

ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ
ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ
ТОШКЕНТ АРХИТЕКТУРА ҚУРИЛИШ ИНСТИТУТИ
УДК: 528.44 (575.1)қўлёзма ҳуқуқида



ЮСУПОВ ЭЛЁРЖОН ХАЁТЖОНОВИЧ

БИНО ВА ИНШООТЛАР КАДАСТРИНИ ЮРИТИШДА ГЕОАХБОРОТ
ТИЗИМЛАРИНИ ҚЎЛЛАШ (ТОШКЕНТ ВИЛОЯТИ ЗАНГИОТА
ТУМАНИ МИСОЛИДА)

5A311500-“Бино ва иншоотлар кадастри” мутахассислиги

Магистр академик даражасини олиш учун ёзилган

ДИССЕРТАЦИЯ

“Гва К” кафедрасининг
“ _____ ” _____ 2013 йилдаги
_____ сонли йиғилишида дастлабки
ҳимоядан ўтди ва ҳимояга тавсия
этилди
кафедра мудири:
_____ доц. Бабажанов А.Р.
“ _____ ” _____ 2013 й.

Илмий раҳбар:
_____ и.ф.н., доц Бабажанов А.Р.
Илмий маслаҳатчи:
_____ т.ф.н. Абдуллаев Т.М.

Тошкент-2013

Мундарижа

Кириш.

Боб	1	БИНО ВА ИНШООТЛАР КАДАСТРИНИ ЮРИТИШНИНГ НАЗАРИЙ ВА УСЛУБИЙ ҚИРРАЛАРИ	
	1.1.	Бино ва иншоотлар давлат кадастри, уни юритиш.....	8
	1.2.	Бино ва иншоотлар давлат кадастрини юритишнинг ҳуқуқий манбалари.....	18
	1.3.	Бино ва иншоотлар кадастрини юритиш услубиятларини такомиллаштириш.....	24.
		1-боб бўйича хулосалар.....	35
Боб	2	АҲОЛИ ПУНКТЛАРИДА БИНО ВА ИНШООТЛАР КАДАСТРИНИ ЮРИТИШ ТАРТИБИНИНГ МАВЖУД ХОЛАТИ	
	2.1.	Маъмурий туман табиий, ижтимоий-иқтисодий шароитларининг тавсифи.....	36
	2.2.	Туманда юритилаётган бино ва иншоотлар кадастрини мавжуд ҳолати.....	43
		2-боб бўйича хулосалар.....	57
Боб	3	БИНО ВА ИНШООТЛАР КАДАСТРИНИ ЮРИТИШ ТАРТИБИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ	
	3.1.	Бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш тизимини такомиллаштириш.....	58
	3.2.	Кадастр мақсадларида бино ва иншоотларни ҳисобини юритиш ҳамда баҳолаш тизимини тартибга солиш.....	66.
	3.3.	Бино ва иншоотлар кадастри маълумотларини қўллаш.....	75.
		3-боб бўйича хулосалар.....	76
		Таклиф ва тавсиялар.....	77
		Фойдаланиладиган адабиётлар.....	79
		Иловалар.....	82

К и р и ш

Муаммонинг долзарблиги. Республикамиз иқтисодиётида амалга оширилаётган ислохотларнинг туб моҳияти – аҳоли турмуш фаровонлигини ошириш, ижтимоий –иқтисодий аҳволини тубдан яхшилашдан иборатдир. Шундай экан, аҳолининг ижтимоий турмушининг асоси ҳисобланган турли – туман бинолар ва иншоотларни яратиш, уларга бўлган ранг – баранг ҳуқуқларни давлат рўйхатига олиб бориш, миқдорий сифат ҳисобини юритиш ҳамда қиймат жихатидан баҳолаш, шунингдек, ушбу маълумотларни умумий қабул қилинган тартибда, белгиланган тарзда аниқ ва бир ҳужжатларда ёритиб бориш, мамлакатда бугунда шаклланаётган кўсмас мулклар бозорини ушбу ахборотлар билан таъминлаб туриш муҳим амалий аҳамиятга молик бўлган масалалардан ҳисобланади. Айни ушбу муаммоларни ҳал қилиш учун ҳам давлат кадастрларининг ягона тизими таркибида бино ва иншоотлар давлат кадастри юритилади. Дарҳақиқат, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1997 йил 2 июндаги 278-сонли қарорига биноан қабул қилинган “Бинолар ва иншоотлар давлат кадастрини юритиш тартиби тўғрисида Низом”да эътироф этиладики, “Бинолар ва иншоотлар давлат кадастри бинолар ва иншоотлардан самарали фойдаланишни ва уларни муҳофаза қилишни, мулк эгаларининг ва бу объектлардан бошқа фойдаланувчиларнинг ҳуқуқларини, шунингдек, бино ва иншоотларга эгалик ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар давлат рўйхатидан ўтказилишини таъминлаш учун юритилади.”¹

Маълумки, бинолар ва иншоотлар республикамизнинг шаҳарлари, шаҳар типигаги посёлкалар ва қишлоқларида барпо этилган бўлиб, моҳияти, аҳамияти ва бошқа хусусиятларига қараб турличадир. “Ергеодезкадастр” давлат қўмитаси, “Архитектқурилиш” давлат қўмитаси ва бошқа расмий идораларнинг берган маълумотларига қараганда, бугунги кунда мамлакатимиз ҳудудида 120 та шаҳар, 113 та шаҳар типигаги посёлкалар

¹ Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1997 йил 2 июндаги 278-сонли қарори “Ўзбекистон Республикасида бинолар ва иншоотлар кадастрини юритиш тўғрисида” Т. 1997 йил.

идораларнинг берган маълумотларига қараганда, бугунги кунда мамлакатимиз ҳудудида 120 та шаҳар, 113 та шаҳар типдаги посёлкалар ҳамда 10-11 минг дан ортиқ қишлоқ аҳоли пунктлари мавжуд бўлиб, уларда турли-туман уй-жой бинолари, нотурар жой бинолари ҳамда иншоотлар мавжуддир. Айнан ушбу бинолар ва иншоотлар мамлакатнинг миллий бойлиги ҳисобланган ҳолда турли мулкӣй ва ашёвий ҳуқуқлар асосида юридик ва жисмоний шахслар, чет эллик юридик ва жисмоний шахслар томонидан эгалик қилинади ҳамда фойдаланилади.

Ушбу фойдаланишни оқилона ва самарали ташкил этиш, солиқ тизимини такомиллаштириш, ипотека масалаларини, суғурта ва бошқа бозор муаммоларини ижобий ҳал қилишда айнан бинолар ва иншоотлар давлат кадастрини юритиш муҳимдир. Бинолар иншоотлар давлат кадастрини юритиш – бу объектлар тўғрисидаги кадастр маълумотларини шакллантиришдаги ишончли ҳужжатлар ва бошқа маълумотлардан фойдаланилган ҳолда амалга оширилади. Бундан кўринадики, бинолар ва иншоотлар кадастрини юритиш уларни мулкӣй ва ашёвий ҳуқуқларига қараб кўп сонли ҳужжатларни расмийлаштиришни ҳамда улар тўғрисидаги ҳуқуқӣй, техник ва иқтисодӣй маълумотларни турли-туман рўйхатга олиш реестрларида қайд қилиш ва улар учун йиғма кадастр жилдларини шакллантиришни ўз ичига олади. Хусусан, бугунги кунда республикамиз бўйича бинолар ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларни улар ҳақида тузилган билимларни рўйхатдан ўтказишга қуйидаги реестрлар юритилади ва далолатномалар тузилади:

- Аризаларни қабул қилиш реестри;
- Ахборотларни излаш ва уни беришга доир сўровномалар реестри;
- Бинолар ва иншоотларни текшириш далолатномаси;
- Бинолар иншоотларга берилган кадастр рақамларини рўйхатга олиш реестри;
- Иншоотларни ҳисобга олиш реестри;
- Бинолар, иншоотларнинг кадастр дафтари;

- Давлат мулкида бўлган бинолар ва иншоотлар реестри;
- Умумий (жамоа) мулкида бўлган бинолар ва иншоотлар реестри;
- Хусусий мулкда бўлган бинолар ва иншоотлар реестри;
- Ижара асосидаги бинолар ва иншоотлар реестри;
- Бинолар ва иншоотларни гаровга қўйиш (ипотека) реестри;
- Махсус ҳуқуқларга эга бўлган бинолар ва иншоотлар реестри ва бошқалар.

Юқоридагилардан кўринадикки, ҳақиқатдан ҳам бинолар ва иншоотлар кадастрини юритиш, яъни уларга бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатига олиб бориш анча мураккаб масалалардан биридир. Хусусан, “Ергеодезкадастр” давлат қўмитасининг берган маълумотларига қараганда, 2011 йилда республика бўйича унинг ҳудудий бўлинмалари томонидан 114 минг та яқка тартибдаги уй-жойлар, 117.4 минг та хусусийлаштиришган квартиралар ва 37.4 минг та юридик шахсларнинг бино иншоотлари давлат рўйхатидан ўтказилган. Битта Тошкент шаҳри бўйича булар тегишлича 12.4 минг та, 46.0 минг та ва 3.6 минг тани ташкил этган.²

Рўйхатдан ўтказиш чоғида реестрларни юритиш билан бир қаторда, ушбу бинолар ва иншоотларни маълум бир ҳудудларда жойлашув планлари, лойиҳалари ва бошқа турли – туман харита-чизмаларини ҳам бажариш зарурияти туғилади. Булардан ташқари, рўйхатга олинаётган бинолар иншоотларнинг эгасига, ижарачисига махсус гувоҳномани расмийлаштирилган ҳолда топшириш зарурлиги эътироф этилади. Умуман бир сўз билан айтганда, ҳар бир бино ёки иншоот, унинг қисми учун бутун бир йиғма кадастр жилдини тайёрлаш ва бир нусхасини буюрмачига топшириш билан иш ниҳояланади. Бугунги тезкор ривожланиш шароитида мавжуд тартибда бу ишларни бажариш анча кўп меҳнат ва вақт сарфини талаб қилади. Иккинчи томондан, мавжуд тартиб асосида кадастрни юритиш яқин 10-15 йил

² Ўзбекистон Республикаси Ер ресурсларининг ҳолати тўғрисида Миллий Ҳисобот. Т, Ергеодезкадастр, 2012 йил, 95-96 бетлар.

ичида мамлакатда мавжуд бўлган барча бинолар ва иншоотларни замонавий тартибда рўйхатга олишга ва уларни кадастр хужжатлари билан таъминлашга имкон бермайди. Бу эса, ўз навбатида, республикамизда шаклланаётган кўчмас мулклар бозорини, солиқ тизимини зарурий маълумотлар билан ўз вақтида таъминлаб туришга имкон бермайди. Шундай экан, республикамиз бўйича ягона услубият асосида юритилаётган бинолар ва иншоотлар кадастрини бундан кейинги даврда юритилиш тартибини бирмунча такомиллаштириш зарур. Бунда асосан замонавий ахборот технологияларидан фойдаланиш ижобий самара беради. Бу эса ўз навбатида бинолар иншоотлар кадастри юритиш тартибини такомиллаштиришга йўналтирилган таклиф ва тавсиялар, илмий ишланмалар яратиш заруриятини туғдиради.

Муаммони ўрганилганлиги. Қайд қилиш зарурки, кадастр тизимида ёки картографияда геоахборот тизимларини қўллаш нисбатан анча ёш тармоқ бўлганлиги сабабли асосан хорижлик олимларнинг бу йўналишдаги тадқиқотларини таҳлил қилиш мақсадга мувофиқ. Жумладан, хариташуносликда геоахборот тизимларини қўллаш муаммолари билан Берлянт А.М., Лурье И.К. , Сербанюк С.Н. , Коновалова Н.В. , Капралов Е.Г. , Кияжников Ю.Ф. , Смирнов Я.Е. , Артёменко В.В. ва бошқалар шуғулланишган ва қатор ижобий натижалар олишган ҳамда муҳим илмий – амалий хулосалар шакллантиришган.

Магистрлик диссертациясининг мақсади. Тадқиқот ишининг мақсади – бугунда мавжуд бўлган илғор технологиялардан фойдаланган ҳолда республикамизда юритилаётган бино ва иншоотлар кадастрини юритиш тартибини такомиллаштириш бўйича илмий асосланган таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқишдан иборатдир.

Тадқиқотнинг вазифалари. Илмий тадқиқотнинг асосий мақсадидан келиб чиққан ҳолда, диссертация ишининг олдида қуйидаги вазифалар қўйилган:

- Бино ва иншоотлар давлат кадастрини юритишининг назарий ва услубий масалаларини, шунингдек ҳуқуқий манбаларини ёритиш;
- Тадқиқот объектининг умумий ҳолатини таҳлил қилиш асосида ўрганиш;
- Маъмурий туманда юритилаётган бино ва иншоотлар кадастрининг мавжуд ҳолатини ўрганиш;
- Бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш тизимини такомиллаштириш бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқиш;
- Бино ва иншоотлар кадастрини юритишни тартибга солиш мақсадида улар ҳисобини юритишни ва баҳолаш тизимини такомиллаштириш бўйича таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқиш.

Тадқиқот предмети. Ўзбекистон Республикаси ҳудудида бино ва иншоотлар кадастрини юритишнинг бугунги кунда амалда бўлган усуллари ва тартиби.

Тадқиқот объекти. Тошкент вилоятининг Зангиота туманидаги аҳоли пунктларида барпо этилган турли моҳиятли бино ва иншоотлар тадқиқотнинг объекти сифатида танланди.

Тадқиқотнинг методологик ва назарий асоси. Ўзбекистон Республикасининг Қонунлари, Вазирлар Маҳкамасининг қарорлари, Ўзбекистон Республикаси Президенти И.А.Каримовнинг асарлари, Фармонлари ва қарорлари, “Ергеодезкадастр” давлат қўмитасининг қарорлари ва меъёрий ҳужжатлари, мамлакатимиз ва хорижий олимларнинг ушбу соҳага бағишланган илмий ишлари, шунингдек, объектлар кадастрини юритишда ушбу тизимни яхшилашга имкон берувчи услубларга оид бошқа адабиётлар ташкил этади.

I. БОБ. БИНО ВА ИНШООТЛАР КАДАСАТРИНИ ЮРИТИШНИ НАЗАРИЙ ВАУЛУБИЙ ҚИРРАЛАРИ

1.1. Бино ва иншоотлар давлат кадастри, уни юритиш.

Республикамиз турли шаҳар ва қишлоқларида кишилар истиқомат қилиши, ишлаб чиқаришни ташкил этиш ва олиб бориш, турли ижтимоий-иқтисодий талаб – эҳтиёжларни қондириш учун яратилган бино иншоотлар ижтимоий – иқтисодий нуқтаи назаридан муҳим аҳамиятга эгадир. Бундай бино ва иншоотлар юридик ва жисмоний шахсларга турли ҳуқуқлар асосида фойдаланишга, мулкчиликка ва эгалик қилишга берилган. Ушбу бино ва иншоотларни ҳуқуқий ҳолатини давлат томонидан муҳофаза қилиш, миқдорий ва сифат ҳисобини юритиб бориш ҳамда қиймат жихатидан баҳолаш ҳамда бугунги бозор иқтисодиёти шароитида мавжуд бўлишини таъминлаш мақсадларида ҳам мамлакатимизда давлат кадастрларининг ягона тизими таркибида бино ва иншоотлар кадастри юритилади.

Бино ва иншоотлар давлат кадастрини юритишни тартибга солиш Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1997 йил 2 июндаги 278-сонли “Ўзбекистон Республикасида бинолар ва иншоотлар давлат кадастрини юритиш тартиби тўғрисидаги Низомни тасдиқлаш ҳақида” ги Қарорига ҳамда ушбу Низомга биноан юритилади. Хусусан, ушбу Низомда эътироф этиладики, “Бинолар ва иншоотлар давлат кадастри бинолар ва иншоотлардан самарали фойдаланишни ва уларни муҳофаза қилишни, мулк эгаларининг ва бу объектлардан бошқа фойдаланувчиларнинг ҳуқуқларини, шунингдек, бинолар ва иншоотларга эгалик ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар давлат рўйхатидан ўтказилишини таъминлаш учун юритилади. Бинолар ва иншоотлар давлат кадастри маълумотлари барча давлат органлари, юридик ва жисмоний шахслар учун мажбурий юридик кучга эгадир. Кадастр ҳужжатлари бинолар ва иншоотлар билан фуқаролик-ҳуқуқий битишувларни амалга оширишда, уларни солиққа тортишда, лойихалаштиришда ва бошқа юридик ҳаракатларда ҳуқуқий, иқтисодий ва техник маълумотлар сифатида қабул қилиниши керак.

Юқоридагилардан кўринадики, бугунги шароитда мавжуд бинолар ва иншоотлардан фойдаланишни тартибга солиш, уларни кўчмас мулклар бозорига тортиш, бошқа катор бозор муносабатларига тортиш учун албатта кадастр юритилади. Шунинг эътирофи билан зарурки, бино ва иншоотлар кадастрини юритиш аҳоли пунктлари ерлари кадастрини юритиш билан биргаликда амалга оширилади, негаки бинолар ва иншоотлар маълум бир аҳоли пункти (шаҳар, шаҳар типидagi посёлка, қишлоқ аҳоли пункти) ер участкаларида жойлашган ва натижада улар биргаликда фойдаланилади. Аммо улар ҳуқуқ турлари бўйича фарқ қилишлари мумкинлиги (ер участкаси давлат мулки, бинолар ва иншоотлар хусусий мулк бўлиши мумкин) сабабли улар кадастрларини юритиш тартиби ва услубларида фарқлар кузатилиши мумкин. Шунга қарамайдан, кейинги йилларда бу иккаласини биргаликда ўтказилиши кузатилади. Шу сабабли ҳам бинолар ва иншоотлар давлат кадастрини ташкил этиш ва юритиш, ер кадастри сингари туман, шаҳар ер ресурслари ва давлат кадастри бўлимига юклатилган.

Маълумки, бинолар ва иншоотлар давлат кадастри туман, шаҳар кадастр дафтарида, кадастр планида, кадастр ҳужжатларида ва геофондлардан, шунингдек, белгиланган тартибда шакллантириладиган компьютер маълумотларида иборат бўлади.

Белгиланган тартибга биноан, бинолар ва иншоотлар давлат кадастрини юритиш уч босқичда амалга оширилади:

1 босқич – бинолар иншоотларнинг туман, шаҳар даражасидаги ҳуқуқий, ҳўжалик ва меъморий-қурилиш мақоми тўғрисидаги маълумотларини тўплаш ва кадастр дафтарида рўйхатдан ўтказиш.

2 босқич – объектларни чизмада жойлаштириб кадастр планини тузиш.

3 босқич – олдинги босқичларда олинган маълумотларни ҳисобга олган ҳолда маълумотларнинг компьютер базасини яратиш.

Бинолар ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш маълумотлари бинолар ва иншоотлар давлат кадастрининг асосини ташкил этади. Рўйхатдан ўтказиш белгиланган тартибда ажратилган ер участкасида бино

ёки иншоот қуриб битказилгандан сўнг ёхуд қонун ҳужжатларида назарда тутилган тартибда ва шароитларда битишувлар содир этилгандан сўнг (олдиди, ҳадя, гаров, ижара ва хоказо) амалга оширилади.

Бино ва иншоотларни давлат рўйхатига олиш тизими уч та асосий бўлимдан иборат бўлиб, уларга қуйидагилар киради:

1 – Бўлим. *Бино ва иншоотлар тавсифи* - бу маълумотлар бино ва иншоотларни жойда ўрганиш ва кадастр тасвирлов ишларини олиб бориш натижасида тайёрланиб таҳлил қилинади. Тўпланган маълумотларнинг асосийлари сараланиб жамланади. Тўпланган аниқ маълумотлар асосида жойнинг ўзида “Бино ва иншоотларни тадқиқ қилиш далолатномаси” тузилади.

2 – Бўлим. *Эгалик (хусусий)* – бу мулк эгалиги ҳақидаги маълумотлар, реквизи́тлар, реквизи́т ҳужжатлари (эгалик ҳуқуқини қўлга киритган ҳужжатлар тури ва рақами), рўйхатга олиш санаси ва бошқалардан иборат.

3 – Бўлим. *Мулкка эгалик ҳуқуқини оғирлаштирувчи вазиятлар ва оғохтириш маълумотлари* – бунда бино ва иншоотларга ҳуқуқлари мавжуд бўлган учинчи шахслар ҳақида ахборот берилади (ижара, хибсга олиш, сервитут, гаров ёки бошқа оғирлаштирувчи вазиятлар ҳақида ахборот, оғохлантириш, чеклаш ва бошқалар).

Юқоридаги тузилмавий таркибга мувофиқ рўйхатга олиш жараёнида юқорида қайд қилиб ўтилганидек, ҳар бир объект учун алоҳида кадастр иши очилади ва унда юқоридаги учта босқич бўйича қуйидаги мазмунда маълумотлар жамланади:

- Кўчмас мулклар (бино ва иншоот)ларнинг техник, иқтисодий ва ҳуқуқий тавсифлари.
- Кўчмас мулк эгаликлари ҳақида зарурий маълумотлар.
- Кўчмас мулкка оғохлантиришлар ва оғирлаштирувчи ҳолатлар ҳақидаги қонуний ҳужжатларга асосланган аниқ маълумотлар.

Бинолар иншоотларнинг давлат рўйхатини олиб боришда қуйидаги принципларга асосланиш зарур бўлади:

- **Шубхасизлик принципи**, яъни мулк ҳуқуқларини давлат рўйхатига олиш тизимининг асосий мақсади – бу мулк эгаси ҳуқуқларига шубҳа, ишончсизлик уйғотмайдиган ҳуқуқлар асосида рўйхатга олишдир. Хеч бир шубҳа туғдирмайдиган ҳуқуқлар бекор қилинмайди, ўзгартирилмайди.
- **Вокиф бўлишни ўзгартириш принципи**, яъни агар ҳуқуқ давлат томонидан рўйхатга олинмаган бўлса, демак бундай ҳуқуқ мавжуд эмас. Хар қандай кўчмас мулкнинг эгаси фақат ўзига тегишли бўлган кўчмас мулкка ҳуқуқларини давлат рўйхатидан ўтганлиги ҳақидаги ахборотлардан вокиф этиши керак.
- **Ўрнини қоплаш (компенсациялаш) принципи**, яъни рўйхатга олувчининг айби билан орган томонидан шахс кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларидан маҳрум қилинса, зарар келтирган шахс томонидан компенсация тўланади. Бу ҳақида Ўзбекистон Республикаси Жиноят кодекси”нинг “Зарар етказилганлик учун жавобгарликнинг умумий асослари” моддасининг биринчи қисмида, жумладан, қуйидагича қоида келтирилган: “Ғайриқонуний ҳаракат (ҳаракатсизлик) туфайли фуқаронинг шахсига ва мол-мулкига етказилган зарар, шунингдек, юридик шахсга етказилган зарар зарарни етказган шахс томонидан тўлиқ ҳажмда қопланиши лозим”.

Вилоят, туман ва шаҳарларда фаолият кўрсатаётган рўйхатга олиш органлари хизмати ва туман ер ресурслари бўлимлари фуқаролардан рўйхатга олиш тизимига тушаётган талабномаларни ҳисобини юритади. Рўйхатга олиш тартиби қуйидагича кўринишда амалга оширилади (1-жадвал).

**Бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш ва улар
билан амаллар ўтказиш учун тушган талабномалар**

Р Е Е С Т Р И

№	Аризачининг номи	Ариза тушган сана	Объект номи	Талабнома предмети (рўйхатга олиш, амаллар бажариш)	Рўйхатга олиш вакти ва санаси	Хизмат учун тўланган ҳақ	Изоҳ
1	2	3	4	5	6	7	8

Рўйхатга олувчи рўйхатга олинаётган кўчмас мулк объектига нисбатан олиб борилган битимлар ёки амаллар ҳақида воқиф бўлиши лозим. Бу ҳолат томонларни ўзаро шартномани тузиш, талабнома реестрини тўлдириш чоғида аниқланади.

Бино ва иншоотларни давлат рўйхатига олиш уч босқичда амалга оширилади.



1-чизма. Бино ва иншоотларни давлат рўйхатига олиш тартиби.

Рўйхатга олиш даврида келиб чиқадиган ноаниқликлар ва бўлиши мумкин бўладиган саволлар бўйича рўйхатга олиш органида ушбу

муаммоларни хал қилиш учун сўровномаларни рўйхатга олиш реестри юритилади (2-жадвал).

2-жадвал

Ахборотларни қидириш ва сўровномаларни бериш реестри

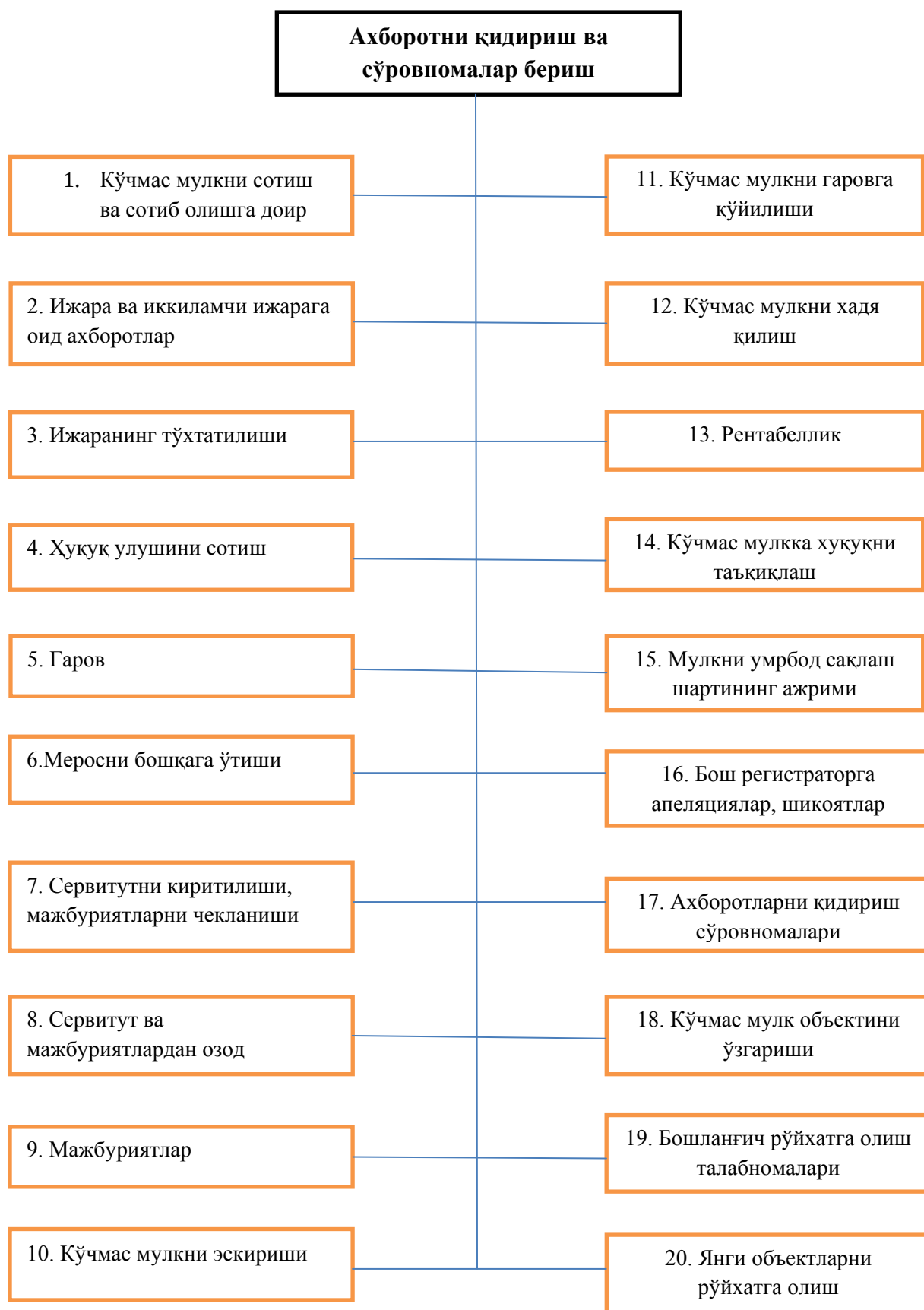
№	Аризачининг исми	Сўровнома берилган сана	Сўровноманинг мақсади	Объект номи	Сўровномани рўйхатга олиш вақти ва санаси	Хизмат учун тўланган ҳақ	Бажарилган-лиги хақида белги
1	2	3	4	5	6	7	8

Сўровномалар шаклининг тузилишини шундай тайёрлаш зарурки, унинг ҳар бир бўлишида бир хил мазмундаги ахборотлар мужассам бўлиши керак. Ушбу маълумотлар рўйхатга олувчининг махсус хонасида сақланиши зарур.

Талабномалар шаклининг тузилмавий кўриниши қуйидагича (2-чизма):

Шуни қайд қилиш жоизки, кўчмас мулк ҳуқуқи мавжуд бўлган юридик ва жисмоний шахсларнинг мулклари давлат рўйхатига олиш тизимида белгиланган тартибда расмийлаштирилмаса, тегишли мулкка бўлган ҳуқуқ вужудга келмайди, яъни у ҳеч қандай юридик кучга эга бўлмайди. Кўчмас мулкни давлат томонидан рўйхатга олиниши кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат томонидан кафолатлайди.

Бинолар ва иншоотлар жойлашган жой, уларнинг эгалик ҳуқуқи ёхуд бошқа ашёвий ҳуқуқлар билан юридик ва жисмоний шахсларга тегишлилиги, бу ҳуқуқларни пайдо бўлиш асослари ва муддатлари, уларни тўхтатилиш муддатлари, эгалик ҳуқуқини ва бошқа ашёвий ҳуқуқларни чеклаш шартлари, бу объектларга учинчи шахсларнинг ҳуқуқлари тўғрисидаги маълумотлар бинолар ва иншоотларнинг ҳуқуқий ҳолати ҳақидаги маълумотлар ҳисобланади.



2-чизма. Ахборотларни қидириш ва сўровномаларни беришнинг тузилмавий кўриниши.

Кўчмас мулкни давлат томонидан рўйхатга олишда қатор ҳужжатлар талаб этилади. Буюртмачилар томонидан тақдим этилган ҳужжатлар текширилиб, шубҳа ёки ишончсизлик тўғдираётган ҳужжатларга тегишли аниқликлар киритилади. Талабнома (ариза) ҳужжати нотўғри тўлдирилган ёки кўчмас мулкка оид ҳужжатлар тўплами тўлиқ ҳажмда тақдим этилмаган бўлса талабнома буюртмачига керакли ҳужжатларни олиб келиш учун қайтариб берилади.

Бино ва иншоотларни рўйхатга олиш тизимида аризаларни экспертизалаш иши алоҳида ўрин тутди. Аризаларни экспертиза қилиш уни пухта ўрганиб чиқиш ва ахборотлар реестридаги ахборотларни таққослаш йўли билан амалга оширилади. Бунда талабномани бажаришга зид келувчи омиллар масалан, кўчмас мулкни сотиш ёки сотиб олишга объектнинг гаровга олинганлиги ёки талабномани бажарилишини таъқиқловчи оғирлаштирувчи вазиятлар, яъни участкасини сақлаш вазифаси ёки қарама-қаршиликларнинг мавжудлиги учраб қолиши мумкин. Булар билан бир қаторда, аризаларни экспертизадан ўтказиш даврида қуйидагиларга жиддий эътибор бериш талаб этилади:

- Талабноманинг ҳақиқий эканлигини тасдиқлаш;
- Талабноманинг юридик кучга эга эканлигини тасдиқлаш;
- Мавжуд мулкка эгалик ҳуқуқини аниқлаш;
- Талабномадаги ҳужжатлар билан реестрдаги ҳужжатларни таққослаш;
- Ўзаро текширувлар: масалан, сервитут ҳуқуқи кўрилатган объектда ҳам ёндаги объектда ҳам мавжудлиги ва бошқалар.

Экспертиза даврида аниқланган тўсиқ ва зиддиятлар ҳақида буюртмачи ёзма равишда огохлантирилади ва муаммоларни ҳал қилиш учун муддат берилади. Агар муаммолар кўрсатилган муддатда ҳал этилмаса, буюртмачига объект бўйича хизматлар тўхтатилади, лекин тўланган пул маблағлари қайтарилмайди. Кўчмас мулкни давлат рўйхатига олиш буюртмачи

томонидан тақдим этилган хужжатларни рўйхатга олинган вақти ва санасидан бошлаб бир ой муддатда амалга оширилади.

Юқорида эътироф этилганидек, бинолар ва иншоотларни давлат рўйхатига олиш “Ергеодезкадастр” давлат қўмитасининг туманлар ва шаҳарларда фаолият юритаётган ҳудудий хизматлари томонидан амалга оширилади. Эътироф этиш зарурки, бинолар ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш учун ҳар бир бино ва иншоот инвентаризация қилинади. Натижада бино ва иншоотларнинг турлари ва сони, хоналар сони, ҳар бир хонанинг ва бинонинг умумий ўлчами, инженерлик коммуникациялари билан таъминланганлиги, бино ва иншоотларнинг баҳоси ва бошқа техник кўрсаткичлари аниқланади. Хусусан, “Ергеодезкадастр” давлат қўмитасининг берган маълумотларига қараганда, 2011 йилда 268915 турар жойлар ва 33816 нотурар жойлар инвентаризация қилинди, 296398 турар жойлар ва 26309 нотурар жойлар баҳоланган ҳамда 65065 объектда жаъми 85435.5 га ер майдонида кадастр съемкаси бажарилди. Вилоятлар кесимида бу маълумотлар қуйидагича бўлган (3-жадвал):

3-жадвал

Ўзбекистон Республикасида бино ва иншоотларни инвентаризация қилиш ва баҳолаш ишлари

№	Вилоятлар	Инвентаризация қилинган объектлар сони		Баҳоланган объектлар сони	
		Турар жойлар	Нотурар жойлар	Турар жойлар	Нотурар жойлар
1	Қорақалпоғистон Республикаси	3311	1929	24091	1404
2	Андижон	5825	1551	8826	1800
3	Бухоро	5157	1093	9678	827
4	Жиззах	8173	1278	3577	818
5	Қашқадарё	18040	2223	8860	1976
6	Навоий	8787	1361	115666	6723

7	Наманган	11676	1492	12682	1713
8	Самарқанд	16672	2932	12249	2587
9	Сирдарё	3875	983	4877	1139
10	Сурхондарё	3315	1333	5733	1733
11	Тошкент	62188	5669	40099	1796
12	Фарғона	5939	2826	23669	1354
13	Хоразм	12298	2058	15929	2122
14	Тошкент шаҳри	111831	7088	10462	317
	Жаъми:	268915	33816	296398	26309

Ушбу ҳарактлардан келиб чиққан ҳолда 2011 йилда мамлакат бўйича жаъми 114009 якка тартибдаги уй-жойлар, 117463 хусусийлаштирилган квартиралар, 2729 юридик шахсларнинг уй-жой ва квартиралари ҳамда 37389 турар жой бўлмаган бино ва иншоотлар рўйхатга олинган. Вилоятлар кесимида бу маълумотлар қуйидагича (4-жадвал):

4-жадвал

Бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларни ҳамда улар билан боғлиқ битимларни давлат рўйхатидан ўтказишнинг вилоятлар кесимидаги ҳолати

№	Вилоятлар	Рўйхатдан ўтказилган бино ва иншоотлар сони				Ипотека шартнома-лари сони
		Якка тартибдаги уй-жойлар сони	Хусусийлаштирилган квартиралар сони	Юридик шахсларнинг уй-жой ва квартиралари сони	Турар жой бўлмаган бино ва иншоотлар сони	
1	Қорақалпоғистон Республикаси	9848	6656	914	2586	971
2	Андижон	9898	1299	138	3125	2036
3	Бухоро	6074	5752	219	2057	654
4	Жиззах	3659	3586	218	1602	923
5	Қашқадарё	4120	3397	7	2654	1025
6	Навоий	3185	7124	35	2097	1725
7	Наманган	4684	5421	210	2293	703
8	Самарқанд	8837	5813	98	3965	1294
9	Сирдарё	4426	2497	116	1582	675
10	Сурхондарё	4333	1956	186	1881	1103
11	Тошкент	27844	11612	1	4320	2307
12	Фарғона	9465	12899	104	3152	1531
13	Хоразм	5262	3463	99	2458	1090
14	Тошкент шаҳри	12374	45988	388	3617	1578
	Жаъми:	114009	117463	2729	37389	17615

4 – жадвалдаги маълумотлардан кўринадик, ҳозирги кунга қадар бинолар ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олишда сезиларли камчиликлар мавжуд. Хусусан, “Ергеодезкадастр” давлат қўмитасининг берган маълумотларига қараганда, республика бўйича кўчмас мулк объектларининг сони 5,2 млн. дан ошишига қарамасдан уларни рўйхатга олиш ёки улар билан бўладиган битимларни рўйхатга олиш даражаси паст. Бунинг асосий сабаби, бир томондан зарурий мутахассисларнинг етишмаслиги бўлса, иккинчи томондан, бу тадбирни моҳиятини тушуниб етмасликдир.

Шундай қилиб, бино ва иншоотлар кадастрини юритиш бугунги бозор иқтисодиёти шароитида уй-жойлар ва бошқа бино-иншоотлардан фойдаланиш тартибини белгилаши билан бир қаторда кўчмас мулкларга бозор механизмларини илмий асосда қўллашга имкон беради.

1.2. Бино ва иншоотлар кадастрини юритишнинг ҳуқуқий манбалари

Ўзбекистон Республикаси иқтисодиётида бозор муносабатларини ривожлантириб бориш ер муносабатларини тубдан қайта қуриш билан бир қаторда ушбу ер майдонлари билан мухтакам боғлиқ бўлган кўчмас мулклар, яъни бино ва иншоотлар ҳамда улар билан бўладиган турли битишувларни тартибга солишни талаб қилади. Бу эса, ўз навбатида, Давлат кадастрларининг ягона тизими таркибида бино ва иншоотлар давлат кадастрини юритилишини тақозо қилади.

Бино ва иншоотлар давлат кадастрини юритиш тизими – бу кадастрга оид ахборотларни тўплаш, қайта ишлаш, ҳисобга олиш, бир тизимга келтириш, сақлаш, янгилаб туриш ва фойдаланувчиларга беришдан иборат. Шундай экан, бино ва иншоотлар давлат кадастри ҳам бошқа объектлар кадастрлари сингари маълум ҳуқуқий манбааларга эгадир.

Бино ва иншоотлар давлат кадастрини юритишнинг асосий ҳуқуқий манбаларидан бири – бу Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг

1996 йил 17 июлдаги 255-сонли “�збекистон Республикасида давлат кадастрларининг ягона тизимини ташкил этиш ва уни юритиш тўғрисидаги Низомни тасдиқлаш ҳақида”ги қарори ҳисобланади.

Ушбу қарор ва Низомга биноан бугунги кунда мамлакатимизда давлат кадастрларининг ягона тизими таркибида бино ва иншоотлар давлат кадастрини юритиш йўлга қўйилган. Ушбу Низом ва бошқа меъёрий ҳужжатларга таянган ҳолда 1997 йил 2 июнда Вазирлар Маҳкамасининг 278-сонли “�збекистон Республикасида бинолар ва иншоотлар давлат кадастрини юритиш тартиби тўғрисидаги Низомни тасдиқлаш ҳақида”ги қарори қабул қилинган. Ушбу Низом бундай кадастрнинг мазмуни, моҳияти ва таркибини, шунингдек, бинолар ва иншоотлар кадастрининг ҳужжатларини ёритиб берди. Хусусан, ушбу Низомга мувофиқ “Бинолар ва иншоотлар давлат кадастри бинолар ва иншоотлардан самарали фойдаланишни ва уларни муҳофаза қилишни, мулк эгаларининг ва бу объектлардан бошқа фойдаланувчиларнинг ҳуқуқларини, шунингдек, бинолар ва иншоотларга эгалик ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар давлат рўйхатидан ўтказилишини таъминлаш учун юритилади”.

Низомда бинолар ва иншоотлар кадастрини юритишни маблағлар билан таъминланиш манбалари ҳам аниқ кўрсатилган. Хусусан эътироф этиладики, “Бинолар ва иншоотлар давлат кадастрини юритиш бўйича ишлар бинолар ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказилганлик учун ундириладиган маблағлар ва бошқа манбалар ҳисобидан маблағ билан таъминланади. Давлат мулки бўлган объектлар бўйича давлат кадастрини юритиш ишлари давлат бюджети ҳисобидан маблағ билан таъминланади”. Шулар билан бир қаторда, Низомда бинолар ва иншоотлар кадастрининг таркиби бўйича ҳам аниқ маълумот келтирилади: “Бинолар ва иншоотлар давлат кадастри туман, шаҳар кадастри дафтарида, кадастр планидан, кадастр ҳужжатларидан ва геофондлардан, шунингдек, белгиланган тартибда шакллантирилган компьютер маълумотларидан иборат”.

Маълумки, бинолар ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларни, шунингдек улар билан бўладиган ботишувларни давлат рўйхатига олиш бу кадастрнинг асосини ташкил этади. Шундай экан, Низомда бинолар ва иншоотларнинг ҳуқуқий ҳолати ҳам аниқ эътироф этилади: “Бинолар ва иншоотлар жойлашган жой, уларнинг эгалик ҳуқуқи ёхуд бошқа ашёвий ҳуқуқлар билан юридик ва жисмоний шахсларга тегишлилиги, бу ҳуқуқларни пайдо бўлиш асослари ва муддатлари, уларни тўхтатилиш муддатлари, эгалик ҳуқуқини ва бошқа ашёвий ҳуқуқларни чеклаш шартлари, бу объектларга учинчи шахсларнинг ҳуқуқлари тўғрисидаги маълумотлар бинолар ва иншоотларнинг ҳуқуқий ҳолати ҳақидаги маълумотлар ҳисобланади”. Шу билан бирга, Низомда бинолар ва иншоотларнинг хўжалик мақоми ва архитектура-қурилиш мақоми ҳақидаги маълумотлар ҳам тўла келтирилган: “Бинолар ва иншоотларнинг қиймати, улардан фойдаланиш хусусиятлари, бу объектларнинг маиший ишлаб чиқариш мақсадларида фойдаланиши, улар жойлашган минтақаси тўғрисидаги маълумотлар бинолар ва иншоотларнинг хўжалик мақоми бўйича маълумотларни, бинолар ва иншоотларни ер тузиш схемаларига, шаҳар бош планига, аҳоли яшаш пунктларини жойлаштириш лойиҳаларига, шунингдек, архитектура ва шаҳарсозлик талабларига мувофиқлиги, бинолар параметрлари, эгаллаб турган ер участкаси, қурилган вақти, инженерлик-техник коммуникацияларни мавжудлиги, сейсмик чидамлилиги тўғрисидаги маълумотлар архитектура – қурилиш мақоми ҳақидаги маълумотларни ташкил этади”.

Қайд қилиш жоизки, Низомда туман, шаҳар геофондлари тўғрисида анча олдин тўхталиб ўтилган. Хусусан, “туман, шаҳар геофондлари – бинолар ва иншоотларнинг топография – геодезия, картография, инженерлик-геология, гидрогеология, экология, санитария – гигиена, социология, лойиҳалаш – планлаштириш, тарихий – маданий, техноген фалокатлар, техник инвентаризацияланганлиги ва паспортлаштирилганлиги ва сейсмик турғунлигига оид замонавий ва геоахборот маълумотлар омборидир” деб қайд қилинган.

Умуман Низом бинолар ва иншоотлар кадастрини юритиш бўйича асосий меъёрий ҳужжат сифатида мавжуддир. Унда бинолар ва иншоотлар кадастрини юритиш бўйича барча тартиблар, ҳужжатлар келтирилган.

Юқоридаги Низом асосида кадастр юритилишини амалга оширишда Ўзбекистон Республикасининг “Уй-жой кодекси” ҳам муҳим ҳуқуқий аҳамиятга эгадир, негаки айнан ушбу кодекс фуқароларнинг уй-жойларга бўлган ҳуқуқий муносабатларини тартибга солади. Кодексида уй-жой фонди ва унинг турлари, турар жой ва уларнинг турлари, турар жойга бўлган мулк ҳуқуқи, бошқа ашёвий ҳуқуқларни ҳамда турар жойга оид битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш, хусусий уй-жой фонди ва ундан фойдаланиш ва бошқалар бўйича тўла ҳуқуқий тартиб-қоидалар келтирилганки, айнан ушбу ҳуқуқий муносабатлар бинолар ва иншоотлар кадастрини юритишда муҳим омил бўлади. Хусусан, кодекснинг 11-моддасида эътироф этиладики, “Турар жойга бўлган мулк ҳуқуқи муддатсиз бўлиб, Фуқаролар ва юридик шахсларнинг, давлатнинг ҳуқуқларини ҳамда қонун билан қўриқланадиган манфаатларини бузмаган ҳолда шахснинг ўзига тегишли турар жойга ўз хохиши ва манфаатларига қўра эғалик қилиш, ундан фойдаланиш ва уни тасарруф этиш, шунингдек ўзининг мулк ҳуқуқи бузилишини бартараф этишни талаб қилиш ҳуқуқидан иборатдир. Турар жойнинг қўринишини ўзгартиришга, уларни қайта қуриш ёки бузишга маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг тегишли рухсатномаси бўлган тақдирда йўл қўйилади”. Шу билан бир қаторда, ушбу турар жойга бўлган мулк ҳуқуқини, бошқа ашёвий ҳуқуқларни ҳамда турар жойга оид битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш ушбу кодекснинг 13- моддасида келтирилган: “Турар жойга бўлган мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар, бу ҳуқуқларнинг вужудга келиши, бошқага ўтиши, чекланиши ва бекор бўлиши давлат рўйхатидан ўтказилиши шарт. Давлат рўйхатидан ўтказиш қўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни ва унга доир битимларни рўйхатдан ўтказувчи органда амалга оширилиб, ушбу орган мулк ҳуқуқи, бошқа ашёвий ҳуқуқ ёки битим рўйхатга олинганлиги тўғрисида ҳужжат беради”.

Юқоридагилар билан бир қаторда шуни эътироф этиш зарурки, бинолар ва иншоотлар кадастрини юритишда турар жойга бўлган мулк ҳуқуқини вужудга келиши, бошқага ўтиш масалалари жуда кўп эътиборга олинади. Шу нуқтаи назардан ҳам юқоридаги ҳолатлар “Уй-жой кодекси”дан алоҳида ўрин олган. Хусусан, кодекснинг 14-моддаси айнан ушбу масалаларга қаратилган: “Белгиланган тартибда ажратилган ер участкасида янги қурилаётган уйга мулк ҳуқуқи уй давлат рўйхатидан ўтказилган пайтдан бошлаб вужудга келади. Уйни, квартирани олди – сотди ва айирбошлаш шартномаси ёзма шаклда, тарафлар имзолайдиган битта ҳужжатни тайёрлаш йўли билан тузилади ҳамда у нотариал тасдиқланиши ва рўйхатдан ўтказилиши шарт. Шартнома шаклига риоя этмаслик уни ҳақиқий эмаслигига олиб келади.

Умрбод таъминлаш шарти билан уйни, квартирани бошқа шахсга бериш тўғрисидаги шартнома Ўзбекистон Республикаси Фуқаролик Кодексининг қоидаларига риоя этилган ҳолда нотариал тасдиқланиши керак.

Уйни, квартирани ҳадя қилиш шартномаси нотариал тасдиқланган бўлиши ҳамда давлат рўйхатидан ўтказилган бўлиши шарт.

Уй – жой облигацияларини олиш ва уларни қолган қийматини банк кредитлари ҳисобига тўлаш йўли билан қурилган ва олинган уйга мулк ҳуқуқи кредит тўлиқ қайтарилганидан кейин вужудга келади”.

Юқорида эътироф этилган барча ҳуқуқий қоидалар бинолар ва иншоотлар кадастрини юритиш қанчалик муҳим ва мураккаблигини тасдиқлайди. Бундан мураккаблик асосан, бир томондан бинолар ва иншоотларга ҳуқуқларнинг ранг – баранглиги билан ҳамда уларни тўғри тушуниши ва ҳужжатларини расмийлаштириш билан боғлиқ бўлса, иккинчи томондан, турли моҳиятлардаги бинолар ва иншоотлар билан бўладиган битишувларда техник ўлчов ишларини кўп сонлиги билан боғлиқдир. Булардан ташқари, бинолар ва иншоотлар давлат кадастрини юритишда хусусан уларни давлат рўйхатига олишда бинолар ва иншоотларни қийматини баҳолаш маълумотлари ҳам алоҳида ўрин тутди. Бинолар ва иншоотлар қийматини баҳолаш, бошқа объектлар ҳамда ҳаракатларни

баҳолаш фаолиятини ҳуқуқий асоси бўлган, Ўзбекистон Республикасининг “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”ги қону билан тартибга солинади.

Қайд қилиш мумкинки, ушбу қонуннинг 5-моддасида, яъни “Баҳолаш объектлари”да бинолар ва иншоотлар ҳам баҳолаш фаолиятининг асосий объектлари сифатида эътироф этилади: “Баҳолаш объектларига кирадилар: алоҳида моддий объектлар, шасхнинг мол-мулкани ташкил этувчи ашёлар мажмуи, шу жумладан муайян турдаги кўчмас мулк, мол-мулкка ёки мол-мулк таркибидаги айрим ашёларга бўлган мулк ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар”.

Қонунда баҳолашни ўтказишнинг мажбурийлиги алоҳида эътироф этилган, негаки бинолар ва иншоотлар турли ҳаракатларга тортилар экан, бундай ҳаракатлар уларни қиймати билан узвий боғлиқ бўлади. Жумладан, қонуннинг 11-моддасида баҳолаш қуйидаги мақсадлар учун мажбурийлиги кўрсатилган: “Баҳолаш объектларини давлат тасарруфидан чиқариш, хусусийлаштириш, олди-сотди операцияларини ўтказиш ёки ижарага беришда, гаров сифатида фойдаланишда, баҳолаш объектлари юридик шахсларнинг устав фондларига улуш тариқасида берилаётганда ва бошқалар”.

Маълумки, бинолар ва иншоотларни баҳолаш натижалари бўйича ҳисобот тузилади. “Баҳолаш тўғрисида”ги қонуннинг 17-моддасида айнан ушбу ҳисоботларнинг мазмунига оид умумий талаблар тўла келтирилган: “Ҳисоботда қуйидагилар кўрсатилиши лозим:

- Ҳисобот тузилган сана ва унинг тартиб рақами;
- Баҳоловчининг баҳолашни ўтказиши учун асос;
- Баҳолаш объекти қийматининг тегишли турини аниқлаш учун баҳолаш стандартлари, улардан фойдаланиш учун асос, баҳолашни ўтказишда фойдаланилган маълумотлар;
- Баҳолаш объекти қийматини аниқлаш изчиллиги ва унинг яқуний миқдори;

- Баҳоловчи фойдаланадиган ҳамда баҳолаш объектининг миқдор ва сифат хусусиятларини белгилайдиган хужжатлар рўйхати”.

Шундай қилиб, юқоридагилардан қисқача хулоса қилиш мумкинки, бинолар ва иншоотлар кадастрини юритиш, ушбу кадастр хужжатларини тузиш қатор қонунлар ва қонуности меъёрий хужжатларида ўзининг ҳуқуқий асосларига эга бўлади. Ушбу ҳуқуқий манбаалардан фойдаланиш кадастрни юритишда муҳимдир.

1.3. Бино ва иншоотлар кадастрини юритиш услубиятларини такомиллаштириш.

Маълумки, кўчмас мулк объектларини аниқлаш, улар таркибини иккита қисмга: табиий (табиат) объектлари – ер участкаси, ўрмон ва кўп йиллик дарахтзорлар, алоҳида ажралган сув объектлари ҳамда ер ости участкалари (улар “табиати бўйича кўчмас мулклар” деб аталадилар) га ҳамда сунъий объектлар (қурилишлар-бино ва иншоотлар) га ажратиш кўзда тутилади.

Бинолар инсон ҳаёт-фаоляти учун зарур бўлган хоналарнинг мавжудлиги билан тавсифланадилар. Мақсадли моҳиятига қараб улар қуйидагиларга бўлинадилар:

- уй-жойлар: камқаватли уйлар (3 қаватгача) кўп қаватли уйлар (4 дан 9 қаватгача) юқори қаватли уйлар (10 дан 20 қаватгача), минорали уйлар (20 қаватдан баланд). Кондоминиумлар, секциялар (подъездлар), подъездаги қаватлар, хонадонлар, хоналар, чорбоғ уйлар ҳам уй-жой кўчмас мулк объектлари бўлиши мумкин;

- жамоат бинолари-болалар боғча-ясилари, мактаблар, ўқув муассасалари, дўконлар, касалхоналар ва поликлиникалар, санаториялар, спорт иншоотлари, ўт ўчириш деполари, ҳаммомлар, кир ювиш бинолари, кинотеатрлар, меҳмонхоналар, театрлар, умумий овқатланиш ва маиший хизмат кўрсатиш корхоналари, маъмурий муассасалар ва лойиҳалаш ташкилотларининг бинолари ва бошқалар;

- тижорат-ресторанлар офислари, дўконлар, меҳмонхоналар, ижора учун гаражлар, омборхоналар, мулкӣ мажмуа сифатидаги бинолар ва иншоотлар;

- ишлаб чиқариш воситалари жойлашган ҳамда саноат маҳсулотлари ишлаб чиқариладиган саноат(ишлаб чиқариш) бинолари;

- ёрдамчи –трансформатор жойлашган, насослар жойлашган бинолар, айвонлар ва ҳ.з.;

- қишлоқ хўжалик-чорвачилик, паррандачилик фермаларнинг бинолари, иссиқхоналар, парниклар, минерал ўғитлар омборхоналари, силосхоналар, катрошка ва сабзавотлар сақлаш бинолари ва иншоотлар ва ҳ.з.;

- омборлар-нефт ва нефт маҳсулотларини сақлаш учун резервлар, дон омборлари ва элеваторлар, турли моҳиятдаги ерости омборлари;

Мақсадли моҳиятига қараб бино ва иншоотлар (кўчмас мулк) қуйидаги тоифалар бўйича таснифланадилар.

“А” тоифаси. Тадбиркорликни юритиш учун эгаси томонидан фойдаланиладиган бинолар ва иншоотлар (кўчмас мулк) улар қуйидаги синфларга бўлинадилар:

1) Тадбиркорликнинг маълум бир турини юритишга мослаштирилган

ва одатда ушбу тадбиркорлик билан биргаликда сотиладиган, ихтисослаштирилган бинолар ва иншоотлар (маслан, нефтни ҳайдаш заводлари, кимй корхоналари, машина ва қурилмаларни жойлаштириш учун цехлар);

2) ихтисослаштирилмаган бинолар – дўконлар, офислар, фабрикалар,

омборлар, одатда улар сотлади ёки ижарага берилади.

“Б” тоифаси. Инвестициялар учун бино ва иншоотлар (кўчмас мулк). Ушбу турдаги кўчмас мулкларга асосан ижараг бериш асосида даромад олиш ёки қўйилган капиталдан фойда ундириш мақсадларида эгалик қиладилар.

“В” тоифаси. Ортиқча бинолар ва иншоотлар бугунги кунда ёки келгисида тадбиркорликни юритиш учун эндиликда керак бўлмайдиган бинолар ва шу сабабли ҳам улар ортиқча кўчмас мулк деб эълон қилинган.

Бино ва иншоотларнинг конструктив элементлари ва инженерлик жихозланишининг тавсифи қуйидаги элементлари бўйича техник кузатувлар натижасига қараб тузилади: асоси, пойдеворлар, тиркович деворлари, ертўла деворлари, колонналар, деворлар ва ажратгичлар, балкалар ва ригеллар, фермалар, устёпгичлар ва тўшалмалар, томи, нарвон, потолоклар, поллари, деразалар, эшиклар ва дарвоза, витриналар, ички ва ташқи пардозлар, сантехник қурилмалар, электрт жихозлари, иссиқ ва совуқ таъминоти ва бошқалар.

Шуни алохида эътироф этиш жоизки, бино ва иншоотлар маълум бир ер майдонининг усти ёки тагида жойлашган, улардан фойдаланиш ва бошқа харажатлар сўзсиз ер майдонларидан фойдаланиш ёки ўзга ҳуқуқий харажатларни вужудга келтиришга олиб келади. Шундай экан, бино ва иншоотлар кадастрини юритиш асосий давлат кадастри ҳисобланган ер кадастрини юритиш билан узвий боғлиқдир.

Маълумки, республикамиз вилоятлари, шаҳар ва қишлоқлари ўзларининг жойлашувлари бўйича турлича табиий ва иқтисодий – ижтимоий шароитларга эгадирлар. Бундай ҳолда ушбу вилоятлар, туманлар, шаҳар ва қишлоқларни ривожлантириш улардаги мавжуд бино ва иншоотлардан самарали ва оқилдона фойдаланишни йўлга қўйиш, солиқ тизимини, ижара муносабатларини такомиллаштириш бино ва иншоотлар кадастри маълумотлари асосида олиб бориши зарур.

Бино ва иншоотлар кадастри маълумотлари улар ҳолатини ва фойдаланишни яхшилаш бўйича тадбирларни режалаштириш ҳам нихоятда зарур. Бино ва иншоотдан фойдаланувчи, ижарачи ёки ушбу мулкларнинг

мулкдори улардан белгиланган мақсадга мувофиқ оқилона ва самарали фойдаланишдан манфаатдордирлар. Бунинг учун албатта ушбу бинолар ва иншоотларнинг техник ҳолатлари тўғрисидаги маълумотлар зарур бўлади.

Бино ва иншоотлар кадастрини юритишнинг предмети бўлиб, маълум бир ҳудудда (шаҳар, қишлоқ ёки бошқа ҳудуд) барпо этилган сунъий объектлар, шунингдек уларнинг таркибида, ҳуқуқий ҳолатида, қийматларида рўй берадиган турли ўзгаришлар хизмат қилади. Ҳал қилинадиган масалаларга қараб бинолар ва иншоотлар бир бутун жамланма ҳолатида ёки алоҳида, якка – якка тарзда қаралиши мумкин.

Кадастрини юритишда бино ва иншоотларга, уларни зарурий ҳолатларда бирлаштириш ёки якка-якка ажратиш мақсадида махсус “код”лар берилади. Кодлаштиришнинг асосида ҳавфли – сонли белгилар ётади. Сонли кодлар фақатгина сонлардан иборат бўлади. Кўп сонли бинолар ва иншоотлар, агарда улар маълум бир тартибда тизимланган бўлса, улар кадастрини юритиш, уларни ўрганиш осон бўлади. Бундан ташқари, бино ва иншоотлар кадастрини юритишда, жумладан, уларни ҳисоб қилишда ёки бўлмаса баҳолашда имкони борича таснифланадилар. Таснифлаш – таснифлашнинг мавжуд тизимига мос ҳолда танланган белгилари бўйича бино ва иншоотларни тартибга келтиришдир. Масалан, давлат бинолари ва иншоотлари, хусусий, жамоат ва ҳакозо.

Эътироф этиш жоизки, бино ва иншоотлар кадастрини замонавий талаблар асосида юритиш ЭҲМсиз амалий жихатдан мумкин эмас. Бино ва иншоотлар бўйича зарурий ахборотларни ЭҲМда қайта ишлашда. Техник воситалар учун қабул қилинишга ўнғайлилиқ туғдириши учун улар кўринишларини ўзгартиришга зарурият туғилади. Ахборотларни формал тилга айлантириш кодлаш ёрдамида амалга оширилади.

Бино ва иншоотларни кодлаш усуллари ва тартибининг жамланмаси кодлаштириш тизими дейилади.

Бино ва иншоотлар кадастрини юритишда кодлаш муҳим аҳамиятга эгадир. Шу сабабли ҳам кодларни ишлаб чиқишда қуйидаги талаблар ҳисобга олиниши зарур:

- кодлаш тизими таснифлашнинг амалдаги тизимга мос келиши зарур;
- коднинг алфавити имкони борича рақамли бўлиши зарур;
- коднинг асоси, яъни белгилар имқдори мумкин қадар кам бўлиши зарур;
- кодлаш белгилари объектни кодлаш учун қўшимча киритиладиган белгилар учун захирага эга бўлиши зарур;

Бугунги кунда айниқса тартиб рақамли, серияли, таснифи ҳамда аралаш турли кодлар бино ва иншоотлар кадастрини юритишда кенг тарқалган.

Ўтказилиш тартиби, моҳияти ва мазмунига қараб бино ва иншоотлар давлат кадастри маълум таркибга ва турларга бўлинади. Умумун бундай кадастри юритиш топографо-геодезик, картографик, геологик, меъморий ижтимоий – иқтисодий йўналишларда текшириш ҳамда қидирувлар олиб бориш, бино ва иншоотларни ҳисобга олиш, уларни техник ва бозор муносабатлари нуқтаи назаридан баҳолаш шунингдек фойдаланувчилар, ижарачилар ва мулкдорларни бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларини давлат рўйхатига олиш билан таъминланади.

Юқорида қайд қилинганлардан келиб чиққан ҳолда бино ва иншоотлар давлат кадастри қуйидаги таркибий қисмлардан иборат:

- бино ва иншоотларга, ерга бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатига олиш;
- бино ва иншоотларни миқдорий ва сифат ҳисобларини юритиш;
- бино ва иншоотларни баҳолаш;
- бино ва иншоотлар кадастри маълумотларини тўплаш, бир тизимга келтириш, қайта ишлаш ва янгилаб туриш.

Бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатига олиш улар жойлашган ер майдонлари билан биргаликда амалга оширилади. Шу сабабли

хам рўйхатга олиш тадбири бутун бир яхлит кўчмас мулк бўйича амалга оширилади (ер участкаси ва унда жойдашаган бино – иншоот, биргаликда).

Бино ва иншоотлар давлат кадастрини юритиш давлат ер кадастрини юритиш сингари маълум бир тамойилларга асосланади. Бундай тамойилларга қуйидагиларни киритиш мумкин:

- Марказлашагн рахбарлик;
- Кадастр маълумотларини қайта ишлаш ва тақдим этишнинг бирлиги;
- Кадастр маълумотларини объективлиги, тўлаллиги ва ҳаққонийлиги;
- Кадастр тизимини ер кадастри асосида шаклланиши;
- Маълумотларни тўлдириш ва янгиланиб туришини узлуксизлиги ва ҳақ.

Ушбу тамойиллар бино ва иншоотлар давлат кадастрини юритиш, унинг натижаларидан халқ хўжалиги масалаларини ижобий ҳал қилишда фойдаланиш, шунингдек бу кадастр билан чамбарчас боғлиқ бўлган бошқа кадастрларни яратилишида муҳим асос бўлиб хизмат қиладилар.

Ўзбекистон Республикасида бино ва иншоотлар давлат кадастрини юритиш (ер кадастри билан биргаликда) маъмурий туман (шаҳар) ҳокимлари тасарруфида фаолият юритадиган ер ва кўчмас мулк давлат кадастри ҳудудий хизматига юкланган. Улар ўз ваколатлари доирасида шаҳар ва қишлоқлардаги бино ва иншоотлар, улар эгаллаган ер майдонларининг кадастрини юритадилар.

Маълумки, кўчмас мулк бозорида кўчмас мулк объектларига бўлган ҳуқуқлар товар бўлиб хизмат қилади. Шу сабабли ҳам уни яратиш учун биринчи галда кўчмас мулкларни юридик жихатдан шакллантириш зарур бўлади. Бу ҳар бир объект учун кейинчалик кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатига олиш билан кадастр ишини шакллантиришни билдиради. Шундан кейингина кўчмас мулк, аниқроғи бино ва иншоот товарга айланади ва давлат унинг ҳимоясини кафолатлайди. Ер участкасига ижара шартномаси ҳам кадастр иши асосида тузилади. Шундай қилиб, бино

ёки иншоотни сотиш ёки ижарага бериш уни юридик жихатдан шакллантиргандан кейингина амалга оширилиши мумкин.

Ўзининг моҳиятига (жамиятдаги ролига қараб) қараб бино ва иншоотлар кадастри ўз таркибига иккита кичик тизимни олади:

- Ҳуқуқий (ёки рўйхатлаш), яъни рўйхатга олиш кадастри;
- Фискал (ёки молиявий-иқтисодий) кадастр.

Кадастрнинг рўйхатлаш кичик тизими бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш тизимидан иборат. У ушбу бино-иншоотлардан фойдаланувчилар ҳуқуқларини кафолатлаш мақсадида юритилади, ҳамда кўчмас мулк бозорини ҳамда ҳар қандай инвестицияни яратиш учун зарурий шарт ҳисобланади. Фискал кичик тизим эса бино-иншоотларни бюджетга даромад келтирадиган операциялари ҳамда кўчмас мулкка тўловлар билан боғлиқ бўлган бино-иншоотлар кадастрининг барча қирраларини яратиш ва юритишни ўз ичига олади. Булар солиқлар, ижара тўловлари, суғурта тўловлари, бино ва иншоотлар билан бўладиган барча операциялардан тушумлар ва ҳоказолардир. Фискал кадастрнинг вазифаларидан бири – бу солиққа тортиш базасини аниқлашдан иборатдир.

Бино ва иншоотлар кадастрини юритишда бино ёки иншоотларнинг

техник паспорти тузилади. Бу паспорт ундан фойдаланиш ҳуқуқини бериш ёки ушбу ҳуқуқни чеклаш, бекор қилишга доир махсус ҳужжат бўлиб, у ўз ичига муайян бино ёки иншоот, унинг таркибий тузилмалари ҳақидаги тўлиқ маълумотларни, ўлчов натижалари кўрсатилган жадвални, бино ёки иншоотнинг плани ва чизмасини баҳолаш натижаларини, ҳуқуқни чеклаш ёки бекор қилишга оид ҳужжатларни, бино ва иншоотларнинг таркибий қисмлари билан боғлиқ бўлган таркиб ва хулосаларни олади.

Бино ёки иншоотга бўлган мулккий эгалик ҳуқуқининг пайдо

бўлиши, бир шахсдан иккинчисига ўтиши, чекланиши ва бекор қилинишини тасдиқловчи ҳужжатларга қуйидагилар киради:

- Ер участкасидан доимий фойдаланиш, умрбод, меъросий, доимий

равишда қурилиш ишларини олиб боришни ҳамда бино ёки иншоотдан фойдаланиш ҳуқуқини берувчи далолатнома, маъмурий туман (шаҳар) бошқарув органларининг қарорлари;

- Бино ва иншоотларни фойдаланишга бериш тўғрисидаги масъул органларнинг далолатномалари, қарорлари, фармонлари;

- Эгасиз қолган, хўжасизлик асоратида сақланаётган, мусодара қилинган ёки меросий ҳуқуқ асосида давлат ихтиёрига ўтган бино ва иншоотларни маҳаллий бошқарув органларининг захирасига ўтказиш ҳақидаги масъул органларнинг қарорлари;

- Олди-сотди, айрибошлаш, ҳадя қилиш, мулкни бўлиш, ижарага бериш, гаровга қўйиш, умрбод сақлаш шарти билан мулкни айрибошлаш каби амалиётларнинг шартномалари, шу жумладан нотариус томонидан тасдиқланган ҳужжатлар;

- Қуриш ҳуқуқини берувчи ҳужжатлар, яъни турар жой биноларини қуриш ва уларни хусусий мулк тарзида эътироф этувчи ҳақиқий ҳужжатлар;

- Турар жой биноларини эр-хотин ўртасида бўлиш ҳужжатлари, васиятномалар;

- Бино ва иншоотга нисбатан мулкый ҳуқуқ мавжудлигини эътироф этувчи маҳаллий давлат органларининг қарорлари;

- Бино ёки иншоотларни кимошди савдосида ёки танловда сотиб олганлиги ҳақидаги гувоҳнома;

- Давлат тасарруфидан чиқарилган ва хусусийлаштирилган давлат мулкига хусусий мулк ҳуқуқини берувчи давлат ордери;

- Бино ёки иншоотни олди-сотди, айрибошлаш, ҳадя қилиш, умрбод фойдаланиш мақсадида бир қисмини ажратиб олиш ва меросий ҳуқуқ бериш ҳақидаги гувоҳномани ва бошқа нотариал ҳужжатларни беришга оид ҳужжатларнинг нусхалари, шартнома нусхалари, нотариал идоралар реестрларидан кўчирмалар;

- Қонунчиликда белгиланган бошқа ҳужжатлар;

Башарти бино ёки иншоотга нисбатан мулк ёки бошқа мулкый ҳуқуқларни бевосита асослаш учун бирламчи ҳужжатлар бўлмаса, ундай ҳолда қуйидаги билвосита ҳужжатлардан фойдаланилади.:

- Бино ёки иншоотни қуриш мақсадида банкдан олинган қарз-тўлов мажбуриятномаси, негаки бундай мажбуриятнома ер участкасини бериш ҳақидаги далолатнома мавжуд бўлсагина ва қурилишни бажариш учун шартнома тузилган бўлсагина берилади.

- Ер солиғи, бино ва иншоотга мулк солиғи, суғурта солиғи тўланганлиги ҳақидаги ҳужжатлар;

- Бино ва иншоотларни қуриб тугалланганлиги ҳақидаги давлат қабул ҳайатининг далолатномаси ва бошқалар.

Бино ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш кўчмас мулк бозорини яратиш ва ривожлантириш дастурини изохлашда фойдаланилади. Бино ва иншоотларни давлат рўйхатига олиш улар жойлашган ер майдонлари билан, ушбу ерларни ҳам ҳуқуқий, ҳўжалик ҳолатларини рўйхатга олиш асосида амалга оширилади. Шу сабабли ҳам уларни доимий равишда биргаликда, бир –бирларидан ажратмаган тарзда олиб бориш зарур. Рўйхатга олиш амалиётида ҳам улар доимой биргаликда, олдинги ер участкасининг ҳолати эътироф этилади ҳамда рўйхатга олинади. Шунинг учун ҳам улар биргаликда кўчмас мулкларни ташкил этадилар. Манфаатларини қимоя қилинишини таъминлаши зарур.

Кўчмас мулкни рўйхатга олиш термини кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олишга киради. Бундай рўйхатга олишнинг асосий мақсади - кўчмас мулкларга эгалик кафолатни таъминлашдир. Рўйхатга олиш, кўчмас мулк эгаси ўз ҳоҳишига кўра бундай ҳуқуқдан воз кечган ёки бўлмаса, судлов таркибида у мулкчилик ҳуқуқидан маҳрум қилинган ҳолатлардан ташқари барча ҳолларда мулк эгасини мулкчилик ҳуқуқидан маҳрум қилиниш тахликасидан қимоя қилиши зарур. Кўчмас мулкка бўлган ҳуқуқни рўйхатга олиш кўчмас мулк билан турли ҳаракатлар содир этишга имкон беради. Бу эса ўз навбатида ҳар қандай шахсни кўчмас мулк объектига

бўлган ҳуқуқни олишга, кўчмас мулк бозорини яратишга ҳамда инвестициялар жалб қилишга имкон беради. Исталган давлат шундай ҳуқуқларни рўйхатга олиш тизимига эга. Рўйхатга олишнинг анчагина типик тизими сифатида мулкчилик ҳуқуқлари ва ҳужжатларини рўйхатга олиш киради.

Мулкчилик ҳуқуқини рўйхатга олиш уни ўтказиш услубиятини ҳамда мулкчилик ҳуқуқини бир субъектидан иккинчисига ўтказишни ўз ичига олади.

Унинг асосига кадастр иши қўйилган бўлиб, бу иш учта бўлимдан иборат:

1. Кўчмас мулк объектларининг техник, иқтисодий ва юридик тавсифи (ер участкасининг объектнинг тарихи тўғрисидаги маълумотнома кадастр ишининг мажбурий элементи ҳисобланади);

2. Ердан фойдаланувчи (кўчмас мулк объектининг эгаси) тўғрисидаги зарурий маълумотлар.

- 3.Чеклашлар ва огохлантиришлар.

Кўчмас мулкларни рўйхатга олиш тизимининг асосий принциплари қуйидагилар: рўйхатга олиш, эътирозсизлик, хабардорликни бекор қилинганлиги, ўрнини қоплаш.

Кўчмас мулкларни рўйхатга олиш тизими кўчмас мулк эгасининг мулкчилик ҳуқуқининг давлат кафолатини таъминлайди. Бундай кафолат тизимининг муҳим ўзига хос белгиси ҳисобланади. Агарда мулк эгаси рўйхатга олувчининг айби билан рўйхатга олиш жараёнида баъзи ҳатолар ёки қонуний ҳаракатларни амалга ошириш натижасида ўз мулкидан ёки бошқа мулкӣ манфаатларидан маҳрум бўлса, у бундай ҳатолар учун ўрнини қоплаш тўловларини талаб қилиш ҳуқуқига эгадир.

Бино ва иншоотни, улар жойлашган ер участкаси чегараларини ҳар қандай ўзгариши кадастр рақамини тугатилишига олиб келади. Бу рақамни аҳамиятлилиги шундан иборатки, у кенглик ва замонда доимийдир. Ўзбекистон Республикаси ҳудудида бир ҳил рақамли иккита бино ёки

иншоот бўлиши мумкин эмас. Олдин берилган кадастр рақами, агарда ушбу рақам берилган бино ёки иншоот ўз фаолиятини анча олдин тугаллагн бўлса-да бошқа бино – иншоотга берилиши мумкин эмас.

Мулкчилик ҳуқуқини рўйхатга олиш тизими иккита асосий компонентдан иборат: юридик ҳамда объектни изоҳлаш. Юридик – бу эгаси, эгалик, чеклашлар характерлари ва бошқалардир. Изоҳ кўчмас мулк объектига, яъни юридик ахборотларга эга бўлган кўчмас мулк объектига тегишлидир.

Чегараларни ўрнатишда уни ён қўшнилар билан келишиш иши кўзда тутилган. Ҳуқуқий нуктаи назардан чегара – бу битта эгаликнинг худуди қаерда тугаши ҳамда иккинчисиники бошланишини аниқлайдиган вертикал текислик сифатида аниқланиши мумкин. Қаватлилик мулкчилиги ҳолатида ҳар қандай объектнинг чегараси уни ўраб турадиган деворлар, лотоклар ёрдамида аниқланади. Ер участкаларининг чегараларини аниқлаш бўйича ишларни ташкил этиш тизими ёки тизимсиз усуллар ёрдамида амалга оширилади.

Тизимли ёндашувда чегаралар фотограмметрик усулда аниқланади. Бу эса ерларни инвентаризациялаш жараёнида давлат томонидан, асосан, бажариладиган ишларга сарфланадиган харажатларни анчагина камайтиради. Тизимсиз ёндашувда чегараларни аниқлаш заруриятига қараб бажарилади. Иш фақатгина ердан фойдаланувчилар харажатларига эвазига ер устида асбоблар билан ўлчаш усулларида амалга оширилади.

Ўзбекистон Республикаси субъектларида ҳар бир бўлимнинг таркиби ва мазмуни турличадир. Реестр шакллари ёзувларни юритиш анъанасини ёритадилар ҳамда улар ўнғайлилиқ, хавфсизлик, актуаллаштириш имкониятлари, самаралилик ва бошқа принциплар бўйича танланади. Объект тўғрисидаги ахборотлар одатда алоҳида варақда ёки карточкада сақланади. Бу реестрда фақатгина жорий ахборотларни сақлаш имконини беради. Барча эски ёзувлар алоҳида архивда танланади. Тизида мулкдорга уни рўйхатга олиниш вақтига ҳуқуқий ҳолатини қайд қилган ҳолда реестрнинг дубликати

берилади. Аммо умумқабул қилинган қоидага биноан фақатгина реестрдаги ёзувгина мулкчилик ҳуқуқини исбот қиладиган манба бўлади.

Мулкчилик ҳуқуқи тўғрисидаги гувоҳнома уни берилиш вақтига реестрда ёзувлар мавжудлигини тасдиқлайди.

Мулкчилик тўғрисидаги гувоҳнома расмий ҳужжат ҳисобланади. Мулкдор ушбу ҳужжатни кўчмас мулк билан бўладиган ҳар қандай операцияларни амалга оширишда рўйхатга олиш марказига тақдим этилиши зарур. Кўчмас мулк билан янги операцияларни рўйхатга олишда рўйхатга олиш маркази янги гувоҳнома беради.

I-боб бўйича хулосалар

Бино ва иншоотлар кадастрини юритишда назарий ва услубий масалаларини ўрганиш шундан гувоҳлик берадики, мамлакатимиз шаҳар ва қишлоқларида бунёд қилинган, турли моҳитларга эга бўлган бинолар ва иншоотлар инсонлар турмуши учун муҳим ижтимоий-иқтисодий аҳамиятга моликдир. Шундай экан, уларга бўлган ранг-баранг ҳуқуқларни давлат рўйхатига олиб бориш, уларни миқдорий ва сифат ҳисобини юритиш ҳамда қийматини баҳолаш, яъни кадастрни юритиш бугунги бозор муносабатлари ривожланган шароитда муҳим аҳамиятга эгадир. Бино ва иншоотлар давлат кадастрини юритиш биринчи навбатда, улардан фойдаланишни ҳуқуқий, ташкилий, ижтимоий-иқтисодий жиҳатлардан тартибга солади. Шу билан бир қаторда бино ва иншоотлар кадастрини юритиш улар бозорини ривожлантиришда муҳим давлат тадбири сифатида намоён бўлади. Шу сабабдан ҳам бугунги мавжуд илғор технологиялар асосида уни юритишда қисман такомиллаштириш муҳим илмий ва амалий аҳамиятга эга бўлади.

2 – БОБ. АҲОЛИ ПУНКТЛАРИДА БИНО ВА ИНШООТЛАР КАДАСТРИНИ ЮРИТИШ ТАРТИБИНИНГ МАВЖУД ХОЛАТИ

2.1. Маъмурий туман табиий, ижтимоий – иқтисодий шароитларининг тавсифи

Зангиота тумани Тошкент вилоятининг деярли марказида, Тошкент шаҳрининг шимоли, ғарби ва жанубига туташ холда жойлашган. Туман 1933 йилда биринчи марта ташкил этилган. 2010 йилда эса қўшни Тошкент тумани қўшилди ва ҳозирги шаҳар атрофи ҳудудини ташкил этди. Туман шимолда Қибрай тумани билан, ғарбда Қозоғистоннинг Жанубий Қозоғистон вилояти, шарқда Қибрай, Ўрта Чирчиқ, Юқори чирчиқ туманлари, жанубда эса Янгийўл тумани билан чегарадош.

Туманнинг умумий ер майдони 38323,0 гектарни, аҳолиси эса 293,7 минг кишини ташкил этади. Зангиота туманида 3 шаҳарча (Эшонгузар, Ўртаовул, Келес), 18 қишлоқ фуқаролар йиғини (Бўзсув, Зангиота, Иттифок, Назарбек, Хонабод, Чигатой-Оқтепа, Эркин, Ўзгариш, Қатортол, Гулистон, Кўктерак, Кўксарой, Масалбой, Чоштепа, Чувалачи, Юнусобод, Қизғалдоқ, Хасанбой) мавжуд. Туман маркази – Эшонгузар шаҳарчаси ҳисобланади.

Табиий шароити. Зангиота туманининг ҳудуди Чирчиқ ва Келес дарёларининг водийсида жойлашган. Рельефи асосан текислик ва қисман мураккаб рельефли нотекислик жойлардан иборат бўлиб, шимолий-шарқдан жанубий – ғарбга пасайиб боради. Туман ерларида жуда қадимдан деҳқончилик қилиб келинади. Шу сабабли унинг асосий ҳудуди қадимдан суғориладиган ерларни ташкил этади. Тупроқлари асосан тирик бўз тупроқларни, дарё соҳилларида эса унумдор ўтлоқи тупроқларни ташкил этади. Туман ҳудудидан асосан Бўзсув, Зах, Юқори Тошкент, Анҳор, Толариқ, Найман, Захариқ каналлари ва Келес дарёси ўтади.

Иқлими континентал иқлим бўлиб ёзи иссиқ, қиши эса совуқ бўлади. Энг иссиқ ой ҳисобланган июль ойининг ўртача ҳарорати 26,9⁰С, энг совуқ ой ҳисобланган январь ойининг ўртача ҳарорати -2⁰С ни ташкил этади. Йиллик ёғингарчилик миқдори 350 мм ни ташкил этгани холда, у асосан

кишнинг иккинчи ярми ва баҳор ойларида кўпроқ ёғиши кузатилади. Экинларнинг вегетация даври 263 кунни ташкил этади. Туман худуди бутунлай ўзлаштирилганлиг боис бу худудда ёввойи ўсимликлар ва хайвонлар жуда кам сақланиб қолган. Фойдали қазилмалардан туманда гипс, гил ва бошқа қурилиш материаллари мавжуд. Туманда юқоридагилар билан бир қаторда иссиқ булоқлар ҳам мавжуд.

Аҳолиси. Зангиота туманининг аҳолиси асосан, ўзбеклар, шунингдек, козок, татар, корейс, тожик ва бошқа миллатлардан ташкил топган. Худудда жаъми 20 дан ортиқ миллат вакиллари яшайди. Аҳолисининг ўртача зичлиги 1 км² га 730 киши тўғри келади. Жаъми аҳолининг 52,1 минг кишиси шаҳарликларни, қолган 241,6 минг киши эса қишлоқ аҳолисини ташкил этади.

Хўжалиги. Туман худудидаги саноат корхоналари, асосан қишлоқ хўжалик маҳсулотларини қайта ишлашга ихтисослашган. Туман худудида 30 дан ортиқ қўшма корхона, 600 дан зиёд кичик ва хусусий корхона, 40 га яқин саноат корхона, 9 автокорхона, 150 га яқин маиший хизмат кўрсатиш шахобчаси ишлаб турибди. АҚШ, Исроил компаниялари билан биргаликда тузилган арок, шампан виноси, шарбатли ичимликлар, Германиянинг “Ландтехник” компанияси билан биргаликдаги комбайн заводи, Голландия компаниялари билан ҳамкорликда қурилган қишлоқ хўжалиги машиналари ишлаб чиқариш корхонаси, “Келес-Жун” фабрикаси, “Astra-Farim” корхонаси, “Ganj-Bayjon” Ўзбекистон-Туркия қўшма корхоналари, Ўзбекистон – Чехия насос ишлаб чиқариш корхонаси, Ўзбекистон – Туркия мебел ишлаб чиқариш корхона, Ўзбекистон – Исроил “Фар-Ваб” қўшма корхонаси, “Виртех – Агро” қўшма корхонаси ва бошқалар туман худудида бугунги кунда фаолият юритмоқдалар. Туман қишлоқ хўжалигида сабзовотчилик, сут чорвачилиги, боғдорчилик ва узумчилик асосий ўрин эгаллайди.

Зангиота туманининг хўжаликлари Тошкент шаҳар аҳолисини хўл мева, сабзовот, полиз ва бошқа озиқ – овқат маҳсулотлари билан таъминлайди.

Шундай хўжаликлардан “Қўйлик” агрофирмаси машхурдир. Туманнинг жаъми экин майдони, расмий маълумотларга қараганда, 13447,0 гектарни, шундан суғориладигани 13427,0 гектарни, лалмикор ерлар эса 20,0 гектарни ташкил этади.

Зангиота туманида транспорт йўллари анча зич жойлашган. Туман худудидан 5 та йўналишда транспорт йўллари (Тошкент-Янгийўл, Келес-Ўртаовул, Тошкент-Ангрен, Тошкент-Чирчиқ, Тошкент-Қозоғистон) ва умумдавлат аҳамиятига эга бўлган катта Ўзбекистон тракти ўтган. Туман маркази Тошкент шаҳри билан йўловчилар ташиш ва автомобиль транспорти орқали боғланган. Тумандан Тошкент шаҳрининг “Жанубий” темир йўл вокзалигача бўлган масофа 3,0 км.ни ташкил этади.

Туман худудида бугунги кунда 74 та умумий таълим мактаблари, 50 га яқин кутубхона, “Аквапарк”, 6 та стадион, 6 та теннис корти, 40 дан ортиқ спорт зали, коллежлар, Ўзбекистон ФА нинг сув муаммолари институтининг тажриба-экспериментал хўжалиги, Генетика ва ўсимликлар биологияси институтининг тажриба участкаси, “Назарбек”, “Зангиота”, “Алгоритм” санаториялари фаолият кўрсатмоқда.

Маъмурий туман ижтимоий – иқтисодий шароитларини ўрганишни ушбу худуднинг ер майдонлари билан боғлиқ ҳолда амалга ошириш зарурий ҳулосалар беришга имкон яратади. Хусусан, “Ергеодезкадастр” давлат қўмитасининг туман худудий хизматида олинган маълумотларга қараганда, 2012 йил 01 январь ҳолати бўйича маъмурий туманнинг умумий ер майдони 38323,0 гектарни ташкил этади. Ушбу ер майдонини асосий ер турлари бўйича тақсимланиши тўғрисидаги маълумотлар қуйидаги, 1-жадвалда келтирилади.

**Зангиота тумани ер майдонларини асосий ер турлари бўйича
тақсимланиши**

№	Ер турлари	Майдони	
		га	%
1	Умумий ер майдони – жами шундан суғориладигани	38323,0	100.0
		23287.0	100.0
2	Экин ерлари – жаъми шундан суғориладигани	13447.0	35.1
		13374.0	57.4
3	Кўп йиллик дарахтзорлар – жаъми шундан суғориладигани	4011.0	10.5
		4011.0	17.2
4	Пичанзор ва яйловлар – жаъми шундан суғориладигани	529.0	1.4
		----	---
5	Томорқа ерлари – жаъми шундан суғориладигани	17987.0	46.9
		17385.0	74.6
6	Мелиоратив тайёргарликдаги ерлар	10.0	---
7	Ўрмонлар – жаъми шундан суғориладигани	182.0	0.5
		130.0	0.6
8	Бошқа ерлар	12132.0	31.6

5-жадвалдаги маълумотлардан кўринадики, туман умумий ер майдонларининг 35,1 фоизини экин ерлари, 10,5 фоизини кўп йиллик дарахтзорлар, 46,9 фоизини томорқа ерлари ва 31,6 фоизини бошқа ерлар ташкил этади. Ушбу маълумотлар шундан гувоҳлик берадики, туманда турли моҳиятга эга бўлган бинолар ва иншоотлар билан банд бўлган ерлар аксарият майдонларни ташкил этади.

Юқорида эътироф этилганидек, туман ҳудудида 3 та шаҳарча ва 18 та қишлоқ фуқаролар йиғинлари мавжуд бўлиб, барча турар-жойлар ва нотурар жой бинолари, шунингдек, турли иншоотлар ушбу ҳудудларда жойлашган. Биз илмий-тадқиқот ишида туманнинг асосий аҳоли пунктларидан бири бўлган Юнусобод қишлоқ фуқаролар йиғини ҳудудида бажарилаётган бино ва иншоотлар кадастри ишларини келтириб ўтамыз.

Юнусобод қишлоқ фукаралар йиғини (ҚФЙ) туманнинг асосий аҳоли яшаш ҳудудларидан бири бўлиб, унинг таркибида 4 та маҳалла йиғинлари (“Дархон”, “Ойдин хаёт”, “Рахбаробод” ва “Авлиё-ота”) мавжуд. Умуман, Юнусобод ҚФЙ ни унда мавжуд бўлган маҳаллалар кесимида баъзи маълумотлари қуйидаги 6- жадвалда келтирилган.

6-жадвалдаги маълумотлардан шу нарса аён бўладики, ҚФЙ да жаъми 9525 киши истиқомат қилади, умумий хонадонлар сони 1805 тани ташкил этган ҳолда улар мавжуд 4 та маҳаллага бириктирилган.

2-жадвал

Юнусобод ҚФЙ ни маҳаллалар кесимидаги асосий маълумотлари

№	Кўрсаткичлар	Юнусобод ҚФЙ	Дархон	Ойдин хаёт	Рахбар- обод	Авлиё ота
1	Худуднинг умумий майдони, га	200.92	20.42	50.05	59.75	70.7
2	Аҳоли яшаётган умумий ер майдони га	148.55	16.4	35.5	44.25	47.4
3	Жаъми аҳоли сони, киши	9525	1681	2610	2598	2636
4	<i>Жаъми хонадонлар,</i> шундан: Кўп қаватли уйлар	1805 4	365 4	440 0	388 0	612 0
5	Жаъми оилалар	2176	428	535	606	607
6	Кўчалар сони	47	6	16	11	14
7	Спорт майдончалари	8	5	0	1	2
8	Дехқон ва аҳоли томорқа экин ери, га	148.55	16.4	35.5	49.25	47.4
9	Аҳоли томорқасининг экин ерлари, га	108.46	10.47	24.79	35.8	37.4
10	<i>Ибодатхоналар –</i> <i>жаъми шундан:</i> жоъме масжидлар	2 2	0 0	1 1	0 0	1 1
11	<i>Таълим муассасалари</i> – <i>шундан:</i>	6	2	2	0	2

	Боғчалар	3	1	1	0	1
	Умумтаълим	2	0	1	0	1
	мактаблари	1	1	0	0	0
	Коллежлар					
12	<i>Тиббиёт</i>	7	2	2	0	3
	<i>бирлашмалари –</i>					
	<i>шундан:</i>	2	0	1	0	1
	Поликлиникалар	1	1	0	0	0
	Касалхона	4	1	1	0	2
	дорихона					
13	<i>Ташилотлар ва</i>	90	22	12	16	40
	<i>корхоналар – жаъми</i>					
	<i>шундан:</i>					
	Давлат корхоналари	12	5	4	0	3
	Қўшма корхоналар	2	0	0	0	2
	Хусусий корхоналар	11	6	1	0	4
	Кичик корхоналар	8	0	2	0	6
	Почта бўлими	1	1	0	0	0
	Агрофирмалар	1	0	0	0	1
	Фермер хўжаликлари	12	0	4	5	3
	Фермалар	1	0	0	1	0
	Хусусий фирмалар	2	2	0	0	0
	Маъсулияти чекланган	6	2	1	0	3
	корхоналар					
	Озиқ-овқат дўконлари	10	3	1	3	3
	Хусусий тадбиркорлар	6	3	0	2	1
	Якка тартибдаги	9	0	1	3	5
	тадбиркорлар					
	Ошхоналар	4	2	0	0	2
	Оталар чойхонаси	6	1	1	1	3
	Маҳалла гузарлари	4	1	0	1	2
	Ресторанлар	1	0	0	0	1
	Кулубхоналар	4	2	1	0	1
	музейлар	1	0	0	0	1

Қишлоқ фуқаролар йиғини ҳудудида 47 та кўча, 8 та спорт майдончалари, 4 та кўп қаватли турар жой уйи мавжуд экан. Олинган маълумотлар юқоридагилар билан бир қаторда ушбу ҳудудда бир қанча турли моҳиятдаги ишлаб чиқариш ва ноишлаб чиқариш бинолари мавжудлигини кўрсатди. Хусусан, бу ерда 2 та жомъе масжидининг биноси, 6 та таълим муассасаларининг бинолари ва 90 дан ортиқ турли ташкилотлар ва корхоналар мавжуддир. Уларнинг 12 таси фермер хўжаликлари бўлиб, қолганлари биноларда жойлашган турли ноқишлоқ хўжалик ташкилотларидир.

6 – жадвалдаги маълумотлардан яна шу ҳолат кўринадики, хонадонларнинг аксарият қисми хусусий уй-жой биноларига эгадир.

Юқоридагилар билан бир қаторда, ҳудудда қатор корхона ва ташкилотлар ҳам мавжуд. Улар тўғрисидаги аниқ маълумотлар қуйидаги 7-жадвалда келтирилади.

7-жадвал

Юнусобод ҚФЙ ҳудудидаги корхона ва ташкилотлар тўғрисида

Маълумот

№	Корхона ва ташкилотлар номи	Корхона жойлашган манзил	Ишчилар сони
<i>“Авлиё-ота” МФЙ ҳудудида</i>			
1	“Дилфуза-Д” миллий хунармандчилик хусусий корхонаси	Ғ.Абдуллаев кўчаси	7
2	Чинни цехи	Ғ.Абдуллаев кўчаси	15
3	ООО тадбир цехи	Ғ.Абдуллаев кўчаси	20
4	“Орият доно”	Ғ.Абдуллаев кўчаси	41
5	“Ривож Барака”	Ғ.Абдуллаев кўчаси	2
6	Иссиқхона	Шарқ кўчаси	4
7	“Осиё Саховат” консерва цехи	Ғ.абдуллаев кўчаси	3
8	“Миржалол-Ш” савдо дўкони	Ғ.Абдуллаев кўчаси	5
9	“Рустамобод” кошонаси	Ғ.Абдуллаев кўчаси	5
10	Сабзовот ва меваларни сақлаш омбори	Ғ.Абдуллаев кўчаси	7

11	“саховат-омад” хусусий клиника	Халқа йўли	5
12	“Боситхон” АЁҚШ	Халқа йўли	10
13	“Дилмурод” ошхонаси	Халқа йўли	2
14	“Дилмурод” савдо дўкони	Халқа йўли	1
15	“Файзи ота” ошхонаси	Ғ.Абдуллаев кўчаси	4
16	“Зафар - Замон” транс	Ғ.Абдуллаев кўчаси	19
17	MAIN GROUP IN VENTION	Ғ.Абдуллаев кўчаси	6
<i>“Дархон” МФЙ ҳудудида</i>			
18	Ўрмон тажриба хўжалиги	Чимкент йўли кўчаси	10
19	Манзарали боғдорчилик ўрмон хўжалиги илмий ишлаб чиқариш маркази	Чимкент йўли кўчаси	36
20	Ўзбекистон қимматли қоғозлар фабрикаси	Чимкент йўли кўчаси	--
<i>“Рахбаробод” МФЙ ҳудудида</i>			
21	“ООО Асадбек барака файз” хусусий дўкони	А. Ашуров кўчаси	5
<i>“Ойдин ҳаёт” МФЙ ҳудудида</i>			
22	“Нон – азиз” МЧЖ	Э. Мирходиев кўчаси	58

7- жадвалдаги маълумотлардан кўринадикки, тумандаги Юнусобод ҚФЙ нинг ҳудудида турли корхона ва муассасалар фаолият юритмоқдалар. Албатта, ушбу корхоналарнинг барчаси турлича бино ва иншоотларга эгадирлар. Ушбу бино иншоотларнинг барчаси ҳам кадастр объектлари сифатида маълум аҳамиятга эгадирлар.

2.2. Туманда юритилаётган бино ва иншоотлар кадастрининг мавжуд ҳолати

Республикамизнинг бошқа маъмурий туманлари сингари Зангиота туманида ҳам бино ва иншоотлар кадастри “Ергеодезкадастр” давлат қўмитаси ва унинг вилоятлардаги бошқармалари, хусусан Тошкент вилояти бошқармасининг кўрсатмаларига биноан юритилмоқда.

Эътироф этиш зарурки, бино ва иншоотлар кадастри тумандаги аҳоли яшаш пунктларидаги бино ва иншоотлар ҳамда улар жойлашган ер участкалари билан биргаликда юритилади ва ер участкаларига бўлган ҳуқуқ ҳам бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқлар билан биргаликда давлат рўйхатдан ўтказилади.

Бино ва иншоотлар давлат кадастри Зангиота туманида ҳам ҳудудий принцип бўйича ташкил этилиб, бу объектларининг ҳуқуқий, ҳўжалик ва архитектура – қурилиш мақоми тўғрисидаги маълумотлар тизимини мужассамлаштиради ҳамда улардан самарали фойдаланишни ва уларни муҳофаза қилишни, мулк эгаларининг ва бу объектлардан бошқа фойдаланувчиларнинг ҳуқуқларини, шунингдек, бино ва иншоотларга бўлган эгалик ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар давлат рўйхатидан ўтказилишини таъминлаш учун юритилади.

Туманда бинолар ва иншоотлар кадастрини юритиш – бу объектлар тўғрисидаги кадастр маълумотларини шакллантиришдаги ишончли ҳужжатлар ва бошқа маълумотлардан фойдаланилган ҳолда амалга оширилади.

Туманда юритилаётган бинолар ва иншоотлар давлат кадастрининг маълумотлари, кадастр ҳужжатлари бинолар ва иншоотлар билан фуқаролик – ҳуқуқий битишувлар (олди-сотди, гаров, ижара, ҳадя ва бошқалар)ни амалга оширишда, уларни солиққа тортишда, лойихалаштиришда ва бошқа юридик ҳаракатларда ҳуқуқий, иқтисодий ва техник маълумотлар сифатида қабул қилинади.

Бинолар ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш учун ҳар бир бино ва иншоот инвентаризация қилинади. Натижада бино ва иншоотларнинг турлари ва сони, хоналар сони, ҳар бир хонанинг ва бионинг умумий ўлчами, инженерлик коммуникациялар билан таъминланганлиги, бинолар ва иншоотларнинг баҳоси ва бошқа техник кўрсаткичлари аниқланмоқда.

Зангиота туман Ер ресурслари ва давлат кадастри ҳудудий хизматининг маълумотларига кўра, кейинги 2 йил давомида 1112 та турар-жойларга

тегишли объектлар ва 623 та нотурар жойлар бўйича инвентаризация ишлари амалга оширилди ва 1268 та турар – жойлар ва 676 та нотурар жойлар объектларига баҳолаш ишлари тайёрланиб кадастр хужжатлари расмийлаштирилди.

2012 йил мобайнида умумий ер майдони 912,6 гектарни ташкил этган 1228 та объектда кадастр съёмкаси ишлари амалга оширилди. Зангиота туманининг алоҳида ҳудудлари бўйича юқоридаги маълумотлар қуйидаги 8 – жадвалда келтириган.

8 – жадвал.

Тошкент вилояти Зангиота туманида бино ва иншоотларни
инвентаризация қилиш, баҳолаш ҳамда кадастр съёмкаси ишлари

Ҳудудлар номи	Инвентаризация қилинган объектлар сони		Баҳоланган объектлар сони		Съёмка қилинган объектлар	
	Турар жойлар	Нотурар жойлар	Турар жойлар	Нотурар жойлар	Сони	Ер майдони, га
Эшонгузар	412	236	421	204	378	219,6
Ўртаовул	334	212	313	211	394	306,7
Келес	366	175	534	261	456	386,3
Жаъми	1112	623	1268	676	1228	912,6

8 – жадвал маълумотлари шуни кўрсатадики, инвентаризация қилинган бино ва иншоотлар сони турар жойлар ва нотурар жойлар бўйича, шунингдек съёмка қилинган объектлар ва уларнинг майдонлари туманнинг йирик аҳоли пунктлари бўйича турличалиги билан ажратилиб туради. Аммо бу маълумотлар бино ва иншоотлар кадастри тўлиқ юритилаётганлигини эътироф этмайди, албатта.

Юқорида қайд қилинганидек, бинолар ва иншоотлар кадастрини туманда юритишда объектларни кадастр съёмкаси муҳим амалий аҳамиятга эга бўлмоқда. Кадастр съёмкаси – бу ер участкалари чегараларини аниқлаш

ёки янгилаш учун бажариладиган ишлар мажмуасидир. Туманда бажарилаётган бундай ишлар қуйидаги тадбирларни ўз ичига олган:

- Ер участкалари чегараларини қўшни ер эгаликлари ва ердан фойдаланувчилар билан келишиш;
- Жойда ер участкалари чегараларини янгилаш;
- Ердан фойдаланишда чеклашлар ва чегараланишлар мавжуд бўлган ер участкаларининг чегараларини ўрнатиш;
- Кадастр планини тайёрлаш.

Кадастр съемкасининг мақсади – бинолар ва иншоотлар давлат кадастрини яратиш ва янгилаб туришдан иборатдир. Туманда бажарилаётган кадастр съемкаларида съемка асоси асосан алоҳида чизиқли – бурчакли йўллар ёки йўллар тизими, турли кесишмалар, техник нивелирлаш йўллари ва тармоқлари кўринишларида яратилмоқда. Ер участкаларининг чегараларини съемка қилиш, қоидага биноан, аниқ теодолит – тахеометр ёки кўпинча электрон тахеометр ёрдамида кутбли усулда бажарилмоқда. Текшириш учун асосан ўлчашлар усули қўлланилади.

Кўпинча жойнинг горизонтал съемкасини бажаришга тўғри келади. Бундай съемка оддий вариантда теодолит ва рулетка ёрдамида бажарилмоқда. Съемкали асос одатда теодолит йўлларининг ҳолати билан яратилади. Агарда съемка қилинадиган ер участкаси чўзинчоқ шаклга эга бўлса, бундай ҳолда теодолит йўли унинг ўқи бўйлаб ўтказилади. Бунда съемкали асоснинг алоҳида пунктларини геодезик кесишмаларидан аниқлайдилар. Агарда ер участкаси эгилган шаклга эга бўлса, бундай ҳолда ёпиқ йўл унинг чегаралари бўйлаб ўтказилади.

Горизонтал съемкада алоҳида нуқталарнинг ҳолати съемкали асоснинг пунктларига ва уларни боғловчи чизиқларга нисбатан аниқланади. Бунда қуйидаги усуллар қўлланилмоқда:

- Кесишмалар (засечкалар) усули (бурчакли, чизиқли, биргаликдаги);
- Кутбли усул;
- Перпендикулярлар усули;

- Створлар усули.

Аниқ бир усулни танлашда мутахассислар бажарилаётган съёмканинг турини, жойнинг шарт – шароитларини ва бошқаларни эътиборга олишади.

Маъмурий туманда бинолар ва иншоотлар кадастрини юритишда улар жойлашган ер участкалари чегараларини аниқлаш ҳамда ҳуқуқий жихатдан расмийлаштириш ишлари ҳам муҳим бўлмоқда.

Ҳуқуқий нуқтаи назардан “чегара – бу мулкдорни ер участкасини барча чекка чизиқларидан ўтказилган ниҳоятда ингичка бўлган вертикал текисликдир” []. Кадастр ишларини шакллантиришда, мутахассислар биринчи навбатда, ушбу чегарани аниқлаштирадilar. Агарда ушбу чегара чизиқларини жойдаги жойлашуви унга қўшни, чегарадош мулкнинг эгалари билан келишилган бўлса, улар муайян чизиқнинг жойдаги жойлашганлик ҳолатига тўла рози бўлсалар ва ушбу розилик асосида тегишли ҳужжатларга ва кадастр маълумотларига киритилган бўлса, бундай чегара қайд қилинган чегара ҳисобланади.

Зангиота туманида юритилаётган бинолар ва иншоотлар кадастри маълумотлари кўрсатадики, турли моҳиятга эга бўлган ер участкаларидан айниқса аҳоли яшаш ҳудудлари, яъни шаҳарлар ер участкалари ўзига хос алоҳида хусусиятларга эгадир. Шаҳар ер участкаси анчагина мураккаб тушунчадир, негаки бу ерда бир нуқта устида бир қанча ердан фойдаланувчилар (масалан, кўп қаватли уй – жойларда) бўлиши мумкин. Бундан ташқари, шаҳардаги маълум бир ер участкаси ернинг юзасида, ернинг остида (ер ости омборхоналари, гаражлар, метрополитен ва хоказо) ва ернинг турли сатхларида (кўп қаватли бинолар) жойлашган бўлиши мумкин. Шу сабабли ҳам ер участкасининг чегараси унинг бурчакларининг, эгилиш чизиқларида белгиланган нуқталарнинг фазовий координаталари орқали аниқланади. Булардан ташқари, шаҳарнинг ер участкаси ўзининг ҳуқуқий статуси бўйича ҳам ранг – баранглиги (доимий ёки муддатли фойдаланиш, ижара, меросий эгалик ва хоказо) билан ҳам алоҳида ажралиб туради. Юқорида эътироф этилган барча ҳоллар Зангиота туманида юритилаётган

бинолар ва иншоотлар кадастрида ҳам тез – тез учраб туради. Шу сабабли ҳам тумандаги бино – иншоотларга бўлган ҳуқуқлар ҳамда улар билан бўладиган битимларни давлат рўйхатига олишда туман хизмати улар тагидаги ер участкаларига алоҳида эътибор беришади. Умуман, кейинги йиллари Зангиота туманидаги мавжуд бинолар ва иншоотларга бўлган ҳуқуқлар ҳамда улар билан битимларни рўйхатдан ўтказиш бўйича маълумотлар қуйида келтирилган (9 – жадвал).

9 – жадвал

Тошкент вилояти Зангиота туманида бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларни ҳамда улар билан боғлиқ битимларни давлат рўйхатидан ўтказиш

Худудлар номи	Ҳуқуқлари давлат рўйхатидан ўтказилган бино ва иншоотлар сони				Ипотека шартномалари сони
	Якка тартибдаги уй-жойлар	Хусусийлашти- рилган квартиралар	Юридик шахснинг уй – жойлари ва квартиралари	Нотура рар жой бинолари ва иншоотлари	
Эшонгузар					
Ўртаовул					
Келес					
Бошқа худудлар					
Туман бўйича жаъми					

9 – жадвалдаги маълумотлардан кўринадики, туманнинг аксарият худудларида асосан якка тартибдаги уй-жойларни рўйхатдан ўтказиш ишлари кўпроқ бажарилган.

Маълумки, давлат рўйхатидан ўтказиш ундан фойдаланиш ҳуқуқини белгилаш, бундай ҳуқуқни чеклаш ёки бу ҳуқуқни бекор қилиш мақсадида бажарилади. Рўйхатга олишда кадастр ҳужжатларининг нусхалари ва ер участкаси таркибини ташкил этувчи экспликация, кадастр планининг нусхаси, ер участкаси чегараларини белгиловчи унинг тавсифи ва бошқа қатор ҳужжатлар кўрсатилади.

Кўчмас мулк кадастри ҳужжатларини расмийлаштириш, яъни кўчмас мулк кадастрини тузиш учун бир қатор ташкилий – ҳуқуқий ва технологик масалаларни ҳал қилиш зарур. Булар қаторига кўчмас мулкни қонуний асосини яратиш, кўчмас мулк кадастрини юритишга доир меъёрий ҳужжатларни яратиш, ҳудудий кадастр хизматларини ташкил этиш каби ишлар киради.

Маълумки, кўчмас мулкка асосан ер, бино ва иншоотлар киради. Уларнинг ҳуқуқий ҳолатларини давлат рўйхатига олиш, давлат рўйхатидан чиқариш, улардан фойдаланишни бутунлай ёки қисман чеклаш каби масалалар кўчмас мулк кадастрида махсус расмийлаштирилади ва булар тўғрисида гувоҳномалар тузилади ҳамда улар субъектларга топширилади.

Хар бир ер участкаси, бино ва иншоотга бўлган ҳуқуқлар давлат рўйхатига олинади ҳамда бунинг натижасида кадастр ҳужжатлари тузилади ва расмийлаштирилади. Бу тадбир ундан фойдаланиш ҳуқуқини белгилаш, бундай ҳуқуқни чеклаш ёки бу ҳуқуқни бекор қилиш мақсадида бажарилади. Рўйхатга олишда ушбу ҳужжатларнинг нусхалари ва ер участкаси таркибини ташкил этувчи экспликация, кадастр планининг нусхаси, ер участкаси чегараларини белгиловчи унинг тавсифи, чизмаси, ер участкасига чегарадош бўлган бошқа ер эгалари билан чегаралар бўйича келишмовчиликлар йўқлиги ҳақида ҳужжатлар, ер участкасининг бурчаклари ва чегарасининг бошқа асосий нуқталарини координаталари, уларни ҳисоблаш жадвали, бошқа шахсга вақтинча фойдаланиш ҳуқуқини берувчи ҳужжатлар ва хоказолар кўрсатилади. Ер участкаси, бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларни рўйхатга

олиш хужжатларини расмийлаштиришда уларнинг ҳуқуқий ҳолатини акс эттирувчи қуйидаги хужжатлардан бири бўлиши шарт:

- Ер участкасига доимий эгалик қилиш ҳуқуқини берувчи давлат далолатномаси;
- Ер участкасидан доимий фойдаланиш ҳуқуқини берувчи давлат далолатномаси;
- Ер участкасига меросий эгалик қилиш ҳуқуқини берувчи давлат далолатномаси;
- Ер участкасидан вақтинча фойдаланиш ҳуқуқини берувчи давлат хужжати;
- Ер участкасини ижарага бериш тўғрисидаги шартнома;
- Мерос ҳуқуқини берувчи васиятнома;
- Ер участкасини беришга доир маҳаллий ҳокимият органларининг қарорлари;
- Суднинг қарорлари;
- Ер участкасини ким — ошди савдоси орқали олинганлигини тасдиқловчи хужжатлар;
- Савдо ва хизмат кўрсатиш биноларини хусусийлаштириш натижасида ер участкаси билан биргаликдаги ҳуқуқини тасдиқловчи хужжатлар;
- Ўзбекистон Республикаси ҳудудида жойлашган хорижий давлатларнинг дипломатик ваколатхоналарига ва бошқа халқаро ташкилотларга сотилган ер участкалари ва улардаги бино — иншоотлардан фойдаланиш ҳуқуқини тасдиқловчи хужжатлар;
- Хорижий юридик ва жисмоний шахслар томонидан сотиб олинган турар жой бинолари, улар жойлашган ер участкалари билан биргаликда фойдаланиш ҳуқуқини тасдиқловчи хужжатлар.

Ер участкасига бўлган ҳуқуқни рўйхатга олиш хужжатини расмийлаштириш чоғида қуйидаги маълумотлар ва кўрсаткичлар келтирилади:

- Ердан фойдаланувчи (ижарачи)нинг номи;

- Юридик манзили;
- Кадастр рақами;
- Ер участкасига доир ҳуқуқий ҳужжатнинг тури;
- Ердан фойдаланиш муддати;
- Ер участкасини бериш ҳақидаги ҳужжат (ҳужжатнинг номи, рақами, ким томонидан ва қачон берилганлиги ҳақида далилий маълумотлар);
- Ер майдони - га ёки кв.м (ҳужжат бўйича қанчалиги ва жойда ҳақиқий қанчалиги, бундан ташқари муҳофаза ҳудудларида қанчалиги);
- Ер участкасини рўйхатдан ўтказилгани ҳақидаги гувоҳноманинг рақами ва берилган вақти;
- Ер участкасидан вақтинчалик фойдаланиш (сервитутлар) ҳақида ва бошқа чеклашлар ҳақида маълумотлар.

Кадастр ҳужжатларини расмийлаштириш даврида кадастр тасвирловини бажарувчи мутахассис томонидан ер участкасини чегараларини чегарадош ер эгаликлари билан бирга белгиланганлиги ва тўғри эканлигини ҳар иккала томондан келишилганлиги тўғрисида далолатнома тузилади (1 – шакл).

Зангиота тумани худудидаги ердан фойдаланувчи корхона, ташкилот, муассаса ва жисмоний шахсларнинг чегараларини тиклаш ҳамда ер майдонлари улчамларига аниқлик киритиш тугрисидаги

ДАЛОЛАТНОМА

«__» _____ 2013 йил

Турар жой

(Объект номи)

(Жойлашган манзили)

АСОС: Ўзбекистон Республикаси «Ер кодекси», Вазирлар Маҳкамасининг 1994 йил 31 декабрдаги «Ўзбекистон Республикасида фойдаланиладиган ерларни ялпи руйхатдан утказиш тугрисида»ги 636-сон ва 2006 йил 26 июлдаги «Юридик ва жисмоний шахсларни бинолари ҳамда иншоотлари билан банд бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш тугрисидаги» 147-сон ҳамда Тошкент вилояти ҳокимининг 2006 йил 31 июлдаги «Вилоятда маҳаллий солиқ туловчи жисмоний шахсларга тегишли бўлган иморатларнинг ҳамда ер майдонларини йўқламадан утказиш, уларга Ўзбекистон Республикаси Солиқ кодекснинг асосан қўлланилган енгиллик ва имтиёзларни қўлланиш Тошкент тумани ҳоким қарори №45 28,01,2002йи ҳақида»ги 198-сонли қарорлари ҳамда ердан фойдаланувчи:

(ердан фойдаланувчининг номи)

мурожатномасига мувофиқ амалда фойдаланилаётган ер майдони юзасидан далолатнома тузилди.

Ер участкасини йўқламадан утказиш жараёнида қуйидагилар аниқланди:

1. Ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқи: фойдаланувчи Мазкур ҳуқуқни берувчи ҳужжат:

Шаҳар ҳокими қарори, давлат АҚТИ, санаси ва №__)

2. Ер участкаси майдони ҳужжат асосида _____ гектар, амалда фойдаланилаётган майдон _____ гектар. Фарқи _____ гектар

3. Ер участкасини Давлат руйхатидан утказилганлиги тугрисида гувоҳнома (Давлат АҚТи) № _____ санаси _____

4.

(ер участкасидан фойдаланиш талаблари: сервитут ёки бошқа шарт ва чекловлар)

5. Ер участкасидаги мавжуд бино ва иншоотлар буйича;

Урганиш натижалари буйича **Х У Л О С А;**

Имзолар:

Зангиота тумани «Ермулккадастр»
хизмати бошлиғи .

(имзо)

(И.Ш.О)

Ер тузувчи муҳандис

(имзо)

(И.Ш.О)

Ердан фойдаланувчи

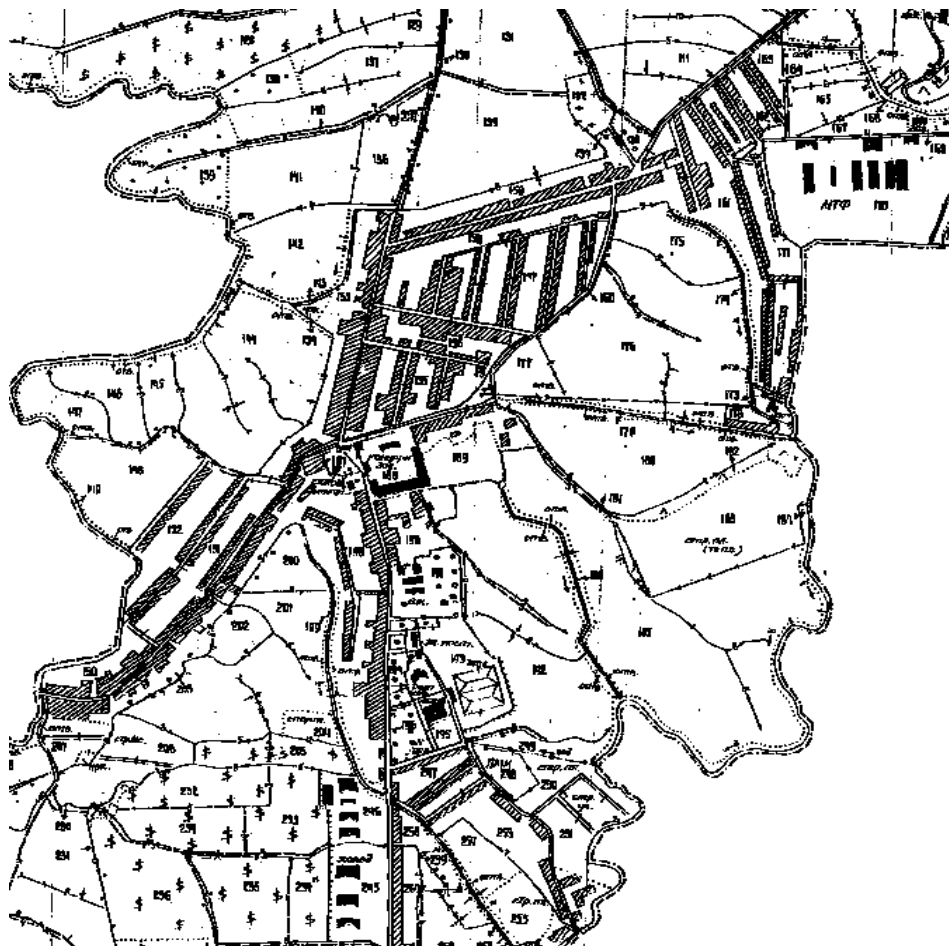
(имзо)

(И.Ш.О)

худудидаги ердан фойдаланувчи _____
томонидан амалда фойдаланилаётган ер майдонининг чегаралари буйича.

ТАРХИ.

Микёс 1: 10 000



Ер участкасига чегарадошлар:

Шимолдан: _____;

Шаркдан: _____;

Жанубдан: _____;

Гарбдан: _____;

Келишилди:

Ердан фойдаланувчи:

(ИМЗО)

(И.Ш.О)

Чегарадошлар:

(ИМЗО)

(И.Ш.О)

(ИМЗО)

(И.Ш.О)

(ИМЗО)

(И.Ш.О)

Далолатнома кадастр съемкасини бажарган ходим, ер участкасининг эгаси ва унга чегарадош ер эгалари ёки уларнинг ишончли вакиллари томонидан имзоланади ва худудий кадастр хизматининг бошлиғи томонидан тасдиқланади.

Ер участкасини чегараларини белгиланганлиги ва чегарадош ер эгалари билан келишилганлиги ҳақидаги далолатномага қуйидаги хужжатлар илова қилинади:

- Ер участкаси чегараларининг изоҳи;
- Ер участкаси чегара чизиқларининг бурилиш бурчакларининг координаталари жадвали;
- Чегара белгиларини сақлашни таъминлаш тўғрисида далолатнома.

Зангиота тумани ҳокимининг 2012 йил 7 декабрдаги 215 Ф – сонли фармойишига илова тарзида ер участкаси чегараларининг изоҳи қуйидаги 2 – шаклда келтирилади:

(2 – шакл)

Туман хокимининг 2012 йил
“07” декабр № 215 Ф сонли
фармойишига илова

Бино ва иншоотларни йўқламадан ўтказиш

ДАЛОЛАТНОМАСИ

“ _____ ” _____ 2013 йил.

(фамилияси, исми ва отасининг исми)

(қўчмас мулк жойлашган манзил)

(кайси ҳуқуқий ҳужжатга асосан уй-жой тегишли)

Умумий ер майдони	_____ кв.м
Ҳужжатга асосан ер майдони	_____ кв.м
Ортиқча ер майдони	_____ кв.м
Ортиқча ер майдонида жойлашган қурилмалар	_____ та
Яшаш хоналари сони	_____ кв.м
Яшаш майдони	_____ кв.м
Фойдаланиш майдони	_____ кв.м
Шундан қўшимча қурилмалар	_____ кв.м

Ушбу бино ва иншоотлар бўйича қуйидаги фуқаролар маълумот берди:

1. Фуқаро _____ кўчаси
№ _____ уйда яшовчи, паспорт серияси _____ № _____

_____ берилган

(паспорт берган идора номи)

Маълумот берди:

2. Фуқаро _____ кўчаси
№ _____ уйда яшовчи, паспорт серияси _____ № _____

_____ берилган

(паспорт берган идора номи)

Маълумот берди:

Юқоридагилардан келиб чиқиб _____
манзилидаги уй- жойларга туман хокимининг мулк ҳуқуқини эътироф этиш қарори
учун туман комиссияга хавола этилишга лойиқ деб топилди.

ЕТ ва КМКХ инспектори _____

Худудий ер нозир _____

_____ Қ.Ф.Й раиси _____

М. Ў.

Ер участкаси чегара чизикларининг бурилиш бурчакларининг координаталари жадвали қуйидаги 3 – шаклда келтирилади:

3 – шакл

(ер участкасининг номи)

Нуқта рақами	Координаталари		Горизонтал проекцияси S (см)	Дирекцион бурчаги Д (градус)
	х	у		

Ер участкасининг майдони Р _____м² _____ га (координаталар бўйича аналитик усулда ҳисобланади).

Периметри _____ м

Ер участкасининг оғирлик маркази: X_м_____, Y_м_____

Бошлиқ

(ИМЗО)

(И.Ш.О)

Текширди

(ИМЗО)

(И.Ш.О)

Ишни бажарди

(ИМЗО)

(И.Ш.О)

Шундай қилиб, туманда юритилаётган бинолар иншоотлар кадастрининг маълумотларидан қисқача хулоса қилиш мумкинки, бажарилаётган кадастр ишлари республика бўйича ягона тарзда қабул қилинган йўриқномалар ва кўрсатмаларга мос келади.

II-боб бўйича хулосалар

Аҳоли пунктларида бино ва иншоотлар кадастрини юртишнинг мавжуд ҳолатини ўрганиш асосида эътироф этиш мумкинки, тадқиқот объекти ҳисобланган Тошкент вилоятининг Зангиота туманидаги мавжуд шаҳарчалар ва қишлоқлардаги бинолар ва иншоотлар жойлашган ҳудудлар асосида табиий, ижтимоий-иқтисодий шароитлари бўйича вилоятнинг умумий шароитларига мослиги билан ажралиб туради. Туманда юритилаётган бинолар ва иншоотлар давлат кадастрининг мавжуд ҳолати шуни кўрсатдики, бундай кадастрни юртишда қатор камчиликлар ва муаммолар мавжуд. Хусусан, ҳалигача тадқиқотга тортилган аҳоли пунктларидаги барча бинолар ва иншоотлар тўла янгидан кадастр қилинмаган. Аксарият бинолар ва иншоотларнинг кадастр ҳужжатлари эски маълумотлар жойдаги ҳолат билан мос келмайди. Ўтган асрнинг 70-80 йиллари кадастр ҳужжатлари тузилган, кейинчалик қурилган қўшимча бинолар ҳисобга олинмаган. Буларни барчаси давлат мулкларидан фойдаланишга, солиқ тизимига ўзининг салбий таъсирини ўтказмоқда. Шундай экан, бино ва иншоотлар кадастрини юртишнинг мавжуд тизимни такомиллаштиришни тақозо қилади.

3-БОБ. БИНО ВА ИНШООТЛАР КАДАСТРИНИ ЮРИТИШ

ТАРТИБИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ

3.1. Бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш тизимини такомиллаштириш.

Маълумки, бинолар ва иншоотларни давлат рўйхатига олиш “Ер тузиш ва кўчмас мулк кадастри хизмати” томонидан амалга оширилади. Бунинг учун рўйхатга олвучи орган, энг аввало, қуйидагиларни аниқлаш мумкин:

- бино ва иншоотларга ва бошқа ашёвий нарсаларга тегишли ҳуқуқларнинг қонун доирасида расмийлаштирилган;
- бино ва иншоотлар ва бошқа ашёларга тегишли ҳуқуқлар ва уларга тегишли ҳуқуқий ҳолатларини тасдиқловчи бошқа ҳужжатларнинг мавжудлигини аниқлаш;
- фойдаланилмай турган, хўжасиз ётган, ёки эгасиз ашё, давлатга мерос ҳуқуқи билан ўтаётга ёки мусодара қилинган бино ва иншоотлар ҳақида маҳаллий ҳокимият органларига уларнинг қонун талаблари асосида давлат фондига ўтганлиги ҳақида хабарнома билан мурожат қилиш;
- ўзбошимчалик билан барпо қилинган бино ва иншоотлар ҳақида маҳаллий ҳокимият органларига ёки ҳуқуқлари бузилаётган шахсларга “Ўзбекистон Республикаси фуқаролик кодекси” нинг 212-моддасида кўрсатилган тарзда чора кўриш учун хабарномалар билан мурожат қилиш.

Бино ва иншоотларга тегишли бўлган мулк ҳуқуқини тасдиқловчи тақдим этилган билвосита ҳужжатларнинг ишончлилигини текшириш мақсадида рўйхатга олиш органларининг ҳодими объект жойлашган манзилда объектга тегишли манфаатдор шахслар ҳамда чегарадош хўжаликлар иштирокида текширув ишларини олиб бориши зарур. Ушбу текшириш ишларининг якуни бўйича қуйидаги тартибда далолатнома тузилади.

Бино ва иншоотларни тадқиқ қилиш
ДАЛОЛАТНОМАСИ

_____ вилоят

_____ шаҳар (тумани)

_____ фуқаролар йиғини

Мен, _____ мутахассис

2013 йил “__” _____ куни _____ кўра _____ -сони

уй бўйича қуйидагиларни аниқладим:

Бино ва иншоот тавсифи

План даги мете р №	Бино ва иншоот номи	Материали			Хон а лар сони	Турлар жойи майдон и	Инвен таризацияла ш баҳоси минг сўм	Майдони			Мустақи л кириш жойи	Изо х
		Пой девор	Дево р	То м				Қурилиш эгаллага н м²	Ҳовл и	Ҳаммас и		
0132	Якка тартибд аги	Бетон	Ғишт	ши фер	6	72,4	3624,6	126,4	86,0	212,4	Мавжуд	

Жами: уй-жой

Бино ҳақида маълумотлар тўплаш ва сўров натижалари:

1. Фуқаро _____
(фамилияси, исми, шарифи)

№ _____ уйда истиқомат қилувчи, паспорт серияси _____

№ _____ томонидан берилаган

Бино ҳақида _____
_____ баён қилди.

2. Фуқаро _____
(фамилияси, исми, шарифи)

№ _____ уйда истиқомат қилувчи, паспорт серияси _____

№ _____ томонидан берилган

Бино ҳақида _____
_____ баён қилди.

Тадқиқот ва сўров асосида қуйидагилар аниқланди:

_____ (бино қурилган йили, фойдаланишга топширилган)

_____ вақт, бошқа шахсга ўтиши, бошқа битимлар амалга

_____ оширилиши учун тегишли тақдим этилган ҳужжатлар

Юқорида келтирилган маълумотлар асосида “кадастр хизмати” _____
_____ шаҳри _____

_____ тумани _____ фуқаролар йиғини

худудида жойлашган № _____ уйда истиқомат қилувчи фуқаро _____
_____ нинг _____ ҳуқуқларини

рўйхатга олиш ҳақидаги масалаларини маҳаллий ҳокимият томонидан кўриб
чиқиш мумкин деб ҳисоблайман

Тадқиқ натижалари далолатномасини тасдиқлайман.

Бошлиқ _____
(рўйхатга олувчи ташкилот номи)

Юқоридагилар билан бир қаторда, умумий эгаликдаги ёки фойдаланишдаги бино ва иншоотларни расмийлаштириш тартибига ҳам худди шундай тадқиқ қилиш далолатномаси тузилади. Шу билан бирга, умумий эгаликдаги бино ва иншоотларни расмийлаштиришда уларни бўлиш имкониятлари бўйича ҳам алоҳида хулоса келтирилади. Шундан сўнггина турар-жой биноларини давлат рўйхатига олиш амалга оширилади. Бунинг учун махсус кадастр ва реестр китоблари юритилади.

Турур жой биноларини давлат рўйхатига олиш туманда “Ер тузиш ва кўчмас мулк кадастри хизмати” томонидан олиб борилади. Давлат рўйхатига олиш ишларини тартибга солиш мақсадида туманда махсус реестр ва кадастр китоблари юритилади.

Реестр китоби ҳар бир қурилиш кварталида алоҳида юритилади (3.1.1.-жадвал)

Бино ва иншоотларни рўйхатга олиш РЕЕСТР КИТОБИ

[illegible]

3.1.1-жадвал

Бино ва иншоотларни рўйхатга олиш РЕЕСТР КИТОБИ

[illegible]

Шундай реестр китоби билан бир қаторда туман хизматида рўйхатга олиш бўйича тўла кадастр китоби юритилади. Бу китобда асосан асосий рўйхат ва жорий рўйхат маълумотлари қайд қилинади. Бу китобда бино ва иншоотга тегишли барча маълумотлар тўла келтирилади.

Шуни эътироф этиш жоизки, махфий режимдагибиноалар махсус кадастр китобида рўйхатга олинади,, бундай объектларни рўйхатга олиш хусусиятлари ва ахборотлардан фойдаланиш шартлари қонун асосида ҳал этилади.

Кадастр ва реестр китоби фуқароларнинг кўчмас мулк ҳуқуқларини тасдиқловчи асосий ҳужжатлар бўлганлиги сабабли у рўйхатга олиш органи томонидан умурбод сақланиш таъминланади.

Кўчмас мулкнинг алоҳида фондалри бўйича, жумладан, республика, умумий, хусусий, чет эл юридик ва жисмоний шахсларнинг мулк фондлари бўйича алоҳида махсус реестрлар юритилади. Шунингдек, нотариал идоралар, жинойт қидирув хабарномалари бўйича тақиқланган ва хибсга олинган бино ва иншоотлар бўйича ҳам “Тақиқлаш ва ҳисобга олиш” реестри юритилади ва ушбу объектлар ҳақидаги маълумотлар кадастр реестр китобларига қайд этилади. Тақиқлаш ва хибсга олиш ҳақидаги маълумотлар хабарнома тушган вақтнинг ўзида зудлик билан, лекин 1 кундан кечиктирилмай рўйхатга олиниши шарт.

Қуйида, турли ҳуқуқларга эга бўлган бино ва иншоотларни реестрларидан намуналар келтирилади. (3.1.2-жадваллар)

3.1.2.-жадвал

Республика мулки тасарруфидаги бино иншоотлар Реестри

Т.р.	Корхона, муассаса ва ташкилот номи	Кадастр(реестр) китобидаги №, варақ №, бино-иншоотнинг реестр №	Манзил	Изоҳ

3.1.3-жадвал

Умумий мулк (жамоа) даги бино ва иншоотлар

Реестри

Т.р.	Корхона, мулкдор номи	Кадастр(реестр) китобидаги №, варақ №, бино- иншоотнинг реестр номери	Мулк ҳуқуқининг рўйхатдан ўтиш санаси	Манзили	Изоҳ

3.1.4-жадвал

Хусусий мулк тасарруфидаги бино ва иншоотлар

Реестри

Т.р.	Мулк эгасининг Ф.И.Ш.	Кадастр(реестр) китобидаги №, варақ №, бино- иншоотнинг реестр номери	Мулк ҳуқуқининг рўйхатдан ўтиш санаси	Манзили	Изоҳ

3.1.5-жадвал

Чет эл юридик ва жисмоний шахсларнинг мулк тасарруфидаги бино ва иншоотлар

Реестри

Т.р.	Чет эл юридик ва жисмоний шахсларнинг	Кадастр(реестр) китобидаги №, варақ №, бино- иншоотнинг реестр номери	Мулк ҳуқуқини рўйхатдан ўтиш санаси	Манзили	Изоҳ

3.1.6-жадвал

Хибсга олиш ва тақиқлаш

Реестри

Т.р.	Мулк эгасининг номи	Объект номи	Хибсга олиш ёки тақиқлаш ҳужжатининг номи, номери ва санаси	Хибсга олиш ёки тақиқлаш ҳужжатини рўйхатга олиш санаси	Хибсга олиш ёки тақиқлашни олиб ташлаш ҳақидаги ҳужжатнинг номи, номери ва санаси	Хибсга олиш ёки тақиқлашни олиб ташланган сана	Изоҳ

3.1.7-жадвал**Бино ва иншоотларнинг ижара****Реестри**

Т.р.	Мулк эгасининг номи	Объект номи	Кадастр китобидаги номери, бино- иншоотнинг реестрдаги номери	Ижара шартнома номери, ижарачининг номи	Ижара шартномаси рўйхатга олинган сана	Ижара муддати	Ижара шартномаси бекор қилинганлиги рўйхатга олинган сана	Изоҳ

3.1.8-жадвал**Бино ва иншоотларни гаров (ипотека)****Реестри**

Т.р .	Мулк эгасининг номи	Объект номи	Кадастр китобидаги номери, бино иншоотнинг реестрдаги номери	Ипотека шартнома номери, ижарачининг номи	Ипотека шартномаси рўйхатга олинган сана	Ипотек а муддат и	Ипотека шартномаси бекор қилинганлигин и рўйхатга олиш санаси	Изо ҳ

Юқоридагилардан кўринадики, тумандаги бино ва иншоотларни ҳуқуқларини рўйхатга олиш иши доимий равишда олиб бориладиган тадбир ҳисобланади, негаки турли-туман функционал моҳиятга эга бўлган бино ва иншоотлардан фойдаланиш уларга бўлган ҳуқуқларни доимий ўзгариб туришига олиб келади. Бу ҳолат бошқа туманлар каби Зангиота туманида ҳам мавжуддир.

Юқоридагилар билан бир қаторда, бино ва иншоотлар кадастрини юритишнинг асосини ташкил этувчи ҳисобланган рўйхатга олиш ишини фақатгини бино ва иншоотлар тўла қурилиб битказилганидан сўнг, яъни фойдаланишга топширилганидан сўнггина амалга ошириш зарур. Гап шундаки, аксарият бинолар ва иншоотлар эгалари бундай рўйхатга олиш ишини, яъни кадастр ҳужжатларини расмийлаштириш ишини ўзларининг объектлари тўла тугалланмаган ҳолида амалга оширадилар. Натижада улар кўчмас мулк объектларининг бир қисми рўйхатга олинмасдан қолиб кетади. Бу ҳолат мулк солиғи миқдорларига, кейинчалик, салбий таъсир кўрсатади, яъни бино ва ёки иншоотнинг эгаси ўз мулкнинг маълум бир қисмидан солиқ тўламасдан қолиб кетади. Бундай салбий жараён натижасида давлат

бюджетига тушумлар камаяди. Бундай ҳолатлар айниқса якка тартибда уй-жойлар, бошқа бинолар қуриладиган туманларда кўп учрайди. Биз тадқиқ қилиётган Зангиота туманидаги битта Юнусобод ҚФЙ да фақатгина 4 та бино кўп қаватли уй-жой биноси бўлиб, қолган барча бинолар якка тартибда қурилган уй-жой биноларини ташкил этади. Шундай экан, ушбу уй-жой биноларини рўйхатга олиш ва уларга кадастр йиғма жилдларини шакллантиришда бинолар тўла қурилиб битганлигига алоҳида эътибор бериш зарур.

Бундай ташқари, рўйхатга олиш иши ҳудудлари барча турар-жой, натурар жой бинолари ва бошқа иншоотлар бўйича тўлиқ бажарилиши йўлга қўйилиши зарур. Гап шундаки, ҳозирги кунга қадар ҳам барча бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқлар тўла рўйхатга олинмаган. Масалан, ушбу тадқиқ қилинаётган Юнусобод ҚФЙ да 2176 оила, қатор нотурар-жой бинолари, шунингдек иншоотлар мавжуд.

Туман хизматининг берган маълумотига қараганда, жами хонадонларнинг 36,0 фоизи, нотурар жой биноларининг 60,0 фоизи давлат рўйхатига олинган. Рўйхатга олиш кейинги йиллари бунёд этилаётган бинолар ва иншоотлар бўйича тўла амалга оширилмаоқда. Булардан ташқари, фуқаролик ҳаракатларига тортилган (олди-сотди, гаров, ходя, мерос ва бошқ.) бинолар бўйича рўйхатга оолиш ишлари бажарилмоқда. Бундай ҳаракатларга тортилмаган, олдинги вақтларда бунёд қилинган бинолар эски кадастр ҳужжатлари билан қолиб кетмоқда. Бу хонадонлардаги уй-жойларнинг аксарият қисми капитал таъмирланган, кўринишлари ўзгарган, лекин кадастр ҳужжатлари янгиланмаган. Бу ҳолатни ҳам мақсадга мувофиқ деб бўлмайди. 2010-2011 йилларда тумандаги аҳоли пунктларини инвентаризация қилиш ишлари тадқиқ қилинаётган ҳудудда ҳам бундай ҳолатни мавжудлигини кўрсатади. Ушбу ҳолат бўйича қишлоқ фуқаролар йиғинига ва унинг таркибидаги маҳаллалар фуқаролар йиғинларига маълумотномалар тақдим этилди. Ҳудуддаги барча мавжуд уй-жойлар ва бошқа нотурар-жой биноларни бугунги ҳолати бўйича қайтадан рўйхатга

олиш улар ер майдонларидан ва бино-иншоотлардан фойдаланиш самарадонлигини тубдан оширади.

Албатта, маъмурий туманда бинолар ва иншоотлар кадастрини т алаб даражасида юритиб бориш жуда мураккаб масалалардан биридир.

Негаки, бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқлар субъектларини тез-тез ўзгариши, қурилиш ишларини жадаллик билан олиб борилаётганлиги улар кадастрини тузиш ва бир тизимга солиб боришда катор қийинчиликлар туғдиради. Бундай қийинчиликлар вужудга келмаслиги учун ушбу хизмат таркибида автоматлаштирилган рўйхатга олиш тизимини ривожлантириш, ягона компьютер маълумотлар базасини ташкил этиш зарур. Бу база янгиланиб туриладиган база сифатида бино ва иншоотларни рўйхатга олиш бўйича асосий манба бўлади.

3.2. Кадастр мақсадларида бино ва иншоотларни ҳисобини юритиш ҳамда баҳолаш тизимини тартибга солиш.

Маълумки, бино ва иншоотлар давлат кадастри ҳудудий принцип бўйича ташкил этилган, бу объектларнинг ҳуқуқий, ҳўжалик ва архитектура-қурилиш мақоми тўғрисидаги маълумотлар тизимини мужассамлаштиради ҳамда улардан самарали фойдаланишни ва уларни муҳофаза қилишни, мулк эгаларининг ва бу объектлардан фойдаланувчиларнинг ҳуқуқларини, шунингдек бино ва иншоотларга бўлган эгалик ҳуқуқи ва бошқа ашёвий ҳуқуқлар давлат рўйхатидан ўтказилишини таъминлаш учун юритилади.

Юқоридагилардан кўриниб турибдики, бино ва иншоотлар кадастрини юритиш натижаси албатта уларга бўлган, улар тагидаги ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат томонидан муҳофазалашни кўзда тутадиган рўйхатларга олиш тизимини амалга оширишни кўзда тутилади. Шундай экан, ушбу рўйхатга олишни ўз вақтида амалга ошириш учун ҳар бир бино ва иншоотлар инвентаризация қилинади, яъни уларни ҳисоби юритилади. Натижада ҳар бир маҳалла фуқаролар йиғинлари бўйича, ёки ҳар бир ер

участкаси бўйича бино ва иншоотларнинг турлари ва сони, ҳар бир бўйича хоналар сони, ҳар бир хонанинг ва бинонинг умумий ўлчами, муҳандислик коммуникациялар билан таъминланганлиги, бино ва иншоотларнинг баҳоси ва бошқа техник кўрсаткичлари аниқланади. Булар натижасида махсус кадастр ҳужжатлари расмийлаштирилади. Тошкент вилояти Занги ота тумани бўйича Юнусобод қишлоқ фуқоролар йиғини ҳудудидаги турар-жой объектининг ҳамда ушбу тумanning Кўксарой қишлоқ фуқоролар йиғини ҳудудидаги нотурар жой объектининг (“PETRO MAX” МЧЖ) кадастр ишлари тўплами 2 ва 3 иловаларда келтирилган.

Ушбу йиғма жилдлардаги, яъни кадастр ишларидаги маълумотлардан куқидагиларни кўриш мумкин. Хусусан, турар жой биноси бўйича кадастр ишида ер участкасининг умумий майдони, қурилиш остидаги участка майдони, асосий бинолар сони, ёрдамчи бинолар сони, яшаш хоналар сони, инвентар нархи, ортиқча эгаллаган ер майдони бўйича маълумотлар аниқ ва равшан келтирилган. Шулар билан бир қаторда кадастр ишида ер участкасининг маълум бир масштабдаги плани, бинолар абрислари, жамлама баҳолаш далолатномаси, бинолар ва иншоотларни баҳолаш бўйича тўла маълумотлар келтирилган.

Нотурар жой объекти юйича ҳам кадастр ишида ер учасикасининг умумий майдони, қурилиш остидаги участка майдони, умумий фойдаланиш майдони, асосий ва ёрдамчи бинолар сони, инвентар нархи, қўшимча маълумотлар келтирилган. Булардан ташқари йиғма жилдда объект жойлашган ҳудуднинг маълуммасштабдаги топографик плани, бино ва иншоотларнинг абрислари, фасод ва қирқим кўринишлари, йиғма баҳолаш далолатномаси, иншоотлар ва биноларнинг ўлчамлари, хоналарининг ички ўлчамлари келтирилади.

Келтирилган маълумотлардан кўринадики, бино ва иншоотлар кадастрини юритиш Зангиота туманида ҳам республиканинг бошқа ҳудудлари сингари умумий қабул қилинган услубият асосида амалга оширилмоқда. Аммо шу билан бирга эътироф этиш зарурки, тумандаги барча

турар жой бинолари ҳамда нотурар жой бино ва иншоотларини кадастрини тузиш янги услубият асосида тўла амлган оширилмаган. Аксарият турар жойлар кадастр хужжатлари эски, ўтган асрда, яъни турар жойлар якка тартибда эгалари томонидан қурилган пайтларда тайёрланган хужжатлардир. Шунинг эътирофи атамизки, ушбу хужжатлар дағимаълумотлар, аксарият ҳолларда, жойига тўғри келмайди. Ер участкаларига қўшимча бино ва иншоотлар қурилган ёки аксинча олиб ташланган, инвентар баҳолар мос келмайди, буларнинг барчаси ушбу турар жойлар бўйича янгидан кадастр ишларини тайёрлаш заруриятини тўғдиради. Нотурар жойлар бўйича ҳам шундай фикр мулоҳазилар қилиш мумкин. Шундай экан, бино ва иншоотларни ҳисобини юритиш ва уларни баҳолашни бирмунча такомиллаштирилган мақсадга мувофиқдир.

Маълумки, бугунги кунда кадастр ишига кириши зарур бўлган техник, иқтисодий ва юридик тавсифларнинг аниқ рўйхати мавжуд эмас. Ушбу тавсифлар тўплами ҳамда уларга бўлган техник талаблар турли шаҳарлар учун баъзан бир-бирларидан фарқ қилишлари мумкин. Ер участкаси чегарасининг бурилиш бурчаклари координаталар рўйхати ҳамда унинг майдони мажбурий техник тавсиф ҳисобланади. Аммо ҳозиргача аксарият кадастр ишларида бундай рўйхат берилмайди. Ҳозиргача чегаралар бурилиш бурчаклари координаталарини ҳамда ер участкаси майдони ҳисоблаш аниқликларига ягона талаблар мавжуд эмас. Майдонни аниқлаш аниқлиги ернинг қийматиға, ер участкасининг ўлчамиға боғлиқ бўлиб қолмоқда.

Бино ва иншоотларга бўлган ҳуқуқ-бу барча сақлашлар билан биргаликда “Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси” га биноан кўчмас мулкларга ҳуқуқлар тўпламидир. Бино ва иншоотлар билан қатор операциялар (олди-сотди, гаров, ҳадя ва б.) амалга ошириши мумкин. Бундай операциялар мамлакатда бугунги кунда мавжуд бўлган, ҳаракатдаги қонунларга мос тарзда амалга оширилиши зарур. Хусусан, бугунда “Фуқаролик кодекси” ҳамда бошқа қонунлар бино ва иншоотларга қуйидаги ҳуқуқларни белгилайди (3.2.1-чизма)



3.2.1-чизма. Бино ва иншоотларга ҳуқуқий турлари.

Демак, бино ва иншоотлар кадастрини юритишда жойдаги барча объектлар ушбу муклчилик шакллари бўйича алоҳида-алоҳида жамланган ҳолда ҳисобга олиб борилиши зарур. Шундай ҳолатдагина улардан фойдаланишни оқилона бошариқ тизимини вужудга келтириш мумкин.

Аҳоли пунктларида мавжуд бўлган бино ва иншоотлар давлат ҳисоби ушбу объектларни тўғрисидаги зарурий ва ишончли ахборотларни бино ва иншоотлар давлат кадастрига киритган ва ҳар бир шундай объектга маҳсус кадастр рақамини берган ҳолда амалга оширилади. Ушбу кадастр рақамлари объектнинг жисмоний ёки юридик жиҳатдан мавжуд бўлган вақтида доимий равишда ўзгартирилмасдан сақланади. Бу рақамнинг ўзига хос хусусияти шундан иборатки, алоҳида пункт ҳудудида бир хил рақамга эга бўлган иккита кўчмас мукл объекти бўлиши мумкин эмас.

Кадастр рақами маҳсус рўйхатга олиш китобларида, навбатчи кадастр планларида қайд қилинади ва бино-иншоотларнинг маълумотларини ягона банкига киритилади. Кадастр рақамини бериш асосига шаҳарнинг базис (шаҳарсозлик) план йўналиши зарур. Бино ва иншоотларни ҳисоб қилиш жараёнининг мазмуни техник ва иқтисодий изоҳлашга, шунингдек бино ва иншоотнинг юридик аҳамиятига асорсланади. Бунинг натижасида бино ёки иншоот шундай техник иқтисодий тавсифлар ва ҳуқуқий статусга эга

бўладики, улар ушбу бинони бошқаларидан осонликча ажратиш имконини беради. Бино ва иншоотлар (кўчмас мулклар) тўғрисидаги ахборотлар белгиланган намунадаги махсус кадастр ишларида тўпланади. Кадастр иши катор регистрлардан (титул, далолатномалар, топографик чизмалар, техник-иктисодий кўрсаткичлар) ташкил топади. Барча мулкдорлар, фойдаланувчилар, ижарачилар шаҳар кўчмас мулк кадастрига зарур ахборотларни ўз вақтида тушириш учун зарур ҳужжатларни шаҳар ер ресурслари ва давлат кадастри бўлимларига тақдим этишлари зарур. Ягона тизим асосида бино ва иншоотлар кадастрини юритиш, яъни зарур ахборотларни жамлаш учун, фикримизча ихтисослашган кичик бўлинма ташкил этиш мақсадга мувофиқдир. Бино ва иншоотлар ҳисобини юритиш технологиясини ишлаб чиқариш ва бино ва иншоотлар кадастрини доимий ишлатишни таъминлаш унинг асосий функцияси бўлади.

Базис (кадастр) плани-бу ҳудудни асосий таркибий элементлари, шаҳар чегаралари, маъмурий-ҳудудий бирликлари, асосий сув ҳавзалари, темир ва автомобил йўллари, алоҳида пунктларга ўтиш жойлари ва кварталлар чегаралари тўғрисидаги аниқ маълумотлар ва ҳужжатлар тизимидир. Базис плани уй-жой массивлари, саноат минтақалари, йирик сув манбалари ва сув ҳавзаларини қирғоқ чизиқлари, темир ва автомобил йўлларининг чизиқлари қириқчи алоҳида пунктлари чегарасидаги ҳудудий бирлик кўринишига эга. Унга ўзгартиришлар киритилса уни янги шакл яратилади.

Қишлоқ туманларидаги аҳоли пунктлари, яъни шаҳар типдаги поселкалар ёки қишлоқларнинг энг кичик таркибий қисми “Маҳалла” ҳисобланади. Унинг алоҳида 500-1000 кишидан иборат бўлиб, майдони 10.0-15.0 га атрофида бўлиши мумкин. Ҳар бир қишлоқ 3-4 та маҳаллаларни бирлаштиради. Бино ва иншоотлар ҳисобини юритиш, яъни уларни вақти-вақти билан инвентаризациядан ўзқазиб туриш бино ва иншоотлар кадастрини юритиш тизимини тартибга солишда муҳим амалий аҳамиятга эга бўлади. Қуйидаги, 3.2.1.-жадвал Тошкент вилояти Зангиота тумани Юнусобод қишлоқ фуқаролар йиғинига қарашли ҳудуддаги маҳаллалар

йиғинларида жойлашган бино ва иншоотларни ҳисобга олиш натижалари келтирилган.

3.2.1-жадвал

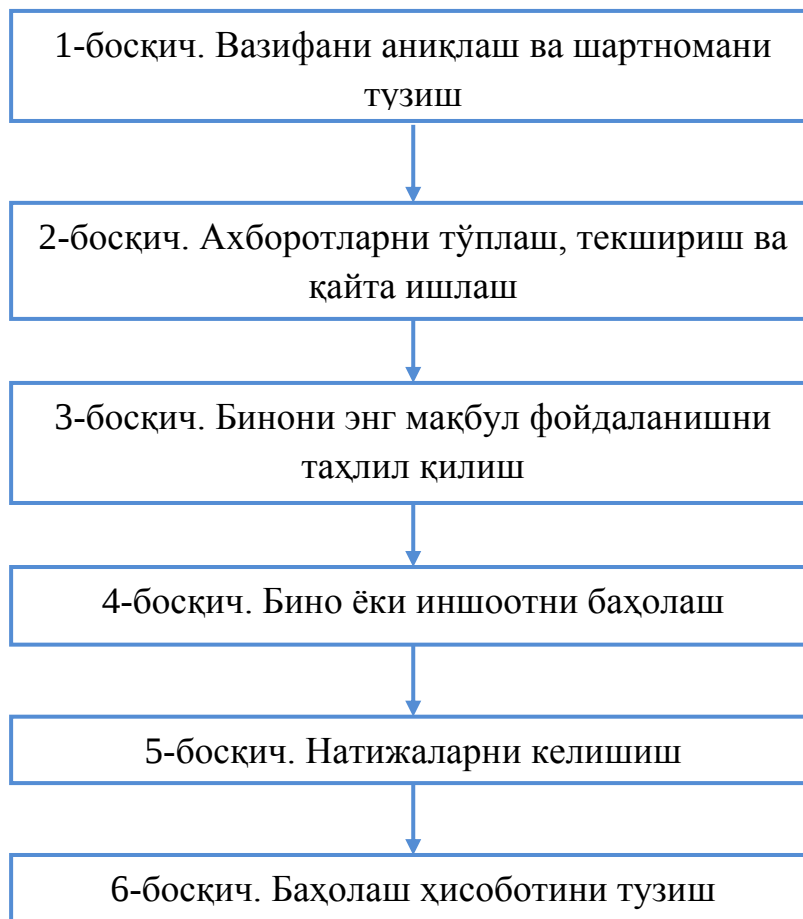
Зангиота тумани Юнусобод қишлоқ фуқаролар йиғини ҳудудидаги бино ва иншоотлар

Т.р.	Бино ва иншоотлар	Сони	Моҳияти	Мулкчилик ҳуқуқи
“Оддий ҳаёт” маҳалла фуқаролар йиғини				
1.	Якка тартибда қурилган уй-жойлар	512	Турар-жой яшаш	Метроси эгалик ва аралаш
2.	Омборхона мажмуаси	15	Нотурар-жой ишлаб чиқариш	Ижара
3.	Нон заводи	5	Нотурар-жой ишлаб чиқариши	Хусусий мулк
4.	Болдалар боғчаси	2	Нотурар-жой тарбия	Доимий фойдаланиш
5.	Мактаб	2	Нотурар-жой таълим	Доимий фойдаланиш
6.	Масжид	1	Нотурар-жой диний	Доимий фойдаланиш
7.	Иссиқхона	1	Нотурар-жой ишлаб чиқариш	Ижара
“Раҳбаробод” маҳалла фуқаролар йиғини				
1.	Якка тартибда қурилган уй-жойлар	402	Турар-жой яшаш	Меросий эгалик ва аралаш
2.	Сутчи фермаси	19	Турар-жой ишлаб чиқариш	Ижара
3.	Масжид	1	Турар-жой диний	Доимий фойдаланиш
4.	Иссиқхона	4	Нотурар-жой ишлаб чиқариш	Хусусий мулк
5.	Дўкон	1	Нотурар-жой савдо	Хусусий мулк
“Дархон” маҳалла фуқаролар йиғини				
1.	Якка тартибда қурилган уй-жойлар	262	Турар-жой яшаш	Аралаш
2.	Кўп қаватли уй-жойлар	4	Турар-жой яшаш	Хусусий ва аралаш
3.	Илмий-тадқиқот институти	4	Нотурар-жой	Доимий фойдаланиш
4.	Медицина пункти	3	Нотурар-жой даволаниш	Доимий фойдаланиш
5.	Болалар боғчаси	2	Нотурар-жой тарбия	Доимий фойдаланиш
6.	Дўкон	1	Нотурар-жой савдо	Хусусий
7.	Ошхона	1	Нотурар-жой умумий	Хусусий

			овқатланиш	
8.	Мактаб	3	Нотурар-жой таълим	Доимий фойдаланиш
9.	Касалхона	7	Нотурар-жой даволаш	Доимий фойдаланиш
“Авлиё ота” маҳалла фуқаролар йиғини				
1.	Якка тартибда қурилган уй-жойлар	476	Турар-жойлар яшаш	Аралаш
2.	Чойхона	1	Нотурар-жой хизмат кўрсатиш	Хусусий мулк
3.	Консерва заводи	4	Нотурар-жой ишлаб чиқариш	Хусусий мулк
4.	Чойхона	1	Нотурар-жой хизмат кўрсатиш	Хусусий мулк
5.	Мактаб	2	Нотарар-жой	Доимий фойдаланиш
6.	Шифохона	2	Нотурар-жой	Доимий фойдаланиш
7.	Болалар боғчаси	2	Нотурар-жой	Доимий фойдаланиш
8.	Ётоқхона	6	Нотурар-жой	Доимий фойдаланиш
9.	“Орият доно” радиоси	3	Нотурар-жой хизмат кўрсатиш	Ижара
10.	АЁҚШ	2	Нотурар-жой хизмат кўрсатиш	Хусусий
11.	ММТП	4	Нотурар-жой	Ижара
12.	Фирма бинолари	2	Нотурар-жой	Ижара

Юқоридаги маълумотлардан кўринадики, бино ва иншоотларни ҳисобини юритиш улар тўғрисида шу куннинг маълумотларини олиб туришга имкон беради.

Бино ва иншоотлар кадастрини юртишда уларни баҳолаш жараёни ҳам муҳим аҳамиятга эгадир. Бу жараён одатда қуйидагиларни ўз ичига олади: бошланғич босқич (вазифани аниқлаш ва буюртмачи билан шартномани имзолаш), маълумотларни тўплаш ва баҳолаш санасини аниқлаш, бинодан энг мақбул фойжаланишни аниқлаш, учта ёндошув асосида бинонинг қийматини баҳолаш, натижаларини келишиш ва қийматларини якуний баҳолаш ва баҳолаш ҳисоботини тузиш (3.2.2-чизма)

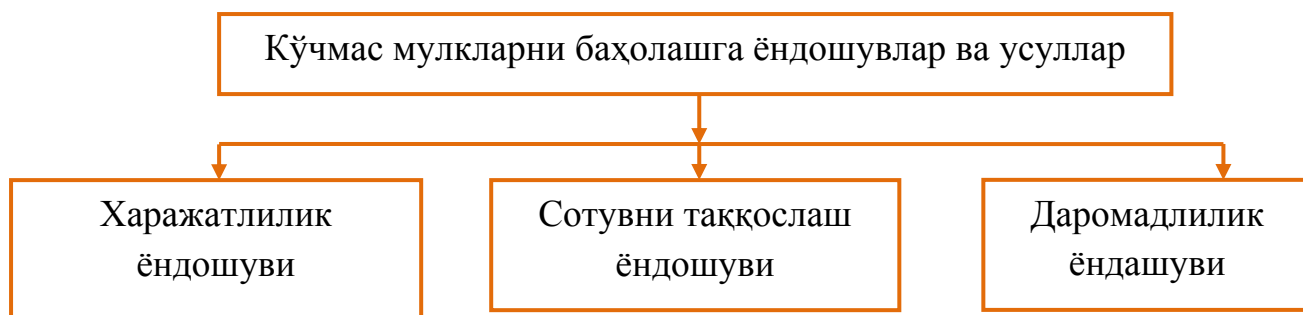


3.2.2-чизма. Бино ва иншоотларни баҳолаш жараёнининг босқичлари.

Юқоридаги чизмадан кўринадики, бино ва иншоотларни баҳолаш жараёни 6 та босқични ўз ичига олади. Шунинг эътирофи билан зарурки, бино ва иншоотлар кадастрини тузишда бугунги кунда асосан уларни инвентар қийматини баҳолаш таъминотларидан фойдаланилади. Бу маълумот ушбу ёки иншоотни мулк сифатида солиқ ундириш ёки гаров сифатида банк кредитини олиш, ёхуд суғурта мақсадларида фойдаланилади. Аммо бугунги бозор муносабатлари қарор топоётган шароитда уларни бозор қийматини ҳам баҳолаш бино ва иншоотлар бозорини янада ривожлантиришда муҳим аҳамиятга эгадир. Гап шундаки, бино ва иншоотларни бозор баҳоси кўпинча стихияли тарзда талаб ва таклиф асосида, охириги сотув баҳоларини таққослаш асосида белгиланади. Олди-сотди шартномаларида эса аксарият ҳолларда ҳақиқий сотилган қиймат кўрсатилмасдан бу қиймат бир неча баробар камайтирилиб кўрсатилади. Бу эса, ўз навбатида олди-сотди операциялари натижасида тўланадиган давлат божининг миқдорига салбий

таъсир кўрсатади, яъни бундай ҳаракатлар натижасида давлат бюджетига тушумлар бир неча баробар кам бўлади. Келгусида бундай ҳаракатларни олдини олиш учун ҳам бино ва иншоотларни баҳолаш ишларини такомиллаштириш зарурдир.

Маълумки, иқтисодиёт илмида бино ва иншоотларни баҳолашнинг учта асосий ёндашувлари маълум. Хусусий, баҳолашнинг харажатлари ёндашуви бинони яратиш бўйича сарфланган харажатларни баҳоладиган ёки таққослладиган объектлар қиймати билан таққосланишга асосланади (3.2.3-чизма). Баҳолашнинг ушбу ёндашуви қуйидаги ҳолатлар



3.2.3-чизма. Бино ва иншоотларни баҳолаш ёндашувлари

учун фойдаланилиши мумкин:

- кафолат бозорлари учун;
- янги, лойиҳаланган ёки эндигина қурилган биноларнинг қийматини баҳолаш учун;
- улар учун ўхшатишларини танлаш мумкин бўлмаган ёки намунавий қурилишлари бўлмаган бинолар учун;
- даромад келтирмайдиган бинолар (мактаблар, касалхоналар, маданият муассасалари ва ҳақ.) учун;
- тугалланмаган бинолар учун;
- ноёб бинолар, жумладан катта тарихий аҳамиятга эга бўлган биноларни баҳолашда ва ҳақ.

Булардан ташқари, бино ва иншоотларни бозор қийматини аниқлаш мақсадида эндигина сотилган ўхшаш аниқлаш мақсадида ўхшаш объектларни қиёсий таққослаш ёндашувлардан ҳам фойдаланилади. Даромад

келтирадиган бино ва иншоотлар (ресторан, тўйхона, меҳмонхона, кафе ва ҳақ.) ни баҳолашда даромадлилик ёндошувидан фойдаланиш мақсадга мувофиқдир.

Умуман, бино ва иншоотларни бугунги бозор ҳаракатларига тортилиши заруриятидан келиб чиққан ҳолда уларни асосий моҳиятларига қараб тавсия этилаётган ёндошувлар асосида баҳолаш ҳамда боҳор ҳаракатларини ҳуқуқий жиҳатдан расмийлаштириш жараёнида ушбу баҳолаш натижаларидан фойдаланиш давлат бюджетига тушумлар миқдорини оширади ҳамда бино ва иншоотлар бозорини ривожланишида муҳим омил бўлади.

3.3. Бино ва иншоотлар кадастри маълумотларини қўллаш

Ўзбекистонда иқтисодиётни модернизация қилиш ва ислоҳ қилиш, хўжалик юриштишнинг бозор механизмларини жорий этилиши бошқа соҳалар билан бир қаторда аҳоли пунктларида бунёд қилинган бино ва иншоотлардан фойдаланиш, уларга хусусий мулкчилик, ижара ва бошқа мулкчилик муносабатларини таркиб топширишни муҳим масага айлантирмоқда. Бу эса, ўз навбатида, бино ва иншоотлар кадастрини юритиш, ушбу кадастр маълумотларидан фойдаланиш тизимини тартибга солишни тақозо қилмоқда.

Бино ва иншоотлар ҳар қандай аҳоли яшаш пунктларининг таркиби, уларда яратиладиган асосий ишлаб чиқариш воситаси ёки кишилар ҳаёт-фаолиятининг муҳим таркиби ҳисобланади. Шундай экан, бино ва иншоотлар кадастрини юритиб бориш ҳамда ушбу объектлар кадастри материалларидан фойдаланиш бугунги бозор муносабатлари шароитида муҳим масалалардан биридир. Хусусан, бино ва иншоотлар кадастрининг материаллариқуйидаги масалаларни ижобий ҳал этишда бирламчи манба сифатида фойдаланиши зарур:

- мулк солиғини белгилаш ва тўлаш тизими учун. Мавжуд барча бино ва иншоотлар турли ҳуқуқлар (меросий эгалик, доимий фойдаланиш, ижара ва бошқалар) асосида фойдаланилади. Ушбу фойдаланиш

бўйича субъектлар мулк солиғини тўлайдилар. Ушбу солиқ миқдорлари айнан бино ва иншоотлар кадастри маълумотларига асосланади.

Бино ва иншоотлар кадастрининг маълумотлари улардан фойдаланишни ташкил этиш, бино ва иншоотларнинг қийматини гаровга қўйган ҳолда улардан фойдаланиш йўллари аниқлашга, банкдан кредит олишга ва бошқаларга имкон беради. Умуман бино ва иншоотлар кадастрининг маълумотлари ҳамда ҳужжатлари қуйидаги вазифаларни ижобий ҳал қилишда ҳам қўлланилади:

- турли моҳиятларга эга бўлган бино ва иншоотлар бозорини шакллантириш ва ривожлантиришда;
- бино ва иншоотлардан ижара асосида фойдаланишда ижара ҳақи миқдорларини асослашда;
- ипотека масалаларини ижобий ҳал қилишда;
- бино ва иншоотларнинг функционал моҳиятини ўзгартиришда улардан фойдаланиш тартибини белгилашда ва бошқа.

III-боб бўйича хулосалар

Олиб борилган илмий тадқиқотлар асосида хуласа қилиш мумкин, бино ва иншоотлар кадастрини юритиш тизимини такомиллаштириш мақсадга мувофиқ экан. Бундай такомиллаштириш, бир томондан, уларни давлат рўйхатига олиш ишини жонлантириш билан боғлиқ бўлса, иккинчи томондан, турли моҳиятга эга бўлган бино ва иншоотлар қийматини аниқлаш, яъни баҳолаш узвий боғлиқдир.

Эътироф этиш зарурки, ҳар бир аҳоли яшаш пунктида бунёд қилинган бино ва иншоотлар ҳар биттаси турлича фуқаролик-ашёвий ҳуқуқларга эгадир. Ушбу ҳуқуқлар ҳам доимий равишда ўзгариб туради. Бундан мураккаб шароитда улар кадастрини тўғри юритиб бориш катта амалий аҳамиятга эгадир. Шундай экан, рўйхатга олиш тизимини, бино ва иншоотларни ҳисобини юритиш ва баҳолаш ишларини бир маромли тўғри йўлга қўйиш муҳимдир.

Хулоса ва тавсиялар

Олиб борилган илмий тасқикотлар натижасида бино ва иншоотлар кадастрини юритиш тартибини такомиллаштириш бўйича қуйидаги хулоса ва тавсияларни берамиз.

1. Республикамиз шаҳар ва қишлоқларидаги турли моҳиятларга эга бўлган бино ва иншоотлар мулк ҳисоблангани ҳолда турли ҳуқуқий ҳолатларга эгадирлар. Ушбу мулкый ҳуқуқларни давлат томонидан муҳофаза қилиш, бино ва иншооталарни баҳолаш ва махсус ҳужжатларда расмийлаштириб бориш учун давлат томонидан бино ва иншоотлар кадастри юритилади.
2. Бино ва иншоотлар давлат кадастри махсус тартибда “Ергеодезкадастр” давлат қўмитаси томонидан юритилади. Аммо қайд қилиш жоизки, бино ва иншоотлар турли ҳуқуқий ҳолатга эга бўлганликлари сабабли уларни ўз вақтида юритиш анчагина мураккаб бўлмоқда. Ушбу муаммони ижобий ҳал қилиш учун бино ва иншоотлар кадастрини юритишда турли кадастр китобларидан, реестрлардан тўғри фойдаланиш муҳим аҳамиятга эга бўлади.
3. Тошкент вилоятининг Зангиота туманидаги аҳоли пунктларида барпо этилган уй-жойлар, нотурат-жой бинолари ва иншоотлар кадастрини юритишнинг мавжуд ҳолати билан таништириш шуни кўрсатидики, аксарият бино ва иншоотлар кадастри ўтган асрнинг 70-80 йилларида ўтказилган. Ўтган 30-40 йил давомида уларнинг ҳуқуқий, техник ва иқтисодий ҳолатларида жуда катта ўзгаришлар юз берган. Ушбу ўзгаришларни ҳисобга олиш учун ҳам такомиллашган тартибда бино ва иншоотлар кадастрини юритиш тавсия қилинади.
4. Бино ва иншоотлар кадастрини юритишда улар ҳисобини тўғри, ишончли равишда олиб бориш муҳим аҳамиятга эгадир. Бу эса бино ва иншоотларни инвентаризация қилиш ишларини бир мажмуа тарзида олиб бориш заруриятини туғдиради. Бино ва иншоотлар инвентаризацияси эса уларни классификатори бўйлаб ўтказилади.

Бундан ташқари, бино ва иншоотларни ҳисоб қилишда қурилиш-меъморий кўрсаткичлар ҳам муҳим роль ўйнайди.

5. Бино ва иншоотлар кадастрининг маълумотлари улардан фойдаланишни оқилона ташкил этиш билан боғлиқ қатор масалаларни, хусусан, мулк солиғи ставкаларини белгилаш, ипотека, мулкларни суғурталаш ва бошқа масалаларни ижобий ҳал қилишда кенг фойдаланилади.

Фойдаланилган адабиётлар

1. Ўзбекистон Республикасининг Конституцияси (асосий қонуни). Т., Ўзбекистон, 2004.
2. Ўзбекистон Республикасининг Фуқаролик кодекси. Т., 1999.
3. Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси. Т., Адолат, 2004.
4. Ўзбекистон Республикасининг қонуни “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”. Т., 1997.
5. Ўзбекистон Республикасининг қонуни “Давлат ер кадастри тўғрисида”. Т., Адолат., 2004.
6. Ўзбекистон Республикасининг қонуни “Баҳолаш фаолияти тўғрисида”. Т., 1997.
7. Ўзбекистон Республикасининг қонуни “Давлат кадастрлари тўғрисида”. Т., Адолат, 2004.
8. Ўзбекистон Республикасининг қонуни “Давлат ер кадастри тўғрисида” . Т., Адолат., 2004.
9. Ўзбекистон Республикасининг қонуни “Давлат ер кадастри тўғрисида” . Т., Адолат., 2004.
10. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг “Ўзбекистон Республикаси ҳудудларини кадастр бўйича бўлиш ҳамда ер участкалари, бинолар ва иншоотларнинг кадастр рақамларини шакллантириш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги қарори // "Ўзбекистон Республикаси қонун қўжатлари тўплами", 2001 йил, 22-24-сон
11. Ўзбекистон Республикаси Президентининг “Юридик шахслар ва фуқароларнинг бинолари ҳамда иншоотлари билан банд бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида” ги Фармони. 24.07.2006 й. ПФ–3780-сон. //Norma. Версия 2007
12. Ўзбекистон Республикаси Президентининг "Ердан фойдаланиш самарадорлигини ошириш тўғрисида"ги Фармони. Ўзбекистон Республикаси Фармонлари ва қарорлари. Т.: Ўзбекистон, 1995.

13. Ўзбекистон Республикасида ер участкасига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш тартиби тўғрисида йуриқнома. Ўзбекистон Республикаси ер ресурслари Давлат қўмитаси. Т., 1999, -21 бет
14. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1998 йил 31 декабрдаги 543-сонли қарори “Ўзбекистон Республикасида давлат ер кадастрини юритиш тартиби тўғрисида”. Т., 1999.
15. Бино ва иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш тўғрисида йуриқнома. Тузувчилар Самборский А.А. ва бошқ. ГККИНП-18-007-97. Т., Геодезия, картография ва давлат кадастри Бош бошқармаси, 1997.
16. Бино ва иншоотларнинг ягона классификатори. Тузувчилар: Плахтий К.А., Самборский А.А., Ермошин А.А. Т., Узгеодезкадастр, 1997.
17. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1997 йил 2 июндаги 278-сонли қарори “Ўзбекистон Республикасида бино ва иншоотлар давлат кадастрини юритиш тўғрисида”. Т., 1997.
18. Аҳоли пунктлари ерларининг ягона классификатори. Т., Узгеодезкадастр, 1998.
19. Ўзбекистон Республикасининг уй-жой кодекси. Т., 1998.
20. Ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатига олиш тўғрисида йуриқнома. Т., 1999.
21. Жисмоний ва юридик шахсларга тегишли бўлган турар жой бинолари ва иншоотларининг тикланиш қиймати (такрор ишлаб чиқариш қиймати)
22. Каримов И.А. Ўзбекистон мустақилликка эришиш оstonасида. Т., Ўзбекистон, 2012.
23. Каримов И.А. Бош мақсадимиз-кенг кўламли ислохотлар ва модернизация йўлини қатъият билан давом эттириш. Т., “Халқ сўзи” газетаси, 2013 йил 19 январ, 13 сон.
24. Абдуллаев З.С. Ер ресурслари қийматини баҳолашнинг ахборот таъминоти асослари. Т., Фан, 2008.

25. Ходиев Б.Ю., Абдуллаев З.С. Ер ресурсларини баҳолаш. Т., Фан, 2010.
26. Алимов Б., Беркинов Б.Б., Кравченко М.С., Ходиев Б.Ю. Кўчмас мулкларни баҳолаш. Т., Фан, 2005.
27. Бабажанов А.Р., Рахмонов Қ.Р., Гофиров А. Ер кадастри. Т., ТИМИ, 2008.
28. Бабажанов А.Р., Рўзиев С.Б. Аҳоли яшаш жойлари кадастри (ўқув қўлланма). Т., Тафаккур, 2011.
29. Жўраев Д.О., Ковалев Н.В. Городской земельный кадастр. Учебное пособие. Т., ТАСИ, 2004.
30. Нишонбоев Н.М. Давлат кадастри асослари. Ўқув қўлланма. Т., ТАҚИ, 2007.
31. Ўзбекистон республикаси Ер ресурсларининг ҳолати тўғрисида Миллий ҳисобот. Т., Ергеодезкадастр, 2012.
- Интернет сайтлари:
32. <http://www.c-x.com> – Land and Real Estate Appraising
33. <http://www.iiasa.ac.at> – Modeling Land-Use and Land-Cover Changes
34. <mailto:apex@apex-realty.ru>
35. <mailto:site@tikhvin.org>
36. www.kadastr.uz