

Q. R. RAHMONOV, J.K. RAHMONOV

## RAQAMLI YER KADASTRI

O'quv qo'llanma



Toshkent, "TIQXMMI" MTU– 2024y.

**O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI**  
**OLIY TA’LIM, FAN VA INNOVATSIYALAR VAZIRLIGI**  
**“Toshkent irrigatsiya va qishloq xo‘jaligini mexanizatsiyalash muhandislari  
instituti” Milliy tadqiqot universiteti**

**RAQAMLI YER KADASTRI**

**O‘quv qo‘llanma**

**Toshkent, “TIQXMMI” MTU– 2024y.**

O‘quv qo‘llanma “Yer kadastrı va yer tuzish” ta’lim yo‘nalishi va mutaxassisliklari Oliy ta’lim muassasalari pedagog kadrlarini qayta tayyorlash va malaka oshirish barcha yo‘nalishlari uchun tayyorlangan. Mazkur o‘quv qo‘llanmadan talabalar, magistrantlar, aspirantlar va turdosh soha oliy o‘quv yurtlarining professor - o‘qituvchilari, ilmiy xodimlar, shuningdek, raqamlashgan yer kadastrı axborotlarini shakllantirish va tizimlash hamda ularni uzatish jarayonlari bilan qiziquvchi keng kitobxonlar ommasi foydalanishlari mumkin. O‘quv qo‘llanma Oliy ta’lim tizimi pedagog va rahbar kadrlarini qayta tayyorlash va ularning malakasini oshirishni tashkil etish bosh ilmiy - metodik markazi talabi asosida tayyorlangan.

Mualliflar: Q. Rahmonov, t.f.d., dotsent

J.Q. Rahmonov

Taqrizchilar: Y.A Romanyuk, dotsent, Toshkent arxitektura-qurilish universiteti

A.F. Ashurov, dotsent, “TIQXMMI” MTU

**©“Toshkent irrigatsiya va qishloq xo‘jaligini mexanizatsiyalash muhandislari instituti” Milliy tadqiqot universiteti**

**(“TIQXMMI” MTU), 2024.**

## MUNDARIJA

<b>Kirish</b> .....	4-7
<b>1-bob. Global axborot oqimlar sharoitida yer kadastrini ma'lumotlarini zamonaviy usullarda olish, qayta ishlash, tizimlash va boshqarish imkoniyatlari</b> .....	8-26
1.1 Yer uchastkasining davlat yer kadastrini birlamchi axborotlar manbai va ob'ekti sifatidagi xususiyatlari.....	8-14
1.2 Yer hisobini yuritishda raqamlashtirishda tizimli uslubiy yondoshuvlar.....	14-17
1.3 Raqamli yer kadastrini hujjatlari va axborotlarini shakllantirishda nazariy va kreativ uslubiy - amaliy yondoshuvlar.....	18-26
<b>2-bob. Yer uchastkasiga bo'lgan xuquqlarni ro'yxatga olishda raqamlashtirilgan yagona axborot tizimini shakllantirish istiqbollari</b> .....	26-56
2.1 Rivojlangan mamlakatlarda yer uchastkasini ro'yxatlash tajribasi.....	26-37
2.2 Yer uchastkalariga bo'lgan xukuklarni ro'yxatga olishning umumiy tartibi.....	37-46
2.3 Ma'muriy tumanda yer uchastkalariga bo'lgan xukuklarni ro'yxatga olish xususiyatlari.....	46-56
<b>3. bob. Yer servituti shartnomalarini shakllantirish va joriy qilishni ramlashtirish</b> .....	56-74
3.1 Yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqi (servitut) turlari va o'ziga xos xususiyatlari.....	56-64
3.2 Yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqiga oid xorijiy mamlakatlar tajribasi va ularni tadbiq etish imkoniyatlari.....	64-74
<b>4-bob. Yer hisobi natijalarini raqamli tarzda shakllantirish, axborotlarni ishonchli va shaffofligini ta'minlash masalalari</b> .....	74-87
4.1 Mahalla fuqarolar yig'ini hududida yer kadastrini hujjatlarini yuritish holati bo'yicha tahliliy ma'lumotlarni shakllantirish .....	74-82
4.2 Muayyan olingan mahalla fuqarolar yig'ini misolida yer balansini shakllantirish uslubini takomillashtirish.....	82-87
<b>Glossariy</b> .....	87-88
<b>Foydalanilgan adabiyotlar va manbalar ro'yxati</b> .....	89-90

## **Kirish**

O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019-yil 8 oktyabrdagi PF-5847-son Farmoni bilan tasdiqlangan “O‘zbekiston Respublikasi Oliy ta’lim tizimini 203-yilgacha rivojlantirish konsepsiyasi”da oliy ta’lim jarayonlariga raqamli texnologiyalar va zamonaviy o‘qitish usullarni joriy etish, tinglovchilarni salohiyatini oshirish, korrupsiyaga qarshi kurashish, muhandislik-texnik ta’lim yo‘nalishlarida tahsil olayotgan talabalar sonini oshirish, ta’limni kredit-modul tizimiga o‘tkazish, o‘quv rejalarida amaliy ko‘nikmalarni oshirishga qaratilgan mutaxassislik fanlari bo‘yicha amaliy mashg‘ulotlar salmog‘ini oshirish bo‘yicha vazifalar qayd etilgan.

Mazkur o‘quv qo‘llanma O‘zbekiston Respublikasining “Ta’lim to‘g‘risida”gi qonuni, O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020-yil 6-noyabrdagi “O‘zbekistonning yangi taraqqiyot davrida ta’lim-tarbiya va ilm-fan sohalarini rivojlantirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PF-6108-son Farmoni, “Ta’lim-tarbiya tizimini yanada takomillashtirishga oid qo‘shimcha chora-tadbirlar to‘g‘risida” PQ-4884-son Qarori hamda O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 26-fevraldagi “Professional ta’lim muassasalarining boshqaruv hamda pedagog kadrlarini qayta tayyorlash va malakasini oshirish tizimini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi 106-son qarori, “Professional ta’lim muassasalari kasbiy ta’lim o‘qituvchilarining malakasini oshirish mazmuni, sifati va ularning tayyorlanganligiga qo‘yiladigan malaka talablari” “Yer kadastrini va yerdan foydalanish kurslarining namunaviy o‘quv rejasiga muvofiq ishlab chiqilgan.

Hozirgi davrda respublikaning iqtisodiy sohalarida tub islohotlarni amalga oshirish, fuqarolarning dunyoqarashini kengaytirish, raqobatbardosh yosh mutaxassislarni tayyorlashda o‘tkir extiyoj sezilmoqda. Mamlakatimizda oliy ta’lim tizimini takomillashtirish, uni zamon talablariga mos va uyg‘unlashtirish talab etilmoqda. Demak, pedagog -mutaxassis kadrlarni tayyorlash va qayta tayyorlash tizimidagi islohatlar talablari bilan uzviy bog‘lanishi muhim ahamiyatga

ega.

Hozirgi davrda oliy ta'lim muassasalarida pedagog-mutahassislar uchun ta'limda pedagogik texnologiyalarni tadbqiq qilish jarayonlarini tashkil etish davomida O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi (2023yil), ta'lim jarayoniga tegishli Qonun, farmon va qarorlar, O'zbekiston Respublikasi oliy ta'lim, fan va innovatsiyalar vazirligining buyruqlari , normativ – me'yoriy hujjatlar tadbqiq etilmoqda. Ammo, hozirgacha pedagog kadrlarni tayyorlash va qayta tayyorlash jarayonlari sub'ektlarida mazkur hujjatlarni tadbqiq etish ilmiy,uslubiy va amaliy tomonlari yetarli darajada tadbqiq etilmagan.

Qayd etilgan holatlar oliy ta'lim muassasalarida ixtisoslik fanlarida tadbqiq etish lozim bo'lgan maxsus o'quv qo'llanmalarni yaratilmaganligi sababli o'quv rejalarda belgilangan modullarni tinglovchilar tomonidan tizimli o'rganish zaruriyati tug'ilmoqda. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020 yil 7 sentyabrdagi "O'zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligi faoliyatini tashkil etish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PQ-4819 sonli qarori va 2020 yil 7 sentyabrdagi "Er hisobi va davlat kadastrlarini yuritish tizimini tubdan takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi PF-6061-son Farmonida davlat kadastrlarini shu jumladan yer kadastrini yuritishda raqamli texnologiyalarni joriy etish vaziflari belgilab berilgan.

Mazkur o'quv qo'llanmaning maqsadi tinglovchilarni yer kadastrini yuritishni raqamlashtirish texnologiyalari haqidagi bilimlarini takomillashtirish, soha pedagog kadrlarini kreativ yechimlar asosida ta'lim jarayonlarini ilmiy-uslubiy jihatdan loyihalash, kadastr sohasidagi ilg'or ko'nikmalarni , zamonaviy pedagogik bilim va texnologiyalarni o'zlashtirish, ularni amaliyotda tadbqiq qilishda zarur bo'ladigan bilim va ko'nikmalarni takomillashtirib borish, hamda tinglovchilarning kreativlik faolligini oshirishdan iborat. Modulning asosiy vazifalari etib,quyidagi lar belgilangan: raqamli yer kadastrini yuritishni tashkil etish va uni nazorat qilish tizimini joriy etishni ta'minlashda kreativ metodlarni tahlil qilish; yer kadastrini ishlarini raqamlashtirishda kreativ uslubiy ta'minotni

tahlil qilish; zamonaviy uslublar asosida sifat jihatdan yuqori darajadagi ishonchli ma'lumotlarni olish, tahlil qilish va optimallashtirish texnologiyalarini qo'llash xamda amalda tadbqiq etish bo'yicha yo'nalish profiliga mos bilim, ko'nikmalarni hosil qilish; tinglovchilarda zamonaviy yer kadastrini yuritishga oid raqamli texnologiyalarni amaliyotda qo'llash ko'nikmasi va malakalarini shakllantirish.

Mazkur fan bo'yicha tinglovchilar quyidagi belgilangan malakaviy bilim, ko'nikma va kompetensiyalarga ega bo'lishlari me'yoriy xujjatlarda ko'rsatilgan. Kredit-modul tizimida o'quv jarayonlarini tashkil etish masalalari modulni o'zlashtirishda amalga oshiriladigan ishlar tarkibiga kiradi. Jumladan, raqamli yer kadastrini yuritish jarayonlarida ta'lim tizimini tashkil etish va uning sifatini ta'minlash uslublari; zamonaviy yer kadastrini yuritishning raqamlashgan tizimini yaratishda asosiy tamoyillar; geografik axborot va yer axborot tizimlaridan raqamli yer kadastrini yuritishda foydalanish, elektron dastur va jihozlar ta'minoti vositalari klassifikatsiyasi hamda raqamlashgan zamonaviy yer kadastri tizimlarini yaratishning metodlari haqidagi bilimlarga ega bo'lishi.

Raqamli yer kadastri tizimi ma'lumotlaridan foydalanish ko'lamini aniqlash, boshlang'ich ma'lumotlarni dasturga kiritish; raqamlashgan tizimlardan foydalangan holda yer uchastkalari va servitutlarni ro'yhatga olish, yer hisobi, yer baholash ishlarini bajarish hamda hujjatlarni rasmiylashtirish bo'yicha ko'nikma va malakalarini egallashi malakaviy talablarda belgilangan. Tinglovchilar raqamlashgan tizimlardan yer kadastri ishlarida foydalanish; yer kadastriga oid hisob-kitoblarni raqamlashgan tizimda bajarish jarayonini tashkil etish; raqamlashgan tizimlardan foydalangan holda yer kadastri tarkibiy qismlarini ishlab chiqish bo'yicha kompetensiyalarni egallashi lozim.

Raqamli yer kadastri modulini o'rganish jarayonida ma'ruzalar, amaliy darslar va ko'chma mashg'ulotlar tarzida tashkil etish ko'zda tutilgan. Mashg'ulotlar davomida ta'limning zamonaviy metodlari, pedagogik texnologiyalar va axborot-kommunikatsiya texnologiyalarni qo'llanilishi, shuningdek, nazariy darslar zamonaviy pedagogik texnologiyalar asosida tuzilgan taqdimotlar, video roliklar va elektron texnologiyalarni; olib boriladigan amaliy mashg'ulotlar davomida

texnik vositalardan, sohaga oid GAT texnologiyalari, "Avtokad", Geoportal, Yer-  
auksion, Innova,"UzKAD" va Yeravtobank nomli elektron dasturlardan  
foydalanish hamda blis-so'rovlar va boshqa pedagogik texnologiyalar hamda faol  
ta'lim metodlarini qo'llash nazarda tutiladi.

Mazkur fanga oid kredit-modul tizimi va unga tegishli o'quv jarayonlarni  
boshqarish bo'yicha o'quv rejadagi Raqamli universitet modeli va oliy ta'lim  
jarayonini boshqarishning axborot tizimlari, yer tuzishni loyihalashda raqamli  
texnologiyalar kabi ta'lim modullari bilan muvofiq ravishda olib borish ko'zda  
tutilgan. Mazkur o'quv modulini o'zlashtirish davomida

tinglovchilar ta'lim jarayonida yer kadastrini yuritishda raqamli  
texnologiyalarni qo'llash orqali katta hajmdagi plan-xarita va yer uchastkasini  
tavsiflovchi ma'lumotlar bazasi va elektron haritalarni yaratish va amalda  
qo'llashga doir kasbiy kompetentlikka ega bo'ladilar.

## **I - bob. Raqamli yer kadastrini axborotlarini shakllantirishni ilmiy uslubiy jihatdan ta'minlash**

**1.1 Yer uchastkasining davlat yer kadastrini birlamchi axborotlar manbai  
va ob'ekti sifatidagi xususiyatlari**

**1.2 Yer hisobini yuritishda raqamlashtirishda tizimli uslubiy  
yondoshuvlar.**

**1.3 Raqamli yer kadastrini xujjatlari va axborotlarini shakllantirishda  
nazariy va kreativ uslubiy -amaliy yondoshuvlar.**



## **1.1 Yer uchastkasining davlat yer kadastr birlamchi axborotlar manbai va ob'ekti sifatidagi xususiyatlari**

Respublikamiz miqyosida yer uchastkalarining soni, ularning maydoni, tuproq holati, ijtimoiy, iqtisodiy, tashkiliy-ekologik va texnik-texnologik tadbirlarni hamda resurslar mosligining doimiy o'zgarib borish jarayonlari yer kadastr axborotlarni ishlab chiqish bosqichlarini tizimli ravishda amaliyotda qo'llashni taqozo etmoqda.

Davlat yer kadastrini yuritishda yer uchastkasi to'g'risidagi ma'lumotlar tizimini shakllantirish qonuniyatlari, algoritmi va bosqichlarining ilmiy-uslubiy asoslari mazkur ilmiy tadqiqotning mohiyatini belgilaydi. Shu sababli tadqiqot ob'ektida yer kadastrini yuritishga oid ma'lumotlar tizimini yaratishning birlamchi axborot manbai bo'lgan yer uchastkalarini shakllantirish qonuniyatlarini tadqiq qilish muhim ahamiyatga ega. Bu borada yer konturi yer uchastkasi bo'yicha kadastr ma'lumotlarini shakllantiruvchi asosiy ob'ekt ekanligini ham qayd etish kerak.

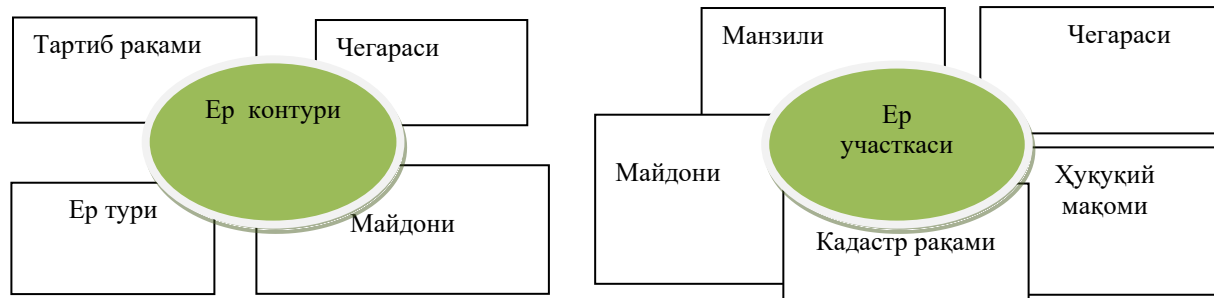
Qishloq xo'jalik sohasida foydalanilayotgan yer uchastkalarini shakllantirish o'ziga xos xususiyatlarga ega ekanligi ushbu jarayonga o'zgacha uslubda yondashuvni taqozo etadi. Qishloq xo'jaligi moddiy ishlab chiqarish tarmog'i sifatida barcha tarmoqlardan shunisi bilan farq qiladiki, unda asosiy va almashtirib bo'lmaydigan ishlab chiqarish vositasi yer hisoblanadi. Shu munosabat bilan mamlakat iqtisodiyotini barqaror rivojlantirish, eng avvalo yerga bo'lgan munosabatning to'g'ri hal etilishiga bog'liq bo'ladi.

Demak, noqishloq xo'jalik tarmoqlaridan farqli o'laroq, qishloq xo'jaligi maqsadlarida yerdan foydalanish uni faqat makon – manzil sifatida emas, balki sohaning asosiy ishlab chiqarish vositasi vazifasini bajarishiga alohida e'tibor qaratish lozim bo'ladi. Bunda albatta qishloq xo'jaligidagi yerdan foydalanuvchi sub'ektlar tarkibidagi yer uchastkalari to'g'risidagi axborotlar aniqligi va shaffofligi ularning ishlab chiqarish faoliyatiga baho berish imkoniyatini yaratadi deb xisoblaymiz.

Fikrimizcha, davlat yer kadastr axborotlarini shakllantirish pog'onalari

xususiylikdan umumiylikka intilishini metodologik jihatdan tadqiq etishda ushbu tizimdagi yer uchastkalariga oid ma'lumotlarni yaratishda kreativ yondashuvlarni talab qiladi.

Shu boisdan ham yer kadastrini yuritishga oid tadqiqot ob'ektlari o'rtasida yer uchastkasining ahamiyati kattaligi e'tirof etiladi. Quyidagi rasmlarda yer konturi va yer uchastkasini shakllantirish jarayoniga ta'sir qiluvchi omillar aks ettirilgan (1, 2- rasmlar).



1-rasm. Yer konturini shakllantirish shartlari(1-bosqich).

2-rasm. Yer uchastkasini shakllantirish belgilari (2-bosqich)

1-rasm yordamida yer konturiga ta'rif berish mumkin. Bunda yer konturi deb chegarasi, maydoni, tartib raqami va yer turiga ega bo'lgan muayyan yer uchastkasining bir bo'lagiga aytiladi. 2-rasm mohiyatiga ko'ra yer uchastkasi deb chegarasi, maydoni, manzili, huquqiy maqomi va kadastr raqamlariga ega bo'lgan yer fondining bir bo'laki deb hisoblaymiz.

Yuqorida qayd etilgan yer konturi va yer uchastkasi atamalariga berilgan ta'riflar mohiyatidan kelib chiqib, ularni amaliyotda shakllantirishda quyidagi kamchiliklar hamda noaniqliklar mavjudligini e'tirof etamiz:

Birinchidan, amaliyotda yer konturi asosan bir nechta yer turlari maydonini o'z ichiga qamrab olgan holda shakllantiriladi. Shu sababli yer konturlarini maydonini hisoblashda noaniqliklar vujudga kelishi kuzatiladi;

Ikkinchidan, yer uchastkasi hududidagi yer konturlarining har biri bo'yicha 33 grafadan iborat qaydnomaga tegishli ustunlar bo'yicha maydonlarni qayd etishda murakkabliklar keltirib chiqaradi;

Uchinchidan, amaldagi maydonlarni yer konturlari kesimidagi qaydnomani rasmiylashtirishda mutaxassisning vaqt sarfi va o'lchov aniqligini yuqori emasligi

kuzatiladi.

To'rtinchidan, yer konturi chegarasidagi chiziqli elementlar (sug'orish, zax qochirish va yo'l tarmoqlari, tut yoki terak qatorlari va boshq.) alohida kontur raqamiga ega bo'lmasligi sababli ular egallagan maydonlar chegaradosh konturlarga taqsimlangan holda qaydnomani rasmiylashtirish oqibatida aniqlik ta'minlanmaydi.

Ma'lumki, respublikamizda hozirgi davrda 7 mln.dan ortiq yerdan foydalanuvchi sub'ektlar tasarrufida 7.7mln.taga yaqin yer uchastkalari mavjud. Yer uchastkasi, maydoni va boshqa o'lchamlari hajmidan qati nazar, tabiat va atrof-muhitning ajralmas bir bo'lagi xisoblanadi. Shu nuqtai nazardan, yer uchastkasini yer kadastrining birlamchi ma'lumotlar manbai deb hisoblash mumkin. Olib borilgan monografik tadqiqotlar natijasida yer konturi bo'yicha maydonlar qaydnomasini hozirgi zamon talablaridan kelib chiqqan holda va yuqoridagi kamchiliklarni bartaraf etish maqsadida quyidagi uslubni tadbiq etish tavsiya etiladi. Ya'ni, muayyan fermer xo'jaligi yer uchastkasi hududida shakllantiriladigan yer konturlari ular band qilgan yer turiga mos holda tartib raqamiga ega bo'lishi maqsadga muvofiq. Natijada yer uchastkasining umumiy va yer turlari bo'yicha yer hisobi aniq, xaqqoniy va shaffof tarzda shakllantirish imkoniyati yaratiladi.

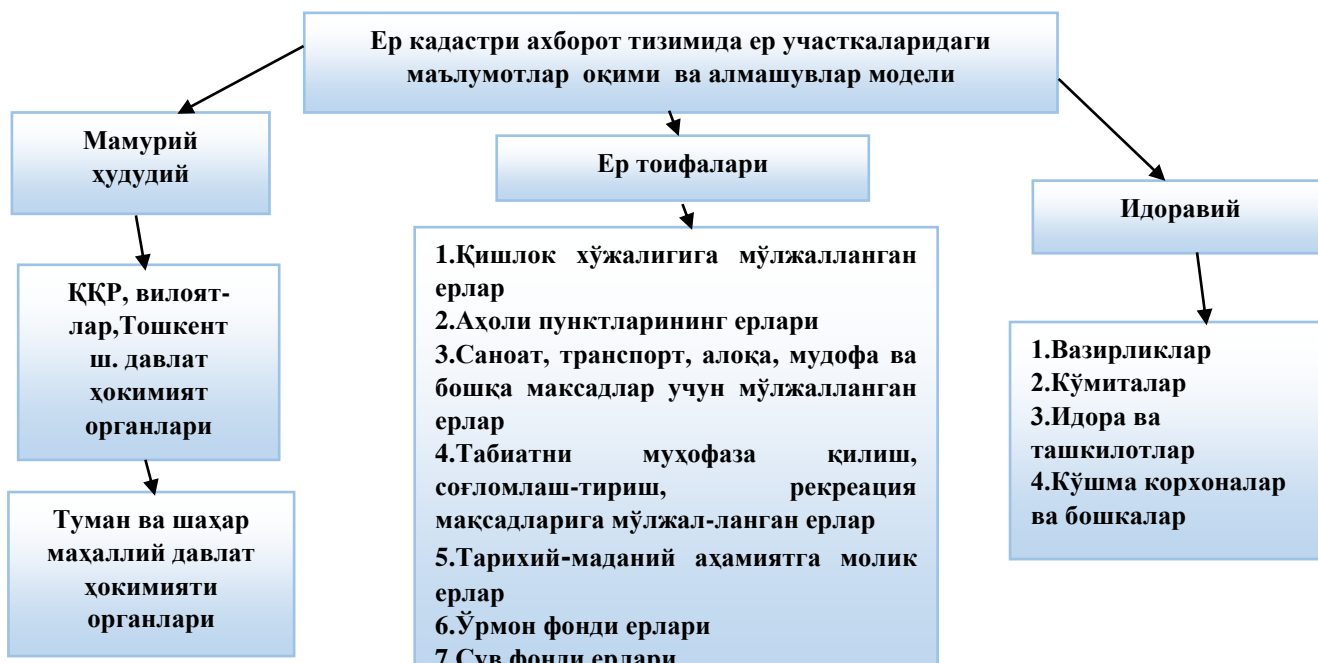
Hozirgi davrda respublika hududida joylashgan va foydalanishdagi yer uchastkalari soni ma'muriy-hududiy birliklar bo'yicha o'rta hisobda quyidagicha taqsimlangan: QQR, viloyatlar va Toshkent shahri bo'yicha – 471.4 ming, tuman(shahar)lar bo'yicha – 24,9 ming, mahalla fuqarolar yig'inlari bo'yicha- 2,0 ming. Ushbu ko'rsatkichlar muayyan ma'muriy hududiy birliklar bo'yicha yer resurslarini boshqarish, yer taqsimoti va qayta taqsimoti hamda yerdan foydalanishni nazorat qilish ishlarini samarali olib borishda foydalaniladi. Quyidagi rasmda respublikamizda yer uchastkalarining shakllantirilganlik holati aks ettirilgan (3-rasm):

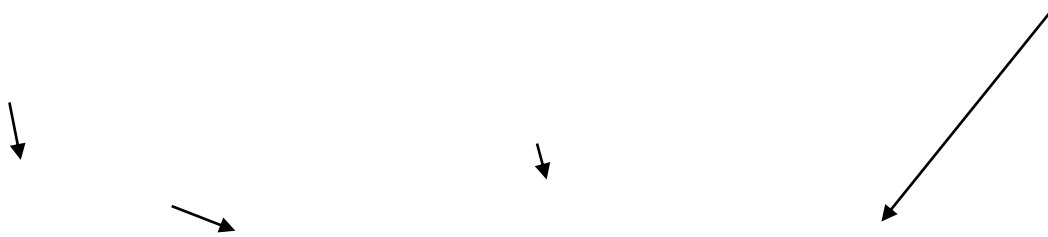


3-рasm. Yer kadastrі axborotlar tizimida yer uchastkalarining shakllantirilganlik holati

Yuqoridagi rasmda O‘zbekiston Respublikasi yer fondining umumiy maydoni, yerdan foydalanuvchi sub’ektlarning soni va shu jumladan, qishloq xo‘jaligi sohasidagi yer uchastkalarining miqdori o‘z aksini topgan.

O‘zbekistonda keng rivojlanib borayotgan yer kadastr axborot tizimini yaratishda yer va ko‘chmas mulk kadastrlarini shakllantirish, ular to‘g‘risidagi to‘liq axborotlarni xaridorlarga yoki shu soha vakillariga ko‘rsata bilishda ham qidiruv tizimini joriy etish zarur hisoblanadi. Bu jarayon o‘z-o‘zidan ma’lumki, vaqt sarfini tejashga, ish samaradorligini oshirishga xizmat qiladi. Quyidagi rasmda yer kadastrі axborot tizimida yer uchastkalaridagi ma’lumotlar oqimi va almashuvlar modeli aks ettirilgan ( 4-rasm).





4-rasm. Yer kadastr axborot tizimida yer uchastkalari ma'lumotlarini olish va almashuv modeli

Respublikamizda shakllantirilgan hamda yerdan foydalanuvchi sub'ektlar tarkibidagi yer uchastkalarini ma'muriy-hududiy, yer toifalari va ularning mansubligi bo'yicha uchta vertikal tizim asosida tadqiq qilish maqsadga muvofiq. Bu jarayon 4-rasmda aks ettirilgandek har uchta vertikal tizim asosida olib borilishi maqsadga muvofiq. Bunda har uchta tizim bo'yicha yer uchastkalari to'g'risidagi kadastr ma'lumotlarini yagona uslub bo'yicha shakllantirish talab qilinadi. Aks holda respublika yer balansi yoki milliy yer hisobida noaniqliklar kuzatilishi tadqiqotlar davomida aniqlangan.

Masalan, ma'muriy-hududiy birliklar kesimida, ya'ni QQR, 12 ta viloyat va Toshkent shahri bo'yicha yillik yer balansini tuzishda tuman (shahar) lar tarkibidagi mahalla fuqarolar yig'ini yer kadastr ma'lumotlari asos qilib olinishi maqsadga muvofiq.

### **1.2 Yer hisobini yuritishda raqamlashtirishda tizimli uslubiy yondoshuvlar.**

Hozirgi davrda amaliyotda tuman (shahar) yer balansi shartli ravishda 2007 yildagi sobiq shirkat xo'jaliklari negizida shakllantirilgan massivlar yer fondining miqdor va sifat ko'rsatkichlari tuzib kelinmoqda. Ma'lumki, yer massivlari yuridik yoki jismoniy shaxslarga birlashtirilmagan tuman (shahar) yer fondining bir qismi hisoblanadi. Ammo, kadastr hujjatlarida massivning yer eksplikatsiyasi yuridik maqomga ega bo'lmagan hujjat sanaladi. Massivlar chegarasi, umumiy va yer turlari bo'yicha maydonlari ham, o'z navbatida, yer kadastr hujjatlarida qayd etilgan bo'lishiga qaramasdan yuridik maqomga ega emas.

Massivlar chegara qamrovida faoliyat yuritib kelayotgan mahalla fuqarolar yig'ini (MFY)lari yer fondini shakllantirishda ham noqulayliklar kuzatilmoqda. Natijada ayrim MFYlari hududlarining umumiy maydoni va yerdan foydalanuvchilar sonida ham katta tafovutlar sezilmoqda. Shu sababli amaldagi MFYlar hududlarida ijtimoiy- iqtisodiy, boshqaruv infratuzulmasini samarali tashkil etishda va umuman, yer fondi taqsimoti, hududlarni rivojlantirish masalalarini yechishda noqulaylik va nomutanosiblar kuzatilmoqda. Bular, albatta, davlat mahalliy o'z-o'zini boshqarish organlarining faoliyatiga salbiy ta'sir etmoqda.

Yuqorida qayd etilgandek, yer uchastkalari to'g'risidagi ma'lumotlarning birinchi vertikal tizimini shakllantirishda amaldagi MFYlari yer fondini optimal shakllantirish masalasi o'z yechimini kutayotgan dolzarb masalalardan biri deb hisoblash mumkin.

Ushbu muammoning o'tkirligi shundaki, 2024 yil mart oyida O'zbekiston Respublikasi qonunchilik palatasi tomonidan Prezidentimiz Sh.M. Mirziyoev tashabbuslari bilan imzolangan O'zbekiston Respublikasi maxallalari uyushmasi faoliyati samaradorligiga muayyan darajada ta'sir etayotgani kuzatilmoqda. Demak, amaldagi birinchi vertikal tizim faoliyatini yaxshilashning ta'sirchan mexanizmlarini yaratishni taqozo etmoqda.

Navbatdagi vertikal tizim respublika yer fondini shartli ravishda yer toifalariga taqsimlash jarayonlari oqibatida shakllantirish natijasida namayon bo'lishi kuzatiladi. Ma'lumki, respublika yer fondidan Yer kodeksining 8-moddasiga ko'ra, 8 ta yer toifasiga taqsimlangan holda foydalanib kelinadi. Bunda har bir yer toifasi unga birlashtirilgan yer fondining maydoni bilan chegaralanadi. Jamiyatda ro'y berayotgan tub ijtimoiy-iqtisodiy islohotlar negizida yagona davlat yer fondining tarmoqlari va tarmoq ichidagi taqsimot dinamikasiga o'z ta'sirini o'tkazish qonuniyatlari tadqiqotlar natijasida aniqlangan.

Bunda, albatta, iqtisodiyot tarmoqlarining ma'lum yer maydonlariga bo'lgan ehtiyoji, ishlab chiqarish kuchlari diversifikatsiyalari, investitsiyalar hajmini ortib borishi, agroklastar, erkin iqtisodiy zonalar, tuman (shahar) lar

hududida tashkil etilayotgan kichik iqtisodiy zonalar, qishloq xo'jalik sohasida barpo etilayotgan kooperativlar va boshqa zamonaviy birlashma, uyushma, qo'shma korxonalarini tuzish bilan bog'liq bo'lgan yer taqsimoti masalalari ham muayyan darajada yer toifalari tarkibi diversifikatsiyalanishini taqazo etmoqda.

Yer toifalari bo'yicha yer fondini shakllantirish jarayoni ham dinamik, ya'ni o'zgaruvchan xususiyatga ega ekanligini mustaqillik yillarida 8 ta yer toifalari maydonlarining o'zgaruvchanligi misolida kuzatish mumkin.

Ma'lumotlarning o'zgaruvchanligiga muayyan shart-sharoitlar, jamiyatda ro'y berayotgan ijtimoiy-iqtisodiy islohotlar, sabab bo'lmoqda, jumladan sanoat va qishloq xo'jalik sohalaridagi tarkibiy o'zgarishlar yer fondining yer toifalari va yer turlari bo'yicha maydonlar taqsimotida namoyon bo'lishi kuzatilmoqda. Albatta, ushbu jarayonlarga amaldagi va barpo etilayotgan yer uchastkalari soni hamda ular tarkibidagi yer turlari maydonlari salmog'i ham o'z ta'sirini o'tkazib kelmoqda.

Yer toifalaridagi tarkibiy o'zgarishlar, albatta, ularning tarkibidagi ma'lum yerdan foydalanuvchi sub'ektlar tarkibiga va ularga biriktirilgan yer uchastkalarini shakllantirish shartlari, omillari hamda mezonlariga o'z ta'sirini o'tkazishi tadqiqotlar davomida aniqlangan. Masalan, qishloq xo'jaligida faoliyat yuritayotgan fermer xo'jaligi yoki mahalla fuqarolar yig'inlari hududida ma'lum yer toifasiga tegishli maydon boshqa yer toifasi tarkibiga o'tkazilganda, albatta, muayyan yer uchastkasida chegara yoki maydon o'zgarishi yuz beradi.

Bu, o'z navbatida, yer uchastkasida yerdan foydalanish ixtisosligi, idoraviy mansubligi, yerdan foydalanuvchi sub'ekt faoliyatlaridagi o'zgarishlar oqibatida undan foydalanish maqsadi ham o'zgacha belgilanishi kuzatiladi. Xulosa o'rnida shuni qayd etish o'rinliki, yer toifalaridagi har bir maydon o'zgarishi boshqa toifalar umumiy maydoniga va chegarasidagi o'zgarishlarga sabab bo'ladi. Albatta bu jarayon yer uchastkalarining soni, maydoni, chegarasi va huquqiy maqomlariga o'z ta'sirini o'tkazadi.

Har bir yer toifasi tarkibida faoliyat yuritayotgan yerdan foydalanuvchi sub'ektlar maydonlari hamda zaxira yer fondi tarkibidagi yer uchastkalari maydonlarini ham inobatga olgan holda shakllantirilishi nazarda tutilsa, ushbu yer

toifasining jami maydonini aniqlash mumkinligini e'tirof etish mumkin. Demak, yer toifalari yer fondini respublika bo'yicha shakllantirishda ularga birlashtirilgan yer uchastkalarining soni, maydoni, chegarasi, foydalanish maqsadi kabi omillar muhim o'rin tutishini e'tirof etamiz.

Respublika yer fondi taqsimotida yerdan foydalanuvchi sub'ektlarning idoraviy bo'ysunish ierarxiyasi qonuniyatlaridan kelib chiqib, yer uchastkalarini shakllantirishga ta'sir etuvchi omillarni ham inobatga olish zarur. Bunda mamlakat miqyosida amalda shakllantirilgan yer uchastkalarining qaysi yerdan foydalanuvchi sub'ektga birlashtirilganligi va uning davlat boshqaruv idoralariga mansubligi nuqtai nazaridan yer taqsimoti, qayta taqsimoti, nazorati, tasarruf etilishi, xuquqiy maqomi va rejimini aniqlash muhim ahamiyatga ega.

Shu nuqtai nazardan fikr yuritilsa, yerdan foydalanishni boshqarish, nazorat qilish, tarmoq ichidagi maydonlarning qayta taqsimoti masalalari optimal yechimini aniqlashda yer toifasi tarkibidagi yer turlarining maydonlar bo'yicha salmog'ini belgilash yerdan foydalanuvchilarning idoraviy mansubligi va maqsad yo'nalishlarini belgilashda uchinchi vertikal tizim bo'yicha yer kadstri hujjatlari muhim o'rin tutishi e'tirof etiladi.

Idoraviy boshqaruv tarkibida huquq-tartibot organlarining funksiyasi ham alohida o'rin tutadi. Albatta bunda yerdan foydalanuvchi sub'ektlarning faoliyati ularga birlashtirilgan yer uchastkalari maydonlaridan maqsadli, samarali, to'liq va oqilona foydalanish masalalariga qonun va me'yoriy-xuquqiy hujjatlarda aks ettirilgan talablar doirasida olib boriladigan nazorat faoliyatlari nazarda tutiladi.

Yuqorida qayd etilgan vertikal uchta tizim negizida alohida olingan yer uchastkasidan olingan yer kadastrining tarkibiy qismlariga mos bo'lgan axborotlar to'plami, ularning aniqligi, xaqqoniyligi, shaffofligi va ko'rgazmalik darajasi muhim o'rin tutadi.

Har bitta yer uchastkasi bevosita va bilvosita foydalaniladigan yer maydonlariga bo'linadi. Ayrim yer uchastkalari hududida o'zga yerdan foydalanuvchilar ham faoliyat yuritishi kuzatiladi. Tadqiqotlar davomida Respublikamizda faoliyat yuritayotgan fermer xo'jaliklari yer uchastkalari

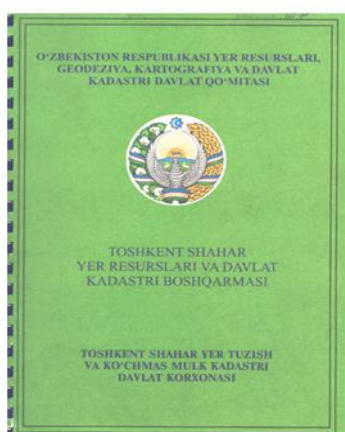


tarkibida 2 mln. 500 mingdan ziyod yer konturlari mavjudligi aniqlangan.

### **1.3 Raqamli yer kadastr hujjatlari va axborotlarini shakllantirishda nazariy va kreativ uslubiy -amaliy yondashuvlar.**

XXI asr –axborotlar asri deb atalishi bejiz emas. Boshqa sohalar kabi yer kadastr hujjatlarini yuritish va rasmiylashtirish, ulardan iste'molchilar tezkor uslublarda foydalanishlarida ham raqamli innovatsion texnologiyalarning o'rni beqiyosligi kuzatilmoqda. Ushbu jarayon so'nggi 3 yil inqlobiy o'zgarishlarga yuz tutganini quyidagi hujjatlar tizimida kuzatish mumkin: agar yer uchastkasining kadastr hujjatlari hajmi 2017 yilda 15 – 20 varoqdan iborat bo'lgan bo'lsa, 2018 yilda uni bir varoqqa joylashtirish imkoniyati yaratildi. 2019 yilda esa QR kod u elektron kalit tizimiga o'tilgani, 2020 yildan elektron kartochka ko'rinishiga ega bo'lmoqda (8-rasm). Ushbu rasmdan ko'rinadiki so'nggi uch yilda yer kadastr hujjatlarining hajmi 10-15 barobarga qisqarishi kuzatiladi. Ammo, yer uchastkasi to'g'risidagi kadastr ma'lumotlarini zamonaviy shakllarda rasmiylashtirish ishlari elektron ko'rinishda saqlab qolinishini ta'minlash zarur bo'ladi. Aks holda axborotlardan foydalanuvchilarda e'tirozli holatlar kuzatilishi mumkin bo'ladi.

**Ер участкасининг адастр хужжатлари йиғма жилди**



**2017-йилда  
15-20 варок**

**Ер участкасининг кадастр паспорти**



**2018-йилда 1 варок**

**Ер участкасининг Электрон калит (QR код)**



**2019-йилда**

8 -rasm. Kadastr xizmatlari va yer uchastkasi hujjatlarini soddalashtirish

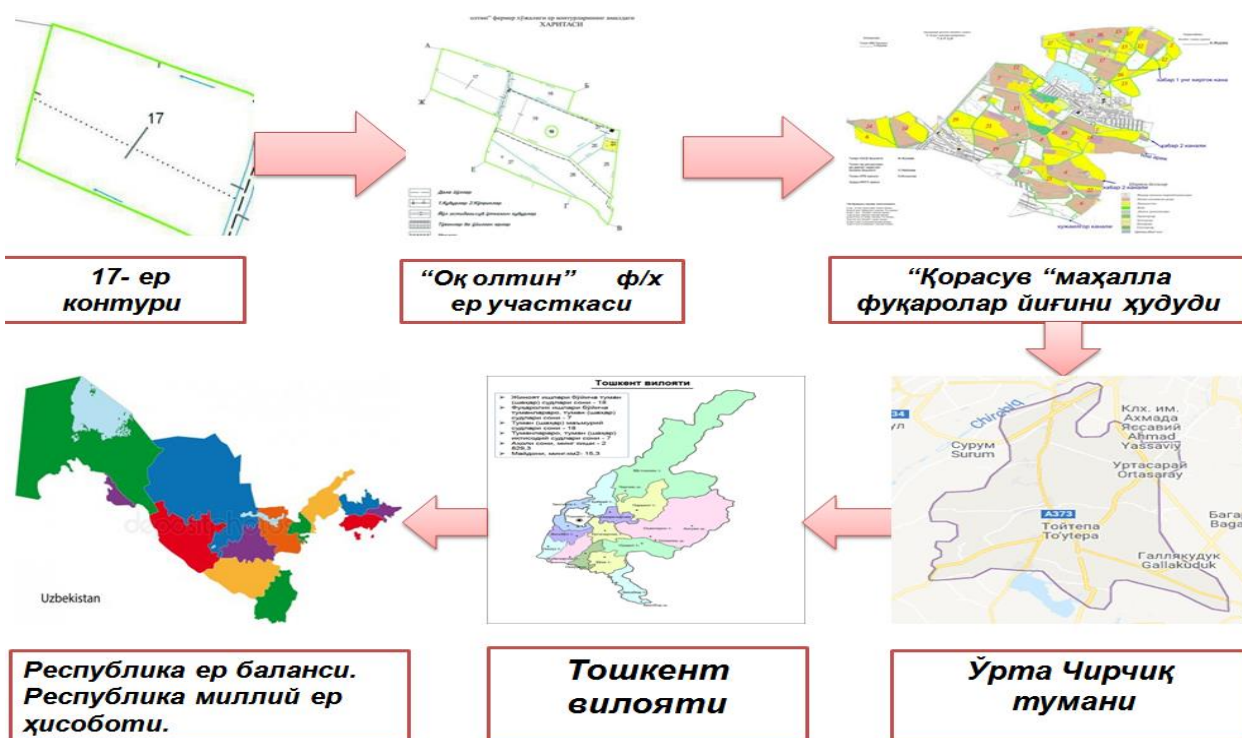
Albatta, yer uchastkasida shakllantiriladigan yer kadastr hujjati qaysi shaklda rasmiylashtirilishidan qat'i nazar uni tavsiflovchi ko'rsatkichlar haqqoniy bo'lishi talab qilinadi.

Qayd etilgan algoritm asosida yer kadastrri axborotlari ramziy ma’nodagi quyidagi ko‘rinishdagi qishloq xo‘jalik yerlari kesimida xarakatlanish zanjirini kuzatish mumkin (9-rasm).

Sifatli va ishonchli axborotlar 10-rasmda keltirilgan iste’molchilarga eng zamonaviy innovatsion texnologiyalarni qo‘llagan holda tezkor uslublarda yetkazilishi tashkil qilinadi.

Yer uchastkasi ma’lumotlaridan foydalanish ko‘lami: yer kadastrri xujjatlari sifatini oshirishda; optimal yer taqsimoti masalalarini yechishda; yer munosabatlarini tartibga solishda; yer solig‘i miqdorini adolatli belgilashda; yerdan foydalanishdagi nizolarni bartaraf qilishda; ma’lumotlarni tezkor uslublarda iste’molchilarga yetkazishda va boshqa ehtiyojlarni qondirish jarayonida tobora oshib bormoqda.

Quyidagi rasmda yer kadastrri axborot bazasini shakllantirish zanjiri aks ettirilgan ( -rasm ).



9-rasm. Yer kadastrri axborot bazasini shakllantirish zanjiri.

Ma'lumki, yer hisobi yer kadastrining tarkibiy qismi xisoblanadi va xo'jalik yuritish hisobining bir turi sanaladi. Ammo yer xisobini malum xususiyatlari mavjud. Ushbu xususiyatlar yer fondini asosiy chiqarish vositasi yekanligi xususiyatlari bilan muximdir. Iqtisodiyot tarmoqlarida muayyan yer uchastkasidan maqsadli foydalanish belgilangan. Demak, yer uchastkasi xududida yer hisobini doimiy va uzluksiz yuritish talab yetiladi. Iqtisodiyot tarmoklarida tarmoqlarida yer uchastkasini makon sifatida hisobini yuuritishdan tashqari, kishlok xujaliklarida undan asosiy ishlab chiqarish vositasi sifatida foydalanish hususiyatini yetiborga olish zarur.

Quyidagi rasmda yer uchastkalari asosida shakllangan yer kadastrini axborotlarining asosiy iste'molchilari qayd etilgan ( 10-rasm):



10-rasm. Yer uchastkalari asosida shakllangan yer kadastrini axborotlarining iste'molchilari.

Har qanday yer uchastkasi kadastr raqamlariga ega bo'lib, undagi yer kadastrini axborotlarini tezkor uslublarda olish taqozo etilmoqda. Qo'yilgan aniq vazifalariga va asosiy maqsadlariga qarab, yer hisobi turlicha ahamiyatga ega bo'lishi mumkin. U ba'zan davlat miqyosdagi yoki ma'lum bir tarmoqdagi yer uchastkasi bo'yicha tadbir sifatida gavdalanadi. Bunday sharoitda uning

vazifasi, mazmuni hamda yuritish tartiblari, xususan, yer hisobi ma'lumotlari va ularni olish usullari, hisob-kitob va hisobot hujjatlarining shakllari va mazmuni davlat tomonidan belgilanadi. Ularning ijara tegishli organlar va mutahassislar; yerlarni hisob qilish ishlarini doimiy yuritib borish esa MFY, tuman(shahar), viloyatlar, QQR va Toshkent shahri yer balansini tuzish, yer ajratish kabi tashkilotlari tomonidan amalga oshiriladi.

Yer hisobining umumiy ob'ekti davlat yer fondi xisoblanadi u yer uchastkasi kimning ixtiyorida bo'lishidan, katdiy nazar yerdan undan malum maqsadlarda foydalanish yer kadastr xujjatlarida aks yettiriladi. Yer fondi tarkibiga kiruvchi barcha yer uchastkalari yer xisobi obyektlari xisoblanadi. Demak, yagona davlat yer fondiga tegishli barcha maydonlarda yer hisobi hamma yer uchastkalarini qamrab olishi kerak. Bu, o'z navbatida yer uchastkasi bo'yicha yer hisobi ma'lumotlari shakllantirilishini taqozo etadi.

Muayyan yer uchastkasida yer hisobini okilona tashkil etishda yeng muhim sharti o'z vaqtida va doimiy yuritish xisoblanadi. Ushbu sharti bajarish hisobi ma'lumotlarini zamon talabi darajasida shakllantirib borishini talab yetadi. Bu tamoyil yerdan foydalanish holati va ulardan foydalanish undagi uzgarishlarni miqdoriy va sifat jihatdan tizimli tarzda kiritib borishi borishga zaruriyatini tug'diradi.

Yer hisobini yuritishda yuqori aniqlik talab etilishi uning yuritish uslublariga rioya etishni takoza yetadi. Yer hisobini barcha yer uchastkalari va ularning tarkibiga kiruvchi ob'ektlar darajasida, jumladan, bino-inshootlar, haydalma yerlar, ko'p yillik daraxtzor, pichanzor, yaylov, bo'z yer va boshqa turlari bo'lingan holda konturlari darajasida olib borishini talab yetadi. Shu sababli uchun yer hisobini yuritishda kam xarajat talab qiladigan uslublar tadbik yetadi ishlash u texnik vositalardan keng foydalanish zarurdir. Zamonaviy yelektron dasturlarini va joyni tasvirga olish kuzatuvning kreativ usullarni tadbik yetish asosida Respublika yagona yer fondi hisobini ishonchli va o'z vaqtida, amalga oshirish imkon imkoniyatini beradi. Ushbu shartlarni bajarish o'z navbatida, yer kadastrini okilona yuritishga asos buladi.

Yer kadastraxborotlariga kiruvchi yer baholashga, ma'lumotlar tizimini aks etuvchi kursatkichlar tuproq sifatini baholash va dala qidiruv ishlarini natijalaridan hamda joyning tuproq xaritasida keltirilgan jadvallar olinadi. Baholash ishlari amalga oshirilishini okilona hal qilish, avvalo, uning ob'ekti va sub'ektini to'g'ri belgilashga asoslaradi.

Ko'chmas mulk ob'ektlari haqidagi ma'lumotlar tizimini shakllantirishda yer uchastkasi hududida joylashgan barcha bino-inshootlar va ko'p yillik daraxtlar bo'yicha yer kadastraxborotlari yer uchastkalari darajasida yig'ilib, tartibga solinadi. Yer kadastriga oid yer uchastkalari to'g'risidagi texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar blokida yerdan foydalanuvchi barcha sub'ektlar yer uchastkalari hududiy joylashuvini tavsiflovchi hamda moddiy boyliklari, moliyaviy-iqtisodiy ahvoli haqidagi to'liq ma'lumotlarni jamlash tavsiya etiladi. Ushbu ma'lumotlar yerdan foydalanuvchi sub'ektlarning kelajakdagi faoliyatida asqotadigan yer uchastkasining texnik takomillashuvi va iqtisodiy rivojlanishi bo'yicha tafsiyalar berish uchun xizmat qiladi.

Demak, yer kadastrajarayoniga tortiladigan yer uchastkalari hududidagi yerdan foydalanish holatini to'liq tahlil qilish va xo'jalik sub'ektining kelajakdagi faoliyatini rivojlantirish rejalarini ishlab chiqish maqsadida yuqorida berilgan yer kadastraxborot tizimini shakllantirishni maqsadga muvofiq, deb hisoblaymiz. Olib borilgan tadqiqotlar natijasi shuni ko'rsatadiki, ma'muriy tuman yoki shahar hududidagi yer kadastrama'lumotlar tizimini shakllantirishda yer uchastkasi bo'yicha yer-axborot bazasini zamonaviy ko'rinishda va talab darajasida yuritish uchun markazlashgan axborotlar bankini yaratish bugungi kunning eng dolzarb masalalaridan biri ekanligini e'tirof etamiz.

Ma'lumki, yer kadastriga oid axborotlar oqimining asosini tashkil etuvchi boshlang'ich ma'lumotlar yerga egalik qilish yoki yerdan foydalanish darajasida shakllantiriladi. Ma'lumotlar oqimi turlicha omillar ta'siri ostida o'z holatini o'zgartirib yer kadastrini yuritish jarayonidagi barcha bosqichlarda izchil o'tadi. Ba'zi ko'rsatkichlar vaqti bilan o'zining tarkibi va mazmunini o'zgartirib boradi yoki yer kadastrini yuritishning muayyan darajasi uchun ahamiyatini yo'qotishi

mumkinligi tadqiqotlar davomida o'rganilgan. Boshqa, ya'ni, nisbatan o'zgarmaydigan ko'rsatkichlar, aksincha, muhim ahamiyat kasb etishi ham aniqlangan. Bularga yer uchastkasining umumiy maydoni, shakli, manzili va h.k. kiradi.

Yer kadastr axborot tizimi geoaxborot tizimining ostki tizimi bo'lib, yer, ko'chmas mulk va unga bo'lgan huquq bilan bog'liq axborotlarni boshqarish, tahlil qilish, aks ettirish uchun mo'ljallangan kadastr tizimi rivojlanishining mahsuli hisoblanadi. Demak, yer uchastkasi darajasida shakllanadigan yer kadastr axborot bazasini yaratishda ma'lumotlarni yig'ish, ularga ishlov berish, kompyuter xotirasida saqlash, yangilash, tahlil qilish, yana qayta ishlashni ta'minlovchi elektron dasturiy vositalardan foydalanish muxim ahamiyat kasb etadi.

Hozirgi davrda respublikamizda yer resurslaridan foydalanishni oqilona boshqarish uchun ob'ektiv omillar soni ortib bormoqda. Bu esa, o'z navbatida, bevosita yer uchastkalari to'g'risidagi ko'p qirrali va batafsil axborotlarni mahalliy hududiy boshqaruv organlari ko'lamida yaratishni hamda amaliyotda joriy etishni talab qilmoqda. Bu ma'lumotlarni tayyorlashda tuman yer resurslari va davlat kadastr bo'limlari quyi bo'g'inda bo'lib, tuman miqyosida yer kadastr axborot bazasini shakllantirishda asosiy pog'ona hisoblanadi.

Qibray tumanida yer kadastriga oid yer kadastr axborot tizimini yaratishga oid olib borilgan tadqiqotlar natijasi shuni ko'rsatadiki, yerdan foydalanuvchi sub'ekt va tuman darajasida yer fondidan maqsadli va samarali foydalanish haqidagi umumiy ma'lumotlar yetarli bo'lmagan va yaxlit tizimda shakllanmagan hozirgi sharoitda mukammal axborot bazasini yaratish zaruriyati mavjud. Bu esa tumanda faoliyat yuritayotgan yerdan foydalanuvchilar tasarrufidagi yer uchastkalari darajasidagi axborot tizimini yaratishga va takomillashtirishga undovchi birlamchi omil deb xisoblashga asos bo'ladi.

Tahlillar shuni ko'rsatadiki, O'zbekiston Respublikasi, Qoraqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar, tuman va shahar miqyosida olib borilayotgan yer kadastrini yuritish bo'yicha tadbirlar bajarilishida xar bitta yer uchastkasi to'g'risidagi ma'lumotlar yaxlit yer kadastr axborot tizimi sifatida shakllanishi

maqsadga muvofiqdir. Yer uchastkasi yer kadastrining birlamchi ma'lumotlar manbai sifatida tadqiq etish zaruriyatini e'tirof etamiz. Bunda, ayniqsa, yer uchastkalaridan foydalanish jarayonida va ularga oid ma'lumotlarni tezkor o'zgarish sharoitida yer kadastri axborot tizimi o'rning ahamiyati kattaligi qayd etiladi.

Keltirilgan ta'riflarga asosan, yer uchastkasi – chegarasi, maydoni, manzili, huquqiy maqomi va kadastr raqamlariga ega bo'lgan yer fondining bir bo'lagidir. Shu nuqtai nazardan, yer kadastrining birlamchi ma'lumotlar manbai hisoblanadi. Demak, yerdan foydalanish sub'ektlari va yer-axborot bazasining shakllanish bosqichlari yuqorida berilgan rasmlardagi ketma-ketlik tamoyiliga bo'ysunishi, shu boisdan ham yer kadastri ob'ektlari o'rtasida yer uchastkasining ahamiyati kattaligi e'tirof etiladi.

Respublikada yer kadastri axboratlarni shakllantirishda muayyan yerdan foydalanuvchi sub'ektga oid axborotlar tizimini yaratishda quyidagi tarkibiy qismlardan foydalanish tavsiya yetiladi : yerdan foydalanishga alokador huquqiy hujjatlar yer hisobini yuritishga oid ma'lumotlar yer baholash ma'lumotlari ko'chmas mulk ob'ektlari haqidagi ma'lumotlar yer uchastkisining texnik-iqtisodiy ko'rsatkichlar tizimi.

Yerdan foydalanishga oid yer hujjatlar va yer hisobi yerdan foydalanuvching ishlab chiqarishini ixtisoslashtirishda katta ahamiyat kasb yetadi. Bunda yerdan foydalanish huquqini beruvchi yer hujjatlar urnatilgan tartibda rasmiymiylashtirishini takoza yetadi.

Amalda faoliyat yuritayotgan sub'ektlarning yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarini ro'yxatga olish yerdan foydalanish huquqlarini rasmiylashtirish xujatlashtirish o'z ichiga oladi. Dastlabki hujjatlar yer uchastka ayni huquqiy holati to'g'risidagi axboratlarini kamrab oladi.

Yer uchastkalarini ro'yxatga olish jarayonining yakuniy bosqichida har bir yer uchastkasiga kadastr raqamlarini shakllantirish ishlari bajarilishi ko'zda tutiladi. Shu sabali mamlakatimizda yer kadastri tizimini rivojlantirish, foydalanuvchilarga o'z vaqtida qulay, kerakli ma'lumotlarni taqdim etish, ularning

yagona uslubiyat asosida elektron axborot ko‘rinishida ma’lumotlar bazasini yaratish uchun kadastr raqamlarini qo‘llash dolzarb hisoblanadi.

Yer uchastkasiga , kadastr raqamini berish ishlari Respublika hududlarini kadastr bo‘yicha bo‘lish, yer uchastkasi va hududdagi ko‘chmas mulk obektlarini hisobga olishning yagona tartibini yaratish hamda yer uchastkasi, bino va inshootlarga oid yagona, betakror yer kadastr raqamlari berish maqsadida bajariladi. Xuditi kadastr bo‘yicha bo‘lish va unga raqam berish tizimi ko‘chmas mulkni hisobga olishni yagona bunda xar bir yer uchastkasi kamrovidagi, bino va inshootlarni identifikatsiyalashni ta’minlashni takoza yetadi.

O‘zbekistonda keng ko‘lamda rivojlanib borayotgan yer kadastr axborot tizimini yaratishda yer va ko‘chmas mulk kadastrlarini shakllantirish, ular to‘g‘risidagi to‘liq axborotlarni iste’molchilarga yoki shu soha vakillariga ko‘rsata bilishda ham qidiruv tizimi joriy etilishi zarur. Bu jarayon, o‘z-o‘zidan ma’lumki, vaqt sarfini kamaytirish va ish samaradorligini oshirishga xizmat qiladi.

Yer uchastkasiga beriladigan kadastr raqamlarini shakllantirish jarayoni yuqorida qayd etilgan qarorda belgilangan tartibda amalga oshirilishi, bunda har bir yerdan foydalanuvchi sub’ekt tasarrufidagi yer uchastkasi hududidagi ko‘chmas mulk ob’ektlari ham inobatga olinishi maqsadga muvofiq.

## **2-bob. Yer uchastkasiga bo‘lgan xuquqlarni ro‘yxatga olishda raqamlashtirilgan yagona axborot tizimini shakllantirish istiqbollari**

### **2.1 Rivojlangan mamlakatlarda yer uchastkasini ro‘yxatlash tajribasi.**

### **2.2 Yer uchastkalariga bo‘lgan xukuklarni ro‘yxatga olishning umumiy tartibi.**

### **2.3 Ma’muriy tumanda yer uchastkalariga bo‘lgan xukuklarni ro‘yxatga olish xususiyatlari.**



## **2.1 Rivojlangan mamlakatlarda yer uchastkasini ro'yxatlash tajribasi.**

G'arbiy Yevropa davlatlarida kadastr tizimini yuritish umumiy jixatdan bir xildir, ya'ni yer uchastkalari registrini yuritish, kadastr xaritalarini tuzish va xukukiy xolatlarni kayd etish uslublarida o'xshashlik mavjud. Rivojlangan davlatlarda yer egaliklarini ro'yxatlash tartibi turlichadir, shunga karamasdan ko'chmas mulk uchastkalarining reestri xar bir mamlakatda mavjud. Bunday reestr odatda yerlarni ro'yxat kilishga oid yer kitobi bo'yicha yoki uning tarkibiy kismi bo'lishi mumkin.

Kadastr uchun tasvirga olishlarning majmuasi sifatida va yerlarni ro'yxatga olish koidasiga binoan g'arb davlatlarida yagona tashkiliy xizmat yaratilgan. Ba'zi xollarda bu xizmat turlicha yo'nalishlarda ish bajaradi, ammo ma'lumotlarni almashishda o'zaro nazoratni va ko'p maksadli kadastrni yaratishda ular o'zaro birlashishadi. G'arbiy Yevropa davlatlarida kadastr tizimining umumiy belgisi shundan iborat bo'lib, ular ma'lumotlarni doimiy ravishda yangilanib turishini ta'minlaydilar.

Tartibga asosan, yer uchastkasini yerdan foydalanishning kaysi toifasiga, maydoni, kuchmas mulkg ob'ektlarining turlari, joylashgan o'rni va mulk egasi to'g'risidagi ma'lumotlar xamda boshka malumotlarga murojat kilish belgilangan.

Umumevropa tushunchasi bo'yicha ingliz kadastri va shu jumladan ro'yxatlash tizimi yukoridagi umumiy koidalardan fark kiladi. Angliyada kadastr fakatgina kartografik ma'lumotlardan iborat bo'lib, asosan yer uchastkalarining chegaralari xamda ko'chmas mulkning tarkibi to'g'risida ma'lumotlarni beradi. Yevropaning boshka davlatlaridagi kadastr tizimlari belgilarining bir xilligi shu bilan tushuntiriladiki, ular to'g'ridan-to'g'ri yoki kisman fransuz na'munasi asosida vujudga kelgan.

Fransiyada olib boriladigan ro'yxatlash tizimining bosh maksadi-yerlarni solikka tortishni ta'minlashdan iboratdir. Xozirgi kungacha u fiskal tizim sifatida xizmat ko'rsatadi: uning ma'lumotlari turli xil yer va ko'chmas mulkka taalukli

bo'lgan mulk soliklarini xisoblashning asosi xisoblanadi. Ammo, Fransiyada barcha xukukiy makomlar bilan birgalikda yer ro'yxati mamlakatning butun xududi bo'yicha tizimli ma'lumotlar bilan to'la ta'minlay olmaydi. Parij, Lill, Marsel kabi yirik shaxarlar o'z xududlarining xususiy ko'p maksadli kadastr tizimlarini yaratgan.

Germaniyada solik kadastrdan rivojlangan xolda yuridik tizimning bir kismi sifatida rasmiylashgan kadastr tizimi mavjud bo'lib, u yer egaliklari va yerdan foydalanish xamda topografik tasvir ma'lumotlarining funksiyalari to'g'risidagi keng ko'lamdagi ma'lumotlarni o'z ichiga oladi. Okruglar va yirik shaxarlar yerlarida yer kitoblaridagi, ko'chmas mulk kadastr, solik kadastr va kartografik materiallardagi ma'lumotlarni o'zida jamlagan ko'chmas mulk to'g'risidagi raqamlashtirilgan ma'lumotlar bazasi yaratildi. Germaniyadagi turli informatsion xizmatlar o'rtasidagi o'rnatiladigan alokalar natijasida yer va ko'chmas mulk to'g'risidagi ko'p maksadli raqamlashtirilgan ma'lumotlar banki shakllantiriladi. Boshka raqamlashtirilgan ma'lumotlar banki bilan birgalikda bu bank umummilliy infarmatsion tizimni tashkil kiladi. Bu tizim yerdan foydalanishni, ko'chmas mulkni xududiy rejalashtirish va iktisodi bilan bog'lik keng kamrovli muammolarni xal kiladi.

Gollandiya kadastr xizmati yerga to'g'ridan-to'g'ri bog'lik bo'lmagan, ammo konun bo'yicha ko'chmas mulkka kiradigan bir kancha ko'shimcha ma'lumotlarni ro'yxatini yuritib borishga mas'uldir. Masalan, kemalar, samolyotlar va ularning egalari to'g'risidagi ma'lumotlar.

Shvesiya kadastr astasekinlik bilan ko'chmas mulk to'g'risidagi avtomatlashgan milliy ma'lumotlar bankini axoli, iktisodiy statistika, solikka tortish va ro'yxatga olish to'g'risidagi ma'lumotlar banki bilan ko'shib ketishi natijasida yer va ko'chmas mulk to'g'risidagi ko'p maksadli informatsion tizimga aylantirildi.

G'arb davlatlarida yer kadastr ikkita registrdan iborat xolda yuritiladi, ya'ni yer va ko'chmas mulklar bo'yicha. 1936-1974 yillari 1:10000 masshtablardagi

fotoplyonkalar asosida ishlab chikilgan xamda yer uchastkalari va binolar chegaralarini yagona kayd kilish tizimiga asoslangan mamlakatning butun xududini kamrab olgan kadastr xaritalarining milliy fondini yaratish dasturi amalga oshirilgan. 1974 yildan boshlab bu maksadlar uchun 1:2000 masshtabdagi kadastr xaritalaridan foydalanildi. Ularni tuzish uchun ma'lumotlar asosan ko'chmas mulk to'g'risidagi umumdavlat raqamlashtirilgan ma'lumotlar bankidan foydalaniladi. Tig'iz kurulgan shaxarlar xududining kadastr xaritalari tuziladi yoki maxalliy munitsipal xizmatga buyurtma beriladi, ular 1:500 gacha kattalikdagi masshtablarga ega bo'ladilar.

Shvesiya kabi Norvegiya kadastrida xam yer egaliklari, manzillari va binolar tiplari to'g'risidagi ma'lumotlarni o'zida jamlagan informatsion kadastr tizimiga birlashtirilgan. Turli gurux ma'lumotlar bir-birlari bilan bog'langan xamda koordinatali yoki ob'ektlarning identifikatsion kodlari orkali geografik jixatdan ajratish mumkin.

Norvegiyada ob'ektlarni kayd kilish standartlari va ular o'rtasidagi informatsion alokalar konun bilan belgilangan xolda amalga oshiriladi. Tizimning o'zi esa davlat tomonidan nazorat kilinib, ularni ishlab chikish va ko'llash ishlari moliyalashtiriladi.

Finlandiyada ob'ektni kadastr baxolash ishlarini tashkil etishning o'ziga xos xususiyati, kishlok xududlarining registri davlat tomonidan, shaxarlar xududining registri esa munitsipal ma'muriyat organlari tomonidan amalga oshiriladi. Bu davlatda yakin kelajakda umummilliy elektron informatsion tizimga o'tish natijasida yukoridagi fark xam barxam topishi ko'zda tutilmokdi.

Italiya kadastrining o'ziga xos xususiyatlaridan biri shundan iboratki, bu yerda 1939 yildan buyon binolarning registri tizimli tarzda yuritilib kelinmokda.

AKShda yerlarni o'rganish kishlok xo'jalik Vazirligidagi tuproklarni muxofaza kilish maxsus xizmati tomonidan olib boriladi. U markaziy organdan, shtatlardagi filiiallardan va tuprokni muxofaza kilish bo'yicha 2400 ga yakin bo'linmalardan tashkil topgan. Tuprokni muxofaza kilish xizmati tuprok

katlamlarini o'rganishga katta ahamiyat beradi. Ushbu materiallar yerlarni tasniflash orkali kishlok xo'jaligi maqsadlari uchun foydalaniladi. Bu xizmat tuprok kuzatuvlarini amalga oshiradi, yerlardan okilona foydalanish to'g'risidagi zarur tavsiyanomalarni va qarorlarni chop etadi. Tuprok kuzatuvlari ma'lumotlarini amaliy zaruriyat uchun foydalanish maqsadida jamlash asosida yerlarni tasniflash amalga oshiriladi. Ko'yilgan vazifalarga karab AKShda yerlarni tasniflashning turli tizimlari ko'llaniladi. Masalan, tuproklar kishlok xo'jaligida foydalanishga yarokliligi bo'yicha, yerlarning maxsuldorligi bo'yicha va boshka sinflarga guruxlanishi mumkin.

AKShda yerlarni sifat jixatdan baxolash kishlok xo'jalik yerlarining maxsuldorligi bo'yicha amalga oshiriladi. Xaydalma yerning maxsuldorligi eng kamida 10 yil davomidagi asosiy kishlok xo'jalik ekinlarining xosildorliklari bo'yicha aniklanadi. Xosildorlik esa so'rov natijalari yoki maxsus anketa yordamida aniklanadi. Ammo xosildorlik xo'jalik yuritish darajasiga chambarchas bog'likdir. Shu sababli xam xosildorlik to'g'risidagi ma'lumotlar bilan bir katorda almashlab ekish tizimi, tuproklarni ishlash, o'g'itlarni ko'llash, melioratsiya va boshka tadbirlar to'g'risida xam ma'lumotlar to'planadi. Ushbu ma'lumotlar asosida xo'jalik yuritish sinflari belgilanadi.

Eng maxsuldor yerlarni aniklash maqsadida AKShda yerlarni iktisodiy jixatdan tasniflash o'tkaziladi. Bunda kator tabiiy omillar bilan bir katorda ba'zi iktisodiy ko'rsatkichlar, jumladan, xo'jalikning o'lchamlari, yerdan foydalanishning tarkibi, jadallashganlik darajasi, xo'jalikning joylashgan o'rni va daromadliligi, mexnat xarajatlari va boshkalar xisobga olinadi.

AKShda xam xaligacha yerlarni iktisodiy baxolashning yagona uslubiyati yaratilgan emas. Aloxida shtatlarda foydalaniladigan bir kancha uslubiyatlar mavjud. Ular ichida keng tarkalgani, kishlok xo'jalik maxsulotlarini sotish natijasida olinadigan sof daromad qiymati bo'yicha yerlarni baxolash uslubiyatidir.

Mustakil davlatlar xamdo'stligida (MDX) va Uzbekistonda yer uchastkalarini ro'yxatlash zaruriyati. MDX davlatlarida yer kadastri asosan

respublikamizda yuritilayotgan davlat yer kadastrining tamoyillariga xamda vazifalariga yaqin uslubda olib boriladi. Ammo shu bilan bir katorda ba'zi bir xususiyatlarga egadir. Bunday xususiyatlar asosan MDX davlatlarida yer maydonlarining bir kismini xususiylashtirilganligi, to'g'ridan – to'g'ri bozor munosabatlariga tortilganligi bilan bog'likdir.

Rossiya federatsiyasida yer kadastrini yuritish asosan yer resurslari va yer tuzish Davlat ko'mitasiga yuklatilgan. Davlat ko'mitasi o'z faoliyatini Rossiya Federatsiyasining Konstitutsiyasiga, konunlariga, Prezidenti farmonlariga, Davlat dumasining va Rossiya Federatsiyasi xukumatining karorlariga muvofik xolda amalga oshiradi.

Rossiya Federatsiyasi yer resurslari va yer tuzish Davlat ko'mitasining asosiy vazifalariga quyidagilar kiradi:

- yerlardan okilona foydalanish va yerlarni muxofaza kilish, tuprok unumdorligini saklash va oshirish, atrof muxitni yaxshilash bo'yicha davlat siyosatini o'tkazish;
- yerlarni xususiylashtirish bilan bog'lik bo'lgan ishlarni tashkil etish va o'tkazish;
- yerdan foydalanish va muxofaza kilish bo'yicha davlat nazorati;
- davlat yer kadastri va monitoringini yuritish;
- yer tuzish, davlat yer kadastri va monitoringi ishlarini tashkil etish va o'tkazish;
- federal va boshka yerlar to'g'risidagi ma'lumotlar bankini yuritish;
- yerdan okilona foydalanish va xo'jalik yuritishning barcha shakllarini rivojlantirishning iktisodiy manfRATdorligi bo'yicha tadbirlar ishlab chikish.

O'ziga yuklatilgan yukoridagi vazifalarga mos xolda Rossiya Federatsiyasi yer resurslar va yer tuzish davlat ko'mitasi kuidagi vazifalarni bajaradi:

- yer munosabatlarini tartibga solish bo'yicha davlat siyosatining bosh yo'nalishlarini ishlab chikadi;
- yer munosabatlarini tartibga solish bilan bog'lik bo'lgan maksadli
- davlat dasturlarini, kiska va uzok muddatli bashoratlar ishlab chikishda katnashadi;
- yerdan okilona foydalanish va ularni muxofaza kilish davlat dasturlarini ishlab chikadi;
- yer tuzishni o'tkazish, davlat yer kadastri va monitoringini yuritish bo'yicha ishlarni tashkil etadi;
- yerdan foydalanish va ularni muxofaza kilishning davlat nazoratini amalga oshiradi;
- yerdan foydalanish va ularni muxofaza kilish bo'yicha ilmiy, uslubiy xamda moddiy-texnik tadbirlarni ta'minlaydi;
- yerdan foydalanish va ularni muxofaza kilish uchun topografo-geodezik, kartografik, tuprok, agrokimyoviy, geobotanik va boshka tadkikotlar xamda kidiruv ishlarini tashkil etadi va o'tkazadi;
- yer solig'i stavkalari va yerlarning me'yoriy kiymatlarini aniklash, shuningdek yerdan okilona foydalanish va ularni muxofaza kilishning iktisodiy manfaatdorligini oshirish bo'yicha takliflar ishlab chikadi;
- yer resurslarining mikdori va xolati to'g'risidagi ma'lumotlarning yagona bankini yaratadi;
- yer tuzish va yer kadastri xizmati uchun kadrlar tayyorlash, qayta tayyorlash va malakalarini oshirish bo'yicha tadbirlarni ishlab chikadi va amalga oshiradi;
- ilmiy-texnik va iktisodiy xamkorlikni tashkil etadi va xokazolar.

Ilmiy-tarixiy manbalar shundan guvoxlik beradiki, Rossiyadagi kadastr to'g'risidagi birinchi ma'lumotlar X asrga taalukli bo'lib, u xam bo'lsa yer solig'ini yig'ish va yerlarni baxolash ishlari bilan bog'likdir.

Kadastr chegaralash va yerlarni ajratish uchun xaritalash bo'yicha ishlarni yuritish to'g'risidagi birinchi kaydlar 1843 yilga taalluklidir. Rossiya yer

kadastridagi kartografik materiallarda asosan ro'yxatlash, chegaralash va kuzatish daftarlaridan olingan ma'lumotlar bo'lgan. Bu ma'lumotlar asosan joyda yerlarni o'lchash natijalari bo'yicha tuzilgan. Yerlarni o'lchash ishlari asosan o'lchov iplari (iplar 20,40,80 sajenli, 1 sajen=2,1336 m) yordamida amalga oshirilgan. Yerlar sifati bo'yicha asosan yaxshi, o'rtacha va yomonga turlariga ajratilgan.

XVIII asrning o'rtalariga kelib yerlarni chegaralash ishlari yer egalarining xukuklarini ximoya qilish maksadlari uchun ancha kengaytirildi. 1765 yili yerlarni davlat chegaralashi to'g'risida komissiya tasdiklandi. Rossiya imperiyasining yerlarini chegaralash bo'yicha ishlar asosan XIX asrning boshlariga kelib yakunlandi. XVII asrning oxiriga kelib Rossiyada kishlok xo'jalik yerlari va o'rmon fondi yerlari emas, xatto shaxar xovlilarini xam kayd kilish va xisobini yuritish xujjatlari tuziladigan bo'ldi.

Yerga va boshka tabiiy resurslarga davlat mulkchiligining vujudga kelishi munosabati bilan ularning va boshka ob'ektlarning xolati to'g'risidagi ma'lumotlarning bir tizimga keltirilgan to'plami sifatida kadastr turli mintakalar va yaxlit mamlakatni markazlashgan iktisodiy boshkaruvning muxim bir mexanizm sifatida namoyon bo'lishi zarur edi. Shuning uchun xam tabiiy resurslarning turlaridan kat'iy nazar Rossiyada yaratilgan barcha kadastrlar davlatning tadbiri bo'lib kolaveradi va ular yagona, ammo bir tarmokning xar bir resursga bo'lgan talabiga mos o'tkaziladi.

Kadastr dunyoning barcha mamlakatlarida yuritiladi. U xisob-kitob, baxolash, turli tabiiy resurslarning, injenerlik faoliyatlarining va ekologik xolat tushunchalari bilan uzviy blg'likdir. Chet el amaliyotida "kadastr" tushunchasini ko'pincha ko'chmas mulk tushunchasi bilan bog'laydilar. Ayrim manbalar unga yer uchastkalarining mikdori, kiymati va mulkchiligi bo'yicha ma'lumotlarni o'zida jamlagan ijtimoiy kaydnomasini beradilar, o'lchamlari va foydalanishiga asoslangan barcha ko'chmas mulkning ijtimoiy uslubiy tashkil etilgan inventari koidaini beradilar. Bunda ko'chmas mulk deb uni ustki kismi bilan birgalikda yerni xamda atrof muxitni, xavo kengligini, tuprok ostini, bino va

inshoatlarni, turli-tuman tabiiy xamda ijtimoiy-iktisodiy vokeyliklarni tushunish mumkin.

Bugungi kunda Rossiya Federatsiyasida yuritilayotgan kadastrni o'z mohiyati bo'yicha uchta katta toifaga bo'lish mumkin: solikka tortish tartibi xamda mikdorlarini aniklash maksadida ko'chmas mulkni tavsiflash uchun; xukukiy yoki yuridik – mulk egaligi xukuklarini ximoya kilish uchun; ko'p maksadli –keng spektrdagi xukukiy, iktisodiy, ekologik, kurilish masalalari, shuningdek xududni rivojlantirishni boshkarish va rejalashtirish muammolarini xal kilish. Ko'p miksadli kadastr o'z ichiga turli tipdagi ob'ektlar: yer, o'rmon va boshka tabiiy resurslar, infratizimlar, ijtimoiy-iktisodiy vokeyliklar to'g'risidagi ma'lumotlarni oladi.

Yuqorida berilgan ma'lumotlar va uslublarni tahlil kilish respublikamizda yuritilayotgan yer kadastrini nazariy, uslubiy va amaliy jihatdan rivojlantirish imkonini beradi.

Yer uchastkalariga egalik qilish, foydalanish xuquqini, ijaraga olish xukukini, shuningdek mulk xukukini shu jumladan servitut bitimlari va bu xukukga doir boshka cheklovlarni davlat ruyxatiga olish, tuman (shaxar) yer kadastrni daftariga ma'lumotlarni kiritish asosida yer uchastkasi joylashgan jmyga bajariladi. Yer uchastkasi egalik undan kilish, yoki foydalanish va ijara xukukida, shuningdek mulk xukukida yuridik va jismoniy shaxslar uz xukuklarini urnatilgan tartibda ruyxatdan utkazishga masuldir.

Yer uchastkasiga bulgan xukuklarning yuzaga kelishi, uzgaga utishi, cheklanishi va bekor kilinishi davlat ruyxatiga olinishi lozim. Yer uchastkalariga bulgan xukuklarni davlat ruyxatiga olish belgilangan tartibda, yuridik yoki jismoniy shaxsning yer uchastkasiga va servituti bulimiga bulgan xukuklarni ruyxatga olishda vakolatli organlarga bergan arizasiga asosan ijrosi taminlanadi.

Yer uchastkalariga bulgan xukuklarni ruyxatga olish ishlarini maydoni taxminan Uzbekiston maydoniga teng bulgan, axolisining soni Uzbekistondagi 37 mln. dan farkli ularok 10 mln. kishini tashkil kiladigan mamlakatga – Shvesiyaga



takkoslasak, ushbu muammoning kanchalik katta ahamiyatga ega ekanligini bilish mumkin. Shvesiyada yer uchastkalarini ruyxatga olish buyicha kompyuter tizimida hozirgi kunda 9 mln.ta ob'ekt tugrisidagi ma'lumotlar saklanadi. Tizim kuniga 320 ming bitimni kayta ishlaydi. Axborot bazasi xar kuni yangilanib boriladi. Banklar va brokerlar tizimning asosiy mijozlari xisoblanadi. Shvesiyada yer uchastkalariga bulgan xukuklarni ruyxatga olish tizimini shakllantirish uz yakunini topgan hozirgi kunda davlat 37 mln. yevro mikdorida mablag kuygan xolda ruyxatga olish yigimlari sifatida yiliga 625 mln. yevrogacha mablag olmokda. Natijada davlat ushbu tizimga kuygan mablaglarini tula kaytaribgina kolmay, ularni sezilarli darajada kupaytirmokda va uz navbatida mamlakat rivojining boshka muxim yunalishlariga sarmoya kilish imkoniyatiga ega bulmokda (TACIS loyixasi FDUZ 9604, Toshkent, 2000 y.).

Shvesiya tajribasi shuni kursatadiki, ruyxatga olish tizimiga kiritilgan axborotlar ishonchli, ommabop va tez yangilash mumkin bo'lgan uslubda olib boriladi. Ushbu uslubni qo'llash mulkdorlarning xuquqlarini kafolatlash va O'zbekistonning barcha hududini kamrab olinishiga imkon yaratadi.

Mamlakatimiz istikbolida telekommunikatsiyalarning rivojlanishi bilan tanlangan kompyuter texnologiyalari tarkok xoldagi xududiy ruyxatga olish tizimlarini zamonaviy yagona milliy tizimga birlashtirishni ta'minlash maksadga muvofik. Tizimni takomillashtirish bilan birga Yevropa mamlakatlari tajribalaridan keng foydalanish zarur. Rivojlangan Yevropa davlatlari yer uchastkalariga bulgan xukuklarni ruyxatga olishda katta tajribaga ega.

TASIS xalkaro loyixasi tarkibida bajarilgan yer uchastkalarini ruyxatga olish masalasini kiskacha mazmuni kuyidagilardan iborat. Yer uchastkalarini ruyxatga olish vazifalaridan biri yangi texnologiyalarni tadbik etish xisoblanadi. Bu birinchi navbatda SPECTRA PRECISION (Shvesiya) firmalarida ishlab chikilgan bir chastotali, ikki tizimli GPS-GLONNAS yuldoshli kabul kilish uskunalaridan kisman foydalanish demakdir.

Komplektga 10 mgb.lik tashki xotira kurilmasiga ega bulgan ikkita kabul kilish

uskunasi kiradi. Yuldoshli ulchovlarni kayta ishlash uchun GEO-GENIUS dastur ta'minotidan foydalanish kuzda tutiladi. Ulchovlar WGS-84 koordinatalar tizimida tenglashtiriladi, sungra maxalliy koordinatalar tizimiga (MKT) utkaziladi. GPS-kabul kilish uskunasi suratga olish asosini zichlashtirish uchun tavsiya etilgan. Xar bir yer uchastkasida maydonga va boshlangich punktlarining joylashuviga boglik ravishda kamida uch nuqta belgilanadi va ular asosida GEODIMETER 600 elektron taximetri yordamida kadastr suratga olish ishlari amalga oshiriladi.

Yangi texnologiyalarni kullash texnik va iktisodiy nuqtai nazardan manFRATlidir. Yer uchastkalarining chegaralarini geodezik tarmok punktlariga boglagan ravishda suratga olish, kelajakda yerdan foydalanishdagi nizolarni adolatli xal etishda, yer uchastkasining bulinishi yoki uzga yer uchastkalari bilan kushilishi va boshka xollarda muxim axamiyat kasb etadi.

Jamiyatning rivojlanishida xukukiy yunalishning axamiyati ortib bormokda. Davlat tomonidan yer uchastkalariga bulgan xukuklarni ruyxatga olish va undan foydalanish kafolatini muxofaza kilish muammosi xam bugungi kunning dolzarb masalalaridan xisoblanadi. Bir vaktning uzida, yer uchastkalari bozor iktisodiyotining tarkibiy kismiga aylanib bormokda. Bu yer uchastkalariga bulgan xukuklarni ruyxatga olishda Milliy tizimni yaratish ishlarini boshlashga, yerdan foydalanishga oid konunchilikni, solik tizimini tartibga solish va kreditlash tizimlarini takomillashtirishga, uz navbatida mamlakatda kuchmas mulk bozorini rivojlantirishga, yerdan samarali foydalanishni boshkarishni amalga oshirishga turtki buldi.

Xar kandy sharoitda xam yer uchastkasidan foydalanish jarayoni uning chegarasi, joylashgan urni va maydonining anik ulchamlariga asoslanadi. Lekin, yer uchastkasiga bulgan xukukni ruyxatga olish, sub'ektning ishlab chikraish jarayonida kullaydigan texnologiyalari va yerdan maksadli foydalanishni davlat tomonidan nazorat kilish ishlarini amalga oshirilgandagina yer uchastkasidan foydalanish jarayonini samarali boshkarish mumkin.

Yer uchastkalarini ruyxatga olishning Milliy tizimini istikbolda rivojlantirishda yer uchastkalariga bulgan xukuklarni ruyxatga olish tizimini shakllantirish, uni

mijozlar tomonidan foydalanish uchun tula yarokli xolga keltirib, bir ma'muriy tuman yoki shaxar misolida yakuniga yetkazish va fakat shundan sungina tizimni boshka xududlarga tadbik etish maksadga muvofik buladi.

## **2.2 Yer uchastkalariga bo'lgan xukuklarni ro'yxatga olishning umumiy tartibi**

**Yer** uchastkasidan foydalanish xukukini, yer uchastkasini ijaraga olish shuningdek yer uchastkasiga bo'lgan mulk xukukini shu jumladan servitut to'g'risidagi bitimlar va ayrim xukuklarga oid cheklashlarni davlat ro'yxatiga olish yer kadastri xujjatlarida tegishli ma'lumotlarni kayd yetish yer uchastkasini joylashgan urinda bajariladi. Yer uchastkasidan foydalanish ijaraga olish, shuningdek uni mulk kilib olgan obyektlar yer uchastkasi bo'lgan o'z xukuklarini belgilangan tartibda ro'yxatidan o'tkazishlari shart.

Yer uchastkalariga bo'lgan xukukni ro'yxatdan o'tkazishda quyidagi tartibga rioya etish zarur. Xukukni vujudga kelish konuni-yuridik va jismoniy shaxslarning ma'lum yer uchastkasiga bo'lgan xukukiga belgilanadigan xolat:

- Mulkka umrbod egalik kilish xukuki;
- Mulk xukuki;
- Umrbod egalik kilish xukuki;
- Mulk xukuki;
- Doimiy va muddatli foydalanish xukuki.

Davlat ro'yxatiga olishida xukuklar makomi o'zgartirilishi mumkin.

Yer uchastkalari chegaralar fakat yer turi (toifa) yoki foydalanish bo'yicha xukuklar xarakterlarini o'zgartirishdagi xolatlari:

- Foydalanish maksadi;
- Umumiy maydoni;
- Ekinlar tartibi;
- Baxolash ko'rsatkichi;
- Xukuk turlari va egalik kilish nisbatlari.

- Yer uchastkasiga bo‘lgan xukukni bir yuridik yoki jismoniy shaxsdan bshka yuridik yoki jismoniy shaxsga o‘tkazish xolati yuz berishi mumkin
- Yer uchastkasini oldi-sotdi, almashish, meros kilib koldirish, renta;
- Umrbod kondirish sharti bilan oldi-sotdi, xadya kilish meros koldirish, kurilgan imorat va inshoatlar rentasi, shab to‘rgan uy-joyli ajratish.

O‘zbekiston Respublikasi «Er kodeksi»ning 29-moddasiga binoan saklash va cheklash xukuki o‘z ichiga kuyidagilarni oladi:

- Yer uchastkasini auksiordan sotish yoki o‘zgacha tarzda boshka subektlariga o‘tkazishni takiklash;
- Yer uchastkasini ijaraga va yordamchi pudratga, tegishli xujjatlarsiz kodeksini tegishli bandida nazarda tutilgan xolatda esa, ijaraga berishga ruxsat berishadilar.
- Yer uchastkasidan asosiy foydalanish maksada boshka yextiyodlarda foydalanilmaslik
- ayrim turlarini cheklash;
- Belgilangan tartibdagi bitimlarsiz bino inshoatlaring tashki ko‘rinishi o‘zgartish, imoratni tamirlash kilish;
- Tuprok unumdorligini saklash va oshirish, irrigatsiya va meloratsiya tizimlarini yarakli tarzda saklashga oid chora-tadbirlarni amalga oshirmaslik;
- Yer uchastkasida kurilish obektlarni belgilangan muddatlarda boshlash va tugallash;
- Yerni muxofaza kilish chora-talablariga rioya yetish. Muayyan ishlarni bajarish noyob o‘simliklarni, tabiat, tarixiy va madaniyatga molk davlat yodgorliklarini asrash;
- Konun xujjatlarida belgilangan boshka majburiyatlar, cheklashlar yoki shartlarga

Servitutlar shartnoma yoki sud karorlari asosida yer uchastkasidan foydalanish xukuki beriladi. Yer uchastkasidan foydalanishda xukuklarni

bekor kilinishi yuridik yoki jismoniy shaxslarni yer uchastkasiga bo'lgan xukuklarni bekor kilinish xolati kuyidagicha:

- Yer uchastlaridan ixtiyoriy voz kechilganda;
- Yer uchastkasidan foydalanish va ijaraga olish muddatlari tugaganda;
- Yerdan foydalanuvchi yuridik yoki jismoniy shaxslar faliyati tugatilganda;
- Ijara shartnomasi bekor kilinsa;
- Yer uchastkasidagi yer konunlari urnatilgan tartibda olib ko'yilganda;
- Yer uchaskasi davlat yoki jamoatchilik ixtiyojlari uchun olinganda ko'yilganda bekor kilinadi.

Yer uchastkasiga bo'lgan xukuklarni yuzaga kelishi, o'zga YeFSGa o'tishi, cheklov yoki bekor kilinishi xam davlat ro'yxatiga olinishi zarur. Yer uchastkasiga bo'lgan xukuklarni kayid yetilganlik uchun belgilangan tartibda yig'im undiriladi. Yer uchastkasiga bo'lgan xukuklarni ro'yxatga olish, yerdan foydalanuvchi shaxsning yer uchastkasiga bo'lgan xukuklarini ro'yxatga olish uni amalga oshiruvchi davlat xizmatlariga bergan arizasiga asosan amalga oshirish belgilangan.

Ro'yxatga olish ariza berilgan kunida amalga oshiriladi. Yer uchastkasiga bo'lgan xukuk davlat ro'yxatiga tartib rakami ko'rsatilgan xolda ro'yxatga olinganlik xakidagi guvoxnoma takdim yetadi .

Mazkur loyixani bajarishda yukorida nomlangan yo'riqnomadan asosiy uslub sifatida foydalanildi. Yer uchastkasiga bo'lgan xukuklarni ro'yxatga olish kuyidagi tartibda olib boriladi. Ro'yxatga olish tartibi: arizani davlat xizmatlari markazining tuman(shahar) bo'limida kabul kilish; arizaga ilova kilingan xujjatlar va materiallarni; tekshirish; arizani arizalar kabul kilish ro'yxatiga olish; yer uchastkasiga bo'lgan xukukni ro'yxatiga olish; yer uchastkasiga bo'lgan xukukni ro'yxatga olinganligi xakidagi guvoxnomani sub'ektga berish.

Xujjatlarni ro'yxatga olish uchun tekshirilgan kun va vakti kayd kilinadi deb xisoblanadi, bu xakda reestrda belgilanadi. Ro'yxatga oluvchi organ ro'yxatga

olish uchun berilgan ma'lumotlarni ro'yxatga olinganlik xakida (guvoxnoma) xujjat berish bilan tasdiklaydi.

Mazkur loyixani bajarishda yukorida nomlangan yo'riqnomadan asosiy uslub sifatida foydalanildi. Yer uchastkasiga bo'lgan xukuklarni ro'yxatga olish kuyidagi tartibda olib boriladi.

Yer uchastkalariga bo'lgan mulk xukuki yani davlat guvoxnomasi, oldi-sotdi shartnomasi xamda yer uchastkasi bo'lgan mulkiy xukuklarni yuzaga kelishiga asos bo'ladigan, konun xujjatlarida nazarda tutilgan boshka xujjatlarga asosan ro'yxatga olinadi. Bino, yoki imoratga va inshootga bo'lgan mulk xukuki uzga shaxsga o'tishi natijasida yuzaga kelgan yer uchastkasidan foydalanish xukuki shu mulklarni bitimlar to'g'risidagi shartnoma va yer uchastkasiga oid tegishli yer xujjatlari asosida ro'yxatga olish nazoratda tutiladi.

Servitut to'g'risidagi shartlari va yer uchastkasidan foydalanish, yoki ijaraga olish, mulk xukuklariga oid cheklovlar tegishli shartnoma, sudning karori asosida ro'yxatdan utkaziladi. Foydalanishga, uchun ijaraga berilgan yoki boshka asoslarga kura olingan yer uchastkasini vazifasi konun xujjatlariga muvofik majburiyatlar bilan ta'minlanishi tegishli tartibga ijro yetiladi.

Yer uchastkasi kayd etilgan chegaraga xukukiy rejimga va boshka tavsiflarga ega bo'lgan davlat yer kadastr xujjatlarida aks ettirilgan muayyan kismidir. Yer uchastkalariga bo'lgan davlat ro'yxat (reestr) xukuki yer uchastkalariga bo'lgan xukukning davlat ro'yxatiga olish xujjatlar tizimi bo'lib, bunda ko'chmas mulkka tegishli bo'lgan xukuk xamda yer uchastkalarining ta'riflari va boshka yuridik ma'lumotlardir. Yer uchastkalariga bo'lgan xukukni davlat ro'yxati tuman (shaxar) yer kadastr daftarining asosiy kismi xisoblanadi.

Yer uchastkalari bilan bog'lik bo'lgan ishlarda yer uchastkasiga bo'lgan xukuk o'rnatiladi, o'zgartiriladi boshkaga beriladi, cheklanadi va tugatiladi. Yer uchastkalari bilan bog'lik bo'lgan ishlar O'zbekiston Respublikasi fukoralar kodeksi va boshka konunlar asosida amalga oshiriladi (1-rasm).

Юридик ёки жисмоний шахс аризасига ер участкасига бўлган  
ҳуқуқни рўйхатга олиш турига қараб расмийлаштириладиган



1-rasm. Ro'yxatlash xujjatlari

Xujjatlarni ro'yxatga olish uchun tekshirilgan kun va vakti registratsiya kilindi deb xisoblanadi, bu xakda reestrda belgilanadi. Ro'yxatga oluvchi organ ro'yxatga olish uchun berilgan ma'lumotlarni ro'yxatga olinganlik xakida (guvoxnoma) xujjat berish bilan tasdiklaydi (4-jadval).

4-jadval

**Yer uchastkasiga bo'lgan xukukni ro'yxatga olish xakidagi ariza va xujjatlarni kabul kilish va ma'lumotlar o'tkazish reestri (namuna)**

№	Ariza beruvchi ning nomi	Ariza va xujjatlarni kabul kilingan sanasi	Er uchastkasi -ning manzili	Ro'yxatga olish mazmuni (sababi) va xujjatlar nomi	Xizmat xakining to'laganligi xakidagi belgi	Izox
---	--------------------------	--	-----------------------------	--	---	------

4-jadvalning davomi

1	2	3	4	5	6	7
1	Aliev A.	2024 yil 15 avgust	Kibray tumani	Fermer xo'jaligi	74550 sum	

			Baytko'rg 'on kishlogi, 49 uy	tashkil kilish		
--	--	--	--	----------------	--	--

Ro'yxatlashda quyidagi tartib koidalarga rioya etish tavsiya etiladi:

- Tumanda yerlarni ro'yxatga olish bir vaktida o'tkaziladigan tadbir bo'lib, bunda xar kaysi xo'jalik bo'yicha quyidagilar amalga oshiriladi: kishlok xo'jalik yer turlarining maydoni to'g'risida anik malumotlar olish va ularni reja, xarita asosida ko'rsatish;
- Tuprok tekshiruv xujjatlari asosida ko'rsatish; Yer ustini tekislash tadbirlari o'tkazish kolektor, drenaj va rekonstruksiya qilish zarur bo'lgan maydonlarini aniklash va boshkalar;
- Foydalaniladigan yer uchastkasini ro'yxatga olish, viloyat suv xo'jaligi ishlab chikarish boshkarmasidan asosiy kanallar va sug'orish manbalaridan olingan malumotlari bo'yicha o'tkaziladi.
- Yerlarni ro'yxatga olish ishlarini ularning natijalarini umumlashtirish va tasdiklash bo'yicha viloyat xokimiyati topshirig'iga asosan tuman va viloyat xokimiyatlari koshida komissiyalar tashkil kilinadi.
- Yerlarni ro'yxatga olish nisbati 1:10000 bo'lgan reja xarita asosida amalga oshiriladi. Ayrim xollarda lalmikor yerlarda nisbati 1:25000 bo'lgan reja xarita asosida ro'yxatga olinadi.
- Davlat yer zaxiralari va davlat o'rmon fondlari rejali asoslar bilan taminlangan bo'lmasa sug'oriladigan yerlarni ro'yxatga olish odiy yul kishlokxo'jaligi yer turlarini joyida ulchash yuli bilan olib boriladi. Lalmikor, yaylov kisman sug'oriladigan yerlar xam shu usulda ro'yxatga olinadi.

Ro'yxatlash ishlari quyidagi boskichlarda bajariladi:

- tayyorgarlik va tashkiliy ishlar;
- yer uchastkasini joyda tekshirish;
- xujjatlarni konuniyligini tekshirish;



- rasmiylashtirish va xujjatlarni ko‘paytirish;
- ro‘yxatlash ishlarini ko‘rib chikish.

Tayyorgarlik va tashkiliy ishlar davrida xar bir yerdan foydalanuvchi sub’ekt bo‘yicha: yerdan foydalanish plani, yer balansi yerdan foydalanish xukukini beruvchi davlat dalolatnomasi va boshka yer kadastru xujjatlari tanlab olinadi. Dala ishlari davomida chegara va maydonlarni to‘g‘riligi aniklanadi va barcha o‘zgarishlar planga tushiriladi. Agar oldin xisoblab chikilgan maydon va chegaralar o‘zgarmagan bo‘lsa, uning kaydnomasidan foydalanib yo‘klama kilish shakllari tulgiziladi. Agar yer uchastlasi maydonining bir bulagi yoki ayrim yer konunlariga tegishli o‘zgarishlar bo‘lsa, bu malumotlar yo‘klama kilish shakllarini rasmiylashtirish belgilangan tartibda amalga oshiriladi.

Tayyorgarlik ishlari jarayonida tumandagi yerdan foydalanuvchi sub’ektlar xakidagi ma’lumotlar va xujjatlar to‘planadi. Yigilgan materialllar guruxlanadi, taxlil kilinadi va xulosa chikariladi. Xarita materiallari va yer tuzish loyixalashga ma’lumotlar, yer uchastkasiga bo‘lgan xukuklarni ro‘yxatga olish xolati o‘rganiladi. Tuplangan materiallar va ma’lumotlar sifati va xakkoniyligiga karab ulardan foydalanish imkoniyatlari ko‘rsatiladi. To‘plangan materialllar eskirganda ular mavjud xolatni to‘la yorita olmasa, xaritalarni taxrir kilish yoki yangidan yaratish va dala kuzatuv ishlari belgilanadi. ya’ni,

Dala-tekshiruv ishlari joydagi zaruriy ma’lumotlar bo‘yicha tasvirga olish, kuzatish, mavjud xarita materiallar taxrir kilish zarur buladi. Dala ishlari so‘ng ishlari ma’lumotlarini rasmiylashtirilgan, xamda ko‘rib chikiladi xamda tasdiklanadi. Shundan so‘ng birlamchi ma’lumot sifatida kabul kilinib matn xujjatlari kayd yetiladi.

Asosiy ro‘yxatlashni o‘tkazishda aniklangan xamda kayd kilingan ma’lumotlar xakikiy xolatiga mos kelmaganda. Zarur tuzulmalar amalga oshiriladi. Xo‘jalik faoliyati davrida yerdan foydalanish shartida ular tarkibida va taksimida o‘zgarishlar sodir bo‘lishi mumkun. Masalan, davlat va jamoat yextiojlariga xar yili malum maydon kishlok xo‘jalik maydonlari ajratish kuzatiladi. Tomorka yerlarda xam katta aniklikdagi yer xisobi ishlarini

o'tkazilish zarur buladi. Demak ro'yxatlash xujjatlariga tushirilgan dastlabki ma'lumotlar malum vakt o'tgandan sung eskiradi. Natijada ularni yangilab turish zarur. Bu esa joriy yer xisobi asosida bajariladi.

Joriy ro'yxatlash vazifasiga kuyidagilar kiradi: birinchidan, yerlarning mikdori va taksimlanishida yuz beradigan o'zgarishlar to'g'risidagi ma'lumotlarni aniklash va ro'yxatlash xujjatlarida kayd kilish; ikkinchidan, birlamchi xisobda yo'l ko'yilgan xato va kamchiliklarni aniklash xamda ro'yxatlash xujjatlariga anikliklar kiritishdir.

Yer kadastru xujjatlarida fakat konuniy o'zgarishlar aks yettiriladi. Yer xisobida xakikiy ruy bergan o'zgarishlarni aniklash bilan cheklanib kolmasdan, ushbu o'zgarishlarni konuniyligiga xam yetibor berilishi zarur. Joriy ro'yxatga olish ishlari farki shundaki uni o'tkazishda asosiy ro'yxatlashdagi ma'lumotlardan foydalanish va yerdan foydalanishdagi davriy o'zgarishlargina yetrof kilinadi. Bunda boshkadan tasvirga olish ishlari va xarita materiallari tayyorlanmaydi. Demak, joriy tuprokdagisi farki ulardagi asosiy ro'yxatlashdan ish xajmi va uslubi bo'yicha farklanadi. Ruy beradigan o'zgarishlar kuyidagiga bo'lishi mumkin: yer turlarining transformatsiyasi natijasida yer turlari maydonlarida; tuproklarning sifat xolatlarida uzgarishi; yer ajratib olish va yer ajratish berish natijasida yerdan foydalanuvchilarni aloxida toifalari yer maydonlarida; asosiy yer toifalari maydonlarida; ma'muriy xududiy birliklar maydonlarida.

Asosiy va joriy ro'yxatga olishda uzviy bog'liklik mavjud. Birinchisi ikkinchisini o'tkazishga zamin yaratadi. Uning ta'sir doirasini aniklaydi; joriy ruyxatlash yesa asosidagi ma'lumotlarini talab darajasida saklashga xizmat kiladi. Ro'yxatlashni to'g'ri yo'lga ko'yishda tasvirga olish katta muxim axamiyatga yega. Tasvirga olish va xaritalardan foydalanish davlat yer fondini imkon kadar xakoniyy xisobini yuuritish imkoniyatini yaratadi. Tasvirga olish materiallari anik va ishonchli ma'lumotlarni olish imkonyaini beradi. Olingan ma'lumotlar yer solig'ini adolatli yuritishga xizmat kiladi.

Ro'yxatlash bir vaktning ichida o'tkaziladigan tadbir bo'lib, unda xar kaysi

yer uchastkasi bo'yicha quyidagilar amalga oshiriladi:

- yer uchastkalari maydoni to'g'risida anik ma'lumotlar olish va ularni plan-xarita asosida ko'rsatish;
- ro'yxatlash xujjatlarini konuniyligini tekshirish;
- ro'yxatlash uchun zarur bo'lgan maydonlarni aniklash.

Ro'yxatlash ishlari natijalarini umumlashtirish va tasdiklash viloyat xokimiyati topshirigiga binoan tuman va viloyat xokimiyatlari koshida maxsus xay'atlar tashkil kilinadi. Tuman bo'yicha tuziladigan xay'at tarkibiga quyidagilar kiradi:

- tuman kishlok va suv xo'jaligi boshkarmasining boshlig'i (xay'at raisi);
- tuman xokimiyati koshidagi yer resurslari va davlat kadastr xizmati boshligi;
- tuman statistika boshkarmasining boshlig'i;

Ro'yxatlash natijasi dalolatnoma shaklida rasmiylashtiriladi (ilova A). Ro'yxatlash tuman xokimiyati koshidagi yer resurslari va davlat kadastr xizmati mutaxassisi yerdan foydalanuvchi sub'ekt raxbari bilan birgalikda bajariladi. Ro'yxatlash asosan 1:10000 masshtabdagi plan-xaritalar asosida amalga oshiriladi. Ayrim maydonalar uchun plan-xaritalar bo'lmasa, bu ish plan-xarita yangidan tayyorlangan xolda amalga oshiriladi.

### **2.3 Tumanda yer uchastkalariga bo'lgan xukuklarni ro'yxatga olish xususiyatlari.**

Ma'muriy tuman xududida joylashgan va faoliyat ko'rsatayotgan korxonalar, muassasa va tashkilotlarni xamda jismoniy shaxslarni yer uchastkalariga bo'lgan xukuklarni ro'yxatlash yer kadastrining tarkibiy bo'lagidir. Ro'yxatlash ishlari, ma'lum yer uchastkasiga bo'lgan mulk, foydalanish, ijara xukukini rasmiylashtirishga asos bo'ladi. Ro'yxatga olish ishlari davlat mik'yosida kabul kilingan uslubdagi xujjatlarda aks ettirishga oid texnik-xukukiy tadbirlar tarkibiga kiradi.

Ma'muriy tumanda yer uchastkalariga bo'lgan xukuklarni ro'yxatga olish

ma'lumotlari xukukiy maqomga ega. Albatta, yer uchastkalarini ro'yxat qilish ishchi tizim sifatida birdaniga shakllanmagan. Ro'yxatlash ishlari xonliklar (XIX asr) va sobik Sovet davlatini davrlaridayok (XX asrning 20-30 yillarida) o'tkazila boshlangan. Dastlabki davrlarda yerdan foydalanish xukukini rasmiylashtirish yerga davlat mulkchiligini ta'minlashga yo'naltirilgan. Shu bilan bir katorda uning vazifasiga yer maydonlarining xukukiy va xo'jalik xolatlari to'g'risidagi ma'lumotlarni to'plash, tizimli tarzda saqlash va yangilab turish kirgan.

Tumanda yer uchastkalariga bulgan xukuklarni ro'yxatga olish yer xisobi bilan uzviy bog'langan xolda olib boriladi. Yer uchastkalariga bo'lgan xukuklarni ro'yxatga olish-ma'lum bir yer uchastkasiga egalik qilish, foydalanish, mulk sifatida egalik qilish, ijaraga olish xukuklarini rasmiylashtirish va yer uchastkalariga bo'lgan xukuklar to'g'risidagi ma'lumotlarni kabul kilingan xujjatlarda kayd qilish bilan bog'lik masalalarni o'z ichiga oladi. Ro'yxatlash birinchi navbatda yer uchastkalarining xukukiy xolati to'g'risidagi ma'lumotlardan iborat. Lekin yerdan foydalanish jarayoni ma'lum maksadga qaratilganligi va muayyan xudud hamda anik yerdan foydalanuvchi sub'ekt bilan bog'lik bo'lganligi sababli, yer kadastr hujjatida xo'jalik xolati, joylashgan manzili va yer uchastkasi o'lchamlari to'g'risidagi ma'lumotlar aks ettiriladi.

Ma'muriy tuman hududidagi yer uchastkasini yerdan foydalanuvchi subyektga berish to'g'risidagi vakolatli davlat organlarining tegishli karori, yer ajratish loyixasini joyga ko'chirish, chegaralarni joyda belgilash dalolatnomasi yerdan foydalanuvchi yoki mulkdorni ro'yxatga olishga xizmat qiladi. Ro'yxat rasmiylashtirilgandan so'ng yerdan foydalanuvchi subyekt egasiga yerga egalik qilish yoki yerdan doimiy foydalanish xukuklarini beruvchi xujjatlar topshiriladi.

Tuman xududida yer uchastkaliridan foydalanish yoki ularni mulk tarikasida berish yer ajratish tarikasida amalga oshiriladi. Yer uchastkalarini ajratish Vazirlar Maxkamasi, Korakalpog'iston Respublikasi, 12ta viloyat, Toshkent shaxri, tuman (shahar) xokimlari tomonidan kadastr xujjatlarida belgilangan tartibda bajariladi. Foydalanishdagi yer uchastkasini boshka yuridik shaxslarga berish shu yer uchastkasi belgilangan tartibda kaytarib olingandan keyingina amalga oshiriladi.

Yerni ijaraga olish hujjati yer uchastkasini ijara shartnomasi asosida ro'yxatdan o'tkaziladi.

Servitut va mulk xukukidagi boshka cheklovlar yer uchastkasidan foydalanish shartnomasi yoki sud karori asosida ro'yxatdan o'tkaziladi. Yer uchastkasi maydonidan o'zgaralar xam kisman foydalanishi to'g'risidagi xukuk davlat xokimiyati organlarining karorlari yoxud konun xujjatlarida nazarda tutilgan boshka xujjatlar asosida ro'yxatdan o'tkaziladi. Bunday xolatlarda yerdan foydalanish tomonlar o'rtasida tuzilgan servitut shartnomasi asosida tashkil kilinadi.

Binoga, inshootga va imoratga bo'lgan mulk xukuki boshka shaxsga o'tishi natijasidan yuzaga kelgan xolda yer uchastkasidan foydalanish xukuki shu mulkdorlarni olishi yoki sotishi, xadya etilganligi, vasiyat kilinganligi to'g'risidagi shartnomalar hamda boshka bitimlar, mulkdorlar yoki ular tomonidan vakil kilingan organlar va shaxslarning karorlari asosida amalga oshiriladi. Shuningdek, bino va inshootga mulk xukuki, undan boshkaga o'tishi yer uchastkasiga tegishli xokimiyat organlarining karori asosida rasmiylashtirish asosida davlat ro'yxatidan o'tkaziladi.

Tuman xududida joylashgan sanoat korxonalarini, temir va avtomobil yo'llari, aloka va elektr energiyasini uzatish kurilmalari, magistral kuvurlar kurish uchun, shuningdek, kishlok xo'jaligi bilan bog'lik bo'lmagan boshka extiyojlar uchun kishlok xo'jaligiga mo'ljallanmagan yoki kishlok xo'jaligi uchun yaroksiz bo'lgan yerlar yoxud kishlok xo'jaligining sifati yomon bo'lgan yerlardan ajratiladi. Mazkur maksadlar uchun o'rmon fondi yerlaridan yer maydonlari asosan, o'rmon bilan koplantmagan yoki butazorlar va bilan koplangan maydonlar xisobidan ajratiladi.

Tumandagi yerdan foydalanuvchi subyektga alohida joylashgan bir nechta yer maydonlari ajratilishi mumkin. Bunda birinchi xolatda xam ikkinchi xolatda xam yerdan samarali foydalanishni tashkil etishga asos yaratadi, negaki bunda yerdan foydalanish bitta sub'ektdan iborat bo'ladi. Bunday sub'ekt xududdan foydalanish bo'yicha ma'lum xukuk va majburiyatlarga egabo'lib, yerdan

foydalanishni ro'yxat kilinadi. Xar bir sub'ekt bo'yicha o'tkazilgan yer uchastkasiga bo'lgan xukukni ro'yxatlash tuman bo'yicha kabul kilingan ro'yxat birligining asosini tashkil etadi. U yer uchastkalariga bo'lgan xukuklarning va xo'jalik yuritish ob'ekti sifatida namoyon bo'ladi. Bundan tashkari ro'yxatlash xujjatlari yerdan foydalanuvchining faoliyati sifatida gavdalanadi xamda joylashgan o'rni va o'lchamlari bilan tavsiflanadi.

Yer uchastkalariga bo'lgan xukuklar, ya'ni yer egaligi, yerdan foydalanuvchi va boshkalar davlat tomonidan ushbu xukuklarni tasdiklaydigan xujjat oladilar. Yerlardan foydalanish turlariga karab xukukiy rasmiylashtirish xujjatlari xamda yerdan foydalanishlarni ro'yxat kilish tartibi turlicha bo'lishi mumkin.

Tuman xududida yerdan foydalanishni ro'yxat kilish yer uchastkalaridan foydalanish muddatlari bo'yicha amalga oshiriladi, ya'ni muddatsiz va vaktinchalik (uzok muddatli va kiska muddatli). Muddati oldindan belgilanmagan yerdan foydalanish muddatsiz deb xisoblanadi. Yoki doimiy yerdan foydalanish deb qayd etiladi. Bunday yerdan foydalanishlar tuman xokimiyatlari yerdan doimiy foydalanish xukukini beruvchi Davlat dalolatnomalari berish bilan vujudga keladi.

Tumanda yerdan muddatli foydalanish kiska muddatli ya'ni 1-3 yilgacha va uzok muddatli 3-10 yilgacha beriladi. Ishlab chikarish extiyojlari talab kilgan xollarda bu muddatlar vaktincha foydalanish muddatlaridan ortik bo'lmagan davrga uzaytirilishi mumkin. Yer uchastkasidan foydalanish muddatini uzaytirish shu yer maydonini bergan davlat organi tomonidan bajariladi. Chorva yaylovi uchun yer uchastkalari kishlok xo'jalik soha tashkilotlariga 25 yilgacha bo'lgan muddatga berish mumkin deb hisoblanadi.

Yer uchastkalariga bo'lgan xukuklari uchun davlat ro'yxatini amalga oshirish yerdan foydalanish toifalari bo'yicha belgilangan tartibda tuman va shaxar xokimiyatlarida amalga oshiriladi.

Yer uchastkalarining ro'yxati bo'yicha ma'lumotlar tumanning va aloxida yerdan foydalanuvchilarning boshka kadastr xujjatlarida xam kayd kilinadi. Masalan, korxonalar, muassasa va tashkilotlarning yer kadastr kitobining birinchi

bo'limida tuman (shaxar) Davlat yer kadastrı kitobining birinchi bo'limida kayd kilingan korxonı, muassasa va tashkilotlarning asosiy yer ro'yxati ma'lumotlari kiritiladi. Kitobning beshinchi bo'limida esa fukarolar tomorka yerlarining maydonlari kayd kilinadi. Tomorka yerlar to'g'risidagi ma'lumotlar kishlok fukarolar yig'inida yuritilayotgan xo'jalik daftarida xam kayd kilib boriladi.

Tumanda yer uchastkalariga bo'lgan xukuklarni ro'yxatga olish birlamchi va kundalik turlarga bo'lingan holda yuritiladi. Birlamchi ro'yxatga olishda yangi yer uchastkalarini rasmiylashtirish, ro'yxatga olish xujjatlariga birlamchi zaruriy ma'lumotlarni kiritish va tizimlash bo'yicha ishlar bajariladi. Uni o'tkazish jarayoni natijasida yer uchastkalariga bo'lgan xukuklar bo'yicha birlamchi yozuv tushiriladi. Keyinchalik xujalik faoliyatining rivojlanishi natijasida yer uchastkasi o'lchamlari va tarkibidagi o'zgarishlar konuniy asosda hisobga olishadi. Bu xol esa yerning texnik-xukukiy xolatini aniklashga zarurat tug'diradi. Davlat va jamoat ehtiyojlari uchun yer ajratish natijasida yer uchastkasining umumiy maydoni, aloxida yer turlari maydonlari hisoblanadi. Bunday holatlar yerdan vaktinchalik foydalanish obyektlarida ko'p uchraydi. Ayrim xollarda aksincha, yerdan foydalanuvchi subyektdan olingan yer uchastkasi kaytarib berilishi mumkin. Chunki, bu holatda oldin ajratib berilgan maksadlar uchun yerdan foydalanishga extiyoj kolmagan hisoblanadi. Yerdan foydalanish jarayonida bundan boshka xam kator konuniy sabablar ham kuzatilishi mumkin.

Tuman xududida ro'y berishi mumkin bo'lgan konuniy o'zgarishlar rasmiylashtirib boririlishi va bu o'zgarishlar birlamchi ro'yxatlash ma'lumotlariga hamda xujjatlarga zaruriy anikliklar kiritilishi joriy ro'yxatlashi tartibida bajariladi. Shunday qilib, yer uchastkalarini ro'yxatga olish ma'lumotlari uzluksiz ravishda talab darajasida bajarib borilishi belgilangan.

Ro'yxatga olish ariza bergan kundan e'tiboran un kunlik muddatda amalga oshiriladi va masala ijobiy xal etilgan takdirida yerdan foydalanuvchi sub'ektga uni davlat ro'yxatiga olinganlik to'g'risidagi guvoxnoma beriladi.

Yer uchastkasini davlat ro'yxatiga olish davrida tuman yoki shaxar yer kadastrı kitoblariga kuyidagi ma'lumotlar kiritilish ko'zda tutiladi:

yer uchastkasiga bo'lgan xukukni olgan shaxs to'g'risidagi;

yer uchastkasi to'risidagi: yer toifasi; foydalanish maksadi; yer turi; sifati; chegaralari; maydoni; kadastr rakami va boshkalar;

yer uchastkasidan foydalanish uchun berish shartlari, uni saklash vazifalari va servitutlar to'g'risidagi ma'lumotlar;

tuman, shaxar, viloyat xokimining, Korakolpog'iston Respublikasi Vazirlar Kengashi, Vazirlar Maxkamasining yer uchastkasini davlat yoki jamoat ehtiyojlari uchun ajratish xususidagi qarorlari to'g'risidagi;

ro'yxatga olinganlik to'g'risidagi orderning qayd etish rakami va berilgan sanasi to'g'risidagi.

Yerga bo'lgan xukukni belgilash, o'zgartirish yoki bekor qilish xujjatlari shu xukuklarni ro'yxatga olish uchun asos bo'ladi. Ro'yxatga olishda quyidagilar e'tiborga olinadi.

1. Tumanda yerlarni ro'yxatga olish bir vaktida o'tkaziladigan tadbir bo'lib, bunda xar kaysi xo'jalik bo'yicha quyidagilar amalga oshiriladi: kishlok xo'jalik yer turlarining maydoni to'g'risida anik malumotlar olish va ularni reja, xarita asosida ko'rsatish;
2. Tuprok tekshiruv xujjatlari asosida ko'rsatish; Yer ustini tekislash tadbirlari o'tkazish kolektor, drenaj va rekonstruksiya qilish zarur bo'lgan maydonlarini aniqlash va boshkalar;
3. Foydalaniladigan yer uchastkasini ro'yxatga olish, viloyat suv xujaligi ishlab chikarish boshkarmasidan asosiy kanallar va sug'orish manbalaridan olingan malumotlari bo'yicha o'tkaziladi.
4. Yerlarni ro'yxatga olish ishlarini ularning natijalarini umumlashtirish va tasdiklash bo'yicha viloyat xokimiyati topshirig'iga asosan tuman va viloyat xokimiyatlari koshida komissiyalar tashkil kilinadi.
5. Yerlarni ro'yxatga olish nisbati 1:10000 bo'lgan reja xarita asosida amalga oshiriladi. Ayrim xollarda lalmikor yerlarda nisbati 1:25000 bo'lgan reja xarita asosida ro'yxatga olinadi.



6. Davlat yer zaxiralari va davlat o'rmon fondlari rejali asoslar bilan taminlangan bo'lmasa sug'oriladigan yerlarni ro'yxatga olish odiy yul kishloqxujaligi yer turlarini joyida ulchash yuli bilan olib boriladi. Lalmikor, yaylov kisman sug'oriladigan yerlar xam shu usulda ro'yxatga olinadi.

Xo'jalik yoki korxonona, muassasa va tashkilotlar yer uchastkasiga bo'lgan xukuklarini ro'yxatlash ishlari yer kadastrining tarkibiy kismi bo'lib, muayyan yer uchastkasiga mulkdorlik, egalik, foydalanish yoki ijara xukukini e'tirof etish kabul kilingan shakldagi yer kadastri xujjatlarida aks ettirish tadbiri xisoblanadi.

Yer uchastkasiga bo'lgan xukuklarni ro'yxatga olish ma'lumotlari xukukiy kuchga ega. Albatta, yerlarni ro'yxat kilish ishchi tizim sifatida birdaniga shakllanmagan. U XXI asrning ilk davrlaridayok o'tkazila boshlangan xamda boshlang'ich davrlarda yerdan foydalanish xukukini ro'yxatga olish xamda yerga davlat mulkchiligini o'rnatishga yo'naltirilgan edi. Shu o'z navbatida uning vazifasiga yer uchastkalarining xukukiy, xo'jalik texnik xolatlari to'g'risidagi ma'lumotlarni to'plash, tizimli tarzda saklash va yangilab turish kirgan. Yer uchastkalariga bulgan xukuklarni ro'yxatga olish yer xisobi bilan uzviy bog'langan xolda olib boriladi.

Yer uchastkalariga bo'lgan xukuklarni ro'yxatga olish ma'lum bir yer uchastkasiga egalik kilish, foydalanish, mulk sifatida egalik kilish, ijaraga olish xukuklarini rasmiylashtirish va yer uchastkalariga bo'lgan xukuklar to'g'risidagi ma'lumotlarni kabul kilingan xujjatlarda kayd kilish bilan bog'lik masalalarni o'z ichiga oladi. U birinchi navbatda yer uchastkalarining xukukiy xolati to'g'risidagi ma'lumotlardan iborat. Ammo, yerdan foydalanish ma'lum maksadga yo'naltirilganligi va muayyan xudud va sub'ekt bilan bog'lik bo'lganligi uchun o'z ichiga yer maydonlarining xo'jalik xolati, manzili, o'rni va egalik holati, yerdan foydalanish o'lchamlari to'g'risidagi ma'lumotlarini o'z ichiga oladi.

Yer uchastkasini yuridik yoki jismoniy shaxsga berish to'g'risidagi vakolatli organlar karori, yer tuzish loyixasini joyga ko'chirilganligi va yer uchastkasi chegaralarini belgilash to'g'risidagi dalolatnoma asosida yer egaligi, yerdan foyda-

lanuvchi yoki yer mulkdorini ro'yxatga olish uchun asos bo'ladi. Davlat ro'yxati rasmiylashtirilgandan so'ng yerga egalik qilish yer ijarasi yoki yerdan doimiy foydalanish xukuklarini beruvchi xujjatlar topshiriladi.

Yer uchastkalirini egalik qilish, foydalanish yoki mulk tarikasida berish yer ajratish tarikasida amalga oshiriladi. Yer uchastkasini ajratish Vazirlar Maxkamasi, 12ta viloyat, Toshkent shaxri, tuman va shaxar xokimiyatlari tomonidan belgilab berilgan tartibda bajariladi. Egalik, ijara yoki foydalanishdagi yer uchastkasini boshka shaxsga berish mazkur yer uchastkani belgilangan qoidaga asosan kaytarib olingandan so'ngina amalga oshiriladi.

Yer maydonini ijaraga olish xukuki ijaraga olish shartnomasi asosida ro'yxatga olinadi. Servitut va mulk xukukidagi boshka cheklovlar yerga egalik qilish hamda ulardan foydalanish shartnomalari, yoki sud karorlari asosida ro'yxatga olinadi. Yer uchastkasidan servitut asosida o'zgalarning xam foydalanishi mumkinligi to'g'risidagi xukuklar ham konun xujjatlarida nazarda tutilgan xujjatlar asosida ro'yxatiga olinadi.

Sanoat korxonalarini, temir va avtomobil yo'llari, aloka va elektr energiyasini uzatish kurilmalari, magistral kuvurlar kurish uchun, shuningdek, kishlok xo'jaligi bilan bog'lik bo'lmagan boshka extiyojlar uchun yaroksiz bo'lgan yer maydonlari sifati yomon yerlardan ajratish tavsiya etiladi. Mazkur maksadlar uchun asosan o'rmon bilan koplanmagan yoki butazor va kam hosilli o'simliklar bilan band bo'lgan maydonlar xisobidan ajratiladi.

Yer egasi, yerdan foydalanuvchi foydalanishga bir necha yer uchastkasi berilishi mumkin. Bunda birinchi xolatda xam ikkinchi xolatda xam yerdan samarali foydalanishni tashkil etishga asos yaratadi, negaki yerdan foydalanish bitta sub'ektdan iborat. U barcha xududdan foydalanish bo'yicha ma'lum xukuk va majburiyatlarga egadir. Yer egaligi (erdan foydalanish) ni ro'yxat kilinadi xamda u yer ro'yxat birligining asosini tashkil etadi. U yer uchastkalariga bo'lgan xukuklarning ob'ekti va xo'jalik yuritish ob'ekti sifatida yoki yerdan foydalanuvchining o'zga faoliyati sifatida gavgaldanadi xamda ma'lum aniklikdagi

joylashgan o'zni va o'lchamlari bilan tavsiflanadi.

Yer uchastkalariga bo'lgan xukuklar, ya'ni yer egaligi, yerdan foydalanuvchi va boshkalar davlat tomonidan ushbu xukuklarni tasdiklaydigan xujjat oladilar. Yerdan foydalanish turlariga karab xukukiy rasmiylashtirish xujjatlari xamda yerdan foydalanishlarni ro'yxat kilish tartibi turlicha amalga oshiriladi.

Yerdan foydalanish birlamchi yoki ikkilamchi bo'lishi mumkin. Agarda yer uchastkasi davlat organlari tomonidan berilgan bo'lsa, birlamchi yerdan foydalanish xisoblanadi. Konunda belgilangan tartibda yerdan foydalanuvchi, yer egasi o'ziga biriktirilgan yerda boshka yerdan foydalanuvchiga ham berishlari mumkin. Bunday yerdan foydalanish turi ikkilamchi deb xisoblanadi. U xo'jalik a'zolari umumiy majlisi yoki ular vakillarining majlisi karorlariga asosan, boshka yerdan foydalanuvchi yer xududlaridanular ma'muriyatlarining buyruklariga asosan ajratiladi. Korxonalar, muassasa va tashkilotlarga vaktinchalik foydalanishga yer uchastkalari birlamchi yerdan foydalanuvchining roziligi bilan Yer kodeksi da ko'rsatilgan tartibda ajratiladi.

Yerdan foydalanishni ro'yxat kilish yer uchastkalaridan foydalanish muddatlari bo'yicha amalga oshiriladi, ya'ni muddatsiz va vaktinchalik (uzok muddatli va kiska muddatli). Oldindan muddatli belgilanmagan foydalanish muddatsiz deb xisoblanadi. Ya'ni, u doimiy yerdan foydalanish deb ataladi. Doimiy yerdan foydalanish tuman xokimiyatlari tomonidan yerdan doimiy yoki muddatsiz foydalanish xukukini beruvchi Davlat dalolatnomalari berish bilan vujudga keladi.

Yer uchastkalariga bo'lgan xukuklari uchun davlat ro'yxatini amalga oshirish yerdan foydalanish toifalari bo'yicha belgilangan tartibda tuman va shaxar xokimiyatlarida ijro etiladi. Xar bir yerdan foydalanish bo'yicha muddatsiz, uzok yoki kiska muddatli yer uchastkasi aloxida ro'yxatga olinadi.

Yer uchastkalarining ro'yxati bo'yicha ma'lumotlar tumanning va aloxida yer egalarning, yerdan foydalanuvchilarning boshka kadastr xujjatlarida xam kayd

kilinadi. Masalan, yer kadastrı kitobining birinchi bo‘limida tuman (shaxar) Davlat yer kadastrı kitobining birinchi bo‘limida kayd kiligan korxonā, muassasa va tashkilotlarning asosiy yer ro‘yxati ma‘lumotlari kiritiladi.

Kitobning beshinchi bo‘limida esa fukarolar tomorka yerlarining maydonlari kayd kilinadi. Tomorka yerlar to‘g‘risidagi ma‘lumotlar kishlok fukarolar yig‘inida yuritilayotgan xo‘jalik daftarida xam kayd kilib boriladi.

Birlamchi ro‘yxatga olish yangi yer egaliklari, yerdan foydalanuvchilar birlamchi ma‘lumotlarni qayd etish va ularni tizimlash bo‘yicha ishlar bajariladi. Ro‘yxatlash jarayonida yer uchastkaliriga bo‘lgan xukuklar bo‘yicha birlamchi ma‘lumotlar daftarda qayd etiladi. Keyinchalik xo‘jalikni rivojlanishi evaziga yerdan foydalanish o‘lchamlari konuniy o‘zgarishlarga yuz tutishi mumkin. Bunday xolda yerning xukukiy xolatini aniklash zaruriyati tug‘iladi.

### **3-bob. Yer servituti shartnomalarini shakllantirish va joriy qilishni ramlashtirish**

#### **3.1 Yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqi (servitut) turlari va o‘ziga xos xususiyatlari.**

#### **3.2 Yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqiga oid xorijiy mamlakatlar tajribasi va ularni tadbiq etish imkoniyatlari.**

#### **3.3 Tumanda yer uchastkalaridan servitut asosida foydalanish uchun shartnoma ishlab chiqish algoritmi.**

#### **3.1 Yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqi (servitut) turlari va o‘ziga xos xususiyatlari**

Servitut yoki servitut huquqi bir qator manbalarda turlicha ko‘rinishlarga ajratiladi. Masalan, servitutning 1) xususiy servitut va 2) ommaviy servitutga ajratilishiga guvoh bo‘lishimiz mumkin. Bunda xususiy servitut – bir shaxs yoki bir necha shaxslardan iborat bo‘lgan kichik bir guruhning manfaatlari himoya

qilish maqsadida murojRAT qilinadigan servitut bo'lsa, ommaviy servitut – jamoat manFRATlarini ifodalaydigan servitut turi sifatida bilingan. Boshqa bir qator manbalarda ham yer uchastkasi servitutlarining xususiy va ommaviy ko'rinishlarga ajratilganligiga guvoh bo'lishimiz mumkin.

Yer servitutining vujudga kelish asosi va kimning manfaatlarini ko'zlab o'rnatilishiga qarab 1) xususiy va 2) ommaviy turlarga bo'lish mumkin. Shu bilan birga yer servitutini 1) shaxsiy va 2) ashyoviy turlash mumkin. Agar yer uchastkasidan odamlarning o'tishi belgilangan bo'lsa shaxsiy, agar yer uchastkasidan truboprovod yoki elektr uzatish simlari o'tgan bo'lsa ashyoviy yer servituti hisoblanadi. Bundan tashqari, servitutni o'rnatish maqsadiga qarab: yo'l, suv olib o'tish, yaylov, ov qilish, baliq tutish, o'simlik yig'ish; amalga oshirish usuliga qarab: doimiy, vaqtinchalik turlarga tasniflash mumkin.

Ommaviy servitutlar ham xususiy servitutlar ham muddatli yoki doimiy bo'lishi mumkin, ya'ni servitutlarning har ikkala ko'rinishi ham muayyan ko'rsatib o'tilgan muddatga tuzilishi mumkin yoki muddati ko'rsatilmagan holda tuzilishi mumkin.

Oxirgi yillarda bir qator mamlakatlarda, jumladan O'zbekiston Respublikasida ham yer uchastkalaridan foydalanish huquqi tabiiy resurslardan oqilona foydalanish va atrof tabiiy muhitni muhofaza qilish maqsadida cheklanilmoqda. Bunday cheklashlar ommaviy xususiyat kasb etadi va rasman servitut sifatida nomlanmasada, servitutga yaqin hisoblaniladi.

Quyida ommaviy servitutning nisbatan keng tarqalgan ko'rinishlariga to'xtalib o'tamiz:

- 1) Muxandislik kommunikatsiyalarini himoya qilish;
- 2) Sanitar-himoya hududlari;
- 3) Markazlashtirilgan ahamiyat kasb etuvchi suv quvurlarining sanitar himoyasi hududlari;
- 4) Uzelli uchastkalar – bir nechta tashkilotga tegishli bo'lgan hududdagi muxandislik kommunikatsiyalari kesishuvi;
- 5) Tarix va madaniyat yodgorliklarini himoya qilish hududlari.

Ham ommaviy ham xususiy servitut sifatida: o'tib ketish huquqi; kommunal, muhandislik va elektr tarmoqlarini ekspluatatsiya qilish huquqi; suv ta'minotiga ega bo'lish huquqi; melioratsiya huquqi e'tirof etilishi mumkin.

Qadimgi Rim huquqi o'rganilgan bir qator boshqa manbalarda esa servitut 2 turga bo'lingan bo'lib, yer-mulk ya'ni ommaviy yoki shaxsiy servitutlarga ajratilgan hol o'rgatilgan. Shaxsiy servitut shaxsan; ommaviy servitut yer uchastkasidan jamoaviy foydalanish ma'nosini bildiradi.

Servitutning ushbu ko'rinishi ba'zi manbalarda yer uchastkasi servituti sifatida ham e'tirof etiladi. Biz quyida aynan predial, ya'ni yer servituti haqida chuqurroq to'xtalib o'tamiz. Umumiy qoida tariqasida servitutning ushbu turini qo'llash uchun yer uchastkalari yonma-yon joylashganligi yoki qo'shni bo'lishi lozimligi talab etiladi.

Shaxsiy servitut ham o'z navbatida bir qator: usus, usufructus, operas servorum, sive animalium kabi turlarga ajratiladi.

Shaxsiy servitutning muhim turlaridan biri bu uzufukt bo'lib u quyidagicha mazmun kasb etgan: uzufukt - o'zganing mulkidan cheklangan tarzda foydalanish va mulkni saqlab qolgan holda, ya'ni uning mohiyatini o'zgartirmasdan turib undan hosil olish, foydalanish ko'rinishida amalga oshirilgan.

Garchand, shaxsiy servitut sifatida uzufukt umrbod (yoki ba'zida muddatli) huquq bo'lgan bo'lsada, u uzufuktariy (ya'ni, ushbu huquq egasi) merosxo'rlariga o'tmagan. Uzufuktariy mulkdan to'g'ri, samarali va maqsadli foydalanishi talab qilingan. Jumladan, uzufukt huquqi asosida uzumzorni olgan shaxs iqtisodiy manfaatlarni ko'zlab, ushbu yer uchastkalarini buzib, o'rniga boshqa maqsadlarga mo'ljallangan imoratlarni qura olmagan hamda mulkni saqlab qolish choralari ko'rishi lozim bo'lgan. Mulkn uzufukt huquqi asosida berish to'g'risida shaxslar o'rtasida maxsus kelishuv tuzilgan.

Shaxsiy servitutning keyingi turi bu "usus", ya'ni o'zganing mulkini uning hosilidan foydalanmagan holda, shaxsiy ehtiyojlaridan boshqa maqsadlarda ishlatish. Boshqa jihatlariga ko'ra, servitutning bu turi uzufukt bilan o'xshash

bo'lgan. Boz ustiga qadimgi Rim huquqida shaxsiy servitutning uyda yashash huquqi (habitatio), qulning yoki hayvonning ish kuchidan foydalanish (operae servorum vel animalium) singari turlari farqlangan.

Ashyoviy huquqlar sirasiga shuningdek, ashyoviy, ajraladigan, meros huquqi asosida o'tadigan o'zganing yer uchastkasidan uzoq muddatli foydalanish huquqi ham kirgan. Bunda qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan, uni qayta ishlashga qaratilgan yer uchastkasi (emphyteusis) va unga imorat qurish uchun mo'ljallangan yer uchastkasi (superficies) o'zaro farqlangan.

Ushbu har ikkala huquq ham servitut bilan umumiy jihati shundaki, emfitevzis ham, superfitsiy ham o'zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish bilan bog'liq. Emfitevzis va superfitsiyning servitutning boshqa turlaridan farqlovchi o'ziga xos jihati esa, ular vakolatlarining kengligi va harakatining uzoq muddatga mo'ljallanganligi bilan izohlanadi. Ushbu huquqlardan birining o'rnatilishi ushbu yer uchastkalariga nisbatan mulk huquqini nomigagina saqlab qoladi; emfitevzis va superfitsiy bekor qilingandan so'nggina mazkur yer uchastkasiga nisbatan mulk huquqi real kuchga kiradi.

Emfitevzis mazmuniga yer uchastkasidan foydalanish huquqi (er uchastkasini uning ahvolini yomonlashtirmagan holda o'zgartirish huquqi bilan birga), undan hosilni yig'ib olish, ushbu huquqni meros qilib qoldirish kabi huquqlar kirgan. Emfitevzisni bekor qilish emfitevzis sub'ekting bu haqda oldindan xabardor qilish majburiyati va ushbu huquq egasining mazkur yerni sotib olishda ustuvor huquqi mavjudligi asosida cheklangan. Emfitevzis sub'ekti mulkdorga ijara haqi va davlatga yer solig'i to'lashga majbur bo'lgan. Ijara haqini uch yil mobaynida to'lamaslik emfitevzisning bekor qilinishiga sabab bo'lgan.

Superfitsiy o'zida emfitevzisga muqobil bo'lgan ashyoviy, ajraladigan, meros qilib qoldiriladigan shahar yer uchastkasiga imorat qurish va ushbu imoratdan foydalanish huquqni ifodalaydi. Imoratga nisbatan mulk huquqi imoratli yerga bog'liq huquqi asosida yer uchastkasi mulkdoriga tegishli bo'lgan. Superfitsiy ham yuqorida ko'zda tutilgan emfitevzis huquqlariga ega bo'lgan.

Bunda shaxar servitutlarini ifodalashda saqlanish yoki tiyilish

tushunchasidan foydalanilgan bo'lsa, xo'jalik servitutlarini ifodalashda chidab turish tushunchalaridan foydalanganlar. Xo'jalik servitutida ko'shnining begona yerdan o'tishi, qatnashi (masalan, yo'lga chiqish uchun kesib o'tish), chorvasini suv havzasiga haydab o'tishi, suv keltirish uchun qurilmalar o'tqazishi ko'rinishida bo'lgan. Yer uchastkasining egasi bunday harakatlarga chidab turishi lozim bo'lgan.

Shaxar servitutlari esa bir taraf ikkinchi tarafdan muayyan hatti-harakatlarni amalga oshirishdan saqlanish, tiyilib turishni talab qilishi orqali ifodalangan. Bunday hatti-harakatlar qatoriga yorug'lik yoki ko'rinishni cheklab qo'yishi mumkin bo'lgan bino yoki qurilmani qurmaslikni talab qilish, qurilmaning oynasi qo'shnining hovlisiga qaratilmasligini so'rash, qurilmaning quvurlari, yomg'irlar va boshqa yog'inlarni saqlovchi tarnovlari o'zining hovlisi yoki devoriga qaratilmaslini talab qilish kabilardan iborat bo'lgan. Shaxar servitutlari uchun Qadimgi Rimda qo'shnilarning o'zaro kelishuvi talab qilinmagan. Bunday shaxar servitutlari qonun bilan belgilab qo'yilgani kabi amalda bo'lgan.

Cheklangan ashyoviy huquqlarni nazariy jihatdan umumiy xususiyatlariga ko'ra uch guruhga 1) servitutlar, 2) uzoq muddatli yer ijarasi shartnomasi va 3) garov shartnomasiga ajratadi.

Boshqa manbalarda ta'kidlanishicha esa, cheklangan ashyoviy huquqlarni umumiy vazifalariga ko'ra quyidagicha tasniflashni taklif qiladi: mulkdorning mulkini boshqarish sifatida yuridik shaxslarning ashyoviy huquqlari, servitutga xos huquq (iste'mol maqsadlariga ko'ra mulkdan cheklangan tarzda foydalanish qanday bo'lsa, xo'jalik maqsadlariga ko'ra ham xuddi shunday) va yer mulkidan foydalanishga taalluqli bo'lgan ashyoviy huquqlar.

Binobarin, ashyoviy huquqlarni ularga to'liq egalik qilishga ko'ra tasniflash, ya'ni vakolatli shaxsga mulkdan foydalanishga ruxsat berilgan maksimal darajada ashyoviy huquqqa egalik qilish va keyinchalik uning cheklanishiga qarab tasniflash maqsadga muvofiq.

Shuningdek, garov ham ashyoviy huquq turi hisoblanadi. Garov turlariga ipoteka, ya'ni ko'chmas mulkni garovga qo'yish hamda zakalat kiradi.



Boshqa manbalarda esa yer servitutlari quyidagi turlarga bo'lingan:

- 1) qishloq xo'jaligida yer servituti (ekin yetishtirish uchun);
- 2) shaharlarda yer servituti;
- 3) imorat qurish uchun beriladigan yerlarda servitutlarga ajratiladi.

Qishloq yerlari servitutlaridan yo'l huquqi:

qo'shni yer uchastkasidan o'tish va kirish huquqi;

yuk olib kirish huquqi;

chorva olib o'tish;

suv qo'shni yer uchastkasidan suv olib kirish;

qo'shni yerdan suv olish;

yaylov servitutlari (qo'shni yer uchastkasida qoramol boqish) bilan farqlanadi. Shahar yerlari servitutlari qatoriga qo'shnining devoriga tirab uy qurish, atrof muhitni ko'rishga bo'lgan huquq (ya'ni, qo'shni o'z imorati bilan atrof muhitni ko'rishdan to'sib qo'ymasligi lozim) va hokazolar kirgan.

Servitutning hozirgi kundagi me'yoriy-huquqiy asoslardan kelib chiqib o'ziga xos xususiyatlarga to'xtalar ekanmiz, yuqoridagilardan kelib chiqib servitut (servitut huquqi)ning quyidagi o'ziga xos xususiyatlari va jihatlarini sanab o'tishimiz mumkin bo'ladi:

servitutning vujudga kelishida o'zganing yeridan foydalanish holatini e'tifor etish talab etiladi;

servitut odatda o'zaro kelishuv asosida yuzaga keladi;

servitutni tan olinish sharti sifatida o'zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish;

servitut kelishuvi yangi ikki yoki ko'p tomonlama xususiyatga ega bo'lishi;

servitutni sud qarori asosida ham belgilash mumkinligi;

servitut to'g'risidagi o'zaro kelishuv shartnomasini davlat tomonidan ro'yxatga olish talab etiladi.

Servitut tartibini huquqiy asoslari belgilangan xususiyatlardan tashqari quyidagi holatlarni ham ta'kidlash lozim:

Birinchidan, servitut faqat ayrim shaxslarga bog'lanib qolmagan. Servitutni

vujudga kelishini talab qiluvchi shartlar saqlanib qolsa qo'shni yerdan foydalanuvchilar o'zgargan holatda ham servitut shartlari saqlanib qolishini e'tirof etish kerak.

Ikkinchidan, qishloq ho'jaligi sohasidagi yer fondida amalga oshiriladigan servitutlar yer uchastkasi egasi (foydalanuvchisi) qo'shnisining yer uchastkasidan ma'lum darajada cheklangan foydalanishiga ko'nishi zarur bo'ladi. Biroq, qo'shniga o'z yer uchastkasidan foydalanishga rozi bo'lish majburiy emas. Masalan, noqulay bo'lgan yerda uni o'tishi uchun alohida yo'l ajratish yoki o'tishi uchun yo'lak tayyorlab berish kabi majburiyatini bajarishi shart emas.

Uchinchidan, servitutni bujudga kelishi uchun zarur bo'lgan asoslar yo'qolganda servitut shartnomasi ham bekor bo'ladi va o'z kuchini yo'qotadi.

Yer servitutining o'ziga xos xususiyatlarini quyidagilarda ko'rish mumkinligini e'tirof etiladi:

- 1) o'zganing yer uchastkasidan foydalanishning huquqiy shakli;
- 2) yer uchastkasidan cheklovli shaklda foydalanish huquqi;
- 3) ashyoviy huquq instituti ekanligi; davlat ro'yhatidan o'tkazish lozimligi, yer mulkdorini yerni egallash va foydalanishdan cheklatmaydi;
- 4) yer uchastkasidan maqsadli foydalanish zarurligi;
- 5) servitut, shartnoma, sud qarori, ma'muriy akt kabi yuridik fakt asosida belgilanadi.

Yer uchastkasidan cheklangan foydalanishning ilmiy-huquqiy asoslaridan kelib chiqib, servitut muayyan holatlarda mutlaq huquq bilan aloqadorligini ta'kidlaydi va servitut huquqining quyidagi o'ziga xos jihatlarini ta'kidlash mumkin:

- 1) servitut huquqiy munosabatlarining maxsus ob'ekti mavjudligi;
- 2) uchinchi shaxslar xoxish-irodasiga bog'liq bo'lmagan ravishda vujudga kelishi;
- 3) qoidaga ko'ra muddatsiz xususiyat kasb etadi; servituar yuridik vakolatlarining cheklanganligi va servitut belgilangan yer uchastkasi egasi mulkiy huquqlarining to'liq hajmda saqlanib qolishi;

4) servitut beruvchi va servituariy ko‘rinishidagi sub’ektlar differensiatsiyasi;

5) aniq shaxs manfaatlaridan kelib chiqib belgilanishi;

6) servitut belgilangan yer uchastkasi egasining o‘zga shaxs mavjudligiga ko‘nikish majburiyati mavjudligi va o‘z navbatida bu majburiyatning servituariyning foydalanuvida bo‘lgan o‘zga shaxs mulkiga nisbatan o‘z mulki kabi munosabatda bo‘lish majburiyati bilan tengligi;

7) servitut huquqining bo‘linmasliligi va hech qanday majburiyatlar predmeti bo‘la olmasligi. Servitut institutining yuqoridagi ta’kidlaganimiz o‘ziga xos xususiyatlari qatoriga quyidagicha ilmiy-nazariy o‘ziga xos xususiyatlarini keltirish mumkin:

Birinchiidan, yerlardan foydalanish huquqi yer huquqining instituti sifatida, mulkka nisbatan ashyoviy huquqlar fuqarolik huquqining instituti sifatida, yer uchastkalaridan cheklangan tarzda foydalanish (servitut) huquqi esa, yer va fuqarolik huquqining subinstitutlaridan biri sifatida namoyon bo‘ladi. Ikkinchiidan, yer uchastkalaridan cheklangan tarzda foydalanish (servitut) huquqini ta’minlash bilan bog‘liq yechimini kutayotgan ko‘plab ilmiy-nazariy, amaliy va qonunchilikni takomillashtirishga qaratilgan muammolar mavjudligini hisobga olib, bu borada ilmiy tadqiqot ishlarini kengaytirish, chuqurlashtirish maqsadga muvofiq. Uchinchiidan, yer uchastkalaridan cheklangan tarzda foydalanish (servitut) sohasidagi qonunchilikni takomillashtirish bo‘yicha xorijiy davlatlarning bu boradagi uzoq yillik ijobiy tajribasidan unumli foydalanish ham foydadan xoli bo‘lmaydi.

### **3.2 Yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqiga oid xorijiy mamlakatlar tajribasi va tadbqiq etish imkoniyatlari.**

Bugungi kunda yerga nisbatan mulk masalasi dolzarb ahamiyat kasb etmoqda. So‘nggi yillarda davlat siyosati darajasiga ko‘tarilgan huquqiy islohotlardan asosiy maqsad – aholining moddiy va ma’naviy turmush darajasini har tomonlama ko‘tarishdan iborat bo‘lib, bunda yer boyliklaridan oqilona va

unumli foydalanishni ta'minlash, ularning muhofazasini to'g'ri tashkil etish nihoyatda muhim ahamiyat kasb etadi. Xususan, yer huquqiy islohotlari natijasida ayrim yer uchastkalariga nisbatan xususiy mulk huquqini belgilashga doir normativ-huquqiy hujjatlar qabul qilindi.

Hozirgi bozor iqtisodiyoti sharoitida servitut zamonaviy yer huquqida nazariy jihatdan o'ziga xos ahamiyat kasb etadigan hamda amaliy jihatdan bir qancha muammoviy masalalar yechimini talab qiladigan institutga aylandi. Shuni tan olib aytish kerakki, xorijiy davlatlarda servitutni belgilash bilan bog'liq huquqiy munosabatlar amaliyotda juda ko'p uchraydi. Shu bois ayrim xorijiy mamlakatlarning yer servituti bilan bog'liq normalarini o'rganib chiqish kelgusida milliy qonunchiligimizni takomillashtirish borasida istiqbolli yo'nalishlarni ishlab chiqish imkonini beradi.

Yer servituti bilan bog'liq yana bir masala bugungi kunda nafaqat ilmiy, balki muhim amaliy ahamiyat ham kasb etib bormoqda. Bu – uy joyda yashash huquqi bo'lib, ashyoviy huquq xususiyatlariga ega hamda hozirda sud amaliyotida ham ko'plab ushbu ashyoviy huquqni ta'minlash bilan bog'liq muammolar uchramoqda.

Bu sohada xorijiy tajribaga murojaat etish zaruriyati ikki sababga ko'ra zarurdir: birinchidan, ma'lumki, o'zganing mulkidan cheklangan tarzda foydalanish huquqi (servitut) fuqarolik huquqiy instituti roman-german huquq oilasidan kirib kelgan; ikkinchidan, servitutlar xususiy mulkchilik bilan chambarchas bog'liq ekanligini hisobga olmaslik mumkin emaski, ushbu institut mamlakatimiz Sobiq Ittifoq tarkibida bo'lgan uzoq muddat mobaynida inkor qilib kelindi va uning natijasida u to'g'risidagi qonunchilik bazasi hali takomilga muhtoj.

O'rta asrlarda Yevropada yer servituti juda keng rivojlandi, zero, feodal huquq va ashyoviy huquqlarning o'zaro munosabati uzoq yillar mobaynida rivojlandi. Servitutlarning to'liq huquqiy tartibga solinishi XIX asrga kichik yer mulkchiligi mustahkamlanishi bilan amalga oshirildi. Ushub davrda G'arbiy Yevropa va Lotin Amerikasi davlatlarining ko'pchiligining fuqarolik

qonunchiligida ushbu masala tartibga solingan edi.

Yaponiya fuqarolik kodeksida ham ashyoviy huquqlardan biri sifatida servitutga to'xtalib o'tiladi. Servitutlarning hozirgi davr xorijiy mamlakatlarda keng ko'lamda qo'llanilishi Qadimgi Rim davridan e'tiboran vujudga kelgan. Ko'pgina xorijiy mamlakatlar shaxarlarida xususiy yer, xususiy uchastka, xususiy tor ko'cha, xususiy ko'cha kabi yozuvlar ilingan holdagi taxtachalarning GFR, Ispaniya kabi mamlakatlarda ko'plab uchrashi ushbu mamlakatlarda servitutning keng ko'lamda qo'llanilishidan dalolat beradi.

GFR Fuqarolik kodeksining 637-moddasiga muvofiq, servitut bu boshqa mulkdorga tegishli bo'lgan mol-mulkdan foydalanish maqsadida ushbu mol-mulkdan cheklangan foydalanishdir. Bunda "mol-mulk" deganda odatda yer uchastkasi yoki qurilma tushuniladi. Servitutlar nafaqat qonun orqali, balki shartnoma yoki vasiyatnoma, shuningdek muddat bo'yicha ham vujudga keladi. Xorijiy mamlakatlarda servitutlar qo'shni yer uchastkasining mulkdori va ommaviy manfaatlar uchun belgilanishi mumkin. Shveysariya va GFRda esa aniq shaxs manfaatlarini ko'zlab.

Xorijiy mamlakatlarda cheklangan foydalanish belgilanadigan mol-mulk yangi xizmat qiluvchi mol-mulk va manfaatlarini ko'zlab servitut belgilanadigan mol-mulk esa hukmron mol-mulk sifatida e'tirof etiladi.

Ba'zi xorijiy mamlakatlar qonunchiligi servitut huquqini bekor qilish imkoni bo'lgan taqdirda bu jarayonni bir muncha yengillashtirishga qaratilgan bo'lsa-da, ayni paytda ba'zi mamlakatlar qonunchiligida jamoa, ommaviy manfaatlar yo'lida xizmat qilishi lozim bo'lgan servitutlar qonunlar bilan mustahkamlab qo'yiladi. Masalan, ko'pgina mamlakatlarda aeroport yaqinidagi yer uchastkalari egalari va foydalanuvchilariga havo kemalarining parvozi va qo'nishiga noqulayliklar tug'dirmasligi maqsadida baland binolar va qurilmalarni qurish taqiqlangan. Bunday taqiqlar va cheklovlar uchun bunday yer uchastkasi egalari va foydalanuvchilariga hech qanday to'lov (kompensatsiya) nazarda tutilmagan. Bunday servitutlar odatda jamoa, omma manfaatlarini himoya qilganligi sababli ommaviy servitutlar sifatida tanilgan.

Servitutlarga to'xtalganda Shvesiyada servitut huquqi o'zining tartibga solinishi bilan alohida ajralib turadi. Shvesiyada "ledningsrätt" deb nomlanuvchi qurilmalar uchun servitut huquqi mavjud bo'lib, unga ko'ra quvurlar, elektr va telefon simlari, telekommunikatsiya aloqa to'rlari va hokazolarni o'tqazishda majburiy servitut belgilanadi. Shvesiya servitut huquqini alohida mulk huquqi sifatida shakllantirgan mamlakatlardan biridir.

GFR Fuqarolik kodeksining 639-moddasiga binoan servitut ko'chmas mulkdan cheklangan tarzda foydalanish huquqining shakli bo'lib, qo'shni yer uchastkasidan o'tib ketish, podani haydab o'tish, suv havzasidan va o'tlog'idan foydalanish ko'rinishida bo'lishi mumkin. Bu moddaga binoan odatda servitutning vujudga kelishi sifatida yer uchastkalarining tabiiy joylashishi xizmat qiladi.

Yaponiyada servitut munosbatlari qo'shnichilik huquqi sifatida nomlanadi. Yaponiya Fuqarolik kodeksining 209-moddasiga binoan qo'shnichilik huquqi turli shakllarda namoyon bo'ladi, xususan o'zining mulkidan tashqari birgalikdagi mulk mavjud bo'lgan uylarga birgalikda egalik qilish (ko'p qavatli uylarda). Boshqa shakli sifatida o'zining to'siqlarini ta'mirlashda qo'shning yer uchastkasidan foydalanish.

Bir qator xorijiy mamlakatlar qonunchiligidan farqli ravishda Yaponiya Fuqarolik kodeksi qo'shni yer uchastkasidan o'tadigan sun'iy suv havzasini qurishga ruxsat beradi; to'siq va chegaralarni o'rnatuvchi belgilarni qurish tartibini belgilab beradi; o'z yer uchastkasi hududlaridan tashqariga chiqqan daraxt ildizlari va shoxlarini kesish tartibini belgilab beradi.

Ukraina Respublikasi Yer kodeksida ham servitutga alohida e'tibor qaratilgan bo'lib, unda 1) yer servituti huquqining mazmuni (98-modda), 2) yer servitutining turlari (99-modda), 3) yer uchastkasi servitutlarini belgilash tartibi (100-modda), 4) yer uchastkasi servitutlarining amal qilishi (101-modda), 5) yer uchastkasi servitutining bekor bo'lishi (102-modda) alohida ko'rsatib o'tilgan. Unga ko'ra yer servituti huquqi bu – yer uchastkasi egasi yoki yerdan foydalanuvchining o'zga shaxsning yer uchastkasi(uchastkalar)idan bepul yoki pullik asoslarda cheklangan foydalanish huquqi.

Rossiya Federatsiyasi qonunchiligiga ko'ra ham servitut o'zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish bo'lib, umuman olganda bu kontinental yevropa mamlakatlarida qabul qilingan servitutning klassik konsepsiyasiga mos tushadi.

Rossiya Federatsiyasi Yer kodeksida esa 1) o'zga yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish (24-modda) va 2) servitut bekor bo'lishining asoslari (48-modda) e'tirof etilgan. Ukraina qonunchiligiga ko'ra servitutlarning muddatiga ko'ra ikki turi farqlanadi: 1) doimiy yer uchastkasi servitutlari va 2) muddatli yer uchastkasi servitutlari.

Yer uchastkasi servitutining belgilanishi yer egasining servitut belgilangan yer uchastkasiga bo'lgan egalik qilish, foydalanish va tasarruf qilish borasidagi huquqlaridan mahrum qilinishiga olib kelmaydi. Shuningdek, Ukraina yer qonunchiligining yana bir e'tiborli jihati shundaki, unga binoan yer uchastkasiga nisbatan belgilanadigan servitut yer uchastkasi egasiga nisbatan kamroq noqulayliklar tug'diradigan ravishda belgilanishi lozimligi belgilangan.

Xorijiy mamlakatlarda servitutlar salbiy yoki ma'qullangan ko'rinishlarda bo'lishi mumkin. Salbiy servitutlar yer uchastkasi mulkdoriga agar servitut mavjud bo'lmagan taqdirda to'liq qonuniy asoslarda amalga oshirishi mumkin bo'lgan muayyan harakatlarni amalga oshirishni taqiqlaydi.

AQSh qonunchiligiga binoan ham servitutlar doimiy yoki vaqt bilan chegaralangan bo'lishi mumkin. Amal qilish muddati ko'rsatilmagan servitutlar doimiy servitut hisobalanadi. Amerika qonunchiligidagi servitutlarga bag'ishlangan zamonaviy tendensiya servitut huquqiga aloqador munosabatlarni tartibga soluvchi qonun-qoidalarni yaxlit qonunda mujassamlashtirish tarafdori bo'lib, servitut to'g'risidagi qonun talablari servitutlarning fundamental ekanligi prinsipi asosida yaratilishi va konstitutsiyaviy, qonunchilik normalari va jamiyat ehtiyojlaridan kelib chiqishi lozimligini ta'kidlaydilar.

Servitut huquqi munosabatlari borasidagi O'zbekiston Respublikasi va xorijiy mamlakatlar qonunchiligi asoslari Rim huquqiga borib taqalar ekan, servitut doktrinalari bir-biriga o'xshash. Xorijiy mamlakatlarda turli xil atamalar

qo'llanilishidan qat'iy nazar servitutlar vujudga kelishi, amal qilishi va bekor bo'lishi, hamda amal qilish sohasini shakllantiruvchi konseptual mexanizmlar O'zbekiston Respublikasida va xorijiy mamlakatlar huquqida ko'p jihatdan bir-biriga o'xshash.

O'zbekiston Respublikasi qonunchiligida salbiy yoki ma'qullangan servitut kabi servitut ko'rinishlari belgilanmagan. Biroq, O'zbekiston Respublikasi qonunchiligida salbiy yoki ma'qullangan servitut kabi servitut ko'rinishlari belgilanmagan bo'lsa-da, milliy qonunchiligimizda xorijiy mamlakatlarda mavjud bo'lgan ko'pchilik servitut ko'rinishlarining amal qilishi uchun lozim darajada huquqiy asoslar va baza yaratilgan.

Tumanda yer uchastkalaridan servitut asosida foydalanish uchun shartnoma ishlab chiqishda yer servitutining namunaviy kelishuv shartnomasini amaldagi Yer kodeksining 30-moddasiga asoslanib xamda Fuqarolik kodeksining 173-moddasi va xorij tajribasini tadqiq etgan xolda ishlab chiqishda quyidagicha amalga oshirildi.

O'zbekiston Respublikasi Yer kodeksining 30-moddasida o'zganing yer uchastkasidan cheklangan tarzda foydalanish huquqi (servitut) - qo'shni bo'lgan bir yoki bir necha yer uchastkalaridan cheklangan tarzda foydalanish huquqi deb qayd etilgan. Servitut kelishuviga asosan yuridik va jismoniy shaxslar qo'shning yer uchastkasidan qonunda (kelishuvda) belgilangan maqsadlarda muayyan muddat davomida foydalanish huquqiga ega bo'ladilar. Servitut bitimi yerdan foydalanuvchilar o'rtasida o'tkir va asosli ehtiyoj yoki zaruriyat paydo bo'lganda qo'llaniladi.

Servitutni bitimi to'g'risidagi kelishuvning namunaviy shaklida yer egasi, kelishuvda "Mulkdor" deb nomlanuvchining familiyasi ismi sharifi va pasport ma'lumotnomasi. Ikkinchi tomon yani foydasiga servitut tasdiqlanadigan shaxslarning, kelishuvda servituarliy deb nomlanuvchining familiyasi ismi sharifi va pasport ma'lumotlari keltirilgan xolda ,ikkalasi birgalikda esa "Tomonlar" deb nomlanadi. Servitut shartnomasi to'g'risida mazkur kelishuvni rasmiylashtirishda Yer kodeksining 30-moddasiga ko'ra, o'zgani yer maydonidan cheklangan tarzda



foydalanish bitimiga ya'ni kelishuvda belgilangan maqsadlardan muayyan muddat davomida foydalanish huquqiga ega bo'ladilar.

Kelishuv maqsadlarida asosiy e'tibor o'zganing yer uchastkasidan to'liq emas, cheklangan tarzda foydalanish, xamda ikki tomonning servitut xolati yuzasidan nizolar kelib chiqmasligiga qaratiladi. Shu bois kelishuv shartnomasi namunasini tuzishda O'zbekiston Respublikasi qonuni va qonun osti xujjatlari asosida xamda rivojlangan mamlakatlar tajribasi bilan bog'langan holda ushbu namunaviy shartnoma quidagi bo'limlardan tarkib topgan:

Shartnoma predmeti.

1) Bunda Mulkdor Servituariyga o'z mulkining bir qismiga tegishli bo'lgan kadastr raqamini ko'rsatgan holda, qay maqsadda berilishi xamda manzili ko'rsatilgan yer maydonidan cheklangan xolda foydalanish huquqini beradi.

2) Servituariyaning yer maydoniga (*qo'shni yer maydonidan yayov va mashinada o'tish, elektr uzatish, aloqa va quvur tarmoqlarini o'tkazish va ekspluatatsiya qilish, suv ta'minoti va melioratsiya va boshqa ehtiyojlari uchun*) servitut belgilanadi va joylashgan manzili ko'rsatilib, servitut maydoni o'lchami ko'rsatiladi.

3) Servitut joylashgan yer maydonining kadastr pasporti (*yoki servitut joylashgan shu yer maydoning qismi to'g'risida davlat ko'chmas mulk kadastriga kiritilgan ma'lumotlarga ega yer maydoni to'g'risidagi kadastr ko'chirmasi*) mazkur kelishuvga ilova qilinadi va kelishuvning ajralmas qismi hisoblanadi.

4) Ko'rsatilgan yer maydoni Mulkdorga, huquiy hujjat asosida tegishli bo'lib, guvohnoma beruvchi organ tomonidan davlat ro'yxatidan o'tgan mulk huquqi ma'lumotnomasi bilan tasdiqlanadi .

5) Servituariya yerga bo'lgan huquqi huquiy hujjat bilan belgilangan bo'lib, guvohnoma beruvchi organ tomonidan davlat ro'yxatidan o'tgan huquqi ma'lumotnomasi bilan tasdiqlanadi.

6) Yer maydonining bir qismidan cheklangan ravishda foydalanish huquqining belgilangan maqsadi ko'rsatiladi.

Servitut uchun to'lovlar va ularni kiritish tartibi.

- 1) Yer maydonining bir qismidan foydalanishning cheklangan huquqi uchun to'lov qiymati ko'rsatiladi.
- 2) Belgilangan to'lov qiymatiga yer maydonining o'sha qismini, qo'llanilish maqsadini hisobga olgan holda risoladagidek holatda ushlab turishning xizmatlari qiymati, hamda yer maydonining yaxshi holatda ushlab turish bayonnomasida aks etgan qiymat hajmiga muvofiq kompensatsiya olinishi yoki olinmasligi belgilanadi.
- 3) Belgilangan to'lov Servituariy tomonidan fuqarolik qonunchiligida amal qilinayotgan tartibdagi to'lov shaklini ko'rsatish yo'li bilan Mulkdorga belgilangan muddatda to'lab beriladi.

Yer egasi (Mulkdor)ning huquq va burchlari;

- 1) Yer maydonining servitutini belgilangan qonuniy tartibda davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun barcha zaruriy amallarni bajarish, jumladan, zaruriy huquq belgilovchi va boshqa hujjatlarni taqdim etish;
- 2) Yer maydonining belgilangan joyini to'siqsiz Servituariyning, mazkur kelishuvda belgilangan maqsadlariga muvofiq, davlat ro'yxatidan o'tgan kundan boshlab shartnomada ko'rsatilgan vaqt oralig'ida foydalanishiga berish;
- 3) Servituariyning faoliyatiga aralashmaslik, agar faoliyati mazkur kelishuvning shartlariga muvofiq bo'lsa;
- 4) Yer maydonining cheklangan foydalanishga berilgan qismini, belgilangan maqsadda foydalanayotganligini nazorat qilish;
- 5) Servitut belgilangan asoslarning yo'qolishi natijasida uning taqiqlanishini talab qilish;
- 6) Servitut belgilanganligi natijasida Mulkdorga tegishli bo'lgan ob'ekt o'z maqsadiga ko'ra ishlatila olish qobiliyatini yo'qotgan hollarda servitut to'xtatilishini sud tartibida talab qilish;
- 7) Agar Servituariy huquqlarini bajarish mazkur kelishuvning shartlariga qarama – qarshi bo'lsa, Mulkdor huquqlariga zarar yetkazsa, unga berilgan huquqdan foydalanib, yer maydonining sifatli ko'rsatkichlarini yomonlashtiradigan, ekologik holatini zararlaydigan holatlarda mazkur kelishuvni sud tartibida tezkorlik bilan

bekor qilish.

8) Uchinchi shaxs bilan servitut o'rnatilishi talab etilgan hollarda 1-tomon bilan yozma ravishda ushbu masalani kelishib olish burchi mavjud.

9) Boshqa huquqlari.

Servitutdan foydalangan jismoniy yoki yuridik shaxs (Servituariy)ning huquq va burchlari

1) Yer maydonining servitutini belgilangan qonuniy tartibda ro'yxatidan o'tkazish uchun barcha zaruriy amallarni bajarish;

2) Yer maydonining servitut maqsadi va shartlariga ko'ra ishlatish.

3) Boshqa yerdan foydalanuvchilarning huquqlarini va tabiiy resurslardan foydalanishning belgilangan tartibini buzmaslik;

4) Yerning sifat ko'rsatkichlarini va ekologik holatni yomonlashtiradigan faoliyatga yo'l qo'ymaslik;

5) Mazkur kelishuvda ko'rsatilgan, qonunchilikka muvofiq va vaziyat taqozo etadigan burchlarni bajarish;

6) Kelishuvda belgilangan yer maydonining bir qismidan foydalanishning cheklangan huquqi uchun to'lovlarni o'z vaqtidan kechiktirmay to'lash;

7) Servitut muddati tugamasdan Mulkdorga yozma ariza bilan murojRAT qilish yo'li bilan tomonlar kelishgan shartlarga ko'ra mazkur kelishuvni uzaytirish;

8) Boshqa huquqlari.

Servitut belgilanadigan shartnoma shakli va uni to'xtatish shartlari

1) Mazkur shartnoma ga muvofiq muddatsiz servitut belgilangan.

2) Servitut to'xtatiladi quyidagi holatlarda:

- Servituariy va yer Mulkdori bir kishiga o'tgan holatlarda;

- Servituariy servitutdan bosh tortgan holatlarda, buning uchun , Servituariy Mulkdorga servitut to'xtatilishidan ogoxlantiruvchi yozma murojaat jo'natishi kerak.;

ketma – ket uch yil davomida servitut ishlatilmagan holatlarda servitut to'xtatiladi.

Tomonlarning majburiyatlari

1) Mazkur kelishuvda belgilangan muddatdan to'lovlar kechiktirilsa, unda

Servituariy belgilangan qiymat miqdorida har bir to'lov kechiktirilgan kuni uchun foiz (%) to'lash majburiyatini oladi;

2) Agar Mulkdor mazkur kelishuvning shartlariga muvofiq burchlarini bajarmasa, o'ziga tegishli yer maydonida joylashgan servitutdan foydalanishning imkonini yaratmasa, unda Mulkdor Servituariyga, servitutdan foydalanishning imkonini yo'qligi sababli kelib chiqqan zararlarini qoplab berish majburiyatini oladi.

Nizolarni yechish tartibi

1) Tomonlar barcha yuzaga kelishi mumkin bo'lgan nizolarni hal qilish uchun barcha chora – tadbirlarni qo'llashadi va muzokara yo'li bilan kelishmovchiliklarni yechishadi;

2) O'zaro kelishuvda bir qarorga kelolmagan holatlarda nizolar sud tartibida O'zbekiston Respublikasi qonunchiligiga binoan ko'rib chiqiladi.

Xulosaviy nizomlar

1) Servitut mulk huquqi boshqa shaxsga o'tgan holatda ham saqlanadi.

2) Yer maydonining bir qismidan foydalanishning cheklangan huquqi yagona davlat reesterida ro'yxatdan o'tishi kerak.

3) Mazkur kelishuvni rasmiylashtirish, servitutni ro'yxatdan o'tkazish harajatlarini Servituariy qoplaydi.

4) Mazkur Kelishuvga o'zgartirish va qo'shimchalar kiritish yozma shaklda bo'lib, tomonlar bilan imzolanadi.

5) Barcha qo'shimcha kelishuvlar mazkur kelishuvga ilova qilinadi va uning ajralmas qismi hisoblanadi.

6) Shartnoma uch nusxada tuzilib ulardan biri (ro'yxatdan o'tkazuvchi tashkilot nomi) hujjatlarida, ko'rsatilgan manzil bo'yicha saqlanadi. Qolgan ikki nusxa Mulkdor va Servituariyga beriladi.

7) Shartnomada ko'rsatilmagan masalalar yuzasidan tomonlar mavjud qonunchilikdan kelib chiqib ish ko'rishadi.

8) Tomonlarning rekvizitlari zaruriysi yozilgan xolda manzil ko'rsatilib imzolanadi.

Servitutni belgilashda tomonlar kelisha olmasa yoki shartlarda murosaga

kelinmasa, servitut belgilashni talab qilayotgan shaxsning da'vosiga asosan sud tomonidan qaror chiqariladi.

Servitut belgilangan yer uchastkasining egasi, qonunda boshqa tartib ko'rsatilgan bo'lmasa, servitut qaysi shaxsning foydasini ko'zlab belgilangan bo'lsa, undan foydalanganlik uchun mos bo'lgan to'lov haqi talab qilishga haqli deb hisoblanadi.

Servitut bilan bog'liq normalar mazmunidan anglashiladiki, servitutning ob'ekti bo'lib barcha yer fondi toifalaridagi yer uchastkalari hisoblanishi mumkin. Chunonchi, zaxira yerlardan ham suv olib o'tish, mol haydab o'tish uchun zaruriyat tug'ilishi mumkin.

Ta'kidlash joizki, MDH davlatlari qonunchiligida tabiiy ob'ektlardan o'rmon yoki suvga nisbatan servitut belgilanishi, shuningdek zarur hollarda shaharsozlik ob'ektlariga nisbatan ham servitut belgilanishi ko'rsatilgan. Masalan, Rossiya Federatsiyasining o'rmon, suv, shaharsozlik sohasidagi qonunchilik normalari tizimida servitut belgilanishi ko'rsatilgan. Ammo, o'rmon, suv yoki bino-inshootni «er»dan ayri holda tasavvur qilib bo'lmaydi, ushbu ob'ektlar yer ustida joylashadi. Demak, Rossiya Federatsiyasining joriy qonunchiligida qo'llaniladigan suv servituti, o'rmon servituti atamalari o'z-o'zidan muayyan yer uchastkasidan servitut huquqi asosida foydalanilayotganini anglatadi.

Ro'yxatga olish yuzasidan ishlarni yuritish davlat tilida amalga oshiriladi.

Hujjatlarning matnlari, agar arizachi davlat tilini bilmasa, tarjima qilinishi kerak. O'zbekiston Respublikasi "Davlat yer kadastri to'g'risida"gi Qonunining 15-moddasi yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatiga olish asoslariga bag'ishlangan bo'lib, unga binoan servitutlar to'g'risidagi bitimlar hamda yer uchastkalariga egalik qilish, ulardan foydalanish, ularni ijaraga olish, mulk huquqlariga doir boshqa cheklashlar tegishli shartnomalar, sudning qarorlari asosida ro'yxatga olinadi .

Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlar davlat ro'yxatiga olingani to'g'risida ro'yxatga olingan sana va tartib raqami ko'rsatilgan holda guvohnoma beriladi. Yer uchastkasiga bo'lgan huquqlar, jumladan servitut huquqi davlat tomonidan

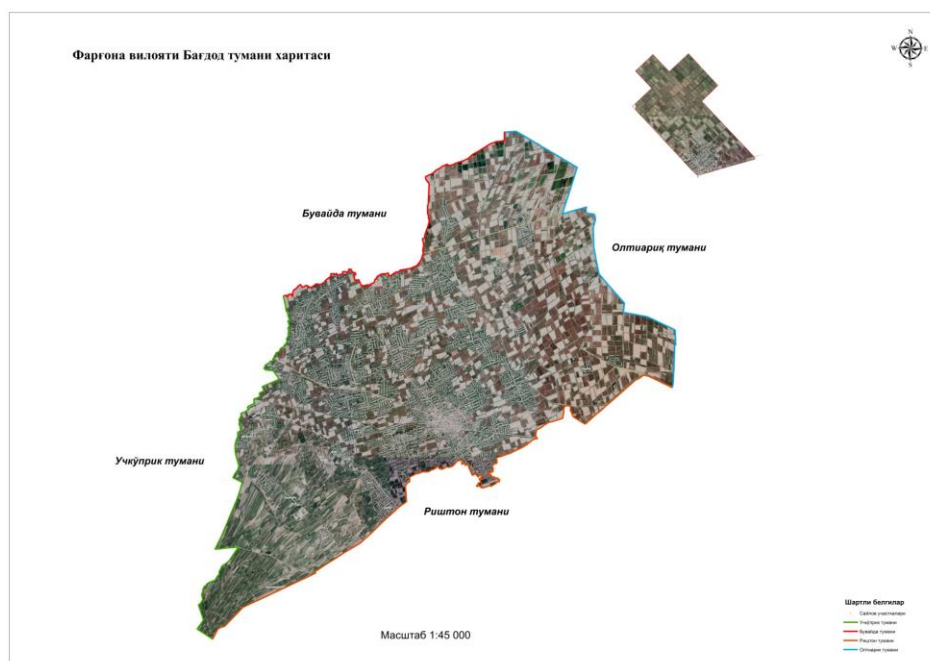
belgilangan tartibda ro'yxatga olinib tegishli hujjat – guvohnoma taqdim qilinar ekan bu hujjat yer uchastkasiga bo'lgan huquqlarni, jumladan servitut huquqini tasdiqlovchi hujjat sifatida xizmat qiladi.

#### **4-bob. Yer hisobi natijalarini raqamli tarzda shakllantirish, axborotlarni ishonchli va shaffofligini ta'minlash masalalari**

**4.1 Mahalla fuqarolar yig'ini hududida yer kadastr hujjatlarini yuritish holati bo'yicha tahliliy ma'lumotlarni shakllantirish.**

**4.2 Muayyan olingan mahalla fuqarolar yig'ini misolida yer balansini shakllantirish uslubini takomillashtirish.**

Mahalla fuqarolar yig'inlari (MFY) uchun tegishli vazirlik tomonidan pasport joriy qilingan. Ammo, MFY pasporti tarkibida yer axborotlari cheklangan yoki umumiy holda qayd etilgan. Qayd etilgan yer axborotlarida esa amalda yuritilayotgan kadastr hujjatlari to'g'risidagi ma'lumotlarni olish imkoniyati cheklangan. Hududda faoliyat yuritayotgan yerdan foydalanuvchi subektlar, ularga birlashtirilgan yer uchastkalari, jamoat foydalanishidagi maydonlari, yer toifalari, yerdan foydalanuvchilar ixtisosligi, yer maydoni o'lchamlari, yer baholash ko'rsatkichlari qayd etilmagan.



1-rasm. Fargʻona viloyati Bogʻdod tumani xaritasi

#### I. MFY da ( amaldagi pasport boʻyicha) mavjud holatlar tahlili:

1. Umumiy yer maydoni – 55,6 gektar.
1. Aholi soni – 3 295 nafar.
2. Xonadonlar soni – 566 ta (tomorqa yer uchastkalari)
3. Oilalar soni – 802 ta.
4. Koʻchalar soni – 8 ta.
5. Ichki yoʻllar – 15,3 km. shu jumladan, 0,6 km asfaltlangan (Oʻzbekiston koʻchasi) mavjud.
6. Mahalla hududida 8 ta savdo doʻkoni, 9 ta tikuvchilik sexi, 2 ta sartaroshxona, 1 ta ishlab chiqarish korxonasi, 12 ta xunarmandlik va boshqa turdagi xizmatlar mavjud.
7. Tuman va MFY ning elektron xaritasi (asosan hovli joy obʻektlari darajasida ) mavjud.
8. 2019 va 2021 yillarda MFY hududidagi yer uchastkalari xatlovdan oʻtkazilgan ammo, hozirgi kundagi holat aniq qayd etilmagan.

Natijada, mahallalar miqyosida unga biriktirilgan yer fondidan foydalanish koʻrsatkichlari, yer fondi taqsimoti va uning qayta taqsimoti, yer auksion tizimi

faoliyati, foydalanilmayotgan yerlar, tuman zahira va davlat zahira yerlar kabi ma'lumotlar to'g'risidagi ko'rsatkichlarni olish, tahlil qilish, guruhlash, yerdan oqilona foydalanishga oid chora-tadbirlarni ishlab chiqishda haqqoniy va shaffof manbalarga ehtiyoj sezilmoqda.

## II. Aniqlangan kamchiliklar:

1. 55,6 gektar umumiy yer maydoni bo'yicha yer uchastkalari kesimidagi yer fondi taqsimoti to'liq shakllantirilmagan.

2. MFY yer fondini yer toiflari va yerdan foydalanuvchi sub'ektlar (er uchastkalari) kesimida yer uchastkalarining umumiy soni va maydoni aniqlanmagan.

3. 107 ta foydalanilayotgan ammo, turar joy ob'ektlari barpo etilmagan bo'sh yer uchastkalari aniqlangan.

4. Ijtimoiy ob'ektlar (noturar joylar, gaz, elektr, aloqa va ichimlik suvi tarmoqlariga tegishli ob'ektlar hamda boshqa.) bo'yicha yer kadastr xujjatlarini rasmiylashtirish oxiriga yetkazilmagan.

5. MFY hududidagi ichki yo'llar (15,3 km) va sug'orish tarmoqlari (6,0 km)ga yer kadastr xujjatlari shakllantirilmagan.

6. Yer uchastkalarining foydalanish maqsadiga ko'ra idoraviy mansub-ligi (muayyan yer uchastkasi qaysi idoraga xisobdorligi) bo'yicha kadastr ma'lumotlari to'liq shakllantirilmagan.

7. Yer auksion tizimi uchun real ma'lumotlar shakllantirilmagan.

8. MFY hududidagi qishloqlar bosh rejasi va istiqboldagi yer taqsimoti bo'yicha prognoz ishlanmalar mavjud emas.

9. Ikkilamchi ijaraga berilgan yoki berilishi mumkin bo'lgan yer maydonlari to'g'risida ma'lumotlar talab darajasida shakllantirilmagan.

10. O'zboshimchalik bilan egallab olingan yer maydonlari bo'yicha elektron xarita mavjud emas.

11. Yer uchastkalariga o'rnatilgan muqim chegara belgilari saqlab qolinmagan.



12. Yer servituti shartnomalariga o‘tkir ehtiyoj bo‘lsada ushbu muhim tadbir amalga oshirilmagan.

### III. Taklif va tavsiyalar:

1. MFY yer fondiga oid yillik yer balansini muntazam ravishda ishlab chiqishni tashkil etish va uni amaliyotda joriy qilish tavsiya etiladi.

2. MFY xududini yer toifalari kesimidagi taqsimot ko‘rsatkichlarini aniqlash, tuman mahallalari uyushmasiga tegishli yer balansini sifatli ishlab chiqishga asos yaratadi.

3. MFYning hududiy qamrovidagi har bir muayyan yer uchastkasida chegara belgilarini o‘rnatish tavsiya etiladi.

#### Natijada:

- ishonchli, aniq va shaffof yer kadastri ma’lumotlari asosida cervis kommunal xizmat faoliyatini samarali yo‘lga qo‘yishga erishiladi;

- Foydalanilmayotgan yer maydonlarini ishonchli va shaffof uslubda aniqlash imkoniyati yaratiladi;

- MFY hududida yer qonunchiligiga to‘liq rioya etish va yer munosabatlarini tartibga solishda inson manFRATlari to‘qnashuviga to‘liq barham beriladi;

- MFY hududidagi yerdan foydalanuvchi sub’ektlar bo‘yicha yer uchastkalarining soni va maydonini aniqlash evaziga yer solig‘i tushumini adolatli hal etishga erishiladi;

- o‘zboshimchalik bilan egallab olingan yer maydonlarini yuqori aniqlikda hisoblash imkoniyatlari yaratiladi;

- yer uchastkalarini yer auksion tizimiga kiritish uchun real ma’lumotlarni shakllantirish mumkin bo‘ladi;

- MFY yer fondini istiqboldagi yer taqsimoti bo‘yicha prognoz ishlanmalarini ishlab chiqish imkoniyatlari yaratiladi;

- jismoniy va yuridik shaxslarning yerga egalik yoki foydalanish huquqini davlat tomonidan kafolatlash sharoiti yaratiladi.

4. MFY hududini (mahallalar kesimida) bosh reja (Genplan) larini ishlab chiqish va yer taqsimotini adolatli hamda muammolarni tizimli hal etishga

erishiladi.

5. Ommaviy va xususiy yer servitutlarini joriy etish bo'yicha shartnomalar ishlab chiqish asosida ularni amaliyotga keng tatbiq etish maqsadga muvofiq. Bunda, aholiga ijtimoiy qulayliklar yaratiladi va yer maydonidan tejamkorlik bilan foydalanish tashkil etiladi hamda qo'shni yerdan foydalanuvchilarning huquqiy himoyasi ta'minlanadi.

6. Yerdan foydalanuvchilardan yer-mulk solig'ini adolatli undirish maqsadida kadastr va soliq xizmatlarining platformasidagi ma'lumotlar integratsiyasini takomillashtirish zarur. Masalan: ayrim holatlarda uy-joy (tomorqa yer uchastkasi) ning kadastr xujjatida qayd etilgan manzil raqami amalda o'rnatilgan xovli joy raqamiga mos kelmasligi kuzatilgan. Ushbu kamchilikni bartaraf etish evaziga tezkor tibbiy xizmatlar, favqulotda vaziyatlar va fuqarolarni ro'yxatdan o'tilganlik holatlari to'g'risidagi, yer nazoratiga oid ma'lumotlar hamda mahalla fuqarolar yig'ini hududida yashil makon tadbirlarini amalga oshirish, servis kommunal xizmat faoliyatini samarali tashkil etish imkoniyatlari yaratiladi.

7. Ijtimoiy ob'ektlar (noturar joylar, gaz, elektr, ichimlik suvi tarmoqlariga tegishli ob'ektlar va boshqa.) bo'yicha kadastr xujjatlarini rasmiylashtirishni tizimli ravishda hal etish maqsadga muvofiq. Ichki yo'llar (15,3 km) va MFY hududidagi ichki sug'orish tarmoq ob'ektlariga yer kadastr xujjatlarini shakllantirish zarur.

8. Yer uchastkalaridan foydalanish maqsadiga ko'ra ularni idoraviy mansubligi (muayyan yer uchastkasi qaysi idoraga xisobdorligi) bo'yicha kadastr ma'lumotlarini to'liq shakllantirish zarur. Buning evaziga tuman mahallalari uyushmasi tomonidan tashkiliy – ijtimoiy va iqtisodiy – ekologik tadbirlarni sifatli bajarish hamda mas'ul tashkilotlar tomonidan yer uchastkalaridan oqilona foydalanishni tashkil etishni manzilli ravishda amalga oshirishga erishiladi.

9. Ikkilamchi ijaraga berilgan yoki berilishi mumkin bo'lgan, temir daftar ro'yxatidagi oilalar, ishsizlar, yoshlar va boshqalar yer maydonlari to'g'risidagi ma'lumotlarni tizimlash asosida yer kadastr xujjatlari sifati va ishonchliligi ortadi.

10. Yaxlit maydonli va chiziqli ob'ektlarning muhofaza xududlari shartli

belgilar asosida elektron xaritada aks ettirilishi evaziga o'zboshimchalik bilan bino-inshootlarni qurish va tasarruf etish kabi salbiy oqibatlarni oldini olishga erishiladi.

11. Tuman va MFY ning elektron xaritasida uning xududida joylashgan barcha YeFSlar tasarrufidagi yer uchastkalarini aks ettirish va ularga tegishli yer kadastr xujjatlarini talab darajasida shakllantirish zarur.

Yuksalish mahalla fuqarolar yig'ini chegarasi qamrovidagi yerdan foydalanuvchilarning yer uchastkalariga oid kadastr xujjatlarini to'g'ri, ishinchli, shaffof va xaqqoniy tarzda shakllantirish evaziga yuqorida qayd etilgan xatoliklarni bartaraf etish mumkin bo'ladi. Ushbu maqsadga erishish uchun mahalla fuqarolar yig'ini xududida quyidagi ishlarni amalga oshirish talab etiladi:

1. Yer uchastkalari qamrovidagi maydonga maxsus sensorli chegara belgilarini o'rnatish asosida yer o'lchov ishlarini aniqligini oshirish.

2. Mahalla fuqarolar yig'ini xududidagi barcha yer uchastkalarini maxsus xatlovlar asosida davlat ro'yxatiga olish.

3. Mahalla fuqarolar yig'ini xududidagi mahallalar kesimida yer fondi balansini yaratish.

4. Har bir yerr uchastkasiga zaruriyatdan kelib chiqqan holda himoya zonalarini aks ettiruvchi maxsus elektron xaritalarni ishlab chiqish va ularni nazoratini olib borish.

5. Mahallalar kesimida ommaviy yoki xususiy servitut bitimlarini joriy qilishga oid shartnomalarni namunaviy modelini ishlab chiqish va ularni sinovdan o'tkazish.

6. Yuksalish mahalla fuqarolar yig'inining amaldagi pasportiga yer kadastriga oid axborotlarni veb ilova sifatida elektron dasturda shakllantirishga erishiladi.

7. Viloyat va tuman hududidagi MFYda faoliyat yuritayotgan "ettilik" xizmati hodimlari tomonidan yer munosabatlarini tartibga solishga oid va inson manFRATlari to'qnashuviga to'liq barham berish vazifalarini sifatli bajarishga imkoniyatlar yaratiladi.

8. MFYlari bo'yicha yer kadastr axborotlarini tegishli davlat idoralari portaliga integratsiyalash ishlarini amalga oshirishga erishiladi.

Loyihaviy yechimlar ko'rsatkichlariga erishish maqsadida hududni topos'yomkasini bajarish, Dronlar yordamida ma'lumotlarga aniqlik kiritish, yer o'lchov ishlarini bajarish va boshqa tegishli amaliy tadqiqotlarni amalga oshirish talab etiladi.

Qayd etilgan taklif va tavsiyalarni ijrosini ta'minlash tadbirlari-ni amaliyotda joriy etish MFYlar hududida "Servis kommunal xizmat" faoliyatini namunali tarzda yo'lga qo'yishda muhim omil hisoblanadi. "Yuksalish" MFY misolida bajariladigan kadastr ishlari natijalarini qolgan 207 ta MFY larda hamda Respublikamizda faoliyat yuritayotgan salkam 9,5 mingta MFYlarida tadbir tavsiya etiladi. Hozirgi davr ehtiyojidan kelib chiqqan holda yer kadastriga oid ma'lumotlarni 15 ta davlat idoralari portallariga integratsiyalash maqsadga muvofiq deb hisoblaymiz.

Yer toifalaridagi tarkibiy o'zgarishlar, ularning tarkibidagi ma'lum yerdan foydalanuvchi sub'ektlar va ularga biriktirilgan yer uchastkalarini shakllantirish shartlari, omillari hamda mezonlariga o'z ta'sirini o'tkazishi kuzatiladi. Tadqiqotlar natijasida qishloq xo'jaligida faoliyat yuritayotgan fermer xo'jaligi yoki mahalla fuqarolar yig'inlari hududa yer hisobini yuritishga oid formulalar ishlab chiqilgan. Shuningdek, respublika yer fondi taqsimotida yerdan foydalanuvchi sub'ektlarning idoraviy bo'ysunish ierarxiyasi qonuniyatlaridan kelib chiqib, yer uchastkalarini shakllantirishga ta'sir etuvchi omillarni ham inobatga olish zarurligi uslubiy jihatdan asoslangan.

Ma'lumki, yer uchastkasida yerdan foydalanish ixtisosligi, idoraviy mansubligi, yerdan foydalanuvchi sub'ekt faoliyatlaridagi o'zgarishlar oqibatida undan foydalanish maqsadi ham o'zgacha belgilanishi kuzatiladi. Xulosa o'rnida shuni qayd etish o'rinliki, yer toifalaridagi har bir maydon o'zgarishi boshqa toifalar umumiy maydoniga va chegarasidagi o'zgarishlarga sabab bo'ladi. Albatta bu jarayon yer uchastkalarining soni, maydoni, chegarasi va huquqiy maqomlariga o'z ta'sirini o'tkazadi.

Har bir yer toifasi tarkibida faoliyat yuritayotgan yerdan foydalanuvchi sub'ektlar maydonlari hamda zaxira yer fondi tarkibidagi yer uchastkalari maydonlarini ham inobatga olgan holda shakllantirilishi nazarda tutilsa, ushbu yer toifasining jami maydonini aniqlash mumkinligini e'tirof etish mumkin. Demak, yer toifalari yer fondini respublika bo'yicha shakllantirishda ularga birlashtirilgan yer uchastkalarining soni, maydoni, chegarasi, foydalanish maqsadi kabi omillar muhim o'rin tutishini e'tirof etamiz.

Mamlakat miqyosida amalda shakllantirilgan yer uchastkalarining qaysi yerdan foydalanuvchi sub'ektga birlashtirilganligi va uning davlat boshqaruv idoralariga mansubligi nuqtai nazaridan yer taqsimoti, qayta taqsimoti, nazorati, tasarruf etilishi, xuquqiy maqomi va rejimini aniqlash muhim ahamiyatga ega.

Shu nuqtai nazardan fikr yuritilsa, yerdan foydalanishni boshqarish, nazorat qilish, tarmoq ichidagi maydonlarning qayta taqsimoti masalalari optimal yechimini aniqlashda yer toifasi tarkibidagi yer turlarining maydonlar bo'yicha salmog'ini belgilash yerdan foydalanuvchilarning idoraviy mansubligi va maqsad yo'nalishlarini belgilashda uchinchi vertikal tizim bo'yicha yer kadstri hujjatlari muhim o'rin tutishi e'tirof etiladi.

Idoraviy boshqaruv tarkibida huquq-tartibot organlarining funksiyasi ham alohida o'rin tutadi. Albatta bunda yerdan foydalanuvchi sub'ektlarning faoliyati ularga birlashtirilgan yer uchastkalari maydonlaridan maqsadli, samarali, to'liq va oqilona foydalanish masalalariga qonun va me'yoriy-xuquqiy hujjatlarda aks ettirilgan talablar doirasida olib boriladigan nazorat faoliyatlari nazarda tutiladi.

Yuqorida qayd etilgan vertikal uchta tizim negizida alohida olingan yer uchastkasidan olingan yer kadastrining tarkibiy qismlariga mos bo'lgan axborotlar to'plami, ularning aniqligi, xaqqoniyligi, shaffofligi va ko'rgazmalik darajasi muhim o'rin tutadi.

#### **4.2 Muayyan olingan mahalla fuqarolar yig'ini misolida yer balansini shakllantirish uslubini takomillashtirish.**

Har bitta yer uchastkasi bevosita va bilvosita foydalaniladigan yer

maydonlariga bo‘linadi. Ayrim yer uchastkalari hududida o‘zga yerdan foydalanuvchilar ham faoliyat yuritishi kuzatiladi. Tadqiqotlar davomida Respublikamizda faoliyat yuritayotgan fermer xo‘jaliklari yer uchastkalari tarkibida 2 mln. 500 mingdan ziyod yer konturlari mavjudligi aniqlangan.

Quyidagi rasmda yer uchastkasidagi bevosita va bilvosita foydalanishdagi yer turlari hamda o‘zga yerdan foydalanuvchilar tizimi ko‘rsatilgan.



10-rasm. Yer uchastkasi hududidagi kadastr axborotlarini shakllantirish omillari.

Yuqoridagi rasmda aks ettirilgan tizimga asosan, yer uchastkasining umumiy maydoni quyidagi formula yordamida aniqlanishini ko‘rish mumkin (1-formula):

$$M_{ey} = \sum_{ek=1}^n M_{ek} + \sum_{ye\phi c=1}^m M_{ye\phi c} \quad (1)$$

Bunda:

$M_{ey}$  – yer uchastkasining umumiy yer maydoni, ga;

$\sum_{ek=1}^n M_{ek}$  – yer konturlari umumiy yer maydoni, ga;

$\sum_{ye\phi c=1}^m M_{ye\phi c}$  – tadqiq qilinayotgan yer uchastkasidagi o‘zga yerdan foydalanuvchi

sub’ektlarga tegishli yer maydonlari, ga.

O‘z navbatida yer uchastkasi tarkibidagi yer konturlarini 3 ta shartli guruhga

ajratish mumkin. Birinchi guruh, bevosita fermer xo'jaligi hududida qishloq xo'jaligi mahsulotlari yetishtirish maqsadidagi band qilingan yer konturlari, ikkinchi guruh, bevosita foydalaniladigan yerlarga xizmat ko'rsatish maqsadlaridagi ob'ekt egallagan yer konturlari hisoblanadi. Uchinchi guruhga esa ayrim hollarda fermer xo'jaligi hududida joylashgan o'zga yerdan foydalanuvchi sub'ektlar yer uchastkalarining yer konturlari nazarda tutiladi. Demak, fermer xo'jaligi tasarrufidagi foydalanilayotgan maydon

( $\sum_{EK=1}^n M_{EK}$ ) ning o'lchami quyidagi formula yordamida aniqlanadi:

$$\sum_{EK=1}^n M_{EK} = \sum_{EK=1}^n M_{\delta.\phi.EK} + \sum_{EK=1}^n M_{\delta.H.L.\phi.EK} \quad (2)$$

Bunda,

$\sum_{EK=1}^n M_{EK}$  - fermer xo'jaligi tasarrufidagi bevosita va bilvosita foydalaniladigan yer turlari maydoni, ga

$\sum_{EK=1}^n M_{\delta.\phi.EK}$  - fermer xo'jaligi tomonidan bevosita foydalaniladigan yer konturlari maydoni, ga

$\sum_{EK=1}^n M_{\delta.H.L.\phi.EK}$  - fermer xo'jaligi tomonidan bilvosita foydalaniladigan yer konturlari maydoni, ga.

Bizga ma'lumki, amalda faoliyat yuritayotgan yerdan foydalanuvchi su'ekt(EFS)larga bir yoki bir nechta yer uchastkalari birlashtirilgan bo'lishi mumkin. Bunday hollarda YeFSning umumiy maydoni uning tasarrufidagi yer uchastkalari maydoniga teng deb hisoblanadi. Ya'ni, quyidagi tenglik asosida hisoblanadi:

$$M_{E\Phi C} = \sum_{e,y=1}^n M_{e,y} \quad (3)$$

Bunda,

$M_{E\Phi C}$  - muayyan YeFSning jami yer maydonlari, ga

$\sum_{e,y=1}^n M_{e,y}$  - YeFS tasarrufidagi yer uchastkalari maydonlari yig'indisi, ga.

Har bitta mahalla fuqarolar yig'inining umumiy yer maydoni o'z navbatida uning hududida joylashgan yer uchastkalari maydonlaridan tarkib topgan holda aniqlanadi.

Quyidagi formula yordamida aniqlanadigan yer maydoni 4ta guruhdan iborat

yer uchastkalarini qamrab olishi mumkin:

$$M_{m\phi\ddot{u}} = M_{e\phi c} + M_{mze} + M_{\ddot{y}e\phi c} + M_{\partial ze} \quad (4)^1$$

Bunda:

$M_{m\phi\ddot{u}}$  – mahalla fuqarolar yig‘ini maydoni, ga

$M_{e\phi c}$  – yerdan foydalanuvchi sub’ekt maydoni, ga;

$M_{mze}$  – tuman zahira yer fondi, ga;

$M_{\partial ze}$  – davlat zahira yerlari, ga.

Tadqiqotlar jarayonida ma’lum bo’ldiki, muayyan ma’muriy tuman hududi mahalla fuqarolar yig‘ini(MFY)lariga taqsimlangan holda foydalanib kelinadi. Shu nuqtai nazardan olganda, tuman yer fondi miqdori uning tasarrufidagi MFYlar maydoniga tengdir. Demak, tuman yer fondi umumiy maydonini quyidagi formula yordamida hisoblash tavsiya etiladi:

$$M_{T.e.\phi} = \sum_{M\phi\ddot{y}=1}^n M_{M\phi\ddot{y}} \quad (5)$$

Bunda,

$M_{T.e.\phi}$ - tuman yer fondi maydoni, ga

$\sum_{M\phi\ddot{y}=1}^n M_{M\phi\ddot{y}}$  - tuman tasarrufidagi MFYlar maydonlari yig‘indisi, ga.

Tahlillar shuni ko‘rsatadiki, muayyan tuman hududida albatta bir yoki bir nechta o‘zga YeFSlar faoliyat yuritishi kuzatiladi. Masalan, ular o‘zga tuman,shahar yoxud respublika boysunuvidagi idora yoki tashkilotlar boysunuvidagi YeFSlar bo‘lishi mumkin. Bunda yuqoridagi formula quyidagi ko‘rinishga ega bo‘ladi:

$$M_{T.e.\phi} = \sum_{M\phi\ddot{y}=1}^n M_{M\phi\ddot{y}} + \sum_{\ddot{y}.e.\phi=1}^n M_{\ddot{y}.e.\phi} \quad (6)$$

Bunda,

$\sum_{M\phi\ddot{y}=1}^n M_{M\phi\ddot{y}}$ - tumanga nisbatan o‘zga yerdan foydalanuvchilar maydonlari yig‘indisi, ga

---

<sup>1</sup> Муаллиф тадқиқотлари асосида тузилган



$\sum_{\tilde{y}.e.\phi=1}^n M_{\tilde{y}.e.\phi}$  - tuman boshqaruv hokimiyati tasarrufiga oid bo'lmagan YeFSlar maydonlari yig'indisi, ga.

Ayrim hollarda YeFS va MFY tuman yer fondi tarkibiga o'zga hududlarda joylashgan yer uchastkalari maydonlarini qo'shish mumkin bo'ladi. Bunga misol, Farg'ona viloyati yer fondi tarkibiga So'x tumani yer fondi yoki bir tumanda davlat ro'yxatidan o'tgan YeFSning boshqa tuman yoki viloyatda faoliyot yuritayotgan bo'limi(filiali) egallagan yer uchastkasi bo'lishi mumkin. Shundan kelib chiqib, viloyat yer fondi maydonini quyidagi formula yordamida aniqlash mumkin:

$$M_{\text{вил.}} = \sum_{\text{т.е.}\phi=1}^n M_{\text{т.е.}\phi} + \sum_{\text{ш.е.}\phi=1}^n M_{\text{ш.е.}\phi} \quad (7)$$

Bunda,

$M_{\text{вил.}}$  - viloyat yer fondi maydoni, ga

$\sum_{\text{т.е.}\phi=1}^n M_{\text{т.е.}\phi}$  - viloyat tasarrufiga tumanlar yer fondi maydonlari yig'indisi, ga

$$\sum_{\text{ш.е.}\phi=1}^n M_{\text{ш.е.}\phi}$$

- viloyat tasarrufiga shaharlar yer fondi maydonlari yig'indisi, ga.

Alohida olingan QQR, viloyatlar va Toshkent shahrining umumiy yer fondi ham yuqoridagi tengliklar sifatida aniqlash mumkin. O'z navbatida respublika yer fondining umumiy maydoni QQR, 12 ta viloyat va Toshkent shahar yer fondlari miqdoriga teng deb hisoblanadi. Ushbu tenglik quyidagi formula yordamida aniqlanadi:

$$M_{\text{р.е.}\phi} = M_{\text{ҚҚР}} + \sum_{\text{вил.е.}\phi=1}^{12} \square + M_{\text{Тош.ш.е.}\phi} \quad (8)$$

Bunda,

$M_{\text{р.е.}\phi}$  - республика ер фонди умумий майдони, га

$$\sum_{\text{вил.е.}\phi}^{12} \square - 12 \text{ та вилоят таркибидаги ер фонди майдонлари, га}$$

$M_{\text{тш.е.}\phi}$  - Тошкент шаҳар ер фонди, га

Albatta, bunda respublika yer fondini tarkibiga Farg'ona viloyati

tasarrufidagi So‘x va Shoximardon hududidagi yer maydonlarini ham yer hisoboti hujjatlarida o‘z aksini topganini qayd etish zarur.

Xulosa. Respublika yer balansini shakllantirishda quyidagi axborotlar tizimi algoritmini tatbiq etish tavsiya etiladi: yer konturi (ayrim holatlarda kichik yer konturlari mavjudligi kuzatiladi) kesimida; yer uchastkasiga oid axborotlar (birlamchi hujjatlashtirilgan yer kadastr axborotlar portfeli); yerdan foydalanuvchi sub’ektlar kesimida; mahalla fuqarolar yig‘ini darajasidagi yer balans ma’lumotlari; tuman (shahar) hududi bo‘yicha shakllantirilgan yer balans ma’lumotlari; QQR, viloyatlar va Toshkent shahri yer balans hujjatlarida aks ettirilgan yer kadastr axborotlar jamlanmasi; respublika yer balans va uning asosida ishlab chiqiladigan yer hisoboti.

Albatta, yuqorida qayd etilgan yer kadastr axborotlar zanjirini mukammal shakllantirish ishlari zamonaviy maxsus elektron dasturlar yordamida bajariladi.

### **Modulga oid atama va tushunchalar (Glossariy)**

**yer uchastkasini ijaraga olish** – yer uchastkasidan ijara shartnomasining shartlari bo‘yicha vaqtincha haq evaziga foydalanish;

**yer uchastkasini ijaraga oluvchi** – yer uchastkasini belgilangan tartibda ijaraga olgan yuridik yoki jismoniy shaxs;

**yer uchastkasini ijaraga beruvchi** – yer uchastkasini belgilangan tartibda ijaraga bergan yuridik yoki jismoniy shaxs;

**yer uchastkasi garovi (ipotekasi)** – yuridik yoki jismoniy shaxs tomonidan yer uchastkasini yoki unga bo‘lgan huquqni majburiyatni ta’minlash sharti bilan boshqa shaxsga o‘tkazilishi;

**yer munosabatlari** – davlat hokimiyati organlari, yuridik va jismoniy shaxslar o‘rtasidagi yerga egalik qilish, undan foydalanish hamda uni tasarrf qilish bilan bog‘liq munosabatlar;

**servitut** – yuridik va jismoniy shaxsning bir yoki bir nechta begona yer uchastkalaridan kelishuv yoki sud qarori asosida belgilanadigan cheklangan foydalanish huquqi;

**yer fondi** – yer sirtining, xususan suv ob’ektlari tubining O‘zbekiston Respublikasining davlat chegarasi, Qoraqalpog‘iston Respublikasi, viloyatlar, tumanlar, shaharlarning ma’muriy chegaralari ichida joylashgan qismi;

**yerlarning toifalari** – yer fondining yer uchastkalari ularning asosiy maqsad vazifalari bo‘yicha kiritilgan qismlari;

**yerlarning asosiy maqsad vazifasi** – yerlardan yer-kadastr hujjatlarida aks ettirilgani kabi maqsadlarni ko‘zlab foydalanishning qonun hujjatlari bilan belgilangan tartibi va shartlari;

**yerlarni muhofaza qilish** – yerlardan belgilangan maqsadda, oqilona foydalanish, tuproq unumdorligini tiklash va oshirish, qishloq xo‘jalik oborotidan va alohida muhofaza etiladigan hududlarning yerlari tarkibidan yerlarning asossiz ravishda olib qo‘yilishi oldini olish, ularni zararli antropogen ta’sirdan himoya qilishga qaratilgan huquqiy, tashkiliy, iqtisodiy, texnologik va boshqa tadbirlar tizimi;

**tuproq unumdorligi** – tuproqning qishloq xo‘jalik o‘simliklarining to‘yimli moddalar, havo, suv, issiqlik, biologik va fizikaviy-kimyoviy muhitga bo‘lgan talabini qondirish, qishloq xo‘jalik ekinlaridan yuqori va sifatli hosil olishni ta‘minlash xususiyati;

**yer uchastkasidan foydalanuvchi** – yer uchastkasidan doimiy yoki vaqtincha foydalanish huquqida foydalanadigan yuridik yoki jismoniy shaxs;

**yer uchastkasidan vaqtincha foydalanish huquqi** – yuridik yoki jismoniy shaxsning davlat mulkidagi yer uchastkasidan davlat hokimiyati organining qarori bilan mahkamlangan belgilangan muddatlarda foydalanish huquqi;

**yer uchastkalarini berish** – davlat mulkidagi yer uchastkalarini davlat hokimiyati organlari tomonidan yuridik va jismoniy shaxslarga meros qilib qoldiriladigan umrbod egalik qilish, doimiy yoki vaqtincha foydalanish yohud ijaraga olish huquqlarida berish;

**yerlarni xususiylashtirish** – jismoniy shaxslar va nodavlat yuridik shaxslar tomonidan yeruchastkalarini davlatdan xususiylashtirib sotib olish;

**yerlarni rekultivatsiya qilish** – buzilgan yerlarni vazifasi bo‘yicha foydalanish uchun yaroqli holga keltirish borasidagi texnik, meliorativ va agrotexnik tadbirlar kompleksi;

**yerlarni o‘zboshimchalik bilan egallab olish** – yerlardan yer uchastkasiga bo‘lgan huquqni tasdiqlovchi hujjatlarsiz foydalanish;

**qishloq xo‘jalik yerlari** – qishloq xo‘jaligi ahamiyatidagi yerlarning bevosita qishloq xo‘jalik mahsulotlari ishlab chiqarish uchun yoki yem-xashak bazasi sifatida foydalanilayotgan yohud foydalanilishi lozim bo‘lgan asosiy qismi; Qishloq xo‘jalik yerlari haydaladigan yerlar, ko‘p yillik daraxtzorlar, bo‘z yerlar, pichanzorlar va yaylovlardan tashkil topadi.

## **FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI**

### **I. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining asarlari:**

1. Mirziyoev Sh.M. Milliy tiklanishdan – milliy yuksalish sari. 4-jild.– T.: “O'zbekiston”, 2020. – 400 b.

2. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022 yil 28 yanvardagi PF-60-sonli “2022-2026 yillarga mo'ljallangan Yangi O'zbekistonning tarakkiyot strategiyasi” nomli Farmoniga 1-ilova.

### **II. Normativ-huquqiy hujjatlar:**

1. O'zbekiston Respublikasining Konstitutsiyasi. T.: O'zbekiston, 2023.

2. O'zbekiston Respublikasining 2020 yil 23 sentyabrda qabul qilingan “Ta'lim to'g'risida”gi O'RQ-637-sonli Qonuni.

3. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “O'zbekiston Respublikasining taraqqiyot strategiyasi” kitobi. T: 2022 yil 25 dekabr, 364b.

4. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2018 yil 21 sentyabr “2019-2021 yillarda O'zbekiston Respublikasini innovatsion rivojlantirish strategiyasini tasdiqlash to'g'risida”gi PF-5544-sonli Farmoni.

5. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 27 may “O'zbekiston Respublikasida korrupsiyaga qarshi kurashish tizimini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida”gi PF-5729-son Farmoni.

6. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 27 avgust “Oliy ta'lim muassasalari rahbar va pedagog kadrlarining uzluksiz malakasini oshirish tizimini joriy etish to'g'risida”gi PF-5789-sonli Farmoni.

7. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019 yil 8 oktyabr “O'zbekiston Respublikasi oliy ta'lim tizimini 2030 yilgacha rivojlantirish konsepsiyasini tasdiqlash to'g'risida”gi PF-5847-sonli Farmoni.

8. O'zbekiston Respublikasi Prezidenti Shavkat Mirziyoevning 2020 yil 25 yanvardagi Oliy Majlisga Murojaatnomasi.

9. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2001 yil 16 avgustdagi “Oliy ta'limning davlat ta'lim standartlarini tasdiqlash to'g'risida”gi 343-sonli Qarori.

10. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2015 yil 10 yanvardagi “Oliy ta'limning Davlat ta'lim standartlarini tasdiqlash to'g'risida”gi 2001 yil 16 avgustdagi “343-sonli qaroriga o'zgartirish va qo'shimchalar kiritish haqida”gi 3-sonli qarori.

11. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020 yil 7 sentyabrdagi “O'zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligi faoliyatini tashkil etish chora-tadbirlari to'g'risida”gi PQ-4819 sonli qarori.

17. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020 yil 7 sentyabrdagi “Er hisobi

va davlat kadastrlarini yuritish tizimini tubdan takomillashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi PF-6061-son Farmoni.

### **III. Maxsus adabiyotlar:**

18. Andreas C. Land Information systems. Germany, 2016
19. Q. Raxmonov, B. Uspanqulov. Davlat kadastrlari asoslari. Darslik. T.: TIMI, 2023. – 235 b.
20. A. Babajonov, Q. Raxmonov, A. Gofurov. Er kadastr. Darslik, -T.: TIMI, 2013-208 b,
21. Varlamov A.A., Galchenko S.A, Земельный кадастр. Учебник. Том 1-6. М.: - “Kolos”, 2006. – 2400 c.

### **IV. Internet ma’lumotlari:**

21. <https://www.agro.uz/>
22. Modeling Land-Use and Land-Cover ChanGES.
23. <https://tiame.uz/>
24. <https://kadastr.uz/uz>
25. <https://uzdkp.uz/uz>