларнинг изоҳли стандартлари ва улар ўртасидаги боғлиқликлар қонун билан белгиланган,

тизимнинг ўзи эса давлатникидир ва уларни ишлаб чиқиш ҳамда қўллаш давлат томонидан молияланади.

Умуман юқорида қайд қилинганга ўхшаган ҳолда Финландия кадастри ташкил этилган. Ташкил этишдаги энг катта фарқлар: қишлоқ ҳудудларининг регистри Давлат томонидан маблағ билан таъминланади, шаҳар ҳудудларининг регистри эса муниципал маъмурий органлар томонидан молияланади. Яқин келажакда умумиллий электрон ахборотли тизимга ўтилиши билан бундай фарқ ҳам йўқолади.

Жанубий Европа

Италия кадастри Марказий Европада тарқалган тизимга ўхшашдир. Кадастри (участкаларнинг регистри) ер эгалари (ерларнинг регистри) тўғрисидаги маълумотлар билан боғлиқлиги фақатгина эгаларининг номларидан фойдаланилган тақдирда мумкин бўлади. Автоматлаштирилган маълумотлар банкини қўллаш асосида ушбу иккита регистрини бирлаштириш рўйхатлаш тизимига ҳам ўзгаришлар киритишни талаб қилади.

Италия кадастрининг ўзига ҳос асосий хусусиятларидан бири – бу 1939 йилдан буён тизимли тарзда юритилаётган биноларнинг регистри ҳисобланади.

Грецияда барча ҳозирги замон техник ва ҳуқуқий талабларни тўла қондирадиган ягона умумиллий кадастр тизimini яратиш бўйича иш олиб борилмоқда.

Мустақил ҳамдўстлик давлатлари.

Мустақил ҳамдўстлик давлатларида юритиладиган ер кадастри бир – бирларидан фарқ қилмайди. Уни юритиш тамойиллари, усул ва услубиятлари деярли бир хилдир. Жумладан Россия Федерациясида

юритиладиган аҳоли пунктлари ерларининг кадастри худудни, шунингдек ер билан чамбарчас боғлиқ бўлган бошқа кўчмас мулк объектларини ҳуқуқий, табиий ҳамда иқтисодий ҳолатларини тавсифлайдиган зарурий ва аниқ маълумотлар банкидан иборат. У ердан фойдаланувчиларни рўйхатга олишни, ер ҳисобини, тупроқ бонитировкасини ва ерларни иқтисодий баҳолашни кўзда тутди. Ер эгаликлари ва ердан фойдаланувчиларни рўйхатга олиш аҳоли пункти худудидаги ер турларининг миқдори, таркибий майдонлари тўғрисидаги маълумотларни ёритилишини ўз ичига олади. Шаҳар (туман) давлат ер кадастри китобида ерларнинг майдонлари ва сифати ҳисобга олиб борилади, уларнинг баҳоси берилади.

Ер муносабатлари соҳасида давлат сиёсатини ҳаётга тадбиқ қилиш РФ да ер муносабатларини давлат томонидан мувофиқлаштириш ва ер ресурсларини бошқариш, қонунчилик, яъни Давлат ер кадастри асосида амалга оширилиши таъминлайдиган ер тўғрисидаги зарурий ва ҳақиқий ахборотлар, кўп мақсадли тизим асосида ўтказилмоқда. Ер кадастрининг асосий таркибий элементлари бўлиб ер ва унга чамбарчас боғлиқ бўлган бошқа кўчмас мулкларни рўйхатга олиш, ерларни миқдорий ва сифат ҳисоби, уларни баҳолаш ҳисобланади.

Россия Федерациясида давлат ер кадастр ер кадастри маълумотларидан ерлардан фойдаланишни режалаштириш режалаштириш ва муҳофаза қилишда, аҳоли пунктларини лойиҳалаш ва қуришда, ер беришда (шу жумладан, сотишда), ер ажратишда, ер учун тўланадиган ҳақ миқдорларни аниқлашда (солиқ, ижара ҳақи, меъёрий ва бозор ҳамда гаров баҳолари миқдорлари), ер мунозараларини ҳал қилишда ерлардан фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилишнинг давлат назоратини амалга оширишда қўлланилади. Давлат ер кадастри бу ерда ер ва у билан узвий боғлиқ бўлган кўчмас мулк объектларининг ҳуқуқий, табиий ва ҳўжалик ҳолатлари тўғрисида доимо янгилаб туриладиган маълумотлар тўплами сифатида қаралади.

Россия Федерациясида ҳам давлат ер кадастрининг автоматлаштирилган тизими вужудга келтирилган. У икки қисмдан иборат:

- ерларни ва уларга бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш;
- давлат ер кадастрининг бошқа бўлинмаларини ўзига қамраб олган ахборотлардан иборат бўлган маълумотларнинг ер – ахборотли банки 1996-йилнинг август ойида «давлат ер кадастрини юритишнинг автоматлаштирилган тизимини яратиш» мақсадли федерал дастури тасдиқланган. У ерга бўлган ҳуқуқларни ҳимоясини, ерга тўловларни ўз вақтида тушишини илғор ер ва кўчмас мулк бозорини таъминлашга йўналтирилган давлатнинг ахборотли тизими сифатида РФ ҳудудида ер кадастрининг автоматлаштирилган тизимни ишлаб чиқиш тадбиқ қилиш ва бир маромда фаолият кўрсатишини кўзда тутди.

Тизимни тадбиқ қилишни икки босқичда амалга ошириш кўзда тутилган. Биринчи босқичда меъёрий – ҳудудий ҳужжатларни ишлаб чиқиш ва тасдиқлаш, тўла тизимни ва алоҳида бўлақларининг лойиҳаларини тайёрлаш, ер фондини йўқлама қилиш ва хариталаш кўзда тугилади. 1998-йилдан бошлаб ер кадастрининг ҳисоб-китоб ва баҳолаш қисмларини бир маромда бўлишини таъминлайдиган барча даражадаги ер – ахборотли маълумотлар банкини яратишининг иккинчи босқичи бошланган.

Украина, Белорусия, Қозоғистон Республикасида ва бошқа ҳамдўстлик давлатларида давлат ер кадастрини ташкил этиш ва юритиш тамойиллари, усул ва услубиятлари деярли Россия Федерациясидаги билан бир хилдир.

Мустақил ўрганиш учун саволлар.

1. Ғарбий Европа мамлакатларида юритиладиган ер кадастрининг умумий мазмуни нималардан иборат?

2. Шимолий Европа мамлакатларида ер кадастрини юритиш қандай ташкил этилган?

3. Жанубий Европа давлатларида юритилаётган ер кадастрининг кандай ўзига ҳос хусусиятлари мавжуд?

4. Мустақил Ҳамдўстлик Мамлакатларида, жумладан Россия Федерациясида юритиладиган ер кадастрининг мазмуни ва моҳияти тўғрисида нималарни биласиз?

5. Чет мамлакатларда юритилаётган ер кадастри тўғрисидаги билимларини олиш сизга нима беради?

2.6 Ўзбекистонда аҳоли яшаш жойлари кадастри тизимининг мазмуни.

Аҳоли яшаш жойлари кадастрини яратиш ва юритиш тизими ўз ичига кадастр ахборотларни тўплаш, қайта ишлаш, ҳисобга олиш, бир тизимга келтириш, сақлаш, янгилаб туриш ва фойдаланувчига беришни олади. Аҳоли пунктлари ерларининг кадастри тизимининг бундай контсепцияси ягона метадиалогик тамойиллар асосида аҳоли пунктининг табиий-техноген мажмуасини кадастр тизимининг предмети сифатида қарашга имкон беради. “ Табиий- техноген мажмуа” тушунчаси кўп қиррали бўлиб, ўз ичига аҳоли пункти ҳудудининг участкаларини, ушбу ер участкасининг устида ва остида жойлашган шаҳар хўжалиги объектларини , шунингдек ижтимоий-иқтисодий ва табиий шароитларни ҳамда участкалар ресурсларини ўзида жамлайди. Табиий-техноген мажмуанинг санаб ўтилган элементлари бир хил хусусият, моҳият, тартиб сифатида ҳам, принципиал турличалиги сифатида ҳам аҳоли пунктлари ерлари кадастри тизимининг мазмуни ва моҳиятини ўз ичига олади.

Кадастр маълумотларининг кўп мазмунлилиги ва кўп мақсадлилиги унда алоҳида кичик тизимларни ажратиш заруриятини аниқлагани ҳолда тизимнинг таркибини шакллантиришга катта таъсир кўрсатади. Кичик тизимларни ажратиш принципининг асосига объектлар ва воқеяликлар тўғрида бир хил маълумотларни тартибга келтирган шаҳар кадастрининг

таркиби кўйилиши мумкин. Аммо кадастрнинг таркибида қилингани сингари, ажратиш етарли шартдир, негаки турли объектлар учун маълумотлатни тўплаш ва қайта ишлаш усуллари бир хил бўлиши мумкин (масалан, топографик маълумотлар барча объектлар ва воқеяликлар учун бир хил усулларда тўпланади ва қайта ишланади, маълумотларни тўплаш учун бир хил аэро ва фото аппаратуралардан, теодолитлардан фойдаланилади; маълумотларни қайта ишлаш учун бир хил ЭХМ ва ҳоказо.) шунга ўхшаш фактларни бошқа жараёнларга нисбатан ҳам кузатиш мумкин, масалан, маълумотларни сақлашни бир хил типдаги ЭХМда амалга ошириш мумкин.

Юқорида келтирилган фикр мулоҳазалар шундан гувоҳлик берадики, шаҳар кадастри тизимининг таркибини шакллантиришда кадастр маълумотларини қайтадан яратиш бўйича ҳаракатларнинг технологик характери ҳисобга олиш зарур. Маълумотларни қайта яратиш жараёнининг айнан технологик қирраларидан фойдаланиб алоҳида технологик операциялар йиғиндисини шундай тўплаш мумкинки, бунинг натижасида тизимнинг ҳақиқатан ҳам сезиш мумкин бўладиган оралиқ ёки якуний материали (маҳсулот) яратилади. Масалан, технологик нуқтаи назардан шаҳар муҳитининг объектлари ва воқеяликлари тўғрисидаги ахборотларни тартибга солинган тўплами кўринишида якуний маҳсулотни яратиш бўйича ҳаракатлар тизимининг бутун тўпламини кўриб чиқиб унда технологик операцияларнинг шундай тўпламларини ажратиш мумкинки, уни бажарилиши натижасида оралиқ ёки натижавий маҳсулот олинади. Шундай тўпламлардан биттаси сифатида маълумотларни тўплаш ва қайта ишлаш, кадастрларни шакллантириш (кадастр участкаси, кўчанинг бўлаги, чорраҳа) операциясини кўз олдимишга келтириш мумкин. Бунинг натижасида объектлар ва воқеяликларни миқдорий ва сифат кадастр хусусиятларини ёритадиган жадваллар, қайдномалар, реестрлар, план-харита материаллари кўринишидаги ахборотли модел яратилади. Бу тўпламни топография ва геология билан ўхшашлиги жиҳатидан “Тасвирга

олиш” технологик жараён сифатида қараш мумкин. Иккинчи тўпламни ”банк” технологик жараёни сифатида изҳор қилиш мумкин. У ўз ичига қуйидаги операцияларни олади: объектлар ва воқеяликлар кадастрининг ахборотлар моделларини бир тизимга келтириш, сақлаш, шакллантириш, материалларни таҳлил қилиш ва сўровномалар бўйича фойдаланувчиларга бериш.

“Тасвирга олиш”, ”Банк“ технология жараёнлари шаҳар кадастрини ва технологик нуқтаи назаридан шаҳар кадастр тизимини яратилишини таъминлайдиган технологик операциялар мажмуасини ўз ичига олади. Тизим таркибида “тасвирга олиш”, “Банк”ни уни кичик тизимлари сифатида ёки шаҳар кадастрини яратиш ва юритишнинг алоҳида технологиялари сифатида қараш мумкин. Тасвирга олиш, ”банк технология жараёнларини бирлаштириш тури тизимнинг таркиби учун принципиал аҳамиятга “масалан функциянинг кичик тизими” эга эмас аммо тизимнинг характерига (механик, автоматлаштирилган, автомат) ва уни шакллантиришга ёндашувларга қараб ўзгариши мумкин. Аммо бу ўзгаришлар таркибини тубдан ўзгартира олмайди негаки шаҳар кадастрини яратиш ва юритиш бўйича операцияларнинг бутун жамламаси якуний маҳсулот (шаҳар кадастри) дан ташқари фақат биттагина оралиқ материал (ҳис қилиш ва баҳолаш мумкин бўлган тизимнинг якунланган тасирининг маҳсулоти сифатида акс этадиган ҳисоб бирлигининг ахборотлар модели)ни ажратиш имкониятига эгадир.

Тизимнинг таркиби, технологик операциялар (тизимнинг функцияси) тўплами ҳамда уларни технологиялилик (оралиқ ва якуний маҳсулот тури) принципига асосан бирлаштириш бўйича келтирилган мулоҳазалар, шунингдек назарий тадқиқотларнинг жамланган натижалари шаҳарни кадастр таъминотини қуйидаги асосий қоидаларини шакллантиришга имкон беради:

1. Шаҳар кадастр тизими шаҳарни кадастр жиҳатдан таъминлаш сифатида қараладиган шаҳар муҳитининг объектлари ва воқеяликлари

тўғрисидаги кадастр ахборотларига ташкилотлар ва шаҳарни бошқариш органлари сўровларини тезкор, тўла ва сифатли қондиришга мўлжалланган.

2. Ягона ташкилий ҳуқуқий ва меъёрий технологик асосда ташкил етиладиган шаҳар кадастр таминоти давлат шаҳар кадастри тизими билан амалгам оширилади.

3. Шаҳар кадастр тизимини ўрганиш предмети – шаҳар табиий техноген мажмуасидир қайсики шаҳар объектлари тўпламидан (ер, сувлар, яшил дарахтзорлар, тупроқлар, бино ва иншоотлар, инженерли коммуникатсиялар) ва шаҳарнинг ҳаёт фаолияти билан боғлиқ ижтимоий-иқтисодий воқеъликлардан (экология, медицина, транспорт хизмат кўрсатиш соҳалари ва бошқалар) иборат.

4. Технологик жиҳатдан шаҳар кадастр тизимининг таркиби тизимнинг функцияси сифатида аниқланадиган кадастр маълумотларини тўплаш, қайта ишлаш, ҳисобга қилиш, тизимга келтириш, таҳлил қилиш ва бериш каби бирин-кетин келадиган операцияларни битлаштирувчи “Тасвирга олиш” ва “Банк” технологик жараёнларни бирлигидан иборат.

“Тасвирга олиш” технологик жараёни шаҳар кадастрининг оралик материали сифатида қараладиган кадастр ҳисоб бирлигининг ахборотлар моделини яратилишини таъминлайди. ”Тасвирга олиш” қуйидаги технологик операцияларни ўз ичига олади:

- шаҳар муҳитининг объектлари ва воқеъликлари тўғрисидаги кадастр маълумотларини тўплаш ва қайта ишлаш;

- ҳисоб бирликларининг ахборотлар моделини шакллантириш;

“ Тасвирга олиш” жараёнида кадастр ҳисоб берлигининг характеридан қатъий назар қуйидагилар бажарилади:

- Шаҳар худудини таркиблаш, яъни ҳисоб бирлиги ва шаҳарни худудий-меъморай таркибининг элементларини шаҳар чегараси ичида ажратиш;

- Ушбу ҳисоб бирликларидан фойдаланувчиларни (бирламчи, иккиламчи, ижарачилар) рўйхатга олиш;

- Сонли ҳисоб (майдони, ўлчамлари, кирувчи бирликлар сони);
- Объектларни сифат жиҳатдан баҳолаш (материали, ҳолати, фойдаланиш бошланган йил, физик – кимёвий таркиби ва бошқалар;
- Иқтисодий баҳолаш(қиймати);

“Банк” технологик жараёни, қайсики унинг натижасида тизимнинг якуний маҳсулоти (шаҳар кадастри) тайёрланади. У қуйидаги кетма-кетликда ўтказиладиган технологик операциялардан ташкил топади:

- Шаҳар муҳитининг алоҳида объектлари ва воқеяликлари бўйича кадастрнинг ахборотлар моделини шакллантириш;
- Вақт бирлигида ҳолатни таҳлил қилиш;
- Истеъмолчиларнинг сўровлари бўйича кадастр материалларини бериш;

Тизимнинг якуний маҳсулоти шаҳар кадастри бўлиб, у кўп мақсадли кадастр ҳисобланади ва қуйидаги масалаларни ҳал қилиш учун ахборотлар асоси бўлиб хизмат қилади:

- Шаҳар ва унинг алоҳида ҳудудларини ривожлантиришнинг илмий асосланган истиқболли режалаштириш;
- Шаҳар ҳудудида саноат ва фуқаро объектларини мақбул лойиҳалаш;
- Ҳудудни экологик ҳолатини, геологик ва ижтимоий-иқтисодий шароитларини ўрганиш ҳамда уларни иқтисодий баҳолаш;
- Шаҳар ерлари, уй-жой фонди ва бошқа ресурсларни ҳисоб қилиш ва оқилона фойдаланишни такомиллаштириш;
- Табиий ресурслардан фойдаланиш (ер, сув) ва атроф-муҳитни ифлосланганлиги учун меъёрий тўловлар киритиш;
- Инженерли тармоқлар ва шаҳар хўжалигининг бошқа объекларидан оқилона фойдаланишни амалга ошириш;
- Шаҳар ҳудудида табиатни муҳофаза қилиш тадбирларини ўтказиш;

- Ердан фойдаланувчилар, ер егалари ва ижарачилар ҳуқуқларини ҳимоя қилиш.

Аҳоли пунктлари ерларининг кадастри таркибини мазмуни ва бошқарилишига қараб ушбу шаҳар кадастрига қўйиладиган асосий талаблар белгиланади мазмунининг тўлалиги , ҳақиқийлиги, долзарблиги, аниқлиги ягона формалар, кўргазмалилиги, қабул қилишнинг ўнғайлиги. Шаҳар кадастри тизимининг фаолияти маҳаллий ўз-ўзини бошқариш принципларида ташкил етилади. тизимниг фаолиятини молиялаш манбалари давлат ва маҳаллий бюджетлар, аксиялар, манфаатдор ташкилотлар ва алоҳида шахсларнинг ҳиссалари бўлади.

Шаҳар кадастри тизими ташкилотларга шаҳарнинг бошқарув органларига ва алоҳида шахсларига шартнома баҳолари бўйича кадастр ахборотларини берилишини таъминлайди. Ҳисоблаш техникаси воситаларини ҳамда ахборотларни тўплаш жараёнларини автоматлаштиришнинг ривожланиши келгусида шаҳар кадастри тизимини шаҳарнинг ягона ахборотлар тизимига айлантиришга ва маъмурий иқтисодий ва ҳуқуқий характердаги масалаларни шаҳар ҳудудида ривожлантиришни бошқаришни оз ичига олган ҳолда аниқланадиган масалалар соҳаларини кенгайриришга имкон беради. Шаҳар кадастри тизимини яратиш бўйича тадбирларни ҳаётга киритишдан олдин қуйидаги асосий иш турларини ўз ичига оладтган тайёргарлик ташкилий боскич амалга ошириш керак:

- шаҳар кадастрини юритиш тартибини белгиладиган ҳуқуқий ҳужжатларни тайёрлаш;
- кадастрини юритиш Билан боғлиқ ташкилий масалаларни ҳал қилиш;
- кадастрини юратиш ва юритишнинг услубий масалаларини ишлаш;
- шаҳар кадастрини шакиллантиришда бирламчи материал сифатида хизмат қилувчи план-харита ва бошқа материалларни йўқлама қилиш;

- мавжуд материалларнинг ҳақиқийлигини таҳлил қилиш, баҳолаш ва хизматга солиш;

- шаҳар кадастрининг ҳақиқий истеъмолчиларини аниқлаш ва кадастр ахборотларига бўлган буюртмалар мазмунини ўрганиш;

- кадастрининг ҳудудий таркибий бирликларини ажратиш: кадастрнинг ҳисоб участкасидан то шаҳар ҳудудигача;

- шаҳар кадастрининг техник лойиҳасини тузиш.

Технологик жиҳатдан тизимни яратиш маълумотларни тўплаш, қайта ишлаш ва қайтадан яратиш, ўлчашнинг ҳозирги замон техник воситаларидан ва ЭХМ типларидан фойдаланишга таяниши зарур. Уни ҳажмини ва меҳнатининг оғирлигини ҳисобга олган ҳолда кадастр ахборотларини тўплашнинг асосий усули сифатида мавжуд топографик ва махсус хариталар ҳамда планларни дигенбакизатсия қилиш (рақамлаш) усулидир (камерсан усул). Шаҳар муҳитининг объектлари ва воқеликлари тўғрисида етишмаган кадастр ахборотлари кадастр тасвирга олиш, йўқлама қилиш ва кузатувлар усуллари ёрдамида қўлланади.

Кадастр учун тасвирга олиш горизонтал мензула ва тахеометрик тасвирга олиш усуллари билан бажарилади. Електрон тахеометрлар ва аерофотограмметрик усулларни қўллаган ҳолда ҳозирги замон тасвирга олиш усулларига алоҳида эътибор берилади. Аерофототопографик тасвирга олиш усули асосан шаҳарга етарли миқдорда план- харита, материаллар бўлмаган тақдирда кадастрни шакллантириш учун қўлланади. Бундан ташқари, аерофоторсвирга олиш материаллари махсус ахборотларни (яшил дарахтзорлар холари, иншоотлар баландлиги ва бошқалар) тўплаш учун зарур. Шаҳар кадастрини шакллантиришда ахборотларни тўплаш технологиясининг анча истиқболли йўналиши – бу координаталари фотограмметрик усул билан аниқланган нуқтадан электрон тахеометрларни қўллаш асосида ерда тасвирга олиш ва аерофототасвирга олиш материалларидан қўшимча тарзда фойдаланишдир. Шаҳар хўжалиги

объектларини тузатиш ва йўқлама қилиш кадастр маълумотларини олиш учун катт аҳамиятга эгадир.

Тасвирга олиш кузатув ҳамда йўқлама қилиш материаллари бўйича олинган ахборотлар ЭХМ да қайта ишланади, дисплейда тахрирланади, координаталарнинг ягона тизимига келтирилади, кадастр банки маълумотлар баъзасига бирлаштириш учун шунга мос ахборот файли шакллантирилади. У ўз навбатида қуйидагиларни таъминлаши зарур: маълумотларнинг тўлалиги ва сақланиши; зарур маълумотларга етишиш имконияти; ахборотларни кангайтириш учун аниқлик.

Санаб ўтилган тадбирлар шаҳар кадастри тизимини яратиш бўйича асосий қоидаларни тўлдиради. Уни ўтказиш зарурияти шаҳарнинг қатор ўзига хос хусусиятлари, предметнинг янгилиги ва уни ҳал қилишнинг мураккаблигидан келиб чиққан бўлиб, уни ҳаётга тадбиқ қилиш қайта миқдорлардаги моддий ресурслар ва пул воситаларини талаб қилади. Шунинг учун ҳар бир алоҳида олинган шаҳарда аҳоли пунктлари ерларининг кадастри тизимини яратиш тўғрисидаги қарор тайёргарлик-ташкилий босқичда қабул қилиниши зарур.

Шаҳар кадастрининг материаллари тушунчаси тизимнинг маҳсулоти билан тўғридан- тўғри боғлиқдир ва ўзининг мазмуни бўйича кадастр маълумотларнинг тури (шакли) ёки акси сифатида гавдаланади. Шунинг учун кадастр материалларининг мазмуни иккита омил билан аниқланади: кадастр маълумотлари ва уларни ёритиш усуллари.

Шаҳар кадастрини яратиш ва юритиш контсептсиясига мувофиқ кадастр маълумотлари шаҳарнинг ҳудудий-лойиҳавий таркибини (шаҳарлар, туманлар, секциялар номлари, чегаралари, кодлари, кўчаларнинг бўлаклари, майдонлар ва чорраҳалар , объектларни жойлашган ўрни) характерлайдиган умумий ҳамда объектлар ва воқеяликлар бўйича қуйидаги ўзига хос хусусиятга ега бўлган маълумотларга бўлинади:

- шаҳар ерлари – кадастр участкаларининг ўлчамлари ва майдонлари, ердан фойдаланувчилар, ер турларининг тавсифлари, сифат ва иқтисодий баҳолаш тўғрисидаги маълумотлар;

- сув кенгликлари – сув кенгликларининг номи, ўлчамлари, тавсифлари ҳамда гидротехник иншоотларнинг техник тавсифлари;

- тупроқлар – жинсларнинг геолого – таркибли ва методологик тавсифлари, ёши, генезиси, рельефнинг морфологияси, ер ости сувларининг тавсифи, грунтлар хусусиятларининг ҳисоб кўрсаткичлари;

- яшил дарахтзорлар – турлари, сони, навлари, ёши, ўлчамлари, ҳолатлари ва бошқа тавсифлари;

- бино ва иншоотлар- турлари (манзили кўрсатилган ҳолда), номи, йили, синфи,шакллари, бино таглари, қаватлилик, фондни егалари, фойдаланувчи ташкилот;

- инженерли коммуникациялар – ер ости ва ер усти иншоотлари, моҳияти, тури, йили, техник тавсифи, қувват кўрсаткичлари, ҳудудлардан фойдаланиш;

- кўчалар ва йўللар – ўлчамлари, донструксияси, техник тавсифлари, тоифаси, нишаблиги, профили, ҳаражатнинг интенсивлиги, йўл иншоотлари;

- тиббиёт – соғлиқни сақлаш объектларининг тавсифлари (поликлиникалар, касалхоналар, диспансерлар, тез ёрдам станциялари ва бошқалар);

- экология – ифлослаш манбалари, уларнинг турлари, тавсифи, шовқинлик даражаси, шаҳар ҳудудини заҳарли газлар билан булганганлиги;

- хизмат кўрсатиш сфераси - савдо, маиший хизмат кўрсатиш, маданий ва санъат, халқ таълими объектларининг турлари, қуввати;

- аҳоли – демографик таркиби, меҳнат ресурслари кадастрда қўлланиладиган маълумотларни ёритиш усуллари қатъий ва ноқатъий турларга бўлинади. Кадастр маълумотларини қатъий ва ноқатъий усулларда ёритиш имкониятиларини баҳолаш шуни кўрсатадики, шаҳар кадастрининг

материалларини кадастр маълумотларини ёритиш усуллари бўйича бўлиш анча мақсадга мувофиқдир. Бунда маълумотларни ёритишнинг қатъий усуллари натижасида олинган материаллар план – хариталар сифатида , барча қолганлари – хужжат сифатида аниқланади. Шаҳар кадастрининг план – харита материаллари кадастр планлари, чизмаалр , схемалар кўринишида , хужжатлари еса графиклар, жадваллар, рўйхатлар, реестрлар кўринишида бўладилар. План – харита материалларининг мазмуни объект ёки воқеъликнинг хусусиятларини ёритувчи кадастр маълумотларининг элементлари, чизмалар ва схемаларнинг тўплами билан аниқланади. Шаҳар муҳитининг ҳар бир объекти ёки воқеълик бўйича ёритиш учун элементлар уларга мос келувчи даражалар, масалан умумий , шаҳарнинг алоҳида участкаси, кадастр ҳисоби участкаси доирасидаги участка бўйича танланади:

- шаҳар ва унинг алоҳида ҳудудларини ривожлантиришни режалштириш, башоратлаш ва таҳлил қилиш билан боғлиқ график ўлчашлар ва ҳисобларни амалга ошириш;

- саноат ва фуқаро қурилиш объектларини лойиҳалашда графоаналитик ҳисобларни бажариш;

- шаҳар хўжалиги объекларини қуриш ва реконструкция қилишдаа ер ишлари ҳажмини графоаналитик усуллар ёрдамида аниқлаш;

- ердан фойдаланишлар, чегарлар, туманлар, шаҳарнинг маъмурий чегараларини аниқлаш;

- кадастр участкалари ва бошқа ҳисоб бирликларини майдонларини, шаҳарнинг маъмурий- ҳудудий бўлиниш таркибини аниқлаш;

- шаҳар ҳудуди учун табиатни муҳофоза қилиш тадбирларини ражалаштириш;

Кадастр хужжатларнинг мазмуни жадваллар реестрлар рўйхатлари ва бошқа билан белгиланади. Кўпинча кадастр хужжатларнинг мазмуни истемолчилар талабларига қараб аниқланади. Шаҳар кадастрининг

материаллари ва хужжатларидан ўзаро боғлиқ ҳолда муҳитинг барча объектлари ва воқеъликлари тўғрисидаги маълумотлар ёритилади.

Материаллар ва хужжатлар ҳарактерини белгилаш учун қуйидаги классификация қабул қилинган:

- Етиб келиш манбалари бўйича ахборотлар лойиҳавий лойиҳа қидирув маъмурий-бошқарув фойдаланувчи қурилиш саноат транспорт комунал ва бошқа ташкилотлар;

- Мазмуни бўйича геодезик топографик картографик гидрологик геологик геофизик иқтисодий ижтимоий-демографик иқлимий санитарии гигиена;

- Объектлар ва воқеъликлар турлари бўйича шаҳар ерлари бинолар ва иншоотлар геологик ўсимликлар инженерлик тармоқлар экология;

- Такдим етиш шакллари бўйича – график, текст, алфавитли-сонли;

- Сўров мураккаблиги бўйича оддий мураккаб, ноёб, оммавий;

- Бериш турлари бўйича – ҳақиқий , дубликат душа котерка қилинган , кўчирма;

- Режимли даражаси бўйича умумий фойдаланиладиган хизмат юзасидан фойдаланиладиган махфий режимли.

Турли инженерли бошқарув хўжалик ва ижтимоий-иқтисодий масалаларни ҳал қилиш учун фойдаланиладиган шаҳар кадастрининг материаллари ва маълумотлари маълум бир талабларга жавоб бериш зарур. Буардан асосийлари қуйидагилар:

Аниқлилик, ҳақиқийлик, тўғрилиқ кўргазмалилик, ўнғайлилик ва қабул қилишнинг ўнғайлилиги.

Шаҳар кадастрининг материаллари ва хужжатларининг аниқлиги кўпгина мезонлар билан аниқланади: план - ҳарита материаллари учун кадастр материалларининг масштаби ўлчовларининг ўртача квадратик хатоси билан ва хокозо; хужжатлар учун сонларнинг миқдорий тавсифини ўртача квадратик хатоси ва хокозо;

қоидага биноан кадастр хужжатларида маълумотларни ёритилиши аниқлиги долзарб муаммо эмас, шу билан бир вақтда кадастрнинг план харита материаллари учун аниқлик уларни ятишнинг бош вазифасидан бири ҳисобланади.

План-харита материалларини тузишда унинг мураккаблиги масштабга ишнинг қийматига ҳамда унинг бажариш вақтига узвий боғлиқлиги алоҳида аҳамитга эга. Масалан план-харита материаллари масштабини йириклаштириш ишни қимматлашишига ва уларни бажариш муддатларини чўзишга, масштабни кичиклаштириш эса материалнинг сифатини пасайишига ва натижада объектларни лойиҳалаш, қуриш қийматларини анчагина ошиб кетишига олиб келади. Шунинг учун масштабни танлашни шаҳарни кадастр таминотининг ҳолати билан ҳудуднинг майдони, инфратизимларининг тизими ва уларнинг қайта ташкил қилинишининг интенсивлиги ва бошқа омилларига боғлиқ.

План-харита материалларининг масштаби уни танлаш мураккаблигини ифодаловчи омилларга боғлиқ. Аммо баъзи мамлакатларда бундай танлаш ўтказиб бўлинган ва план-картографик материалларнинг аниқлик мезони сифатида кадастр тасвирга олишнинг базавий масштаби қабул қилинган.

Мустақил ўрганиш учун саволлар.

1. «Табиий-техноген мажмуа» деганда нимани тушунаси?
2. Пунктлари ерлари кадастрининг умумий мазмуни қандай?
3. «Тасвирга олиш» технологик жараёни қандай технологик операцияларни ўз ичига олади?
4. Банк технологик жараёни қандай технологик операциялардан ташкил топган?
5. Кўп мақсадли шаҳар кадастри қандай масалаларни ҳал қилиш асоси бўлиб хизмат қилади?

6. Аҳоли пунктлари кадастрининг маълумотлари қандай маълумотларга бўлинади?

7. Шаҳар кадастрининг план-ҳарита материаллари қандай масалаларни ҳал қилишда фойдаланилади?

8. Аҳоли пунктларида Давлат ер кадастрининг асосий вазифасига нималар киради?

2.7 Аҳоли яшаш жойларида давлат ер кадастрларини ташкил этиш ва юритиш технологиси.

Ерлардан оқилона фойдаланиш ва муҳофаза қилишнинг таъминлаш, мулкдорлар, ер егалари, ердан фойдаланувчилар, ижарачиларнинг ҳуқуқларини ҳимоя қилиш, ер меъёрий қиймати, ер солиғини ва ижара ҳақини белгилаш учун обектив асос яратиш, тарихий ер эгаликлари, тарихий-маданий ёдгорликлар чегараларини сақлаш учун зарур бўлган шаҳар ер ресурслари тўғрисидаги аниқ маълумотлар билан давлат ҳокимити ва бошқарув органларини корхона, ташкилотлар, муассасалар ва жисмоний шахсларни ўз вақтида таъминлаш мақсадида давлат ер кадастри юритилади.

Мулкчилк шаклларида қайси мақсадларда фойдаланишидан ва қандай мақсадларга мўлжалланганидан қатъий назар шаҳарнинг барча ерлари Давлат ва ер кадастрини ҳисобланади. Давлат кадастрини юритиш ўз ичига ер кадастр ахборотларини тўплаш, қайта ишлаш, уни сақлаш, ерларнинг ҳуқуқий ҳолатини ўрганиш бўйича тавсилар ишлаб чиқиш ҳамда фойдаланувчиларга ахборотларни беришни олади.

Маълумотларни тўплаш ерларнинг ҳуқуқий ҳолати, ер учаскаларининг ўлчамлари ва асосий моҳияти мулк, эгалик, фойдаланиш, ижара ҳуқуқига ега бўлган юридик ва жисмоний шахслар тўғрисидаги, ушбу ҳуқуқларга гувоҳлик берувчи ҳужжатлар тўғрисидаги маълумотларни олиш учун амалга оширилади.

Ерларни ҳисоб қилиш ҳақидаги маълумотлар ер учаскаларининг миқдорий ва сифат тавсифлари тўғрисидаги маълумотларни текшириш, бир тизимга келтириш, қайта ишлаш ва сақлашни ушбу ер учаскасида жойлашган бинолар ва иншоотлар яшил ўсимликлар тўғрисидаги бирламчи ахборотларни бу маълумотларни ушлаб турган ташкилотлардан олишни ўз ичига олади. Маълумотларни тўплаш ва ер ҳисоби мақсади бўлиши мумкин ёки уни ерларни ёппасига йўқлама қилиш ёки бўлмаса алоҳида ер эгалари, ердан фойдаланишларни танланган рўйхатга олиш жараёнида ўтказиш мумкин. Давлат шаҳар ер кадастри Ўзбекистон Республикаси Давлат ер кадастрининг ажралмас таркибий қисми ҳисобланади.

Шаҳарларда Давлат ер кадастрининг асосий вазифалари қуйидагилардан иборат:

Ҳар бир ер учаскасининг статусини ва миқдорий-сифат параметрларини ўзгаришини ўз вақтида аниқлаш ҳамда ҳолатини рўйхатга олиш;

- қайтадан тақсимлаш фондига ўтказиш учун нооқилона фойдаланилаётган ерларни аниқлаш;

- Ерга бўлган ҳуқуқни ноқониний бошқага ўтказиш ёки егаллаган ерларни ижарага ноқонуний беришни олдини олиш мақсадларида мулкдорлар, ер эгалари ва ердан фойдаланувчилар ҳуқуқларини ҳимоя қилиш ва кафолатни таъминлаш;

- Кадастр маълумотларини ҳисоб қилиш, қайта ишлаш ва сақлаш, ерларни топологик ва параметрик изоҳларини бирлаштириш;

- Ер ислоҳоти мониторинги, ерларни назорат қилиш ва муҳофазалаш бўйича тадбирлар ўтказишни ахборотли таъминлаш, шаҳарнинг бош плани ва бошқа шаҳар қурилиши ҳужжатларини,

Солиқ ва инверсия сиёсатини ишлаб чиқиш ва ҳаётга тадбиқ қилиш, ерларни иктисодий баҳолаш ва ер учун тўловлар миқдорини аниқлаш.

Давлат ер кадастрини юритиш ҳудудий, ўрмон ва бошқа кадастрлар учун ишлаб чиқилган хусусий маълумотлар базасига эга бўлган

ташкилотлар қатнашганлари ҳолда шаҳар ер қўмитаси томонидан амалга оширилади.

1. Тасдиқланган шаҳарсозлик ҳужжатлари, шунингдек 1:500.....1:2000 масштаблардаги топографик планлар бўйича ҳудудий кадастр маълумотларини тақдим этишда меъморчилик ва шаҳарсозлик бошқармаси;

2. Қўчмас мулк объектлари бўйича ҳуқуқни белгилайдиган ҳужжатлар (мулк гувоҳномаси, тўлов ҳужжатини юритиш ёки тезкор бошқарувга контрактлар, ижара шартномаслари, давлат реестрига тушириш тўғрисида гувоҳнома ва бошқалар) қисмида мулкни бошқариш қўмитаси;

3. Корхоналар, ташкилотлар, муассасаларни рўйхатга олиш ва юридик шахсларни умумшаҳар реестрини юритишда рўйхатга олиш хизматлари;

4. Ёдгорликлар ҳудудларини ва уларни муҳофаза қилиш минтақаларини, шунингдек шаҳарнинг тарихий марказидаги эгалик ҳудудларини рўйхатга олишда тарихий ва маданий ёдгорликлардан фойдаланиш, муҳофаза қилиш ва давлат назорати бошқармаси;

5. Давлат ўрмон фонди, умумий фойдаланишдаги, ҳимоя ва бошқа дарахтзорлар билан банд ерлар кадастрини юритишда ўрмон, истироҳат боғлари, ҳудудий-ишлаб чиқариш бирлашмаси;

6. Бино ва иншоотларнинг манзиллари, уларни функционал моҳияти ва техник тавсифиларини аниқлашда техник йўқлама қилиш шаҳар бюроси.

Шаҳарда давлат ер кадастри яғоа давлат координаталар, баландликлар, картографик проекциялар, яғона классификаторлар, кодлар, кирувчи ва чиқувчи форматлар тизимини қўллашга асосланган, ахборотларни ўзаро қўшилиши принципига амал қилинган ҳолда Ўзбекистон Республикасининг бутун ҳудуди учун умумий услубиятда ўтказилади. Ер кадастри маълумотларига аниқлик киритиш ва янгилаш мақсадларида мулкдорлар, эгаликлар, фойдаланувчилар ва ер участкаларининг ижарачилари икки ой муддатда шаҳар қўмитасига ер

таркибида вужудга келган вақтдан бошлаб юз берган ўзгаришлар, пайдо бўлган қўшимча ер эгаликлари, ердан фойдаланувчилар, ижарачилар, ер участкасини ижарага берилганлиги, маълумотлар базасига ўзгаришларни тушириш учун гаров ҳамда ер кадастри хужжатларини тузиш тўғрисида ҳисобот тақдим этадилар. Ҳисоботнинг шакли ва уни тўлдириш бўйича кўрсатмалар ер ресурслари давлат қўмитаси ва шаҳар маъмурияти томонидан белгиланади. Ер кадастри ахборотларни сақлаш, қайта ишлаш учун ер ресурслари ва ер тузиш бўйича шаҳар қўмитасида автоматлаштирилган маълумотлар баъзаси яратилади.

Шаҳар кадастрини ўрганиш предмети бўлиб, шаҳар худуди чегарасида жойлашган табиий ҳамда сунъий объектлар, шунингдек уларда рўй берадиган турли воқеликлар хизмат қилади. Ҳал қилинадиган масалаларга қараб шаҳар муҳитининг объектлари ва воқеаликлари бир жамланма ҳолатида ёки алоҳида-алоҳида тарзда қаралиши мумкин.

Шаҳар кадастрининг предметли соҳаси бўлиб объектлар еки воқеаликлар маълум бир белгуси бўйича бирлаштирадиган худуд хизмат қилади. Объектлар предметли соҳасини анчагина аниқроқ, тарзда илғаб олиш ва уларни ўрганиш мақсадларида улар маълум бир тарзда тартибга солиниши зарур. Шунинг учун улар ўртасидаги логик, функционал ҳамда таркибли алоқалар аниқланади. Бу алоқалар одатда оддий еки мураккаб бўлиши мумкин.

Логик алоқалар объектларни маълум тартибда гуруҳлашга имкон беради. Улар орасидаги алоқалар ҳозирги вақтда ўрганилмоқда.

Функционал алоқалар ўзаро мослик типларини аниқлашни таъминлайди. Ушбу алоқаларни ўрганиш асосида бошланғич ҳамда иккинчи даражали элементлар аниқланади. Функционал боғлиқлик объектлар ўртасида қатъий мосликни кўзда тутмайди, балоси ушбу боғлиқликни алоҳида қисмини еритади. Масалан, аҳоли пункти худудида заводнинг мавжуд бўлиши маълум бир касалликни вужудга келишига олиб келиши мумкин.

Тарқибли алоқа объектлар еки воқиликларни ўзаро бир-бирларига бўйсунтириш ҳолатини ёритади. Масалан, шаҳар бир неча туманлардан ташкил топган, улар ҳам ўз навбатида ўз ичига қатор микрорайонлар ва кварталларни олади. Тарқибли алоқа предметли соҳанинг элементлари ўртасидаги иерархик муносабатларни тузиш учун хизмат қилади. Предметли соҳа элементлари ўртасидаги алоқаларни ўрганиш муносабатлар характерини аниқлашга ҳамда зарурий ҳолатларда мураккаб алоқаларни оддийсига айлантиришга имкон беради. Бу эса ўз навбатида уларни тарқиблаш жараенини соддалаштиради.

Предметли соҳанинг барча объекларига уларни бирлаштириш еки ажратиш мақсадида кодлар берлади. Кодлаштириш асосида ҳарфли-сонли белгилар ётади. Сонли кодлар фақатгина сонлардан иборат бўлади. Кўп сонли объектлар, агарда улар маълум бир тартибда тизимланган бўлса, уларни ўрганиш осон бўлади. Классификация-классификациялашнинг мавжуд тизимига мос ҳолда танланган белгилари бўйича предметли соҳа объекларини тартибга келтиришдир.

Классификациялаш тизими деганда берилган кўпсонли объектлар алоҳида кичик-кичик гуруҳларга бўлиниши, яъни классификацияланган гуруҳларга бўлиниш усуллари ва қоидалари тушунилади. Объектларнинг классификацияланадиган хусусиятлари ва тавсифлари классификациянинг белгилари еки асослари дейилади. Объектларни классификациялашда қуйидаги қатор қоидаларга риоя қилиш зарур:

- Классификациялаш фақатгина биттагина асосда амалга оширилишни зарур;
- бўлиш натижасида олинган кичик синфлар бир-бирларидан ажралиб туришлари зарур (масалан, яшаш уйлари – натурар жой бинолари);
- кичик синфларга бўлиниш жараени доимий, танаффуссиз бўлиши керак (яъни тавсифларини бирин-кейин аниқлаштириш асосида).

Бугунги кунда айниқса классификациялашнинг иерархик ҳамда фасет тизимлари кенг қўлланилади.

Классификациялашнинг иерархик тизими кўп сонли объектларни бир-бирларига бўйсунувчи қатор гуруҳларга бирин-кетинликда бўлинишини таъминлайди. Классификациялашнинг кўп сонли объектларини бошланғич, яъни бирламчи манбаси олдинга қандайдир бир белгиси бўйича йирик гуруҳларга ажралади, қайсили бунда ҳар сафар объектларнинг хусусиятлари иерархик-логик дарахат кўринишида аниқлаши беради (3-расм.).

3-расм. “Бино” кичик тизимининг иерархик тизими

Иерархик классификацияда бошланғич тушунчанинг ҳажми қисқараб боради (дедуктив усул). Иерархик классификациялашнинг афзаллиги шундан иборатки, уни ташкил этиш ва бажариш жараенида бажарувчидан юқори малака талаб қилинмайди. Уни деталлаштириш, яъни алоҳида элементларга бўлиш олдинга қўйилган мақсадига қараб исталган аниқликда ва кенгликда бўлиши мумкин. Иерархик классификациялашнинг асосий камчилиги — бу унга қўшимча белгини киритиш классификациялашнинг бутун жамламасининг умумий тизимини кўп жиҳатдан қайтадан ишлаб чиқишни талаб қилади.

Фассетли классификациялаш тизими — бу кўпсонли объектларни алоҳида мустақил классификацион гуруҳларга параллел равишда

бўлинишини назарда тутати. Улар кейинчалик параллел мустақил фассетлар кўринишида шаклланадилар. Шундай қилиб, фассет – бу кейинчалик аниқлик киритиш ва ўрганиш учун қобул қилинган белгидир. Бинони фассетли классификациялаш буйича мисол қуйидаги, 4-расмда келтирилади.

Ғиштли		Панел		Бошқа	
Пишган ғишт	Силикат ғишт	Йирик панелли	Ўрта панелли	Еғочли	Шлак қуйилмали

4- расм. Бинони фасетли классификациялаш

Классификациялашнинг фассетли усулида маълум бир предметли соҳадаги объектлар тўғрисидаги ахборотлар деталлаштирилиши, яъни майдалаштирилиши мумкин, яъни улар қаттиқ, ўзгармас асосга эга эмас. Масалан, “бошқа ерлар” фасетини “жарликлар”, “кирлар”, “ботқоқликлар ва бошқалар каби бир қанча фасетлар кўринишида эътироф этишимиз мумкин. Бу танланган тавсифнинг мазмунини зарурий даражада деталлаштиришгача очиб беришни таъминлайди. Классификациялашнинг фасет тизимини иерархик тизимдан афзаллиги шундан иборатки, у анчагина қайишган таркибга эга: фасет мазмунининг ўзгариши еки кўшимчалар қаришиш барча тизимни қайта кўриб чиқишни, талаб қилмайди.

Кадастрни замонавий талаблар асосида юритиш ЭХМ сиз амалий жиҳатдан мумкин эмас. ЭХМларида ахборотларни қайта ишлашда, техник воситалар учун қобул қилинишига ўнгайлилик иуғдирилиши учун уларни кўринишларини ўзгартиришга зарурий тўғилади. Ахборотларни формал тилга айлантириш кодлаш ердамида амалга оширилади.

Кодлаш – бу белгилаш бўлиб, бунда ҳар қандай объект еки воқеалик бир хилдаги кодланган сўз ердамида белгиланади.

Код- бу белги, кайсики ушбунинг ердамида ЭХМнинг памятида сақлаш ҳамда ҳар қандай ташувчида ахборотни чиқариш учун объектлар эътироф этилади.

Машина ердамида ахборотларни ишлаш соҳасидаги кодлар икки типга бўлинадилар: машинали ва иқтисодий.

Машинали кодлар машинани бошқариш ҳамда турли командалар бериш учун фойдаланилади. Булар одатда хизмат кодлари деб юритилади. Иқтисодий кодларга асосан ранг-баранг ахборотларни еритишга мўжалланган кодлар киради. Масалан, хизматчининг касби коди, уй жойнинг коди, ер ости коммуникациялари турининг коди ва ҳакозолар.

Объектларни кодлаш усуллари ва тартибининг жамланмаси кодлаштириш тизими дейилади.

Кодни вужудга келтириш учун қобул қилинган белгилар тизими код алфавитини ташкил этади. Улар одатда сонли, ҳарфли еки аралаш бўлиши мумкин. Коддаги белгиларнинг ҳолати унинг разряди бўлиб хизмат қилади, белгилар сони эса, оралиқларни ҳисобга олмаган ҳолида, коднинг узунлигини аниқлайди. Масалан, маълум бир объектнинг коди 63741 бўлса, ушбу коднинг узунлиги бетта белгидан иборат бўлади.

Коддаги белгиларнинг жоййлашиш таркиби ва кетма-кетлиги коднинг таркиби дейилади. Кодлаш ЭХМ да маълумотларни қайта ишлашда ўлғайилик туғдириши билан бир қаторда ёзувларда жойни иқтисод қилиш мақсадида, шунингдек, адотдаги кўринишларда қийин фарқланадиган, объектларни бир хилда изоў қилиш учун ўам фойдаланилади.

Кодларни ишлаб чиқишда қўйидаги талаблар ҳисобга олиниши зарур:

- кодлаш тизими классификациянинг амалдаги тизимига мос келиши зарур;
- коднинг алфавити имкони бориша рақамли бўлиши керак;
- коднингасоси, яъни белгилар миқдори мумкин қадар кам бўлиши зарур;

-кодлаш белгилари объектни кодлаш учун қўшимча киритиладиган белгилар учун захирага эга бўлиши мумкин.

Бугунги кунда айниқса тартиб рақамли, серияли, классификацияли ҳамда аралаш турли кодлар кенг тарқалган.

Тартиб рақамли кодлар бўлиб ҳолатнинг шундай белгиланиши бўладики, бунда улар қандайдир кетма-кетликдаги ахборотлар жойлашганидан сўнг уларнинг тартиб рақамларига москелади. Масалан, хронологик тартибда, ахборотларни вужудга келиши навбати бўйича, улнинг аҳамиятига қараб ва ҳақозо.

Тартиб рақамли код тузилиши бўйича жуда оддий ҳамда битта объектни иккинчисидан ёки бир қуринишдаги ахборотни иккинчисидан фарқлашга имкон беради. Аммо код бўйича объектнинг хусусияти тўғрисида фикр билдириш ҳамда қандайдир белгилари бўйича уларни гуруҳлашга имкон бермайди. Бундан ташқари, қўшимча объектлар пайдо бўлган тағдирда руйхат охирида уларга навбатдаги рақам берилади. Бу билан ҳолатни жойлашишини қабул қилинган кета-кетлиги бўзилади. Шу сабабли ҳам тартиб рақамли кодлаштириш тизими ЭВМ га киритиладиган унча ката бўлмаган ахборотлар массивини кодлашда, масалан, касбларни кодлашда фойдаланади.

Серияли код объектлар бутун бир мажмуасини гуруҳларга бўлишни кўзда тутди. Уларнинг ҳар бири учун, захирани ҳисобга олган ҳолда тартиб рақамлари ажратилади. Серияли код, тартиб рақамли сингар оддий объектлар учун қўлланилади. (1-жадвал).

Серияли кодни тўзишга мисол

1-жадвал

№	Уй жойлар	Уй жойлар турларининг сони		Бинолар кодларининг
---	-----------	-------------------------------	--	------------------------

				захирадаги рақами
1	Давлат	4	1-6	2
2	Кооператив	3	7-9	1
3	Идорага қарашли	2	10-14	2
4	Хусусий	1	15-18	1

Классификацияли кодлаш, олдиндан уларни классификациялаш асосида кўп белгиларга эга бўлган объектларни кодлашда қўлланилади. Бунда улар параллел ва кетма-кет классификацияли кодлашга ажратилади.

Параллел классификацияли кодлаш олдиндан фасетлт классификацияга асосланади. Қандайдир хусусият ёки белгини белгилаш учун Кодли белгиларнинг разряди ёки разрядлар гуруҳи ажратилади.

Параллел код махсус кодли жадвал қурилишида ёзилиши мумкин. Унда ҳар бир разряд учун объектнинг маълум бир параметрларига коднинг мослиги кўрсатилади. Коднинг тўла белгиси объектнинг турли тўман характеристикаларини кодлаш белгиларининг тўпламидан иборат бўлади.
(2-жадвал)

Уй –жойларнинг классификацияси

2-жадвал

Бинонинг кимга тегишлиги	Код	Қаватлиги	Код
Давлат	1	Бир қаватли	1
		Кўп қаватли	2
Кооператив	2	Бир қаватли	1
		Кўп қаватли	2
Хусусий	3	Бир қаватли	1
		Кўп қаватли	2

2-жадвалдан кўринадик, 22 коди кооператив кўп қаватли уй-жой мос келади.

Кетма-кет кодлаш кодли белгиларни шакллаштиришнинг бешта асосий белгиларини ажратиш мақсадида иерархик тизим бўйича олдиндан классификациялашга асосланади: синф-кичик синф-гуруҳ-кичик гуруҳ тур. Танланган белгига иерархикнинг ҳар бир даражаси чегарасида битта разряд ажратилади.

Шундай қилиб, тўла кодли белги –бешрақамли ҳамда у дарахнинг маълум бир шохлари бўйича кодли белгиларда ҳосил бўлади. У эса навбатида ушбу шох бўйича юқорида турган гуруҳлаш кодига мос келувчи кодни қўшиш воситасида вужудга келади. Қайд қилингани бўйича “Бино” объектининг беш рақамли кодини қўйидаги , 3-жадвал кўринишида келтириш мумкин.

3-жадвал

Бинонинг кетма-кетлик кодини тузишга мисол

Код номери			
Код 1	Синф: бино		1
Код2	Кичик синф: моҳияти	Уй-жой Нотура-жой Бошқа	1 2 3
Код 3	Гуруҳ; материали	Ғишт Панел Ўғоч Бошқа материаллар	1 2 3
Код 4	Кичик гуруҳ: қаватлилиги	Бир қаватли Кўп қаватли	1 2
Код 5	Тури: коммунал хизматлар	Мавжуд Мавжуд эмас	1 2

3-жадвалга мос равишда масалан 11221 коди қўйидагиларни билдиради: 1-бино, 1-уй-жой, 2-панал, 2-кўп қаватли; 1-хизматлар мавжуд

Ушбу усулнинг ката миқдорларда ахборотлилигига қарамасдан, у камдан-кам қўлланилади, негаки коднинг узунлиги машинада ахборотларни қайта ишлашни қийинлаштирилади. Бундан ташқари ахборотларни доимий равишда бўлмаслиги кодлашни ўзгартириб туришни талаб қилади, бу эса мумкин қадар маъқул эмас.

Амалиётда кўпинча юқорида санаб ўтилган усулларни бир-бирига қўшувчи еки аралаш кодли деб юритиладиган усулдан фойдаланилади.

Ер участкаси ер ҳуқуқи ҳамда шаҳар ер тузишининг базавий тушунчаси ҳисобланади. Турли мамлакатларда у турлича талқин қилинади. Масалан, Англияда ва Швецияда ер участкаси деганда шундай конус тушуниладики, унинг маркази ернинг марказида жойлашади, конуснинг асоси эса қобиғини ер участкасининг чегараси бўйича кесади (6-расм.).

Конус ичидаги қазилма бойликлари ва барча қурилмалар ер участкасининг эгасига тегишлидир.

6-расм. Ер участкаси тушунчаси

Ер участкаси деб, ер кадастрида ва давлат рўйхатига олиш ҳужжатларида ёритиладиган, маълум бир белгиланган чегарага, майдонга, жойлашган ўринга, ҳуқуқий ҳолатга ва бошқа тавсифларга эга бўлган Ернинг устки қисмига айтилади. Ер участкасининг ҳуқуқий ҳолати мақсадли моҳиятни, руҳсат берилган фойдаланишни ҳамда қонуний эгалик шаклини ўз ичига олади. Шундай қилиб, ҳуқуқий нуқтадан назардан ер участкаси ернинг устки қисмидаги унинг ҳудудий чегаралари билангина чегараланибгина қолмасдан, балки ернинг устки ва остки қисмларидаги

барчасини ўз ичига олади. Ер участкасининг мулкдори, агарга ер ости, ҳаво кенгликларида фойдаланиш тўғрисидаги қонунларда бошқа ҳолатлар кўзда тутилмаган бўлса ўзининг ҳоқимига қараб ундан фойдаланишига ҳақлидир. Шунингдек у бошқа шахсларнинг ҳуқуқларини ҳам бузмаслиги зарур.

Шаҳар чегарасида сув, ўрмон фондлари, қишлоқ хўжалиги, ерлари, парклар ҳиебонлар даромад келтирмайди. Бундан ташқари, қимматли ерлар кўпинча асфальтлар, бинолар ва бошқа иншоотлар билан банд бўлади. Кўчмас мулкнинг қиймати ушбу кўчмас мулкка ҳуқуқларни сотилиш ҳажмига боғлиқдир. Асалан, Англияда ижарага берилган кўчмас мулкнинг қиймати қиймати унинг бозор қийматининг тенг ярмини ташкил этади. Ерни сақлаш ва сервитутлар ер участкаси қийматини катта миқдорларда тушириб юборишлари мумкин.

Тупроқдан пастки қисмда жойлашган барча нарсалар (унумдор қисмдан) давлатга тегишлидир, ҳамда улар “Ер ости” қонуни билан тасарруфланади. Ер устидан юқорида жойлашган ҳам барча нарсалар ҳам давлатга тегишлидир. Ер участкаси уч ўлчамли ўлчовга эгадир.

Аммо баландлик ҳамда чуқурлик бўйича чекланишилар ҳар бир аниқ ҳолатда алоҳида ўрнатилади.

Ер участкалари бир-бирини устига тушиб кетиши айниқса шаҳар учун принципиал жиҳатдан муҳимдир, негаки улар турли физик сатҳларда жойлашган. Масалан, сув фонди ерларининг чегараси лойиҳавий чизиқлар билан аниқланади ҳамда улар сув ҳавзасининг ўртача езги сатҳидан 15-100 м масофада ўтади. Дарё устидаги автомобил магистрالي кўпригининг тўшами умумий фойдаланишдаги ерларга киради. Кўприк остида сув фонди ерлари жойлашган. Кўприк асосида, қоидага биноан гаражлар, устахоналар, омборхоналар жойлаштирилади. Кўп ярусли кўприклар мавжудлиги маълум. Бундай ҳолатда ҳар бир ярусдан рухсат бериладиган фойдаланиш режими алоҳида-алоҳида белгиланади, ҳамда ерлар (кўприк қисми, унинг остидаги ер ва унинг ичидаги кенглик) турли ташкилотларга бириктирилади.

Шаҳар, поселка чегаралари, қишлоқ аҳоли яшаш пунктининг чегараси шаҳар , поселка, қишлоқ аҳоли яшаш пунктлар ерларининг ташқи чегараси бўлиб, уларни бошқа ер тоифаларидан ажратиб туради. Шаҳарлар, поселкалар, чегаралари ҳамда қишлоқ аҳоли пунктлари чегаралари шаҳарлар, поселкалар ва қишлоқ аҳоли пунктларининг бош планлари, планлаштириш ва қуриш лойиҳаларини тасдиқловчи органлар томонидан ўрнатилади ва ўзгартирилади. Ер участкаларини шаҳар, посёлок, қишлоқ аҳоли пунктларига қўшилиши ер эгалари, ердан фойдаланувчилар ва ижарачиларни ерга бўлган мулкчилик ҳуқуқларини бекор қилинишига олиб келмайди.

Шаҳар чегарасидаги ер участкаси маълум бир ҳуқуқий ҳолатга, чегарага ҳамда аниқ бир фойдаланиш моҳиятига эгадир. У шаҳар манфаатлари учун фойдаланилиши зарур. Ер участкаси чегарасининг изоҳи шаҳарнинг Ер дафтарида ҳамда ер участкасининг кадастр ишида берилади. Ер устининг битта нуқтасида турли сатҳларда (ерда, ернинг баландида, ер остида) жойлашган бир неча ер участкалари бўлиши мумкин. Участканинг ўлчамлари ташқи чегаралар бурилиш бурчаклари координаталарини рўйхати ердамида аниқланади.

Ер участкасининг ўлчами физик ва геодезик майдонлар билан тавсифланади. Ер участкасининг физик майдони – бу ер устининг физик нотекислиги (қияликлар, жарликлар, кесилмалар ва бошқа)ни ҳисобга олган ҳолда участка чегарасидаги ер кенглигининг майдони, яъни жойда ўлчаш мумкин бўлган майдондир. Ер участкасининг геодезик майдони координаталар геодезик тизимининг сиртига ер участкаси чегарасининг проекцияси сифатидаги бурилиш бурчакларининг координаталари бўйича аниқланади. Шаҳар кадастри шаҳар координаталар тизимида тузилади, негаки бу тизимда сиртга ўтиш учун ўлчанган чизиқлар узунликларига тўзатмалар анчагина камдир. Хужжатларда геодезик майдон кўрсатилади. Агарда бу маълумотлар бўлмаса жойда тўғридан-тўғри ўлчовлар

натижалари бўйича олинган физик майдон қайд қилинади. Ушбу майдонлар орасидаги фарқ жойнинг рельефи билан боғлиқдир.

Ер участкасига ҳуқуқни олиш (ўрнатиш) бирданига ер участкасининг устки ҳамда ер ости кенгликларига юридик ва жисмоний шахсларни ҳуқуқларини ўрнатишни тақозо қилади.

Шаҳар учун одатда ер участкаларидан чала функционал фойдаланиш характерлидир, масалан, хизмат кўрсатишнинг мажмуали пунктлари, қайсики улар ўз ичига кафе, магазин, техник хизмат кўрсатиш ва бошқаларни олади. Шунинг учун ер участкалари қисмларининг улушини еки майдонларини ҳисоблаш зарур, негаки уларнинг барчаси ўзларининг функционал фойдаланишларига мос ижара тўловларнинг базавий ставкаларининг турли коэффицентларига эгадир. Бу қуйидаги ҳолатларда бўй беради:

- қурилиш (таъмирлаш) ишларини бажариш чоғида тротуар ёки машиналар юриш қисми эгаллаганда;
- ерлар турли функционал моҳиятга ва мақсадли фойдаланишларга ажратилганида;

Парцеллар – бу шаҳарсозлик ва ижтимоий-иқтисодий кўрсаткичлари бўйича бўлинмайдиган ва бўлиш мақсадга мувофиқ бўлмаган, яъни алоҳида ердан фойдаланувчиларга ажратилмайдиган ер эгалигидир. Қоидага биноан бу тарихий шаклланган уй эгалигидир, қайсики у тўғридан-тўғри кўчанинг автомобиллар юриш қисмига чиқиш йўлига эгадир.

Ер участкаси шаҳар манфиатлари учун фойдаланилиши зарур. Бу шаҳар ерларидан фойдаланиш самарадорлиги тушунчаси билан узвий боғлиқдир. Шаҳар маъмурияти, ернинг эгаси сифатида ушбу талабларни бкзилишига қарши иқтисодий ҳамда маъмурий қора-тадбирлар қўлланишга ҳақлидир.

Шаҳар чегарасида бир қатор ер тоифаларини хўжалик нуқтан назардан фойдаланишга бериш мумкин эмас (ажратиш, узоқ муддатли ижарага бериш). Бундай тоифа ерларига умумий фойдаланишдаги ерлар,

сув фонди, заповедниклар, заказниклар ерлари, шунингдек алоҳида муҳофаза режимидаги ерлар киради. Қисқа муддатли ижарага (қурилиш даврига, реконструкция, реставрация даврига еки пуллик машиналар қўйиш учун) умумий фойдаланишдаги ерлар берилиши мумкин.

Бунги кунда кадастр ишига кириши зарур бўлган техник, иқтисодий ва юридик тавсифлар рўйхати мавжуд эмас. Ушбу тавсифлар тўплами ҳамда уларга бўлган техник талаблар турли шаҳарлар учун бир-бирларидан фарқ қилишлари мумкин. Ер участкаси чегарасининг бурилиш бурчаклари координатанинг рўйхати ҳамда унинг майдони мажбурий техник тавсифлар ҳисобланади. Ҳозиргача чегаралар бурилиш бурчаклари координаталарини ҳамда ер участкаси майдонини ҳисоблаш аниқликларига ягона талаблар мавжуд эмас. Майдонни аниқлаш аниқлиги ернинг қийматига, ер участкасининг ўлчамига боғлиқдир.

Ер участкасининг ташқи чегараси бўлаклардан иборат бўлиши керак эмас. Бу масалан, йўлнинг икки томонида алоҳида-алоҳида жойлашган ер участкасини билдиради. Улар битта яхлит участка сифатида идентификацияланмайди. Бундай ҳолларда ер участкасининг бир қисмига узоқ муддатли ижара шартномаси (еки Гувохнома), иккинчи қисмига эса қисқа муддатли ижара шартномаси расмийлаштирилади. Ер участкасининг бундай қисмлари ер кадастрида алоҳида участкалар сифатида расмийлаштирилиши ҳамда турли кадастр рақамларига эга бўлишлари зарур.

Кўчмас мулкка ҳуқуқ-бу барча сақлашлар билан бирга Фуқаролик кодексига биноан кўчмас мулкка ҳуқуқлар тўпламидир. Кўчмас мулклар устидан қатор операциялар амалга оширилиши мумкин. Кўчмас мулк билан операциялар деганда шундай бир ҳаракатлар тушуниладики, бунда ушбулар ердамида кўчмас мулкка ҳуқуқлар ўрнатилади, ўзгартирилади, бошқага берилади еки тўхтатилади. Кўчмас мулк билан операциялар Ўзбекистон Республикасида бугунда мавжуд бўлган, ҳаракатдаги қонунларига мас амалга оширилиши зарур. Фуқаролик кодекси ҳамда Ўзбекистон

Республикасининг қонунлари кўчмас мулкларга 7 та асосий типлардаги ҳуқуқларни белгилайди (7-расм.).

7-расм. Кўчмас мулкка ҳуқуқ типлари

Мулкчилик ҳуқуқи деганда юридик еки жисмоний шахсларни кўчмас мулкка эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф қилиш (мерос, совға, ҳаракатлар, давлат томонидан ҳуқуқ муҳофазаси) тушунилади. Кўчмас мулкка мулкчилик ҳуқуқи давлат томонидан рўйхатга олиниши зарур.

Йирик шаҳарларларда кўпинча ижара мақсадга мувофиқдир. У ердан фойдаланишнинг асосий шакли ҳисобланади. Бу, энг биринчи галда, шаҳарнинг тарихий ва маданий мақсадларга мулжалланган ерларида ўзини оқлаган. Ижара узоқ муддатли (3 йилдан ортиқ) ҳамда қисқа муддатли бўлиниши мумкин.

Умрбод меросий эгалик ҳуқуқи шундан иборатки, бу ҳуқуқ эгаси бино қуриши мумкин, ер участкасини иккиламчи ижарага беришга ҳақли. Ер участкасини бошқа ерлардан ажратиб олинишига олиб келувчи ҳолатлар, яъни уни сотиш, гаровга қўйишга рухсат этилмайди. Ҳуқуқ давлат рўйхатига олиниши зарур.

Юридик шахслар кўчмас мулкларга хўжалик эгалиги ҳуқуқига эга бўлишлари мумкин. Бундай ҳуқуқ давлат бошқарув органлари еки

махаллий ҳокимият органлари томондан белгиланиши мумкин. Бунда кўчмас мулк бошқа шахсга тегишли бўлади. Юридик шахс мулк эгасининг розилигисиз кўчмас мулкни сотиши, ижарага бериши, еки ушбу кўчмас мулкни бошқа усуллар ердамида тасаввур қилиши мумкин эмас.

Республика еки маҳаллик мулкчиликда бўлган кўчмас мулк эгасининг қарори билан юридик еки жисмоний шахсларга муддатсиз фойдаланишига бериши мумкин. Ҳуқуқнинг эгаси ер участкасида қурилишни амалга оширади, аммо ер участкаси эгасининг розилигисиз уни иккилашни ижарага еки бошқа шахсга эркин фойдаланишига бериш ҳуқуқига эга эмас. Муддатсиз фойдаланиш ҳуқуқи сотилиши еки мерос бўлиб қолдирилиши мумкин эмас.

Қисқа муддатли фойдаланиш ҳуқуқи 3 йилдан ортиқ бўлмаган муддатда бўлади. Ҳуқуқ эгаси юридик ва жисмоний шахслар бўлиниши мумкин. Кўчмас бундай ҳолда ҳам давлатнинг мулки бўлиб қолаверади, юридик шахслар эса бундай ҳолда жамоат ташкилоти (агентлик) деб юритилади.

Тезкор бошқариш ҳуқуқи кўчмас мулк эгасининг манфаатлари учун амалга оширилади. Эгаликнинг юқорида санаб ўтилган типлари эгалик қандай усулларида: алаҳида шах еки бир гуруҳ шахслар томонидан амалга оширишини аниқлайди.

Фуқаролик кодекси умумий қўшма мулкчиликни (масалан, эр-хотинлардан биттаси ва фотидан сўнг уни улушига иккинчиси мерослик қилиши) ҳамда улушли мулкчиликни (ҳар бир мулк эгасининг улушини жойда ажратиб олиш мумкин бўлмаганлиги сабабли ҳуқуқдаги улуш оддий каср кўринишида акс эттирилади) кўзда тутди.

Мустақил ўрганиш учун саволлар.

1. Аҳоли пунктларида ер кадастри қандай мақсадларда юритилади?
2. Аҳоли пунктларида ер кадастрини юритиш учун қандай ташкилотлар маълумотлари ва материалларидан фойдаланилади?

3. Аҳоли пунктларида юритиладиган ер кадастрининг асосий вазибалари нималардан иборат?

4. Аҳоли пунктларида ер кадастри қандай тартибда юритилади.

3-БОБ. АҲОЛИ ПУНКТЛАРИ ЕРЛАРИ КАДАСТРИНИ ЮРИТИШ.

3.1. Аҳоли пунктларидаги кўчмас мулк объектларининг давлат ҳисоби.

Шаҳар базис (кадастр) планининг мазмуни ва кварталларни шакллантириш ва кодлаш тамойиллари.

Аҳоли пунктларида мавжуд бўлган кўчмас мулк объектларининг давлат ҳисоби ушбу объектлар тўғрисидаги зарурий ва ишончли ахборотларни кўчмас мулк Давлат кадастрига киритган ва ҳар бир шундай объектга муҳим кадастр рақамини берган ҳолда амалга оширилади. Ушбу кадастр рақамлари объектни жисмоний ёки юридик жиҳатдан мавжуд бўлган вақтида доимий равишда ўзгартирилмасдан сақланади. Бу рақамнинг ўзига хос хусусияти шундан иборатки, аҳоли пункти ҳудудида бир хил рақамга эга бўлган иккита кўчмас мулк объекти бўлиши мумкин эмас.

Кадастр рақами махсус рўйхатга олиш китобларида, навбатчи кадастр планларида қайд қилинади ва кчмас мулк маълумотларининг ягона банкига-шаҳар кўчмас мулкининг Давлат кадастрига киритилади. Кадастр рақамлари бирин-кетинлик тамойили бўйича берилади. Унинг асосига шаҳарнинг базис (шаҳарсозлик) плани қўйилиши зарур. Кўчмас мулкнинг ҳар бир объекти кадастр рақами билан идентификацияланади: ер участкаси базис кварталининг рақами ва базис квартали чегарасидаги ушбу участканинг тартиб рақами билан идентификацияланади; аниқ бир ер участкаси билан мустаҳкам боғланган ҳар бир бирламчи кўчмас мулк объекти эслатиб ўтилган ер участкаси чегарасида инвентар рақами билан идентификацияланади; кўчмас мулкнинг ҳар бир иккиламчи объекти бирламчи объектининг рақами билан рақамланади. Кўчмас мулк объектларини ҳисоб қилиш жараёнининг мазмуни техник ва иқтисодий

изоҳлашга, шунингдек кўчмас мулк объектини юридик аҳамиятига асосланади. Бунинг натижасида объект шундай техник, иқтисодий тавсифлар ва юридик статусга ега бўладики, қайсики улар уни бошқа кўчмас мулк объектларидан ажратиш имконини беради. Кўчмас мулк объеклари тўғрисидаги ахборотлар белгиланган намунадаги махсус кадастр ишларида тўпланади ва жамланади. Кадастр иши қатор регистрлардан (титул, сервитутлар, мулклар, топографик, иқтисодий регистр) ташкил топади. Барча мулкдорлар, фойдаланувчилар, шаҳар кўчмас мулк давлат кадастрига зарур ахборотларни ўз вақтида тушириш учун зарур ҳужжатларларни шаҳар техник ер ресурслари ва давлат кадастри бўлимларигаёй тақдим этишлари зарур. Бунинг учун шаҳар Ер ресурслари ва давлат кадастри бошқармаларида зарур ахборотларни жамлаш учун ихтисослашган бўлинма ташкил этиш мақсадга мувофиқ. Технологияни ишлаб чиқиш ва кўчмас мулкларнинг Давлат кадастрини доимий ишлашини таъминлаш унинг асосий функцияси бўлади. Кадастрга тушириладиган ахборотларнинг таркиби ва мазмуни, шунингдек кўчмас мулкларни давлат ҳисобини аниқ тартиби мажмуали илмий тадқиқотлар ўтказиш натижасида белгиланади.

Базис (кадастр) плани бу ҳудудни асосий таркибий элементлари: шаҳар чегарлари, аҳоли пунктлари ва маъмурий-ҳудудий бирликлар, асосий сув ҳавзалари, темир ва автомобил йўллари, аҳоли пунктларига ўтиш жойлари ва кватраллар чегаралари тўғрисидаги аниқ маълумотлар ва ҳужжатлар тизимидир. Базис плани уй-жой массивлари, саноат минтақалари, йирик сув манбалари ва сув ҳавзаларининг қирғоқ чизиқлари, темир ва автомобил йўлларининг чизиқлари кирувчи аҳоли пунктлари чегарасидаги ҳудудий бирлик кўринишга эга. Базис планининг асосий узеллари бўлиб ўқдаги ва чегарадаги айланма нуқталар хизмат қилади. Базис тармоғининг ўқлари ва чегараларидан ташкил бўлган ҳудуднинг ячейкалари кварталларни ташкил етади. Базис кварталлари базис (кадастр) массивлари ва минтақаларига бирлашадилар. Базис (кадастр)

кварталларининг массиви – бу лойиҳавий алоҳида ажратилган районни ташкил этувчи базис кварталларининг тўпламидир. Базис (кадастр) кварталларининг минтақаси – бу юқори даражада боғлиқликни характерлайдиган бир қанча базис (кадастр) массивларини ҳудудий бир бутун тўпламидир. Базис планининг таркибий элементлари тўғрисидаги маълумотлар ўз ичига қуйидагиларни олиши зарур: базис узелларини, барча объектларнинг ўқ ва чегара чизиқларини жойлашган ўрни; объектларнинг номи ва классификацияси; характерланадиган марказларнинг жойлашган ўрни; аҳоли пунктлари, маъмурий-ҳудудий бирликлар ва кварталларнинг номи ва классификацияси.

Базис планининг тизимида барча маълумотлар фақатгина ҳужжатлар асосида қайд қилинади. Бундай ҳужжатлар сифатида қуйидаги материаллардан фойдаланилади:

- Маъмурий – ҳудудий бирликлар номлари ва чегараларини йўқлама қилиш;
- Сув ҳавзаларининг номлари ва чегараларини йўқлама қилиш;
- Темир ва автомобил йўлларининг, аҳоли пунктларига ўтиш йўлларининг ўқлари ва чегараларини шунингдек, ўқлар ва чегараларнинг кесишган базис шартномаларини йўқлама қилиш: базис кварталлари тартиб рақамларини тасдиқланган лойиҳаси; номлар ва қайта номланишларни тасдиқланган ўзгаришлари.

Йўқлама қилиш ҳужжатлари ва материалларининг лойиҳаларида мавжуд бўлган маълумотлар, улар тасдиқланганига қадар, келишилмаган ёки мос келмайдиган ўзгаришларнинг меъёрий базаларини аниқлаш мақсадида назоратдан ўтишлари зарур. Базис планини замонавийлигини ушлаб туриш мақсадида маълумотлар ва ҳужжатларни сақлаш ва қайта ишлаш, ишчи схемаларга ўзгаришлар киритиш, эталон шаклларни шакллантириш ва базис плани ахборотларидан фойдаланиш бўйича тушган сўровномаларга хизмат кўрсатиш тартибларини шаҳар маъмурияти тасдиқлайди. Базис планига ўзгаришлар киритилса уни янги шакли

яратилади. Базис плани ишлатилишига киритиладиган ўзгаришлар белгиланган тартибда барча рўйхатга олинган фойдаланувчиларга хабар қилинади. Базис планининг эталон шаклини шаҳар маъмурияти тасдиқлайди, у кўчмас мулк кадастри бошқармасида сақланади.

Базис кварталларини шакллантириш базис чизиқлари принципига, кадастр кварталлари эса қизил чизиқлар принципига асосланади. Базис кварталларининг рақами кадастр кварталларининг рақами билан доимо мос тушади, негаки базис квартали кадастр кварталини тўла устига тушади. Ахборотларни қидиришни тезлаштириш, шаҳарда қурилишлар ҳолатининг ўзгариши билан боғлиқ бўлган базис планининг модификациясини ўтказишда меҳнат харажатларини камайтириш учун ҳамда кўчмас мулк объектларини рўйхатга олиш ва идентификациялашнинг мазмунли технологик босқичларини ажратиш мақсадида шаҳар ҳудудини бўлақларга ажратадилар, базис (кадастр) кварталларини эса бирлаштирадилар. Ҳар бир базис (кадастр) массиви доирасида уй-жой ва бошқа фондларни йўқлама қилиш жараёнида яратилган қурилишлар кварталларини алоҳида(локал) рақамлаш, кичиклаштирилган ҳудудли минтақа тизимидан фойдаланилади.

Квартал аҳоли яшаш жойининг биринчи, энг кичик таркибий бирламчи “Биринчи аҳоли яшаш тузилмаси” ҳисобланади. Унинг аҳолиси 200-500 кишидан иборат бўлиб, майдони 0,50 – 0,80 га атрофида бўлади. Унинг 40 – 50% кўкаламзорлаштирилади, мактаб ёшигача бўлган болалар ва қарияларнинг дам олишлари учун майдончалар бўлади. Биринчи аҳоли яшаш тузилмасига тор кўчалар, йўлларгина хизмат қилади. Бу ердан кўчалар кесиб ўтмайди.

Бир неча биринчи аҳоли яшаш тузиламаси бирлашиб “кичик мавзе даҳасини (микрорайон)” ташкил этади. Аҳоли сони бу ерда 1,0 – 1,5 минг киши атрофида бўлиши мумкин. У ерда ҳар куни хизмат кўрсатадиган корхоналар жойлашади.

Бир неча кичик мавзе даҳалари бирлашиб аҳоли яшайдиган жойнинг “маъмурий даҳасини” ташкил этади. Бу жойда боғлар, истироҳат боғлари,

спорт иншоотлари бўлиши мумкин. Маъмурий даҳа чегараси марказий кўчалар, катта транспорт магистраллари билан белгиланади.

Бир неча маъмурий даҳалар биргаликда “аҳоли яшайдиган даҳа”ни ташкил қилади. Бу ерда икки – уч ойда бир марта фойдаланадиган маданий – маиший, маъмурий, коммунал корхоналар мавжуд бўлиб дарё, канал, сув ҳавзалари ва ҳокозолар билан чегараланади. Бу ерда маданий хордиқ чиқарадиган, дам оладиган истироҳат боғлари, спорт иншоотлари бўлиши мумкин.

Бир неча аҳоли яшайдиган даҳа “аҳоли яшайдиган ҳудуд”ни ташкил қилади. Мавзелар даҳа доирасида 1 дан 99 гача бирин-кетинликда рақамланади. Зарурият туғилган ҳолларда базис (кадастр) мавзесини лотин алфавити ёрдамида рақамлаш амалга оширилади. Базис (кадастр) мавзеларининг массивлари 1 дан N гача минтақа доирасида рақамланади. Ҳар бир минтақадаги массивлар таркиби аҳоли пунктини маъмурий-ҳудудий бўлинишнинг ўзгариши кўчмас мулк объектларининг кадастр рақамларига таъсир қилмаслиги зарур.

Мустақил ўрганиш учун саволлар.

1. Аҳоли пунктларидаги кўчмас мулкларни рўйхатга олиш қай тартибда амалга оширилади?
2. Аҳоли пунктининг базис (кадастр) плани нима?
3. Базис (кадастр) планида нималар ёритилади?
4. Объектларни базис (кадастр) планида ёритиш учун қандай ҳужжатлардаги маълумотлардан фойдаланилади?
5. Базис кварталларини шакллантириш қандай амалга оширилади?
6. Аҳоли яшаш жойлари қандай бирликларга бўлинади?

3.2. Аҳоли пунктларининг тоифалари ва ҳудудлари бўйича ер солиғи ставкаларини табақалаштириш.

Ердан фойдаланиш соҳасида ҳам бозор муносабатларига ўтиш барча ҳудуднинг, айниқса аҳоли пунктлари ерларини ижтимоий, маъмурий хўжалик ҳамда лоиҳалаш режалаштириш фаолиятнинг барча қирралари учун принципиал ҳарактерга эга бўладиган турли - туман оқибатларга олиб келади.

Маҳаллий ўз - ўзини бошқариш органлари ҳаракатдаги қонунчиликга асосланиб ер муносабатларини мувофиқлаштиришнинг бозор механизмидан фойдаланганлари ҳамда маҳаллий буйджетни солиқлар ва бошқа тушумлар ёрдамида тўлдирадилар ҳамда ушбу буйджетнинг бир қисмини аҳоли пунктларининг инфратузилмаларини ривожлантиришга, ер майдонларини йўқлама қилишга, ер кадастери маълумотларнинг ахборот базасини яратиш ва юритишга йўналтирадилар.

Бундай ахборотлар базасини кўчма мулкнинг барча элементларини рўйхат қилиш ҳамда миқдор ва сифат ҳисобини юритишга имкон бериш билан бир қаторда ердан фойдаланиш, эгалик қилиш ва тасарруф қилишга тўловларнинг ҳақиқий даражасини белгилашда асосий мезон бўладиган ерни ва у билан узвий боғлиқ кўчмас мулкларнинг қийматини баҳолашга ҳам имкон беради.

Анчагина катта миқдорлардаги пул харажаларини ва вақт сарфини талаб қилувчи ер кадрстирининг автоматлаштирилган давлат тизими яратилганига қадар маҳаллий бошқрув органларини бозор муносабатларини мувофиқлаштириш, айниқса кўчмас мулк сифатидаги ерларни солиққа тортиш бўйича фаолияти асосан натижаларига таянган.

Ўзбекистон Республикасининг “ Солиқ кодексига ” биноан аҳоли пунктларининг жойлашган иқтисодий регионига ҳамда аҳолисининг сонига қараб шаҳарлар, посилкалар (шаҳарчалар) ерларига ер солиғининг

ўртача ставкалари белгиланган. Ушбу кодексда қайт қилинадиги, бу солиқларнинг ўртачаси жойлашган ўринларига ҳамда ҳудуднинг турлича шаҳарсозлик аҳамиятидан келиб чиққан ҳолда, турли минтақаларга, биноан маҳаллий ҳокимят органлари томонидан табақаланади.

Аҳоли пунктларининг ҳудудлари бўйича ер солиғи ставкаларини табақалаштириш бу ердаги аҳолидан юридик шахслар ва фуқоролар хиссасини аниқлагани ҳамда аҳоли пункти ҳудудини солиққа тортишда муҳим рўл ўйнабгина қолмасдан балки, ернинг иқтисодий (меъёрий) баҳосига ҳам катта тасир кўрсатади.

Маълум жойга ва сифатга эга бўлган ер учаскаси қийматини тавсифлайдиган бу кўрсаткич ерни мулк қилиб беришда ер муносабатларини иқтисодий жиҳатдан муофиқлаштиришни таъминлаш , васият, совға қилиш ҳамда ер учаскасига бўлган ҳуқуқларини гаровга қўйиш асосида банк киредитини олиш учун Ўзбекистон Республикасининг қомунлари билан киритилган.

Шу сабабли ҳам ерга бозор баҳоси тўғрисидаги ахборотларни, бугунги кунда қатор сабабларга кўра ноаниқлиги ва нотўғрилиги шароитида аҳоли пункти ҳудудлари ер солиғи ставкаларини ерларнинг баҳоси бўйича минтақалш ва табақалаштириш ер бозори аста секинлик билан такомиллашаётган даврда ер муносабатларини мувофиқлаштиришда маҳаллий ҳокимят органларининг энг биринчи ва зарур қарорлари деб ҳисоблаш мумкин.

Аҳоли пунктларининг ҳудудлари бўйиша ер солиғи ставкаларини табақалаштириш аҳоли пунлти объектларига ўнғайлиги, ҳудуднинг алоҳида экологик белгилари ҳисобига амалга оширилади.

Аҳоли пунктларининг ҳудудини минтақалашнинг мавжуд услубияти қуйдаги қатор ўзоро боғлиқ ҳаракатларни амалгам оширишни кўзда тутди.

Биринчи - анчагина аниқлашган табақалаштириш мақсадида аҳоли пункти ҳудудини баҳолаш учаскаларига бўлиш.

Иккинчи - ҳар бир баҳолаш учаскаси учн баҳолашга таъсир кўрсатувчи омиллар рўйхатини белгилаш ва учаскаларнинг қандай қимматлилигининг умумий коофитсентини ҳамда аҳоли пунлтининг ҳудуд бўйича ер солиғининг ўртача ставкасига табақалаштириш коофитсентини ҳисоблаш.

Эгаллаган уй жойлар билан банд ерлар баҳолаш учаскаларига бўлинади. Унинг чегаралари уйдагилар бўлиши мумкин: табиий чегаралаш (релъефнинг аниқ акс этган элементлари - дарёлар, ирмоқлар, жарликлар ва бошқалар), йирик инжинерли чзиқли иншоатлар эгаллаган чегаралар (темир йўллар, магистрал автойўлар, магистрал ва катта кўчалар), корхоналарнинг чегаралари, қишлоқ ва ўрмон хўжалигининг ерларининг чегаралари, бир хил типдаги уй - жойлар бинолари (томорқа ерларисиз кам қаватли уй жой бинолари, кўп қаватли сексияли 3-5 қаватли, кўп қаватли сексияли 6-9 қаватли, ва бошқа уй жойлар) ҳудудларининг чегараси.

Аҳоли пункт ҳудуди уй - жой қурилишлардан ташқари транспортга ўнғайли шароити бўйича табақалаша учун ҳам баҳолаш учаскаларига бўлинади. Шу билан бир қаторда аҳоли пункти чегарасида боғдорчилик жамиятлари ва ширкатларини жойлаштириш учун ҳам ер учаскалари ажратилади.

Худуднинг нисбий қиймати коэффицентини аниқлаш. Худуднинг нисбий қийматини оширувчи ёки пасайтирувчи коофитсентлар қуйидаги омилларни ҳисобга олган ҳолда аниқланади.

Шаҳар марказига умумшаҳар аҳоли яшашга молик бўлган маданий ва маиший хизмат кўрсатиш объектларига аҳолининг ўнғай яшаши имкониятининг мавжидлиги.

- Худудни марказий инжинерли коммуникация билан жиҳозланганлиги ва ободонлаштирилганлиги;
- Микро район, мавзе ёки маҳалла аҳоли яшашга эга бўлган бошқа лойиҳалаш чегарасида аҳолига маданий - маиший хизмат кўрсатиш соҳасининг ривожланган даражаси;

- Биноларнинг тарихий қиммати, ҳудудни эстетик ва ландшафтлик қиммати;

- Атроф муҳитнинг ҳолати, санатория ва микроитслимий шароитлари;

Қурилшларнинг инженерли геологик шароитлари ва ҳудуднинг табиатнинг эмирилиш таъсирига учраш даражаси.

- Биноларнинг жисмоний ва маънавий эскириши;

- Ҳудудни рекреацион қиммати;

Қайд қилинган омиллар гуруҳларидан ҳар бири етарлича катта миқдорлардаги турли туманҳборотларни ўз ичига олади. Шунинг учун ҳам аҳоли пунктини қурилиш қимматига уларнинг таъсирини анчагина асосли ҳисобга олиш мақсадида шаҳар чегарасида уларни ҳудудга таъсир этиш билан боғлиқ қатор алоҳида олинган омилларга бўлиш мақсадга муфидир.

Юқоридагилардан келиб чиққан ҳолда Ўзбекистондаги барча шаҳарлар ва шаҳарчалар солиқ бўйича турли миқдорлардаги минтақаларга бўлинган. Жумладан Тошкент шаҳри 14 минтақага ва республика аҳамиятидаги шаҳарлар 4 минтақага ва бошқа шаҳар ва шаҳарчалар эса 2-3 минтақага ажратилган. ҳар бир минтақанинг чегарси шаҳар ҳокимининг қарори билан белгиланган.

Мустақил ўрганиш учун саволлар.

1. Аҳоли пунктларининг ҳудудлари ер солиғи бўйича нима учун табақаланади?

2. Аҳоли пунктларининг ҳудудини минтақалда қандай ўзоро боғлиқ ҳаракатлар алалга ошириш кўзда тутилади?

3. Баҳолаш учаскалари қай тартибда аниқланади?

4. Ҳудуднинг нисбий қиймат коэффитсенти қандай аниқланади?

5. Аҳоли пунктларининг ҳудудини минтақаларга бўлишда қандай омиллар асос қилиб олинади?

3.3. Кўчмас мулк. Кўчмас мулк объектлари ва уларни гуруҳлаш.

Қонунга биноан кўчмас мулкка ер учаскаси, ер ости қазилма бойликлари учаскалари, алоҳида жойлашган сув объектлари ҳамда ер билан мустаҳкам боғлиқ бўлган барча нарсалар, яъни ўзининг баҳосига тенг харажатларсиз кўчириш мумкин бўлмаган барча объектлар, шу жумладан ўрмонлар, кўп йиллик дарахтзорлар, бинолар ва иншоотлар киради.

Ер учаскаси ҳуқуқий нуқтаий назардан фақатгина ернинг устки худудий чегаралари билан чегаралниб қолмасдан, балки шу билан бирга унинг устидаги ва остидаги бор бўлган барча нарсаларни ўз ичига олади.

Ер учаскасининг мулкдори агарда ер ости бойликлари тўғрисида , ҳаво кенглигидан фойдаланиш тўғрисида қонунда бошқа вазиятлар кўзда тутилмаган бўлса, бошқа шахсларнинг ҳуқуқларини бузмаган ҳолда ўзининг ҳохишига қараб унинг барча кенглигидан фойдаланишга ҳақлидир. Қонун бўйича кўчмас мулкга бошқа мулклар ҳам кириши мумкин.

Кўчмас мулк объектларини одатда икки гуруҳга бўлинади.

Биринчи гуруҳ (А) - бу анча мунча шакилланган кўчмас мулк, бозор турли ҳаракат баҳолари ҳамда шунга мос статистикаси мавжид. Бу асосан уй - жой бозори (хонадонлар, яшаш уйлари ёки кавартиралар) офес хоналари, савдо корхоналари, омборхоналар ва но ишлаб чиқариш аҳамиятига молик бўлган бошқа шунга охшаш иншатлар.

Иккинчи гуруҳ (Б) - бу бозори эндиgina шакилланаётган кўчмас мулклар, ишлаб чиқариш объектлари, ер, тугалланмаган қурилишлар киради.

Кўчмас мулкнинг барча турлари кадастерли базавий қийматга эга бўлишлари зарур қайсики улардан солиққа тайёрлаш учун фойдаланиш мумлик, у манфатдор томонлари учун бозор баҳосининг асоси бўлиб хизмат қилиши мумкин ва ҳақозо. Шу мазмунда кўчмас мулкнинг баҳосини шакиллантириш тизими алоҳида ҳаракатда, яъни, ҳисоб - китоб характериға

эга бўлади, қайсики у бозор ахборотиға ёки “назарий” бозор баҳосини аниқлаш мумкин бўладиган асосдаги бозор кўрсаткичларига асосланади.

“А” гуруҳдаги кўчмас мулк объектлари тўғрисида тўларок маълумотға эга бўлиш учун улар ҳақидаги ахборотларни таснифли таркибини камайтириш мақсадға мувофиқдир.

А гуруҳ учун ахборотлар куйдаги шакилда таркиб топган:

Кўчмас мулк гуруҳлари: уй-жой, офес хоналари , савдо корхоналари, омборхоналар ва но ишлаб чиқариш аҳамиятиға кўчмас мулкларнинг бошқа гуруҳлари (бозор муносабатларига қўшилишиға қараб аниқлик киритилади.).

Кўчмас мулклар кичик гуруҳи: яшаш уйлари (кўп хонадонли уйлардаги хонадонлар, шаҳарлардаги каттежлар, чорбоғлар яшаш учун мўлжалланган қишлоқ жойлардаги бошқа бинолар), офес бинолари (офес бонолари, яшаш уйларидаги офеслар, аҳоли яшайдиган бинолардаги офеслар ва бошқа офеслар), савдо корхоналари (алоҳида ҳолда турган бинолар, вақтинчалик алоҳида турган савдо бинолари, савдо-сотиққа мўлжалланган биноларда жойлашган савдо корхоналари ва бошқа савдо корхоналари), омборхоналар (омборхона мақсадидаги бино ва иншоотлар, омборхона моҳиятиға эга бўлмаган биноларда жойлашган омборхоналар ва бошқа омборхоналар),

Кўчмас мулкнинг бошқа кичик гуруҳлари (алоҳида турган бинолар, вақтинчалик бинолар ва иншоотлар, бирир мақсадли ҳарактерға эга бўлмаган бинолар ва иншоотларда жойлашган хонадонлар ва бошқа хонадонлар).

Кўчмас мулк турлари : кўп хонадонли уйлардаги хонадонлар (беш қаватли, панелли, сифати яхшиланган) , шаҳарлардаги каттежлар (бир оилали, бир неча оилали), чорбоғлар, каттежлар ғиштли, панелли, ёғочли ва бошқа), офес бинолари (кўп қаватли бугунги кун бинолари), алоҳида кириш чиқиш, умумий кириш-чиқишли офеслар.

Кўчмас мулкнинг кичик турлари: хонадонлар (коминал хонадонлардаги хоналар бир, икки, уч, тўрт, беш ва кўп хонали алоҳида хоналар) кейинги квалификатсион белгилар қуйдагилар: умумий майдони, жойлашган ўрни, сифат белгилари.

Бозор баҳоси: кўчмас мулк объектини ва олди сотди ишини рўйхатга олинган санаси. Бу маълумотлар мазкур ташкилотдан кадстер тизимида келиб тушди, стандарт бирлик сифатида қабул қилинган гуруҳлар, турлар ва кичик турлар бўйича кўчмас мулкнинг ойлик ўртача ҳисобланган баҳоси, стандартдан фарқи учун ўртача ҳисобланган қўшимча ва чегирма; баҳо ўзгаришининг ҳудудий чегарасини аниқлаш.

“А” гуруҳи объектлари бўйича бирламчи ахборотларни ўз ичига қуйдагиларни олади:

1. Объектнинг номи.
2. Олди-сотди ҳаракатларининг санаси.
3. Жойлашган ўрни(манзил, метро стансияси ёки шаҳар марказидан узоқлиги)
4. Ҳар бир кўчмас мулк тури учун стандарт рўйхат бўйича ўзига хос сифат тавсифлари.

Масалан: йшаш уйи учун - уй жой кичик гуруҳи, уйлар тури, шу жумладан қаватлилиги,хонадон тури, умумий йшаш майдони, шу жумладан хоналар, ошхона санблок, коридор, хонадон жойлашган қават, лифти, телефони, мавжидлиги ва бошқалар, офес ушун бинонинг тури, типи, умумий майдони, жойлашган қавар, лифтнинг мавжидлиги телефон рақамининг сони, ички таъмирланиш тури, ва бошқалар; савдо корхонаси учун тури(кичик гуруҳ), умумий майдони, шу жумладан савдо, ёрдамчи хоналар, патолокнинг баландлиги, қаватлилиги, ички тамирланган тури, ва бошқалар.

Ҳар бир олди-сотди ҳаракатлари бўйича қайт қилинган бирламчи ахборотлар кўчмас мулк гуруҳлар муққат орлиқлар, жойлашган ўрни ва сифати тавсифлари бўйича классификатсияланади.

Гуруҳлаш учун энг мақсадли бу вақтли интервал: ой, квартал ва йил бўлиши мумкин. Йил иқтисодий жараёнларнинг умумий таҳлили учун. Агарда инфлаксия даражаси юқори бўлса бир неча фоизни ташкл этса - квартал қабул қилинади.

Умумий қабул қилинган ҳудудий минтақалар учун 1м умумий майдон ҳисобида ҳар бир кўчмас мулк тури бўйича ўртача бозор баҳолари ҳисобланади.

Ушбу кўчмас мулк тури учун қабул қилинган стандартдан фарқ қилувчи сифат тавсифлари учун қўшимча ва чегараларнинг нисбатан шикаласини аниқлаган ҳам бир типдаги кўчмас мулкларнинг сифат тавсифларини таққослаган ҳолда бирламчи ахборотлар қайта ишланади. Натижада А гуруҳдаги кўчмас мулкнинг кадрати баҳоланади, бир томондан реал бозор ҳолатини ёритади, негаки у ҳақиқий бозор баҳоларига асосланган иккинчи штамбдан эса баҳонинг азолари эса сифат сифат тавсифлари учун қўшимча ва чегирма шкалаларнинг мавжидлиги ўз навбатида, баҳони шакиллантиришнинг бозор жараёнини вужудга келтиришга имкон беради.

Юқорида изоҳланган бутун жараён ЭХМ дан фойдаланган ҳолда юқори даражада автоматлаштириш мумкин. Бунда кўчмас мулк бозоридан келиб тушадиган бирламчи ахборотлар кўчмас мулк кадрати билан шуғулланувчи органларга сўзсиз келиб тушади, деб қонунда ёзиб қўйилиши керак.

“А” гуруҳ сингари “Б” гуруҳдаги кўчмас мулк объектлари тўғрисида ҳам тўлароқ маълумотга эга бўлиш учун улар ҳақидаги ахборотларни тавсифли таркибини келтириш мақсадга мувофиқдир.

“Б” гуруҳ кўчмас мулкларнинг учта йирик турлари киради: ер(ер учаскалари), ишлаб чиқариш объектлари ва тугалланмаган қурилиш объектлари.

Ер учаскалари тўғрисидаги ахборотлар қуйдаги параметрларни ўз ичига олиши зарур.

Микдорий: вақт бўйича фойдаланиш даври (янгидан ўзлаштирилган ерлар учун); кенгликда ер учаскасининг сув хавзаларининг ўлчамлари ва бошқалар; иқтисодий - ҳосилдорлик, ёғочларнинг ўсиши, ва бошқалар. табиий-эколагик - тупроқларнинг кимёвий таркиби, ўрмон билан қопланиш даражаси, ифлосланиш даражаси ва бошқалар.

Сифат : тарихий хусусиятлари (маълум вақт давомида ердан дай тарзда фойдаланилади); фойдаланиш бўйича чегараланишлар (заковедникларни муҳокама қилиш ва бошқалар); функционал моҳияти(айнан шу вақт ичида ер учаскаси қандай кўринишга эга - хайдалма ер, ўрмон сув ҳавзаси, ва хокозо); жойлашув ўрни (иқлим шароити, чегаралари, учасканинг манзили); кимга қарашлилиги (учаска кимга тегишли, ким унинг мулкдори, эгаси);

Ишлаб чиқариш бўъектлари бўйича(шуғулланмаган қурулишлар қурилишлар бўйича ҳам) ахборотлар ҳам микдорий ва сифат параметрларидан ташкил топади.

Микдор: вақтли(ҳар бир бўъектни қурилиш санаси) ҳар бир бўъектни хизмат кўрсатиш муддати; кенглик(егаллаган ер майдони, шу жумладан бинолар ва иншоотлар эгаллаган майдон майдон ва ҳажми таркибий кўрсаткичлари, транспорт йўлларининг узунлиги ва бошқлар)

Сифат: Корхонанинг тарихий; меъморий - баддий сифати (бино ва иншоотларнинг меъморий ва баддий қимматлилиги); функционал моҳияти (тармоқ, ишлаб чиқарилган товар турлари, иш турлари, хизмат турлари); жойлашган ўрни (манзил, корхонанинг жойлашган ўрни, яшаш жойига яқинлиги, ва бошқалар); кимга қарашлилиги (мулк шакли, егалари)

Мустақил ўрганиш учун саволлар

1. Кўчмас мулк деганда нима тушинасиз?
2. Кўчмас мулк бўъектларига нималар киради?
3. Кўчмас мулк бўъектлари қандай гуруҳларга бўлинади?
4. “А” гуруҳ бўйича ахборотлар қандай таркибда ташкил топган?

5. “А” гуруҳ объектлари бўйича бирламчи ахборотлар ўз ичига нималарни олади?

6. “Б” гуруҳи бўйича ахборотлар қандай параметрларни ўз ичига олади?

3.4. Қиймат ва баҳо тушунчалари. Кўчмас мулк бозори ва унинг асосий функциялари.

Қиймат тушунчаси турлича мазмунга эга. Шунинг учун ҳам кўчмас мулкни баҳолашга мос келувчи унинг мазмунини аниқлаш зарур. Кенг манода қиймат – бу пул воситаларининг суммаси бўлиб унга харидор қандайдир товарни айрибошлашга тайёрдир.

Аммо баҳолаш амалётида бу терминдан анча тор маънода фойдаланилади. Бозор қиймати деганда рақобот шароитида очиқ бозорда кўчмас мулк объектини (ёки унга мулк ҳуқуқининг қисмини) сотиш мумкин бўладиган баҳоси тушинилади.

Баҳо - аниқ олди - сотди характерлари шароитида кўчмас мулкнинг аниқ бир объекти учун харидор томонидан тўланган пул воситалари суммасини бегилайдиган реал тарихий фактдир. Шу сабабдан ҳам олди - сотди харакатларининг реал баҳоси ҳаққоний бозор қиймати билан мос келмайди. Шунинг кўзда тутиш зарурки бозор қиймати одатда шу бозор учун типик ҳисобланган патентсиал харидор нуқтаий назаридан қаралади ва уни бозордаги харидорлар ва сотувчиларнинг ўзаро харакатининг натижаларига нисбатан баҳоловчининг фикрини ёритади.

Баъзан баҳолашда сотишнинг анча мумкин бўлган баҳосини аниқлаш талаб қилинади. Бу вазифа бозор қийматини шакиллантириш контсепсияси каби қатий шартни қўймайди. У сотучи ва харидорнинг реал ҳолати ва мавжуд ахборотлар бозорнинг ушбу ҳолатида мулкни сотиш мумкин бўлган баҳони кўрсатади. Баҳолаш қийматининг бундай тури яқин

келажакда қилинадиган ҳаракатнинг мумкин бўлган баҳосини ўзига хос башорати бўлади.

Шундай қилиб бозор қиймати ёки алмаштиришдаги қиймати умуман бозорнинг барча қатнашчилари учун объектив бўлади, негаки у бозорда мавжуд бўлган реал иқтисодий кучларга асосланади.

Қиймат билан бирга алмашишда фойдаланишдаги қиймати тушунчаси ҳам мавжуд, қйсик у очик бозорда намоиш қилиш имкониятига эга бўлган, лекин намоиш қилмайдиган реал фойдаланувчи ёки бир гуруҳ фойдаланувчилар учун кўчмас мулкнинг қиммат ёки қийматини ёритади. Негаки фойдаланишдаги қиймат аниқ бир фойдаланувчи ёки эганинг ўзига хос талабларини қондирганлиги сабабли уни субъектив қиймат деб ҳисоблайдилар. Шундай қилиб фойдаланишдаги қиймат- бу ундан фойдаланишнинг индивидуа самарадорлигига асосланган истемолчи - эгаси учун иқтисодий таварнинг қийматидир. (даромат, фойдалилиги ёки ўнғайлик шакли)

Аниқ фойдаланувчи учун фойдаланишдаги қийматнинг турларидан бири инвестиция қийматидир. Типик харидор ва типик инвесторнинг мавжудлигини кўзда тутадига бозор қийматидан фарқли ўлароқ инвестицион қиймат аниқ харидор ёки инвесторнинг субъектив талаблари ва тавсифларига асосланади. Пул бирлигида инвестиция қийматини ўлчашда катта ққуйилмалар учун инвестор тўлаши мумкин бўлган энг юқори баҳоси сифатида мавжуд бўлади.

Инвестиция қиймати ушбу мулкни фойдаланиш натижасида вужудга келадиган бўлғуси даромат оқимининг жорий қиймати билананиқлаш мумкин. Бунда қуйдаги омиллар ҳисобга олинади: таваккал, молиялаш миқдори келгусида қийматнинг ошиш ёки камайиши салмоқлари ва бошқалар.

Кўчмас мулк бозори ва унинг асосий функциялари. Кўчмас мулк бозори - бу шундай бир механизмлар мажмуасики, унинг ёрдамида қуйдаги ҳаракатлар амалга оширилади.

- Кўчмас мулкка баҳо белгиланади
- Турлича ердан фойдаланиш турлари ва бинолар, иншоотлар ва кўп йиллик дарахтзорлар кўринишидаги ўзгаришлар (яшиланишлар) ўртасида ҳудуд тақсимланади.

Кўчмас мулк бозорининг асосий мақсади мураккаб функционал ташкилий таркибнинг мажидлигида сотувчи ва харидорни биргаликда учрашишидир. Бу тўғрисида шу фан гувоҳлик берадики бу бозорда катта миқдордаги тарихий асослашган далиллар ҳаракат қиладилар. Бундайларга қуйдагилар киради: кўчмас мулк билан операциялар бўйича агент кўчмас мулкни баҳоловчи ипотекали кредитор суғуртачи ҳуқуқшунос ва бошқалар.

Мураккаб ташкилий таркиби билан бир қаторда кўчмас мулк бозори баҳолаш ишларини ўтказиш чоғида ҳисобга олиниши зарур бўлган бошқа бозорлардан фарқ қилувчи қатор ўзига хос хусусиятларга эгадир.

Маълум бир олди сотди ишларини амалга ошириш учун аниқ жойга (биржага) эга бўлган бошқа товарлар бозоридан фарқи шундаки, кўчмас мулк бозори олди - сотди ҳаракатларини амалга оширадиган жуда кўп жойлар бўлиши мумкин. Натижада кўчмас мулк бозори кўп сонли лосал бозорларга бўлинади. Бу ҳол уни тўғрисида сўз юритишга асос беради. Бу хусусият ҳаракатлар притмети болган товар сифатида бозорда бўладиган кўчмас мулкнинг ўзига хослиги билан боғлиқдир. Кўчмас мулк бир жойдан иккинчисига кўчмайди, бин ова иншоотлар ўзлари жойлашган ер учасклари билан ажралмас боғлиқдир ва натижада бу барча мажмуа атроф муҳитнинг ҳам физик ҳам табиий муҳитининг элементи бўлади. Турли регионларнинг кўчмас мулк бозори бир бирларидан катта фарқ қилиши мумкин. Бу фарқлар турлича табиий ва иқтисодий шароитлар билан регионал ҳуқуқий бозорларнинг фарқлари билан белгиланади.

Тақомиллашган, максимал самарали бозор қуйдаги тавсифларга эга бўлади: Марказий бозор стандартлаштирилган “ҳаракатланувчи” товар мавжид бўлади, сотиш ва баҳоларнинг ҳажмини сезонли ўзгартириш бўлмайди. Молиялаш оддий ҳуқуқий талаблар ва чегараланишлар жуда кам,

эркин очик бозор назоратида ёки давлат ёки маҳаллаий ҳокимият органлари томонидан мувофиқлаштиришдан ташқарида.

Кўчмас мулк бозори бир қатор параметрлари бўйича юқорида келтирилган такомиллашган бозордан фарқ қилади, негаки кўчмас мулкни стандартлаштириш намуналар бўйича сотиш ва сотиб олиш мумкин эмас. Кўчмас мулк билан ҳаракат кўпгина юридик ишларни ва катта ҳажмлардаги ҳужжатлаштиришни ўз ичига олади. Бундай ҳаракатларни молиялаш бозорини эркин ишлатиш қаттиқ чегаралаб қўйиш мумкин.

Кўчмас мулк бозорининг ўзига хослиги бошқа бозорларга нисбатан уни тавсифларида ва ишлаш самарақорлигида ёрқин аск этади. Кўчмас мулк билан ҳаракатда ўзининг табияти бўйича ёпиқ характерга эга. Ҳаракатларни амалга ошириш чоғида расмийлаштириладиган давлат рўйхати ҳужжатларда мавжуд бўлган ахборотлар тўла бўлмайди ва доимо ҳам ҳаракатларни амалга оширишнинг ҳақиқий шароитлари мос келавермайди. Масалан, олди - сотди шартномасида қайт қилинган баҳо ҳаракатини амалга оширганда ҳақиқатдан ҳам тўланганига доимо ҳам тўғрикелавермайди. Бундай ҳол ҳақиқатдан амалга оширилган ҳаракатлар тўғрисидаги ахборотларни топлаш ва текширишда баҳоловчидан қўшимча куч ва вақт талаб қилади.

Бозор қатнашчилари кўчмас бозоридаги қатор ҳаракатларни наинки тўла ахборотлар бўлмаган шароитда балки текширилмаган ахборотлардан фойдаланганлари ҳамда амалга оширадилар. Натижада реал амалга оширилган ҳаракатлар бўйича баҳоларда катта фарқлар, шунингдек ҳаракатларнинг бошқа шартлари бўйича катта фарқлар вужудга келади. (масалан тўлашни лоихалш шартлари) . шундай экан бозор маълумотларини таҳлил қилишга амалга ошириладиган ҳаракатларни барча тартибларини тўлиқ ҳисобга олган ҳолда эҳтиёткорлик билан ёндашиш зарур.

Қисқа муддатли истикболга кўчмас мулк бозоридаги таклиф но эластик бўлади; яъни талабнинг бирданига ўзгаришида (кўпайиш ёки

камайиш) ушбу бозорда харидорлар талаб қиладиган объектларга бўлган таклифни қисқа муддатда ошириш мураккабдир. Шунинг учун ҳам кўчмас мулкнинг алоҳида объектларига талабнинг ўсиши билан уларнинг бозори ҳам юқорига кўтарилди. Сотувчилар таклифининг нихоятда кўпайиши натижасида эса баҳо кескин пасаяди ва паст баҳо ушбу объектлар қурилишини камайтириш хисобига таклифларни ошириш йўқолгунга қадар бир неча йил давомида бозор тушқинлик ҳолатида бўлади.

Юқорида санаб ўтилган хусусийтларни баҳоловчидан кўчмас мулк бозорининг ҳолатини тенденцияларини доимий кузатиб туришни талаб қилади. Кўчмас мулк объекти жойлашган бозор сегменти (хонодонлар бозори, ер учаскаси билан уй-жой бозори чорбоғлар бозори, саноат корхоналари бозони, ва бошалар) нинг ҳолатини аниқ ёритадиган маълумотларни тўплашга алоҳида аҳамият берилади.

Мустақил ўрганиш учун саволлар

1. Қиймат деганда нима тушинасиз?
2. Баҳо деган тушинчага қандай таътиф берилади?
3. Инвеститсия қиймати деганда нимани тушинасиз?
4. Кўчмас мулк бозори деганда нимани тушинасиз?
5. Кўчмас мулк бозорининг асосий мақсади нимадан иборат?
6. Кўчмас мулк бозорининг ўзига хос хусиятлари нималардан иборат?

3.5. Кўчмас мулкни баҳолаш тамойиллари.

Кўчмас мулкларни баҳолашнинг назарий асослари бўлиб кўчмас мулк бозори қатнашчиларини жаҳон амалёти жараёнида ишлаб чиқарилган баҳолаш тамойиллари (талаб ва таклиф, ўзгариш, рақобат, ўрнини эгаллаш чегараланган маҳсулдорлик, анча яхши анча жадал фойдаланиш, мослик, кутиш) нинг соддалаштирилган тўплами ҳисобланади.

Талаб ва таклиф тамойили. Кўчмас мулк қийматга эга, негаки у қайсидир фойдаланувчи учун фойдали, у эса нисбатан камёб. Кўчмас

мулкка талаб уни фойдалилиги ва ўнғайлиги асосида яратилган, аммо одамлар уни сотиб олишдаги молявий имкониятлари билан чегараланади.

Кўчмас мулк объектлари бозоридаги таклиф қанчалик юқори бўлса шунчалик нарх пасаяди.

Шундай бир нуқта мавжудки бунда талаб ва таклиф ўзаро тенг бўлади. Айнан шу нуқтада бозорқиймати сарфланган ишлаб чиқариш харажатларини ёрита бошлайди(таннархи плус ишлаб чиқариш қатншчиларининг нормал фойдаси). Таклифнинг ўсиши ёки пасайиши билан бозор баҳоси пасаяди. Талаб ва таклиф турли таварлар бозори учун хос бўлган қатор омиллар таъсирида шакилланади. Масалан: уй-жойга бўлган талаб ва таклифга бўлган таъсир этувчи омиллар орсиде аҳоли сони ва демографик таркибини сотиб олиш имкониятларини баҳо даражаларини ўзгариши ва бошқалар мавжуд бўлади.

Шундай қилиб таклиф - бу аниқ бир баҳода сотиш учун бозорда ҳақиқий мавжуд бўлган кўчмас мулк объектларининг сони, талаб - бу аниқ бир баҳода харидорлар томонидан сотиб олишга истак билдирилган кўчмас мулк объектларининг сонидир. Талаб ва такиф ўзаро боғлиқликда аниқ бир кўчмас мулкни объектларнинг бозор баҳосини аниқлайдилар.

Ўзгариш тамойили: Кўчмас мулк объектлари, шунингдек уларни ўраб турган табиий, иқтисодий ва ижтимоий муҳит доимо ўзгаришларга учрайди. Кўчмас мулк объектларини ўзаро фойдаланиш натижасида эмирилади, ердан фойдаланиш турлари инсоннинг турли фаолият натижасида ўзгаради. Баҳолашда шундай ҳолат қабул қилинганки, қайсики алоҳида ҳолда олинган кўчмас мулк объектлари, аҳоли пунктлари туманлар, вилоятлар, регионлар, тўрт фазали ривожланиш тсиқлини ўтайдилар: ўсиш, барқарорлик, пасайиш янгиланиш.

Ўсиш. Аҳоли дароматлаини ошиши ва кўчмас мулкнинг модернизатсия даври.

Барқарорлик. Аҳоли дароматлаининг унчалик ўсмаслиги ва олдин яратилган кўчмас мулк объектларидан фойдаланиш даври.

Пастлаш. Олдин яратилган кўчмас мулк объектларига талабнинг камайган даври.

Янгиланиш. Кўчмас мулкка бозор талабларини қайта тикланиши ва уларни модернизатсия даври.

Бундай ўзгаришлар доимий равишда рўй беради туради аммо улар шундай секинлик билан рўй берадики иларни илғаб олиш қийин бўлади. Баҳоловчи кўзга илғамас шундай ўзгаришларни билиб олиш зарур, негаки кўчмас мукни баҳолашда ўтган даврдаги эмас балки, бўлғси даврда бўладиган ўзгаришлар муҳим аҳамиятга эга бўлади. Баҳоловчи у ёки бу аҳоли пунктлари унинг қисмида туман, вилоят, регионда рўй берадиган ўзгаришларни бозорга тасирини ўз вақтида

аниқлай билиш зарур.

Рақобат тамойили. Фойда- бу иш кучи, капитал, бошқарув ва ерга(яъни ишлаб чиқариш омиллари) сарфланган харажатлардан ташқари ва улардан юқори бўлган кўчмас мулкдан ойдаланишдан келадиган даромаднинг бир қисмодир. Тадбиркорлик фаолияти учун мукофат ва пул манфатлари нормал фойдани ташкил этади. Нормал фойда рақобатни келтириб чиқаради, негаки у бозорни самарали ишлашини тامينлайди. Аммо ортиқча рақобат фойдани йўқ қилиши мумкин.

Бир гуруҳ тадбиркорлар томонидан кўчмас мулкдан ортиқча фойда олиши бошқаларни ҳам бу бозорга суқуб киришга табиий муҳит яратади. Бунда ҳаддан ташқари ортиқча рақобат бу бозорда ушбу типдаги кўчмас мулкларга таклифни кўтарилишига олиб келади. Агарда бунда таклиф ўсмаса ушбу типдаги кўчмас мулкдан олиндиган ўртача соф даромат пасаяди. Агарда рақобат жуда кескинлашса фойда ўзининг нормал миқдоридан ҳам пасайиши ёки тўла йўқолиши мумкин.

Шундай қилиб қачонки бозордаги фойда ишлаб чиқариш омилларига тўлаш учун зарур бўлган даражадан анча ошса бозорда рақобат кучаяди, бу эса ўз навбатида даромаднинг ўртача даражасини пасайишга олиб келади.

Ўринни эгаллаш тамоили. Кўчмас мулкнинг максимал баҳоси ва қиймати шундай баҳо ёки қиймат билан аниқланадики, қайсики ш баҳода шунга мос фойда берувчи бошқа объектларни сотиб олиш мумкин бўлади. Бу тамоил кўчмас мулкларни баҳолашнинг анъанавий учта усуллари асосида ётади.

Харажатли усул учун бу тамоил қуйдагича шакиллантирилади : ҳеч бир оқилона фикрловчи одам кўчмас мулк объекти учун ер учаскасини сотиб олиш ва унда бино қуришга вақт омилини ҳисобга олган ҳолда сарфлаши мумкин бўлган харажатдан ортиқ пул тўламайди.

Савдони тўғри таққослаган таҳлил усули учун бу тамоил шуни кўрсатадики, кўчмас мулкнинг шундай ўхшаш объектларини алтернативе танлашнинг мавжудлиги шароитида ақилли харидор кўчмас мулк объекти учун шундай фойдали хусусиятга эга бўлган бошқа кўчмас мулкка сўраладиган энг кам баҳодан кўп таламайди. Бунда шароит шуки, бунда харидор ушбу ўринни эгаллаган объектлардан бирини сотиб олишга бит хил вақт сарфлайди.

Дароматларни камайтириш усули нуқтаий назаридан бу тамоил қуйдагиларни билдиради.

Юқори маҳсулдорлик тамойили. Бу тамоил шуни билдирадики, қайсики кўчмас мулкнинг исталган алоҳида элементи (таткибий қисмини)нинг қиймати унинг умумий қийматидаги ҳоссанинг миқдorigа ёки у бўлмаган тақдирда унинг камайиш миқдorigа боғлиқ. Шу нарса кўзда тутилиши зарурки, хисса - бу умумий ҳолда кўчмас мулк объектининг қийматига қўшимча бўлиб элемент сарфланган ҳақиқий харажат бўлмасдан балки янги элементнинг киритилиши билан тaminланади. Баъзи элементлар кўчмас мулкни яратишга сарфланган харажатга нисбатан ушбу мулкнинг қийматини катта миқдорларда оширадилар. Баъзан шундай элементлар ҳам борки, улар ҳақиқатдан ҳам объектнинг қийматини пасайтирадилар.

Енг яхши ва анча жадаллашган ҳолда фойдаланиш тамойили. Енг яхши ва анча жадаллашган ҳолда фойдаланиш асосан жисмоний

жихатдан мумкин бўладиган ўзини оқлайдиган ва ҳақиқий жихатдан қонуний, молявий нуқтаий назаридан амалга ошириш мумкин бўладиган кўчмас мулкдан фойдаланишдир. Бунинг натижасида баҳоланадиган мулкнинг қиймати энг юқори бўлади.

Бу қоида энг аввало тоза ер учаскасидан энг яхши ва юқори жадаллашган фойдаланишга тўғридан – тўғри талуклидир. Қайси жойларда яхшилаш ишлари бажарилган бўлса ундан жорий фойдаланиш бўш ётган учаскадан энг яхши ва юқори жадаллашган фойдаланишдан фарқ қилиш мумкин. Шунга қарамадан ундан мақсадли фойдаланишда ернинг қиймати жорий фойдаланишдаги кўчмас мулкнинг умумий қийматидан ошмагунга қадар жорий фойдаланиш давом этаверади.

Энг яхши ва юқори жадаллашган фойдаланиш тамойилини қуйидагини ҳисобга олмасдан ҳаётга тадбиқ қилиш мумкин эмас, қайсики кўчмас мулк объектининг қиймати - бу эрнинг қиймати ва бино ҳамда иншоотларни қуриш харажатларининг йиғиндиси, ёки аниқроқ қилиб айтадиган бўлсак - эмирилишини ҳисобга олган ҳолда эр, бино ва иншоотлар қийматининг суммасидир.

Мослик тамойили. Бу тамойил ушбу кўчмас мулк объектининг меъморий симоли, Унғайлилиқ ва хизмат кўрсатиш даражаси бозор талаблари ва шариятига қай даражада жавоб бериши билдиради. Эрдан фойдаланиш характери билан меъморий бир хилликнинг тўғри даражаси мос келган тақдирда энг юқори қиймат вужудга келади. Фойдаланишдаги мослик одатда кўчмас мулкнинг ҳоқлайдиган элиментини юқори даражаси кўринишида бўлади: оптимал мослик уни эгасига максимал даражада максимал даромадни таъминлайди.

Кутиш тамойили. Кутиш - бу кўчмас мулк объектига эга бўлишга келгусида олиниши мумкин бўлган жорий қиймат даромад ёки бошқа фойдадир. Умуман кўчмас мулк объектининг фойдалилиги келгусида башоратланадиган фойданинг қиймати билан боғлиқдир. Фойда келтирадиган кўчмас мулк учун қиймат потентсияли инвестори кўчмас

мулк объектини бошқариш (фойдаланис) ва уни кеинги сотишдан кутаётган кандай соф фойда каби аниқланади. Инветор учун айникса келгусида куталаётган адаромад оқимларнинг миқдори, сифати ва давомийлаиги муҳим аҳамиятга эгадир.

Мустақил ўрганиш учун саволлар.

1. Кўчмас мулкни баҳолаш қандай тамойиллар асосида баҳоланади?
2. Талаб ва таклиф тамойили нимани билдиради?
3. Ўзгариш тамойили нимани англатади?
4. Рақобат тамойили нимани билдиради?
5. Юқори маҳсулдорлик, кутиш тамойилларининг мазмунини тушунтириб беринг?
6. Кўчмас мулкни баҳолаш тамойилларининг ўзаро боғлиқлиги нима билан тушунтирилади?

3.6. Ёппасига баҳолаш ва кўчмас мулкларнинг алоҳида объектларини баҳолаш.

Ёппасига баҳолаш ҳам, кўчмас мулкнинг алоҳида объектларини баҳолаш ҳам қийматини ҳисоблашнинг тизимли усули ҳисобланади. Улар фақат масштаби буйича бир биридан фарқ қиладилар. Ёппасига баҳолаш модели ўз ичига кўп шартларни олишни, негаки улар катта ҳудуддаги эрдан фойдаланишни бир ёки бир неч вариантларни юзга келтиришга ҳаракат қиладилар. Аксинча, алоҳида объектларни баҳолаш модели чегараланган ҳудуддаги эрдан фойдаланишни битта вариантининг бозорини ёритадилар. Бунда баҳолаш сифатининг мезони турличадир. Алоҳида объектларни баҳолашда унинг сифати сотилган кўчмас мулк объектларининг ўзаро таққосланадиган кичик миқдорлари билан аниқланад. Ёппасига баҳолаш сифати баҳолаш моделининг барча ҳудудидаги барча сотувлар тўғрисидаги маълумотларни танлаш асосида ишлаб чиқилган статистик усулларда аниқланади.

Бозор иқтисоди қарор топган мамлакатлар амалиёти кўчмаслик мулк объектларининг баҳолашга учта асосий ёндашувни ишлаб чиққан ва фойдаланади: сотувни таққослаш харажатни ва даромадни жадаллаштириш. Аниқ бир региён ва кўчмас мулк турига қараб якуний натижаларни танлаш ва ҳисоблашларнинг турли усулларни қўллашни тушунтириш асосида кўчмас мулк объектларини баҳолашнинг кетма кетлигини аниқ мисолларда кўриб чиқамиз.

Кўчмас мулк объектлар қийматини баҳолашнинг кетма кетлиги. Кўчмас мулк объекти, одатда тўртта ташкил этувчилар бўйича баҳоланади. Улар қаторига баҳоланаётган объектларни идентификациялаш, баҳоланаётган мулк ҳуқуқини аниқлаш, баҳолаш ишини ўтказиш мақсадини белгилаш ва баҳолаш санасини белгилаш киради.

Баҳолаш объекти. Баҳолаш объекти бўлиб, масалан Тошкент шаҳрида ёки Тошкент вилоятининг Янгийўл туманида жойлашган кўчмас мулк объекти хизмат қилади.

Баҳолаш мақсади. Ерга бўлган мулкчилик ҳуқуқидан ташқари баҳоланаётган объектни жумладан, бин ова иншоотларда тўла мулк ҳуқуқининг жорий бозор қийматини аниқлаш.

Баҳолаш функцияси. Баҳолаш асосан чет мамлакат билан бирга қўшма корхона яратиш имкониятларига нисбатан қарор қабул қилиш мақсади учун фойдаланилади.

Кўчмас мулк объектларнинг мулкдорлари. Бинонинг миқдори Ўзбекистон компанияси ҳисобланади, бино жойлашган ер учаскаси давлат мулки, аммо бинонинг мулкдорлари ердан фойдаланиш ҳуқуқига эгадирлар.

Бозор қийматини аниқлаш. Сотиш учун барча зарурий шароитларга риёа қилинган ҳолда еркин рақобат бозоридан объектни сотишдан бюджетга келган анча мумкин бўлган баҳо бозор қийматини билдиради; сотувчи ва харидор қарор қабул қилиш учун тўла ахборотларга эга бўладилар ва эҳтиёткорлик билан ҳаракат қиладилар; олди сотди

ҳаракат унда қатнашаётган ҳар иккала томон учун ҳам мажбурий эмас; сотиш ҳуқиқи эса сотувчдан харидорга қуйидаги шартлар асосида ўтади.

1. Стандарт сабаблар эълон қилинган ёки ҳаракат предмети тўғрисида маслаҳатлаштирилгандан сўнг улар энг яхши сотувчи ва харидор бўлиш мақсадларида ҳаракат қиладилар.

2. Ҳаракатнинг иккала томони ҳам ўзларининг манфаътларини кондириш тўғрисида фикирлайдилар .

3. Ҳаракатни амалга ошириш учун энг мақбул вақт танлайдила.

4. Тўлов қонуний амалгам оширилади ёки ноқонуний тўловга тенг келадиган молия шартномаси ишлаб чиқилади.

5. Ҳаракатни амалгам оширишдан мақсад махсус предметлаш ёки унда қатнашаётган у ёки бу томондан сотишда ёнбосишни кўзда тутмайди.

Баҳолаш санаси. Бино ва иншоотлар бинони кўрилган куни ҳолати бўйича баҳоланади. Мебиллар, қурилмалар ва инвекторлар ҳам жорий йилнинг 1-январига бўлган ҳолатини ёритувчи қайтномлар бўйича ушбу санадаги ҳолатига қараб баҳоланади. Баҳолаш санаси деганда бино ва иншоотлар ҳолатини юқорида қайд қилинган санадаги баҳолаш тушунилади.

Мулк ҳуқиқини баҳолаш. Бино ва иншоотларга, мебел, қурилмалар ва инвекторга тўла мулкчилик ҳуқиқини, шунингдек ердан фойдаланиш ҳуқиқини аниқлаш учун баҳолаш ўтказилади. Ўзбекистонда ерга нисбатан тўла мулкчилик ҳуқуқига йўл қўйилмайди. Тўла мулк ҳуқуқи деганда хусусий мулкчилик ҳуқуқига нисбатан тўла давлат томонидан махсус белгиланган шартларнинг мустақиллигининг шакилланганлигида эгалик қилиш, фойдаланиш ва тасарруф қилиш ҳуқуқларини ўзида жамланган мулкдорнинг мажмуали ҳуқуқлари тушунилади; мулкдор вафотидан сўнг васиятнома бўлмаган ҳолатда мулкчилик масалаларини давлат томонидан ҳал қилиш; солиқлар билан мовофуклаштириш; фуқоролик ҳуқуқларининг меъёрлари ва бошқалар. Аниқки, Ўзбекистонда ҳуқуқини мувофиқлаштирувчи қонунчиликни мавжудлиги сабабли

баҳолашнинг ушбу мисолида мулкчиликнинг тўла ҳуқуқини умумқобил қилинган трактовкасининг тўла қўлланилиши мумкин эмас, шунга қарамай, шундай тарзда аниқланган мулкчилик ҳуқуқий тушунчаси баҳолаш учун энг мақбул деб баҳоланади.

Баҳолаш тартиби. У ўз ичига олади: бино ва иншоотларни кўриш; раҳбарлар ва мулкдорлар билан суҳбат; региондаги шунга ўхшаш объектларни сотиш ва ижараси бозорини тадқиқ қилиш; ўхшашларни таққосланган таҳлили; биноларнинг тикланиш қийматини аниқлаш бўйича экспертлар иши; мебеллар, қурилма ва инвекторларнинг баҳолаш; ўхшаш бинолар бозорини, ушбу бозор катталигини, биноларни тўла фойдаланиш даражасини ва уларни сақлаш бўйича харажатлар даражасини тадқиқ қилиш; объектнинг бозор баҳосини аниқлаш учун баҳолашнинг анъанавий учта усулидан фойдаланиш.

Баҳолаш жараёни. У бинонинг жойлашган ўрнини умумий кўриш, шунингдек бинони ўзини изоҳлаш, уни ва баҳоланаётган мулкни хусусиятларини ажратиш билан бошланади. Кейин энг мақбул вариантини топиш мақсадида объектдан фойдаланишнинг мумкин бўлган вариантлар таҳлил қилинади. Ер участкаси шартли вариантлари ҳолати нуқтаи назардан ҳам, участкада мавжуд объектнинг тафсисини яхшилаш вариантлари ҳисобига ҳам энг мақбул вариант сифатида қаралади. Баҳолашнинг кейинги босқичи умуман кўчмас мулк бозорига ҳам қаралаётган мулкнинг қимматига ҳам тўғридан тўғри таъсир қилувчи омолларнинг ҳисобга олган ҳолда амалга оширилади. Кўчмас мулк қийматини аниқлашда одатда учта асосий усулдан фойдаланилади: харажатли, сотишни тўғридан-тўғри таққосланган таҳлили, даромадни капиталлаштириш.

Ушбу усуллардан ҳар бири турлича баҳо тавсифини олишга олиб келади. Кейинги таққосланган таҳлил ҳар бир фойдаланилган усулларни ижобий ва салбий томонларини аниқлашга ва энг ишончли деб баҳоланган усул ёки усулларнинг маълумотлари асосида мулк объектини якуний баҳолаш имконини беради.

Кейинчалик юқорида санаб ўтилган усуллар анча кенг кўриб чиқилади.

Баҳолаш тўғрисида қарор. Баҳолаш жараёнининг якуний элементи кўрсатилган усуллар асосида олинган баҳоларни таққослаш ва олинган қиймат баҳоларни объектнинг ягона қийматига келтиришдир. Ягона қийматга келтиришдир. Ягона қийматга келтириш жараёни ҳар бир усулнинг кучли ва кучсиз томонларини ҳисобга олади, бозорни объектив ёрдамида объектни баҳолашга улар қанчалик катта таъсир кўрсатишини аниқлайди. Ягона қийматга келтириш жараёни объектни якуний қийматини белгилашга олиб келади. Шу жихатдан мақсадга эришилади.

“А” гуруҳдаги кўчмас мулк объектларининг базавий қийматини аниқлаш. Объектларнинг базавий қиймати “А” гуруҳдаги объектлар бўйича қуйидаги ҳолларда ҳисоблаш мумкин.

Берилган объект бўйича этарлича узоқ муддатга ҳақиқий олди - сотди ҳаракатларининг бозор баҳолари бўлмаганда.

Кўчмас мулкнинг аниқ стандартларига таяниб иқтисодий таҳлил ишини бажариш учун.

Кўчмас мулкни баҳолаш учун сотиш ёки сотиб олиш билан боғлиқ бўлмаган иқтисодий операциялат учун Қуйида юқорида санаб ўтилган ҳолатлардаги базавий қийматларни ҳисоблашнинг асосий усуллари келтирилади.

Кўчмас мулкнинг айнан ушбу объекти тўғрисида фикр юритилган ҳолатда фойдаланиладиган тўғри индекс усули.

ЦкЦрJ*K

Бу эрда: ТСК - ҳисоб китоб санасига кадастр бўйича базавий қиймат; ТСП - бир ой ҳамда ундан ортиқ вақтга эга бўлган олди - сотди натижасида охирги бозор баҳоси; Ж - охирги марта олди-сотдидан кейинги даврга кўчмас мулкка баҳо индекси; К - аниқ бир объект бўйича охирги бозор ҳаракатлари даврида рўй берган ташқи ҳарактернинг ўзгаришларини ҳисобга олиш коэффитсенти.

Кўчмас мулкнинг ўртача стандарт объектини базавий қийматини ҳисоблаш учун фойдаланиладиган ўртача баҳолаш усули.

ТСКк(ТС1Қ ТС2Қ ТС3)/Н;

Бе ерда: ТС1, ТС2 , ТС3 чегараланган вақт бўлаги даврида сифат тавсифини ажратилган даражасига боғлиқ бўлган кўчмас мулк объектининг бозор баҳолари (одатда ой); Н - объектлар сони;

Мустақил ўрганиш учун саволлар.

1. Кўчмас мулкларни ёппасига ёки алоҳида тарзда баҳолаш деганда нима тушинасиз?
2. Бозор қийматини аниқлаш нима?
3. Баҳолаш санаси деганда нима тушинилади?
4. Баҳолаш тартиби ва баҳолаш ва баҳолаш жараёни тушунчаларига изоҳ бериш?
5. Баҳолаш тўғрисида қарор қандай ҳолатда қабул қилинади?
6. “А” гуруҳдаги кўчмас мулк объектларининг базавий қиймати қандай аниқланади?

3.7 Аҳоли пунктларидаги ер учаскасининг қийматини баҳолаш усуллари.

Ер учаскаларининг қийматини баҳолаш шаҳарлардаги ва қишлоқ хўжаликларидаги ер учаскалари учун турлича бўлади. Шаҳарлардаги ер учаскаларини инженерлик инфратузилмасига сарфланган харажатлар қурилаётган ер учаскаси ўрнига янги ерлар ўзлаштиришга сарфланадиган харажатлардан келиб чиққан ҳолда шаҳар ер учаскасининг жойлашган ўрни мадани (меъморий)-тарихий аҳамиятини ва бошқа омиллани ҳисобга олган ҳолда баҳолаш мумкин.

а)Инженерлик инфратузумга сарфланган харажатлар бўйича ерларни баҳолаш. Қоидага биноан шаҳар ерларга ободонлаштиришнинг

мавжуд инженер тузимини сақлаш ва таъмирлаш қиймати билан бирга барча инженер инфратузимга сарфланган харажатлар қўйилган.

Бунга асосан ҳудудни инженерли тайёрлиги, сув булан тامينланиш тизими, канализатсия иссиқлик ва електрот энергиялари таъминоти, газ таъминоти, телефонлаштириш, кўчалар, йўллар, алоқа ва бошқалар киради. Бундан ташқари, яқин келажакда инженерли ободонлаштиришнинг барча турлари ривожланишга сарфланиши кўзда тутилган сапитал маблағларни ҳам ҳисобга олиш зарур. Бундай ҳолда ҳар қандай юридик ёки жисмоний шахсга ер учаскасини давлат томонидан сотиш баҳоси қуйдаги формула ёрдамида аниқланади.

ТС қ Б - Я Қ Ти Қ К

Бу ерда: ТС - бирлик ер найдонига (масалан 100 м² га) тўғри келадиган инженерли инфратузилмага сарфланган харажатлардан келиб чиққан ҳолда ернинг баҳоси; Б -бир бирлик ер майдонига тўғри келадиган инженерли инфратузилманинг баланс қиймати; Я - инженерли инфратузилманингескириши; Т - тамирлаш профилакти ишларини капиталлаштирилган ўртача йиллаик қиймати; и - капиталлаштиришнинг ўртача муддати(5 йил); К - шаҳар инфратузилмини ривожлантиришни асослаган ҳолда 5 йил давомида ушбу ер учаскасидаги инженерли инфратузилма давлат томонидан сарфланган режалаштирилган инвестиция миқдори.

б)Ескирган инфратузимни янгилашга сарфланадиган харажатлардан келиб чиққан ҳолда ерни баҳолаш. Мавжуд шаҳарлар ҳудудларида янги уй-жой, маданий-маиший ёки санат бинолари қурилганда ёки улар қайта қурилганда, одатда, эскирган фонлар янгича билан алмаштириш, эскириб қолган ва кам қимматли бўлиб қолган уй-жойларни ҳамда жамоат биноларини бузиш коминал ва маданий- маиший биноларни инженерли инфратузилум объектларни амлаштириш, шунингдек қатор иншатларни қатор иншатларни шаҳарнинг бошқа ҳудудларига қуриш ишлари маълум ўрин тутди.

Бундай ҳолларда ер учаскасининг қиймат баҳоси янги инжинерли инфратузумни яратишга сарфланадиган харажатлар суммаси билан аниқланади. Бунда сақлаб қолинадиган элементлар, жумладан яна ишлатиш учун яроқли қурилма ва иншатларнинг қолдоқ қиймати ҳисобга олинади.

ТС2 қ 3и Қ 32 ҚО

Бу ерда: ТС2 - эскирган инфратузумни янгилаган ҳолда ерни баҳолаш; 3и - эскирган инфратузумни бузишга сафланган харажатлар 32 - янги инфратузумни яратишга сарфланган харажатлар; О - сақлаб қолинган объектлар ва инфра тузум элементларининг қолдиқ қиймати.

в) Янги қурилишга ажратилга ер майдонини баҳолаш. Шаҳар худудини кенгайтиришда, одатда, олдин қишлоқ хўжалик мақсадларида фойдаланган ерларни ҳам қисман эгаллашга тўғри келади. Шаҳар қурилиши учун ажратиб олинадиган қишлоқ хўжалик ерларининг ўрнини қоплашни баҳолашда, одатда, қуйдагиларни ҳисобга олиш зарур:

Ажратиб олинадиган ерлар ўрнига янги ерларни ўзлаштириш харажатлари.

Салоҳиятни тиклаш даврида қўшимча фойдаланиш харажатлари.

Ишлаб чиқаришдан чиқарилган ерларга ҳамда қишлоқ хўжалиги салоҳиятини тиклаш даврига йўқотилган соф дароматни қоплаш.

Ушбу даврга фойдаланилмаган минерал ўғитлар билан боғлиқ йўқотишни ўрнини қоплаш.

Уй - жой фондини бузишни ўрнини қоплаш (бу харажатларга янги уйларни қуриш ва мулкка егалик учун ўрнини қоплаш тўловлари киради.)

Янги шаҳар қуриш учун ажратиб олинадиган ерни баҳоси қуйдаги формула ёрдамида аниқланади.

ТС3 қ 31 Қ У Қ Ч Қ Ж Қ Л

ТС3 - янги шаҳар қуриш учун ажратиб олинадиган ернинг баҳоси; 31 - янги ерларни ўзлаштириш харажатлари (агар улар мавжуд бўлса); У - янги ерларни салоҳиятини тиклаш бўйича фойдаланиш харажатлари (агар янги ерларни ўзлаштириш мавжуд бўлса); Ч - соф дароматни йўқотиш ва бошқа

йўқотишлар ўрнини қоплаш; Ж - ажратиб олинган ерларда яшовчи аҳолини йўқотишни ўрнини қоплаган харажатлар (уй-жой қуришга ва бошқа ўрнини қоплашга); Я - бошқа йўқотишлар ва харажатларнинг ўрнини қоплаш

г) Аҳолини яшашга функсионал ўнғайликлар ва қурилишларни жойлаштириш бўйича шаҳар ерларини баҳолаш.

Аҳолини истиқомат қилиши учун шаҳар ерларини функсионал ўнғайликлари деганда имкони борица камроқ куч, вақт ва моддий харажатлар эвазига ижтимоий хизмат кўрсатишнинг жами мажмуасини олиш шунингдек шаҳарнинг маданий ва жамоа марказлари билан ўнғай транспорт алоқаларининг мажудлиги тушинилади. Шунинг учун шаҳар ер учаскаси баҳолашда ишга ва маданий-маиший мақсадларга бориб келишга сарфланган вақтни транспорт тармоқларини ва хизмат кўрсатиш соҳаларида кутишга сарфланган вақтни қандайдир шакилда бўлсада ҳисобга олиш зарур.

Биоларнинг санатория-гигена шароитлари табиий атроф муҳит (кўкаламзорлаштириш, сув билан таминланиш), унинг ҳолати ва айниқса саноат, коминал ва бошқа объектлар томонидан яратилган сув ҳамда хаво бассейнлари билан тавсифланади.

Шаҳарнинг аҳоли истиқомат қиладиган минтақаларидаги ҳудудни санатория - гигиена шароитини баҳолаш ушбу шароитини меъёрий талаблар даражасигача этказиш учун зарур бўлган харажатлар асосида амалга оширилиши мумкин. Бунинг учун уй-жой минтақаларидаги аниқ шарт шароитлардан келиб чиққан ҳолда этишмаган яши дарахтзор, сув хавзалари ва бошқаларни тўлдиришга сарфланадиган харажатлар аниқланади. Агар бундай ҳолда тез - тез таккаорланиб турса юқоридаги шароитни яратиш имкони бўлмаса баҳолаш шаҳар аҳолисининг фикрлари бўйича ва ҳар бир одамнинг алоҳида аҳамиятидан келиб чиққан ҳолда амалга оширилади.

Ерга бозор муносабатлари қарор топган ва ривожланган мамлакатларда шаҳар ерларини сотиш - сотиб олишда жонининг обрўлилиги алоҳида аҳамиятга эга. Яшаш ва ишлаш учун жамиятчилик фикрлари

нуқтаи назардан шаҳар у ёки бу раёнининг умумий юқори баҳоси обрўилиги деб тушинилади бунга қуйдагилар киради.

Яшайдиган аҳолининг таркиби;

Умумшаҳар аҳмиятига молик бўлган корхоналар ва маданий масканлари (театр, музей, кутубхона, коръгазма, контсерт зали, кафе ресторанлар ва бошқалар) аҳолининг турмиш имкониятлари.

Умумдавлат республика ва шаҳар аҳамиятига молик бошқарув органларининг жойлашиши

Узоқ муддатли фойдаланишга мўлжалланган юқори сифатли молларни шаҳарнинг йирик савдо марказларидан сориб олиш имкониятлари.

Иншоат коминикатсиялари ва биноларни асосий офесларни жойлашиши ва бошқалар.

Чет мамлакатларни шаҳарсозлик тажрибалари кўрсатадики, янги қурилишлар қуриш ёки мавжудларини қайта қуриш билан боғлиқ бўлган масалаларнинг барча эчимларида шаҳарнинг марказий қисимлари чеккаларига нисбаттан одатда юқори баҳоланади. Ер учаскаларини олдинги баҳолашлардан фарқи шундаки, яшаш учун ўнғайлик ва раённинг обрўилигини баҳолаш алоҳида аҳамиятга эга эмас. У асос қилиб олинган шаҳар ер учаскасининг баҳосига қўшиш ёки айириб ташлаш кўринишида намоён бўлиши мумкин. Ушбу қўшимчаларнинг ўзлари қатор коеффисентлар киритишда бўлади. У ёки бу одамнинг шу жойда мавжуд бўлганлигига қараб ернинг баҳосини ушбу коеффитсентлар ёрдамида шириш ёки камайтириш мумкин бўлади.

Қандайдир меъморий - бадий иншатлар ёки тузум нуқтаий назардан алоҳида аҳмиятга молик умумий объектлар жойлашган ер учаскаларини баҳолаш ҳам алоҳида аҳамиятга эга. Тузум - бу тижоратчилик фаолиятининг ўзига хос соҳаси бўлиб, одатда, юқоти даромат келтиради. Шу сабабли ҳам тузум аҳамиятига молик бўлган ер учаскаларини баҳолаш олинадиган дароматнинг миқдори билан узвий боғлиқдир. Бундай ҳолда ер

учаскасини баҳолаш 5 йил давомида ўртача йиллик дароматни алмаштириш сингари амалгам ошириш мумкин.

ТСк қ Д*И;

Бу ерда: ТСк - туристик аҳамиятга молик бўлган ер участкалари ва объектларини кадастр бўйича базавий баҳоси; Д - туризм объектларидан фойдаланиш натижасида келадиган ўртача йиллик даромат; и-ўртача 5 йилга тенг бўлган капиталлаштириш даври.

Мустақил ўрганиш учун саволлар.

1. Аҳоли пунктларидаги ер участкасининг қийматини баҳолаш қандай амалгам оширилади?

2. Инженерлик инфратузумга сарфланган харажатлар бўйича ерларни баҳолаш қандай амалгам оширилади?

3. Ескирган инфратузумни янгилашга сарфланадиган харажатлардан келиб чиқиб ерни баҳолаш қай тарзда амалгам оширилади?

4. Янги қурилишларга ажратиладиган ерларни баҳолашнинг услубияти қандай?

5. Аҳолини яшашга функционал ўнғайлик ва қурилишларни жойлаштириш бўйича шаҳар ерларини баҳолаш қандай тартибда ўтказилади?

6. Шаҳарни маълум бир ҳудудни обрўлилиги деганда нима тушунализ?

7. Туризм аҳамиятидаги ерлар қандай баҳоланади?

3.8 Ишлаб чиқариш объектларининг қийматини баҳолаш.

Ишлаб чиқариш объектлари қийматини баҳолаш бозор баҳоси вужудга келишига таъсир кўрсатадиган асосий белгиларда акс этадиган ва бозор баҳосига таъсир кўрсатадиган баҳо яратувчи омилларни ҳисобга олишга асосланади. Баҳолашга таъсир кўрсатувчи асосий омиллар гуруҳлари қуйидагилар: сотиб олиш учун фойдалилик; қайтадан яратишга харажатлар; бозор шароитлари; фойдаланишнинг энг мақбул даражаси.

Фойдалилик омили ўз навбатида қуйидагиларни ўз ичига олади:

- истёъмол қиймати бўйича фойдалилик, яъни унга талаб;
- даромад, фойда келтириши мумкин бўлган фойдалилик, яъни даромадлилик.

Қайта ишлаб чиқишга харажатлар, бу ишлаб чиқариш омилларини баҳолашга ва ишлаб чиқариш омилларидан фойдаланишнинг нисбий меъёрларига боғлиқ.

Бозор шароитлари – бу одатда кўчмас мулкнинг ушбу турига талаб ва таклифни, шунга ўхшаш бошқа вариантларининг мавжудлигини бозорни ҳозирги замон талабларига мослигини, келажакни бозорга таъсирини ўз ичига олади.

Ишлаб чиқариш фондларидан фойдаланишнинг энг мақбул даражаси. Бунга қуйидагиларни киритиш мумкин: моҳияти бўйича фойдаланиш; фойдаланиш даражаси; фойдаланишни мақсадга мувофиқлиги; ташкил этиш ва бошқариш (марказлаштириш ва марказлаштирмаслик); мулк шакллари.

Умумий ҳолда қайд қилиш жоизки, бугунги кунда ишлаб чиқариш объектларини бозор қийматини баҳолашнинг турли – туман услублари мавжуд. Улар шартли равишда гуруҳларга ажратилган бўлиб баҳолаш методологияси мулкларнинг қийматига асосланади. Улар қуйидагилар: кўчмас мулк; объектнинг даромадлилиги; ўхшаш бошқа ишлаб чиқариш объектлари билан таққосланадиган; иқтисодий – математик моделлар.

Мулкнинг қийматига асосланган кўчмас мулкни баҳолаш услубиятлари «бухгалтерия ҳисобларидан келиб чиққан» баҳолар берилиши мумкин бўлган қийматга таянади (баланс, эскириши ҳисобга олмаган ва эскиришни ҳисобга олган ҳолдаги шаклланиш қиймати).

Даромадлик кўрсаткичлари асосида кўчмас мулк объектларини баҳолаш услублари: пул оқимларини дисконтлаш услублари; қўшилган қиймат услуби; акция қиймати ва акцияга даромад курсларининг нисбатларига асосланган услуб.

Кўчмас мулкни бошқа ўхшаш объектлар билан такқослаш услуги ўз ичига такқосладиган ўхшаш объектлар бўйича жорий ҳаракатларнинг бозор баҳоларини такқослаш ва ўзига ҳос хусусиятлари учун қўшимча ҳамда чегирмалик аниқлашни олади.

Иқтисодий математик услублар бозор баҳосини (қийматини) турли омилларга боғлиқлигини кўзда тутадилар.

Бухгалтерия ҳисоботларининг маълумотлари ва активларининг соф қиймати бўйича объектларнинг базавий қийматини баҳолаш. Ушбу баҳолаш услубининг асосида объектнинг даромадлилиги эмас, балки улар хўжалик активларининг ўзлари бўйича баҳолаш ётади. Корхонанинг қийматини баҳолаш ундаги мавжуд мулк қийматини ва корхона эгаллаган ерни баҳолашдан иборат. Ернинг қиймати олдин қайд қилинган услублар асосида аниқланади. Корхона мулкнинг қиймати ишлаб чиқариш фондлари ва унинг тўла хўжалик ихтиёрида мавжуд бўлган бошқа бойликлари (ноишлаб чиқариш объектлари билан биргаликда) ягона мулккий мажмуа сифатида баҳоланади.

Корхона мулкнинг қиймати йўқлама ишининг натижасида белгиланидиган ҳақиқий ҳолати ва миқдорига қараб, шунингдек қиймат баҳосига таъсир этувчи бошқа омилларга қараб баҳоланади.

Баҳоладиган мулк таркибига қуйидагилар киради.

- асосий воситалар - бинолар, иншоотлар, узатиш қурилмалари, машиналар ва ускуналар, ҳисоблаш техникаси, ўлчов, бир маробга келтирувчи асбоблар, транспорт воситалари, ишлаб – чиқариш ва хўжалик асбоб ускуналари, ишчи ва маҳсулдор моллар, кўп йиллик дарахтзорлар ва бошқа асосий воситалар, дебиторлик қарзи;

- молиявий активлар – кассадаги ва банк ҳисоб рақамидаги пул воситалари, қимматли қоғозлар, омонатлар ва корхона бўйича бошқа молиявий қўйилмалар;

- айланма воситалар – ишлаб чиқариш захиралари, тугалланмаган ишлаб чиқариш, бўлғуси давр харажатлари, тайёр маҳсулот; моллар, кам қимматли ва тез эскирадиган буюмлар ва бошқа бойликлар;

- тугалланмаган қурилишлар;

- номоддий активлар.

Корхонанинг барча активлари эскиришини чегаралаб ташлаган ҳолда тикланиш қиймати бўйича баҳоланди.

Шундай қилиб, корхона базавий қийматининг умумий баҳоси уни мулкнинг шаклланиш қиймати (эскиришни чегириб ташлаган ҳолда) билан ушбу корхона жойлашган ернинг қиймат баҳосининг йиғиндисига тенгдир. Ушбу услубнинг яна бир кўриниши – унинг активларини соф қиймати асосида корхона қийматини баҳолашдир. Бундай ҳолатда корхона активларининг қийматини баҳолаш унга бўлган мулк ҳуқуқининг қийматидир, яъни барча мажбуриятлар чегириб ташланган активлар қийматидир (кредитлар суммаси ва кредиторлик қарзлари). Фирма активларининг қиймати ҳам моддий нуқтаи назардан реализация баҳосини ёки тикланиш) ҳам баҳолаш мумкин бўлган номоддий активлар («Яхши ном», маркаси ва бошқа.) йиғиндисидан иборат бўлади. Дунё амалиётида активлар тутган мавқеининг қийматини баҳолашнинг иккита услубидан фойдаланилади. Тугатиш қиймати бўйича ва тиклаш қиймати бўйича. У ёки бу услубни қўллаш қисман компанияни истиқбол кўзланадиган ривожланишига боғлиқдир. (тугатиш, тез ўсиши ва бошқа). Активларнинг соф қиймати услубини алоҳида ҳолда бўлмасдан, балки корхонани баҳолашнинг бошқа усуллари билан биргаликда фойдаланиш мақсадга мувофиқдир.

Мустақил ўрганиш учун саволлар.

1. Ишлаб чиқариш объектларини баҳолашга таъсир кўрсатувчи омиллар гуруҳлари тўғрисида нималарни биласиз?

2. Бозор шароитлари деганда нимани тушунасиз?

3. Ишлаб чиқариш фондларидан фойдаланишнинг энг мақбул даражаси нима?

4. Кўчмас мулкни бошқа ўхшаш объект билан таққослаш усули қандай мазмунга эга?

5. Баҳоланадиган мулк таркибига нималар киради?

3.9 Бозор муносабатлари қарор топаётган ҳозирги шароитда ер участкаларини қиймат жиҳатидан баҳолаш (республикадаги мавжуд тажрибалар).

Кўчмас мулкни баҳолашнинг мамлакатимизда вужудга келган амалиёти ҳозирги кунгача ҳам ушбу муаммони ҳал қилишга ягона методологик ёндошувини тўла ишлаб чиққан эмас. Хатто ерни ва бошқа кўчмас мулк объектларини баҳолашнинг мавжуд услублари амалий жиҳатдан бир – бирлари билан боғлиқ эмас, улар ягона методологик асосга эга эмас ва фақат соф ҳолдаги тармоқ характериға эгадирлар. Жумладан, ерларни баҳолаш бўйича ишларни ер ресурслари давлат қўмитасининг хизмати бажармокда ва асосан улар қишлоқ хўжалик ерларига тегишлидир. Бино иншоот ва қурилмаларни баҳолаш ишларини эса коммунал хўжалик органлари амалға оширилмокда.

Кўчмас мулк объектларини қийматини аниқлаш бўйича мавжуд халқаро амалиёт объектлари бозор қийматлари бўйича уларни баҳолашнинг алоҳида – алоҳида кўрсаткичларини аниқлашға асосланади. Бундай ёндошувда кўчмас мулкнинг регионал бозорини, солиқ ва ижара ҳақини белгилашнинг мавжуд тизимини ўрганиш, кўчмас мулк баҳосининг миқдорига таъсир кўрсатувчи омилларни ҳисобға олиш, мумкин қадар самарали фойдаланиш йўлини белгилаш асосида даромадлилик даражасига қараб кўчмас мулк объектларидан ҳақиқий фойдаланишнинг локал иқтисодий таҳлили муҳим аҳамиятға эгадир.

Ерларни қиймат жиҳатидан баҳолашнинг мавжуд амалиётининг хусусияти шундан иборатки, бундай баҳолаш методологияси марказлашган иқтисод даврида шаклланган эди. Шунинг учун ҳам баҳолаш тармоқли

бўлиб меъёрий характерга эга, некаги баҳолаш кўрсаткичларни ҳисоблаш асосига қайд қилинган иқтисодий шароитлар (баҳолар, харажатлар, фойда, маҳсулдорлик ва бошқалар) қўйилган.

Бозор муносабатларининг ривожланиши билан баҳолаш кўрсаткичлари ер учун жорий тўловларни (ер солиғи, ижара ҳақи) ҳамда ерга бозор баҳосини вужудга келган даражасига боғлиқ бўлмаган ерларнинг меъёрий баҳосини аниқлаш йўлга қўйилди. Ерларни баҳолаш бўйича ўзимизда мавжуд бўлган услубиятларнинг яна бир хусусияти шундан иборатки у катта ҳажмлардаги маълумотларни қайта ишлашга асосланади. Шу ва шунга ўхшаш бошқа сабаблар (хуфиёна иқтисоднинг мавжудлиги, корхоналар ҳўжалик фаолиятлари тўғрисидаги аниқ маълумотларнинг йўқлиги, ерларни яхшилашга сарфланган харажатларни олинган иқтисодий самарадорликка мос келмаслиги ва бошқа.) ҳисобига улардан фойдаланиш имкониятларини олдиндан таҳлил қила олмасдан туриб халқаро амалиётида қабул қилинган ер баҳолаш услубини механик тарзда кўчириб бўлмайди.

Сотишни таққослаш услубини қўллаш иккита ҳолатга биноан чегаралангандир. Биринчидан, мамлакатнинг кўпгина регионлари бўйича ерларни олди – сотди ҳаракатлари тўғрисидаги маълумотларнинг етишмаллиги бўлса, иккинчидан, ер ресурслари давлат қўмитаси маълумотлари бўйича ерларининг расмий (меъёрий) баҳоларига бозор баҳоларининг мос келмаслигидир.

Шу сабабли ҳам ушбу услубдан ҳақиқий баҳосини бузилиш эҳтимоли кам бўладиган аукционлар орқали сотилган шунга ўхшаш баҳоланадиган ер участкаларини таққослаш асосида фойдаланиш мумкин бўлади.

Аниқ бир ер участкасининг қиймати сотувни тўғридан – тўғри таққослаш услубидан базавий участкаларидан ушбу участкаларини фарқ қилувчи тавсифларига, жумладан, минтақавий бозор баҳолари бўйича баҳолаш услубида ўртача минтақавий тавсифларга тузатмалар асосида баҳоланади. Тузатиш ишлари қуйидаги омилари бўйича ўтказмайди:

- ер участкалари базавий баҳоларни шаклланишига бозор шароитлари (аукцион баҳоларни эркин бозор баҳолари, минтақавий бозор баҳолари);

- йирик ижтимоий – иқтисодий ва маҳаллий хўжалик марказларига нисбатан ер участкасининг жойлашган ўрни, шаҳар марказига, иш фаолияти жойига, аҳолига маданий ва маиший хизмат кўрсатиш объектларига ўнғайлилики;

- ерларнинг сифати тавсифи (ерларнинг маҳсулдорлик даражасини аниқловчи белгилари ва хусусиятлари қурилиш учун инженерли – геологик шароитлари бўйича);

- ҳудудни инженерли жихозланиш даражаси (йўлар, сув билан таъминлаш, электр - ва газ билан таъминлаш, бошқа коммуникацияларнинг мавжудлиги);

- ҳудудни рекреацион қимматлилиги;

- ҳудуднинг экологик ҳолатининг параметрлари.

Бозор қиймати бўйича ер участкаларининг қийматини ҳисоблаш бир – бирларидан фарқ қилувчи тавсифларнинг маълумотларини ҳисобга олиш асосида ўтказилади. Уларнинг ўлчамлари ёки баҳоланадиган ва базавий ер участкаларининг асосий тавсифларини бозор жиҳатдан таҳлил қилиш йўли билан ёки бўлмаса тармоқли баҳолашнинг регионал кўрсаткичларидан фойдаланиш йўли билан аниқланади. Тузатмаларни фоизларда ёки тузатма коэффицентлардан фойдаланиш асосида киритиш мумкин. охиригиси қуйидаги ҳолларда келтирилди;

- агарда фарқ қиладиган тавсифлар бир - бирларига таъсир этса (масалан, ҳудудни рекреацион қиммати ва унинг экологик ҳолати);

- агарда тузатма фарқ қиладиган тавсифлар тармоқли баҳолаш маълумотлари асосида киритилса;

Коэффицентлар (К) тузатма қийматини маълум бирликка 1 дан олиш ёки унга қўшиш асосида аниқланади. Интеграл коэффицент алоҳида коэффицентларни бир – бирларига кўпайтириш йўли билан аниқланади.

№	Таққослаш элементлари	Тузатмалар	Тўғриланган
1.	Сотиш шартлари	Қ,- куп,03	-
2.	_____		
	Қийматни баҳолаш кўрсаткичи	-	-

Харажатларни танлаш услубини амалий жиҳатдан ер участкасини алоҳида ҳолда баҳолаш учун қўллаш мумкин эмас, негаки у ер участкасини ундаги бинолари, иншоотлари, инженерли жиҳозлари билан биргаликда баҳолашни кўзда тутди. Аммо барча ер участкасининг умумий сотиш баҳоси маълум бўлса қурилишлар билан банд бўлган ер участкасининг қийматини ҳисоблаш мумкин: бундай ҳолатда фақатгина ер участкасининг қиймати қолдиқ принципи бўйича аниқланади. Яъни, ер участкасини қурилишга ва коммуникацияларни ётқизиш учун тайёрлашга, шунингдек ер участкасига бўлган ҳуқуқни расмийлаштиришга сарфланадиган харажатларни қўшган ҳолда участкада қурилишлар қуриш ва яхшилашга сарфланадиган харажатлар билан ер майдонини сотиш баҳоси ўртасида аниқланади. Ушбу услубнинг такомиллашган тури бўлиб харажатларни кўчириш услуби ҳисобланади. Умумий сотилиш баҳосини уни иккита таркибий қисмлари ўртасида бўлиш асосида, яъни ер участкаси ҳамда унда жойлашган кўчмас мулк объектлари ўртасида, баҳоланадиган участканинг умумий қийматда ер баҳосининг ўртача улуши аниқланади. Сифати ва қурилишларининг типлари бўйича ўхшаш бўлган ер участкаларининг қиймати:

С3.у қ Д ул.К3

Бу ерда: С№.У – қурилишлар тагида баҳоланадиган ер участкасининг қиймати, Дуи – участканинг умумий сотилиш баҳоси; К3- баҳоланадиганича сифати ва қурилишлар типлар бўйича ўхшаш ер участкасининг умумий қийматида ер қийматининг ўртача улуши.

Даромадни капиталлаштириш услуги ер участкаларининг қийматини баҳолашда анча мақбулдир, негаки ер участкалари учун ушбу даромад тоифаларининг даражасини ўхшаш сифатли ер учун ижара ҳақининг алоҳида ставларини таҳлил қилиш асосида белгилаш мумкин. Бозор муносабатларининг ривожланиши билан ижара ҳақи мумкин қадар ер рентаси миқдорини ёритади, негаки асосий рента яратувчи омиллар (ернинг сифати ва унинг жойлашган ўрни) ни ҳисобга олган ҳолда белгиланади. Шу билан бирга у асосий фаолиятлари бўйича ижарачилар оладиган даромаднинг ҳақиқий даражасини ҳисобга олади. Капиталлаштириш меъёрий ёки ставкаси зарурий бирламчи ахборотларнинг тўлалиги ва ишончлилигини ҳисобга олган ҳолда турли усуллар ёрдамида ҳисобланади (ўзаро боғлиқ инвестициялар усули, жамлаш усули ва бошқа). Капиталлаштириш даврига ижара ҳақини капиталлаштиришда ер участкаси ижарасининг энг кўп муддати, яъни 50 йил қабул қилинади.

Мустақил ўрганиш учун саволлар.

1. Кўчмас мулкни баҳолашнинг биздаги мавжуд услубиятлари қандай хусусиятларга эга?
2. Нима учун сотувни таққослаш услубидан фойдаланиш яхши самара бермайди?
3. «Харажатларни жамлаш услуги» нинг қандай хусусиятлари мавжуд?
4. Даромадни капиталлаштириш услубидан қандай шароитда фойдаланиш мумкин?

Фойдаланилган адабиётлар.

1. Ўзбекистон Республикаси Конституцияси (асосий қонун). Т; Ўзбекистон, 1992.
2. Ўзбекистон Республикасининг «Ер кадекси» Ўзбекистон Республикасининг янги қонунлари 19-жилд. Т; Адолат, 1998.
3. Ўзбекистон Республикасининг қонуни «Давлат ер кадастри тўғрисида. Ўзбекистон Республикасининг янги қонунлари 19 – жилд. Т; Адолат 1998».
4. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1998-йил 31–декабридаги 543 – сонли қарори «Ўзбекистон Республикасида давлат ер кадастрини юритиш тўғрисида. Т; Вазирлар Маҳкамаси, 1999».
5. Каримов И.А. Ўзбекистон ХХІ аср бўсағасида Т; Шарқ, 1997.
6. Каримов И.А. Иқтисодиётни эркинлаштириш, ресурслардан тежамкорлик билан фойдаланиш – бош йўлимиз. Т; Шарқ, 2002.
7. Артименко В.В. Лойко П.Ф. Огарков А. П. и др. кадастр земель населенных пунктов. М.Камес, 1997.
8. Бобожонов А.Р., Раҳмонов К. Р, Ғофиров А. Ер кадастри Т; Чўлпон, 2002.
9. Дегтярев И.В. Проблемы земельного кадастраМ, Колос, 1979.
10. Ер муносабатларини тартибга солишга доир қонунлар ва меъёрий ҳужжатлар тўплами. I-жилд.Масъул Қурбонов Э.К. Т; 2000.
11. Қурбонов Э.К. Бобожонов А.Р. Раҳмонов К.Р. «Ер кадастри асослари. Т; ТТЕСИ, 1999».

МУНДАРИЖА

КИРИШ.....	3
I-БОБ. АҲОЛИ ПУНКТЛАРИ ЕРЛАРИ КАДАСТРИНИ ЮРИТИШНИНГ НАЗАРИЙ МАСАЛАЛАРИ.....	
1.1. Ер – табиий ресурсларнинг муҳим тури ва аҳоли яшаш жойларининг макони сифатида.....	6
1.2. Ердан оқилона фойдаланиш ва ер ислоҳоти. Худудий-кенглик жиҳатидан режалаштиришда кадастрнинг аҳамияти.....	16
1.3 Ўзбекистон Республикаси ер фондининг таркиби ва ундан фойдаланиш..	25
1.4. Ўзбекистон Республикаси ер ресурсларини бошқаришнинг ташкилий таркиби.....	39
2-БОБ. АҲОЛИ ЯШАШ ЖОЙЛАРИ КАДАСТРИНИ ИШЛАБ ЧИҚИШНИНГ УСЛУБИЙ МАСАЛАЛАРИ.....	
2.1. Кадастр ишларининг ривожланиш тарихи.....	47
2.2. Аҳоли пунктларини жойлаштириш ва ривожлантириш.....	52
2.3. Аҳоли пунктларида ер кадастрини юритишнинг асосий тамойиллари, мазмуни ва унда қўлланиладиган тушунчалар ҳамда терминлар	59
2.4. Аҳоли яшаш жойлари кадастрини юритишнинг автоматлаштирилган тизими.....	67
2.5 Кўп мақсадли кадастр тизимини яратиш ва юритишнинг чет эл тажрибалари. Фарбий Европа.....	74
2.6. Ўзбекистонда аҳоли яшаш жойлари кадастри тизимининг мазмуни.....	81
2.7. Аҳоли яшаш жойларида давлат ер кадастрларини ташкил этиш ва юритиш технологиси.....	93
3-БОБ. АҲОЛИ ПУНКТЛАРИ ЕРЛАРИ КАДАСТРИНИ ЮРИТИШ	
3.1. Аҳоли пунктларидаги кўчмас мулк объектларининг давлат ҳисоби. Шаҳар базис (кадастр) планининг мазмуни ва кварталларни шакллантириш ва кодлаш тамойиллари.....	97
3.2. Аҳоли пунктларининг тоифалари ва худудлари бўйича ер солиғи ставкаларини табақалаштириш.....	102
3.3. Кўчмас мулк. Кўчмас мулк объектлари ва уларни гуруҳлаш.....	106
3.4. Қиймат ва баҳо тушунчалари. Кўчмас мулк бозори ва унинг асосий функциялари.....	111
3.5. Кўчмас мулкни баҳолаш тамойиллари.....	116
3.6. Ёппасига баҳолаш ва кўчмас мулкларнинг алоҳида объектларини баҳолаш.....	120
3.7. Аҳоли пунктларидаги ер учаскасининг қийматини баҳолаш усуллари.....	126
3.8. Ишлаб чиқариш объектларининг қийматини баҳолаш.....	131
3.9. Бозор муносабатлари қарор топаётган ҳозирги шароитда ер участкаларини қиймат жиҳатидан баҳолаш (республикадаги мавжуд тажрибалар).....	135
Фойдаланилган адабиётлар.....	

Бобожонов А.Р., Рўзибоев С.Б.

**АҲОЛИ ЯШАШ ЖОЙЛАРИ
КАДАСТРИ**

фанидан
ЎҚУВ ҚЎЛЛАНМА

Босишга рухсат этилди 2008 йил. Қоғоз ўлчаси 60x84, 1/16,

Ҳажми 8,8 б.т. 30 нусха. Буюртма №283.

ТИМИ босмахонасида чоп этилди.

Тошкент 700000, Қори-Ниёзий кўчаси 39 уй.