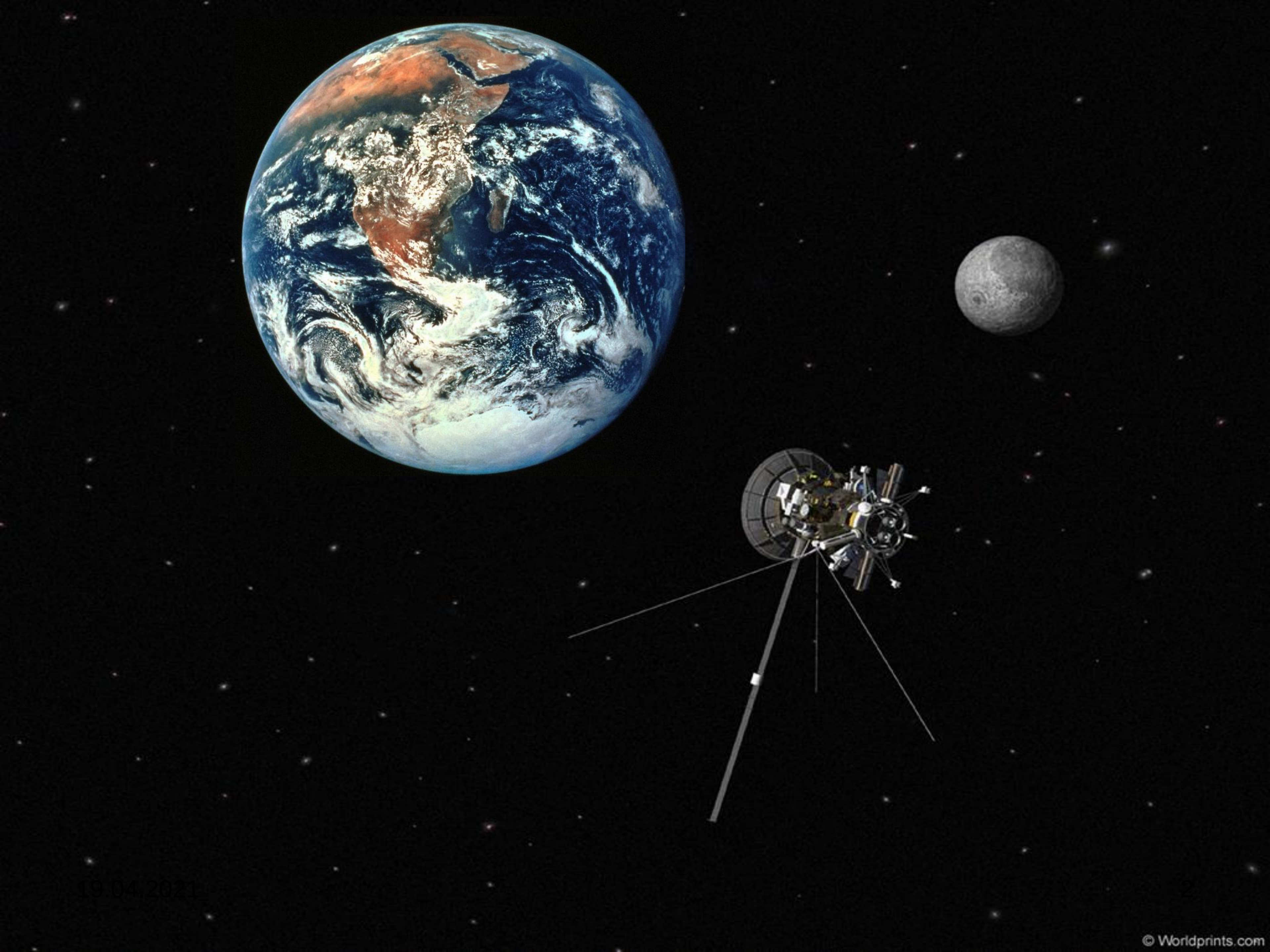
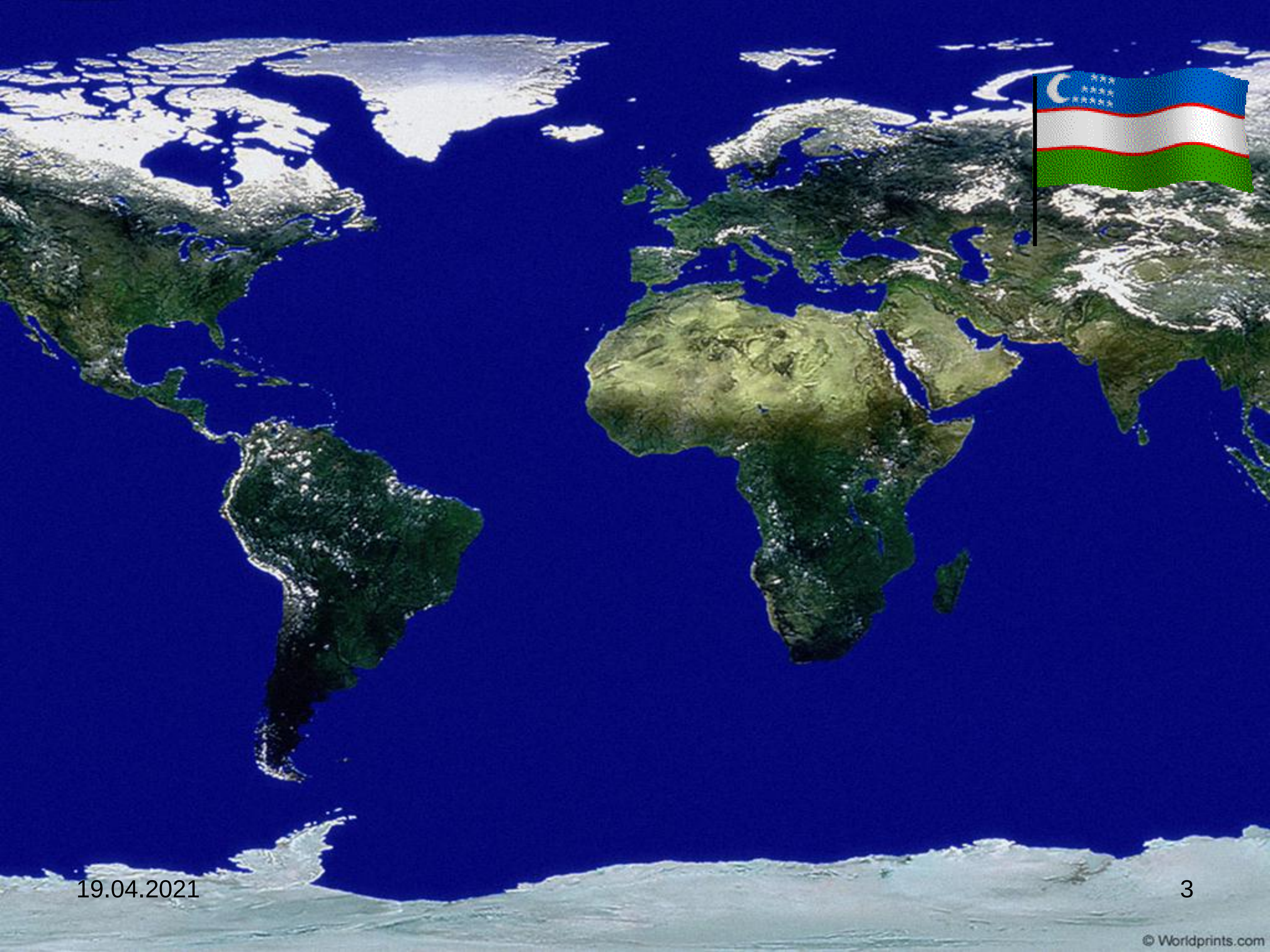
Қишлоқ хўжалик илмий ишлаб чиқариш Маркази

7.1.1. Ўзбекистон Республикасиниг бозор иктисодиётига утиш давридаги фундаментал муаммолари

Мавзу: «Ўзбекистонда ер бозорини шакллантиришнинг илмий асосларини ишлаб чикиш»


© Worldprints.com


© Worldprints.com

Илмий тадқиқот ишининг мақсади:

Хусусийлаштиришга оид республикада ягона ер участкаларини рўйхатлаш маълумотлар базасини яратиш

Муаммонинг долзарблиги

Муаммонинг ўрганилганлик даражаси

Ер бозорини шакллантиришни илмий–услубий асосларини ишлаб чиқиш, ерни олди – сотди шакллари ва услубларини қўллаш, ер участкасини хусусийлаштириш, бу жараённи инвестициялаш, ипотека кредитлаш, ерга эгалик қилиш ва фойдаланишга оид қимматбаҳо қоғозлар билан муомала қилишда кенг қамровли рағбатлантириш заруриятлари муаммонинг долзарблигини белгилайди.

Муаммонинг ўрганилганлик даражаси

Ер бозорини такомиллаштириш ва ер қийматини табақалашган услубларда аниқлаш муаммоларига йирик халқаро, республика ва минтакавий илмий-амалий анжуман ҳамда семинарлар, нуфузли иқтисодий журнал ва илмий асарлар бағишланган.

Илмий тадқиқот ишларининг асосий ғоялари, назарий-услубий ёндошувлар ва уларни амалиётга тадбиқ этиш натижалари бир қатор илмий мақолаларда, илмий услубий тавсияларда, маьрузалар матнида ҳам ўз аксини топган. Лекин, иқтисодиёт илми ҳозирги кунгача бу масалаларни амалиёт талаби даражасида еча олмаганлиги сабабли юқорида қайд этилган муаммолар бўйича тадқиқоқлар ўтказишни давом эттиришни тақозо этмоқда.

Муаммонинг ўрганилганлик даражаси

Олимларнинг илмий изланишларига қарамасдан бозор муносабатларининг изчил шаклланиши даврида ва бу жараёнда ер бозорини самарали бошқаришни такомиллаштириш муаммолари етарли даражада илмий жиҳатдан ўрганилмаган. Бу эса илмий тадқиқотлар изланиш мавзусининг танланишига асос бўлди.

Мазкур илмий-тадқиқотнинг мақсади ер бозорини самарали бошқаришнинг илмий методологиясини ўрганишда муаммога яхлит ва мурракаб жараён сифатида тизимли ёдошув ва ер бозорига хизмат килувчи маълумотлар тизимини яратиш заруриятини асослаш киради.

Ер бозорини тартибга солишга ќаратилган хукукий манбалар

- Ўзбекистон Республикаси «Конституцияси» (08.12.1992 й.);
- «Ер кодекси» (30.04.1998й.) 2003-2004 йиллардаги тузатишлар билан;
- Табиатни муњофаза ќилиш тўѓрисида ќонун (09.12.1992й.);
- Алоњида муњофаза этиладиган табиий њудудлар тўѓрисида ќонун (07.05.1993й.);
- Экологик экспкртиза тўѓрисида ќонун (25.05.2000й.);
- Давлат ер кадастри тўѓрисида ќонун (28.08.1998й.);
- Давлат кадастрлари тўѓрисидаги ќонун (15.12.2000й.);
- Жиноят кодекси (22.09.1994й.);
- Маъмурий жавобгарлик тўѓрисидаги кодекс (22.09.1994й.),
- Фуќаролик кодекси (21.12.1995й. ва 29.08.1996й.) ;
- Кишлок хужалигида ислохотларни чукурлаштиришнинг энг мухим йуналишлари тугрисида УзР Президенти Фармони (24.03.2003);
- 2006 йил 24 июлдаги УП-3780 сонли "Юридик шахслар ва фуқароларнинг бинолари ҳамда иншоотлари билан банд бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида"ги Президент Фармони
- 2006 йил 26 июлда "Юридик шахслар ва фуқароларнинг бинолари ҳамда иншоотлари билан банд бўлган ер участкаларини хусусийлаштириш тўғрисида"ги Президент Фармонини бажаришга оид Вазирлар Маҳкамасининг 117-сонли Қарори

Ер участкасига бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш ишларини ер майдони тахминан Ўзбекистон майдонига тенг бўлган, аҳолисининг сони Ўзбекистондаги **27 млн. дан фарқли ўларок 9 млн. кишини** ташкил қиладиган мамлакат – Швецияга нисбатан таққосласак, ушбу муаммонинг қанчалик катта аҳамиятга эга экани янада равшанлашади.

Швецияда ер участкаларини рўйхатга олиш бўйича компьютер тизимида ҳозирги кунда **9 млн. объект** тўғрисидаги маълумот сақланади.

Тизим кунига **320 минг битим**ни қайта ишлайди. Ахборот базаси ҳар куни янгиланиб борилади. Банклар ва брокерлар тизимнинг асосий мижозлари ҳисобланади.

Швецияда ер участкасига бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш тизимини шакллантириш ўз якунига етган бугунги кунда давлат **37 млн. евро** миқдорида маблағ қўйган ҳолда рўйхатга олиш йиғимлари сифатида йилига **625 млн. евро**гача даромад олмоқда.

Натижада давлат ушбу тизимга қўйган маблағларини тўла қайтарибгина қолмай, уларни сезиларли даражада кўпайтирмоқда ва ўз навбатида мамлакат ривожининг бошқа муҳим йўналишларини сармоя билан таъминлаш имкониятига эга бўлмоқда (TACIS лойиҳаси FDUZ 9604, Тошкент, 2005 й.).

Тадқиқот объекти

Республика ер фонди ва ердан фойдаланувчи субъектлар

- ❖ 44 млн 410,3 минг гектардан иборат ер фонди
- ❖ 5,5 млн дан ортик ердан фойдаланувчи субъектлар

Ер фондининг тоифалари бўйича тақсимланиши
(2006 йил 1 январ ҳолатига кўра)

Ер фондининг тоифалари	Жами майдон		шундан суғориладигани	
	минг.га	фоиз	минг.га	Фоиз
Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар	22371,3	50,4	4200,6	97,8
Аҳоли пунктлари ерлари	237,8	0,5	48,5	1,1
Саноат, транспорт, алоқа, мудофаа ва бошқа мақсадларда фойдаланиладиган ерлар	1970,9	4,4	11,4	0,3
Табиатни муҳофаза қилиш, соғломлаштириш, рекреация мақсадларида фойдаланиладиган ерлар	72,4	0,2	0,6	0
Тарихий-маданий аҳамиятга молик ерлар	0,3	0	0	0
Ўрмон фонди ерлари	8543,8	19,2	25,5	0,6
Сув фонди ерлари	825,3	1,9	4,5	0,1
Захира ерлар	10388,5	23,4	4,2	0,1
Жами ерлар:	**44410,3**	**100**	**4295,3**	**100**

Хусусийлаштиришга мўлжалланган ер участкалари сони ва майдони

Т/р	Вилоятлар	Ердан фойдаланувчилар сони	Умумий майдон, минг га
1	Қорақалпоғистон Республикаси	992	1300
2	Андижон	5085	14.9
3	Бухоро	3953	138.5
4	Жиззах	388	23.5
5	Қашқадарё	1031	47.7
6	Навоий	1274	54.3
7	Наманган	2081	48,2
8	Самарқанд	2914	95.7
9	Сурхондарё	1600	109,8
10	Сирдарё	469	6.8
11	Тошкент	3075	71,1
12	Фарғона	5263	48,7
13	Хоразм	2148	11.7
	ЖАМИ:	**30273**	**1970,9**

Изоҳ: Саноат, транспорт, алоқа, мудофаа ва бошқа мақсадларда фойдаланиладиган ер участкалари

Саноат, транспорт, алоқа, мудофаа мақсадларида ва бошқа мақсадларда фойдаланиладиган ерлар Саноат, транспорт, алоқа, мудофаа ва бошқа мақсадларда фойдаланиладиган ерларга белгиланган мақсадларда фойдаланиш учун юридик шахсларга берилган ерлар киради. Бу тоифадаги ерлар ташкилотларга юкланган вазифаларни бажариш учун белгиланган тартибда норматив ёки лойиҳа-техник ҳужжатлар асосида берилади. Саноат, транспорт, алоқа, мудофаа ва бошқа мақсадларда фойдаланиладиган ерларнинг майдони 2006 йил 1 январ ҳолатига кўра **1970,9 минг** гектар ёки жами ерларнинг **4,4 фоизини** ташкил қилади. Бундай ерларнинг Қорақалпоғистон Республикаси ва вилоятлар бўйича тақсимланиши куйидаги жадвалда келтирилган.

Хусусийлаштириладиган томорка ерлар майдони динамикаси, минг га

Ер турлари	**01.01.2000 й. ҳолатидаги майдони**	**01.01.2006 й. ҳолатидаги майдони**
Томорқа ерлар	642,9	691,3
шу жумладан, суғориладигани	481,9	522

ТАДҚИҚОТ ПРЕДМЕТИ

Ўзбекистон Республикасида
ер участкасини хусусийлаштиришнинг
шаклланиши, функцияси, давлат
механизми ва ер участкасини
рўйхатлашнинг табақалашган
тизимини такомиллаштиришга
қаратилган ташкилий-ҳуқуқий ва
иқтисодий-ижтимоий муносабатлар

Тадқиқот жараёнида қуйидаги вазифаларни ҳал қилиш кўзда тутилган:

☞иқтисодиётни эркинлаштириш ва иқтисодиёт тармоқларида ислоҳотларни чуқурлаштириш шароитида ер участкасини хусусийлаштириш жараёнини таҳлил қилиш;

☞ер участкасини руйхатлаш маълумотлар банкини шакллантиришда ривожланган давлатлар тажрибасини ўрганиш;

☞ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни рўйхатга олиш бўйича мавжуд услубиятларни ўрганиш;

☞ер участкасини хусусийлаштиришга оид рўйхатлашни шакллантириш заруриятини асослаш;

☞ер бозорини тартибга солиш механизмларини ахборот манбаси сифатида юритишни асослаш;

☞ахборотлар технологиясини такомиллаштириш, ягона тизимга келтириш, маълумотларни сақлаш, янгилаш ва фойдаланувчиларга ишончли ва тежамли ҳолда етказиш услубини ишлаб чиқиш.

Тадқиқот усули

Иқтисодий таҳлил, мониторинг кузатиш, статистик гуруҳлаш, илмий гуруҳлаш, таққослаш, математик моделлаштириш, индекс, эксперт баҳолаш, башорат ва бошқа усуллар

Тадқиқотнинг илмий янгилиги

ер участкасини хусусийлаштириш максадида маълумотлар банкини яратиш бўйича белгиланган мақсад ва вазифаларни бозор иқтисодиёти усули, тамойиллари ва талаблари асосида ҳал этилиши

Тадқиқот ишидан кутилаётган натижа

Тадқиқот ишининг амалиётдаги аҳамияти ва натижалари ер участкасини хусусийлаштириш назарияси ва амалиётининг мақсадли йўналишини белгилаш, ер участкасини олди-сотди ва ижарага бериш хамда хусусийлаштириш максадида маълумотлар банкини яратиш

Ишлаб чиќилган «Еравтобанк» рўйхатлаш компьютер дастурини Республика миќъёсида маъмурий туманлардаги ер ресурслари ва давлат кадастри хизмати амалиётида ќўллаш эвазига ќуйидаги натижаларга эришилади.

- Ер участкаларига бўлган ђуќуќларни рўйхатга олишни такомиллаштиришда хужжатларни расмийлаштиришни тартибга солиш имкониятларни пайдо бўлади;
- Рўйђатлашни такомиллаштириш эвазига, йўл ќўйилаётган хато ва камчиликлар 5-10 баробарга камаяди ђамда хужжатлар хажмини 10 мартагача камайтиришга эришилади;
- Лойиђа натижаларини амалиётда тадбиќ этиш эвазига кутиладиган иќтисодий самара республика бўйича 1,5 млрд сўмни ташкил этади.

Рўйҳатлашни автоматлаштиришнинг бевосита самарасидан ташқари қуйидаги билвосита самараларга эришиш кўзда тутилади:

- иш сифатини ва мутахассислар малакасини ортиши;
- ишлаб чиқариш маданиятини ўсиши маълумотларни аниқлиги ва хаққонийлигига эришиш;
- ердан фойдаланувчи субъектлар ўртасида, субъектлар ва давлат органлари ўртасидаги низоларни тезкор ва ўз вақтида бартараф этиш имкониятлари ортади;
- ердан фойдаланувчи субъектларнинг ҳуқуқий ҳимояси ортади ва барқарор фаолияти таъминланади.
- ягона ер солиғи қийматини белгилаш бўйича ҳисоб-китобларда аниқлик ортади ва бу соҳада тезкор маълумотлар олиш имконияти кучаяди.

Лойихада тавсия этилган ечимларни республикамиз туманларидаги барча ердан фойдаланувчи субъектлардаги ер участкалар учун амалга оширилса рўйҳатлашда янги технологияларни қўллашга ва ягона тизимни жорий этишга асос яратилади.

- Республикамиздаги мавжуд ер ресурсларини ердан фойдаланувчилар ўртасида тақсимот қилишда ер участкаларини рўйхатга олиш муҳим вазифа эканлиги илмий тадқиқотни бажариш жараёнида аниқланди.

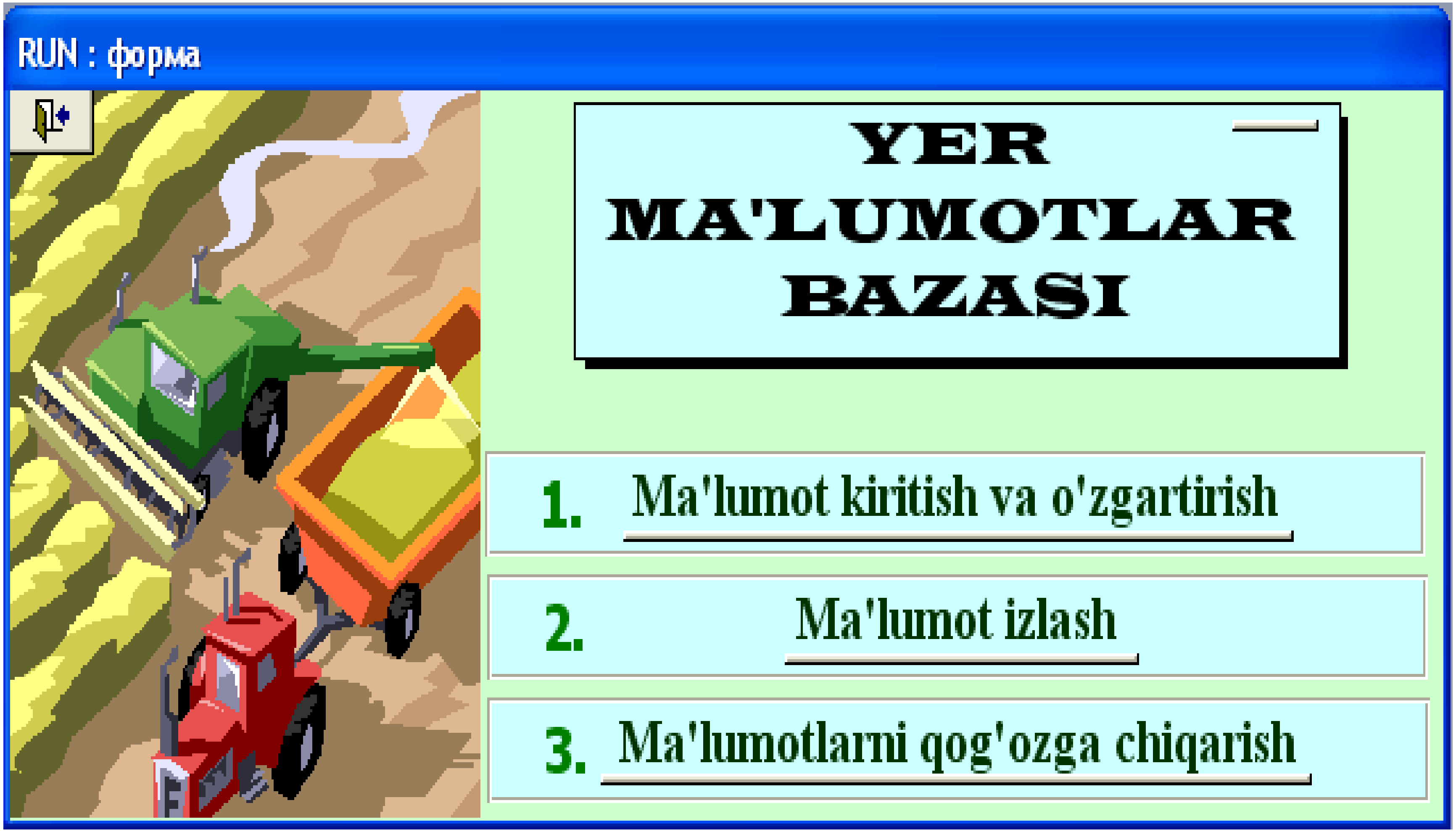
- Ер участкаларини рўйхатлаш солиқ тизимини тартибга солиш, ердан фойдаланишни назорат қилиш ишларини самарадорлигини ошириш иш натижасида аникланди.

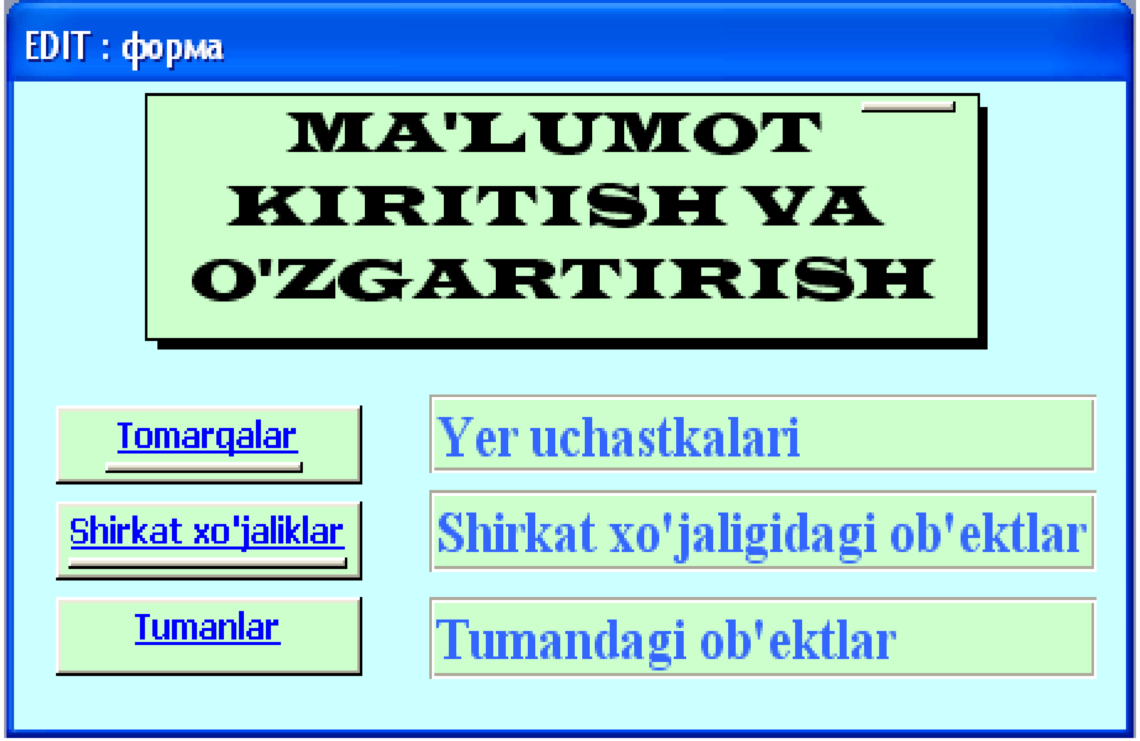
- Рақамли кадастр харитасини яратиш асосида рўйхатга олишни такомиллаштириш имконияти бу йуналишни истиқболини очиб берди.

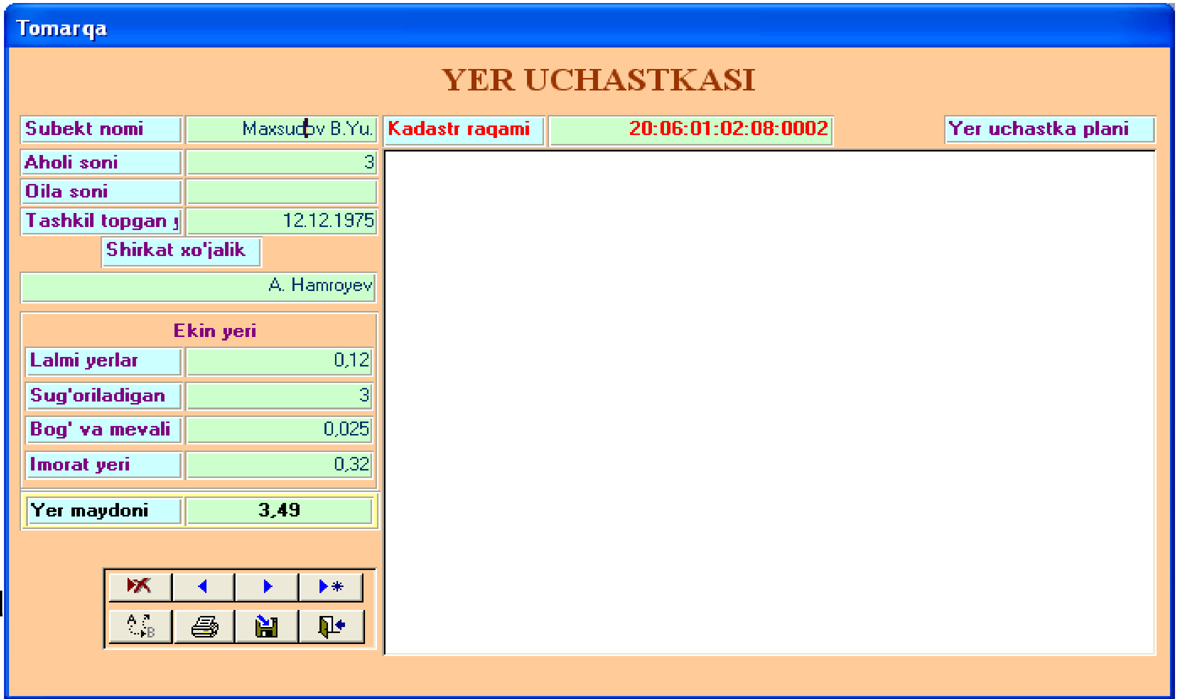
- Ер участкасини давлат рўйхатига олишда рақамли кадастр хариталарини тузишдан асосий мақсад, ердан оқилона фойдаланишни бошқаришни тартибга солишдан иборатлиги ўз тасдиғини топди.

- Бу ғояни амалда тадбик қилиш ер кадастри ишлаб чиқариш жараёнини такомиллаштиришга ва соҳа ходимларини меҳнат ва вакт сарфини камайтиришга олиб келади.

Эътиборингиз учун раҳмат!


RUN : форма
YER
MA'LUMOTLAR
BAZASI
1. Ma'lumot kiritish va o'zgartirish
2. Ma'lumot izlash
3. Ma'lumotlarni qog'ozga chiqarish


EDIT : форма
MA'LUMOT KIRITISH VA O'ZGARTIRISH
Tomarqalar
Shirkat xo'jaliklar
Tumanlar
Yer uchastkalari
Shirkat xo'jaligidagi ob'ektlar
Tumandagi ob'ektlar


Tomarqa
YER UCHASTKASI
Subekt nomi
Maxsudov B.Yu.
Kadastr raqami
20:06:01:02:08:0002
Yer uchastka plani
Aholi soni
3
Oila soni
Tashkil topgan y
12.12.1975
Shirkat xo'jalik
A. Hamroyev
Ekin yeri
Lalmi yerlar
0,12
Sug'oriladigan
3
Bog' va mevali
0,025
Imorat yeri
0,32
Yer maydoni
3,49

AXMda mavjud obektlar

SHIRKAT XO'JALIGIDAGI OB'EKTLAR HAQIDA AXBOROT

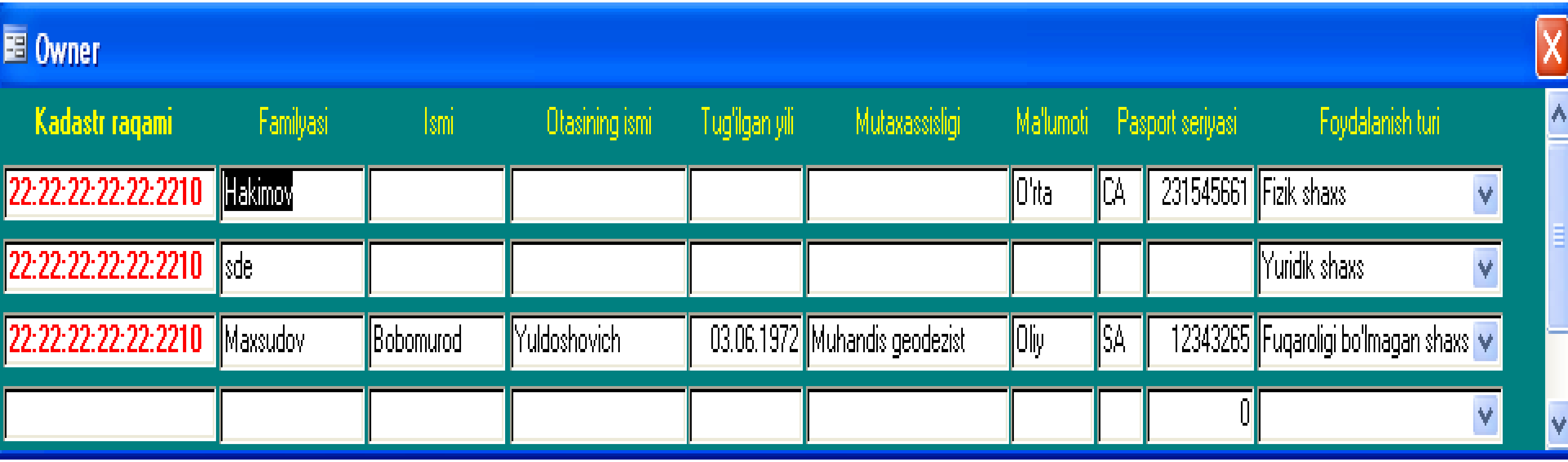
Bog'zor	1	Sug'oriladigan	0
Uzumzor	1	Sug'oriladigan	0
Tutzor	1	Sug'oriladigan	1
Mevali ko'chtzor...	1	Sug'oriladigan	0
Daraxtzorlar jami	4	**Sug'oriladigan**	1
Ekin jami	4	Sug'oriladigan	0
Bo'z yerlar jami	1	Sug'oriladigan	0
Pichanzor jami	0	Sug'oriladigan	0
Yaylov jami	1	Suv b\n ta'minl	0
Q.X. yer turlari	10	**Sug'oriladigan**	1
Imorat yeri	2	Sug'oriladigan	5
Ekin yeri:	2	**Tomarqa yeri**	9
Ihota daraxtzorlar	2	Sug'oriladigan	2
Terakzor	2	Sug'oriladigan	10
Jami o'rmon	4	**Sug'oriladigan**	12
Daryo va soylar	2	Ko'llar	1
Suv ombor va havzal	3	Kanal, kollektor	2
Suv ostidagi yerlar	8		
Yo'l, so'qmoq va chor	10	Butazor	6
Ijtimoiy hovli, ko'cha v	0	Ijtimoiy binolar	0
QXda foydalanilmaydi	9	Meliorativ yerlar	10
Jami Q.X.da foydalanilmaydigan yerlar			27

Umumiy yer maydoni 53

Sugoriladigan umumiy yer maydoni 26

Tashkil topgan vaqti:	06.06.1975	Ob'ekt nomi	Yer uchastkasi	Satrlar:	24
Mulkdor		Kadastr raqami	22:22:22:22:22:2210	Tuman	Sharof Rashidov
Maxsudov B.Yu.		Oila soni	1	Yo'nalish	Chorvachilik

Ердан фойдаланувчи субъект тўғрисида маълумотлар дарчаси

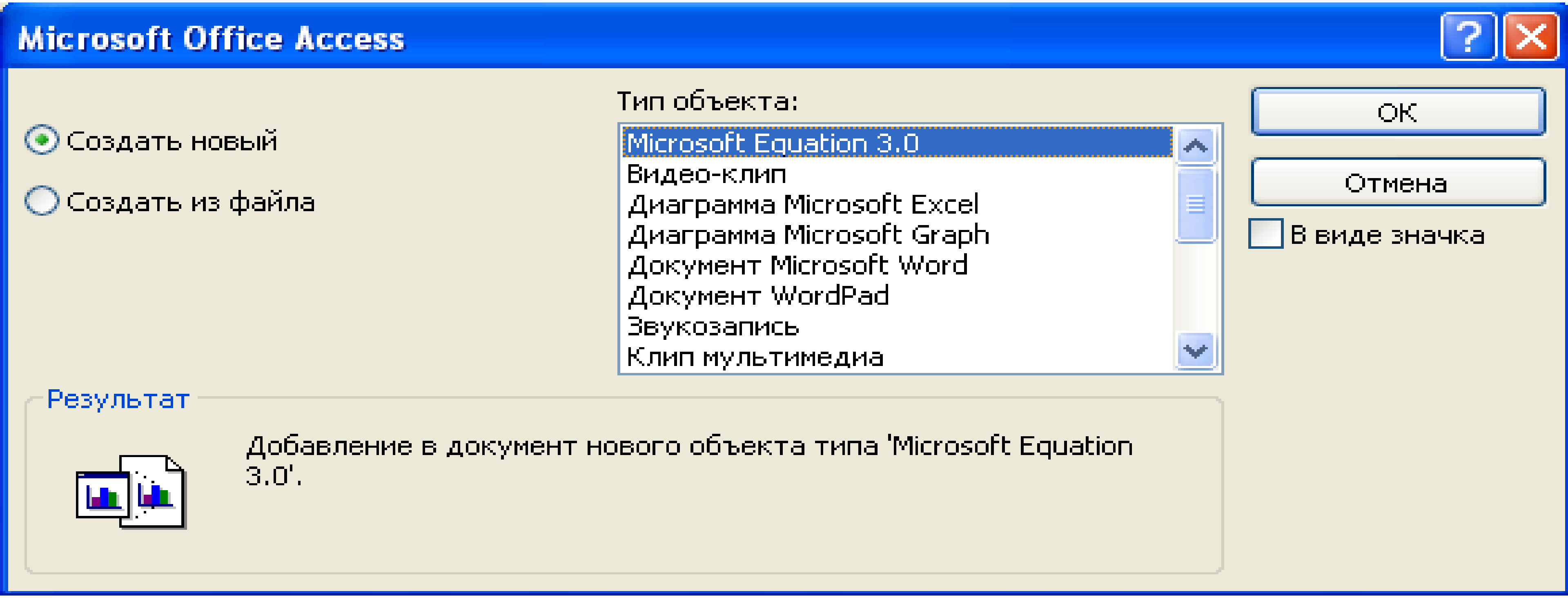


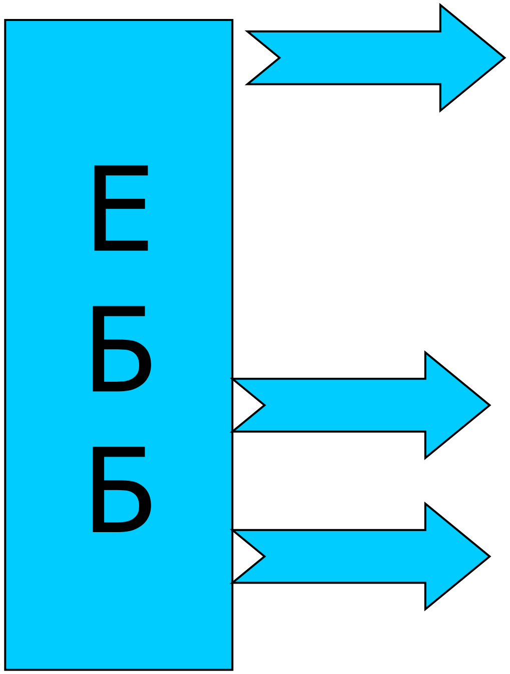
Owner

Kadastr raqami	Familyasi	Ismi	Otasining ismi	Tug'ilgan yili	Mutaxassisligi	Ma'lumoti	Pasport seriyasi		Foydalanish turi
22:22:22:22:22:2210	Hakimov					O'rta	CA	231545661	Fizik shaxs
22:22:22:22:22:2210	sde								Yuridik shaxs
22:22:22:22:22:2210	Maxsudov	Bobomurod	Yuldoshovich	03.06.1972	Muhandis geodezist	Oliy	SA	12343265	Fuqaroligi bo'lmagan shaxs
								0	

Ер участкалари тўѓрисидаги маълумотлар

(умумий кўриниш)





Давла бошкаруви

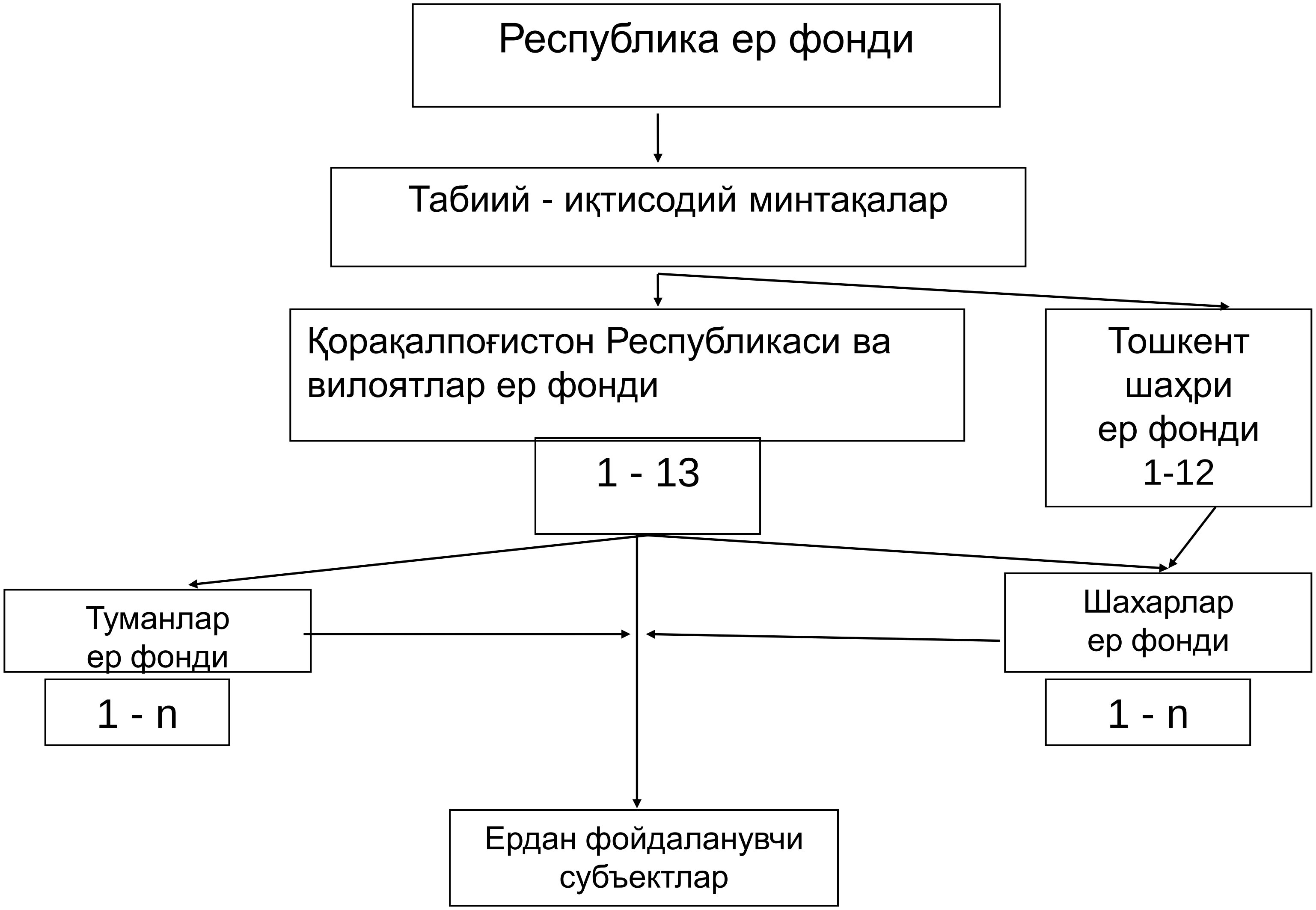
*умумдавлат бошкаруви

*Идоравий бошкарув

Махаллий бошкарув

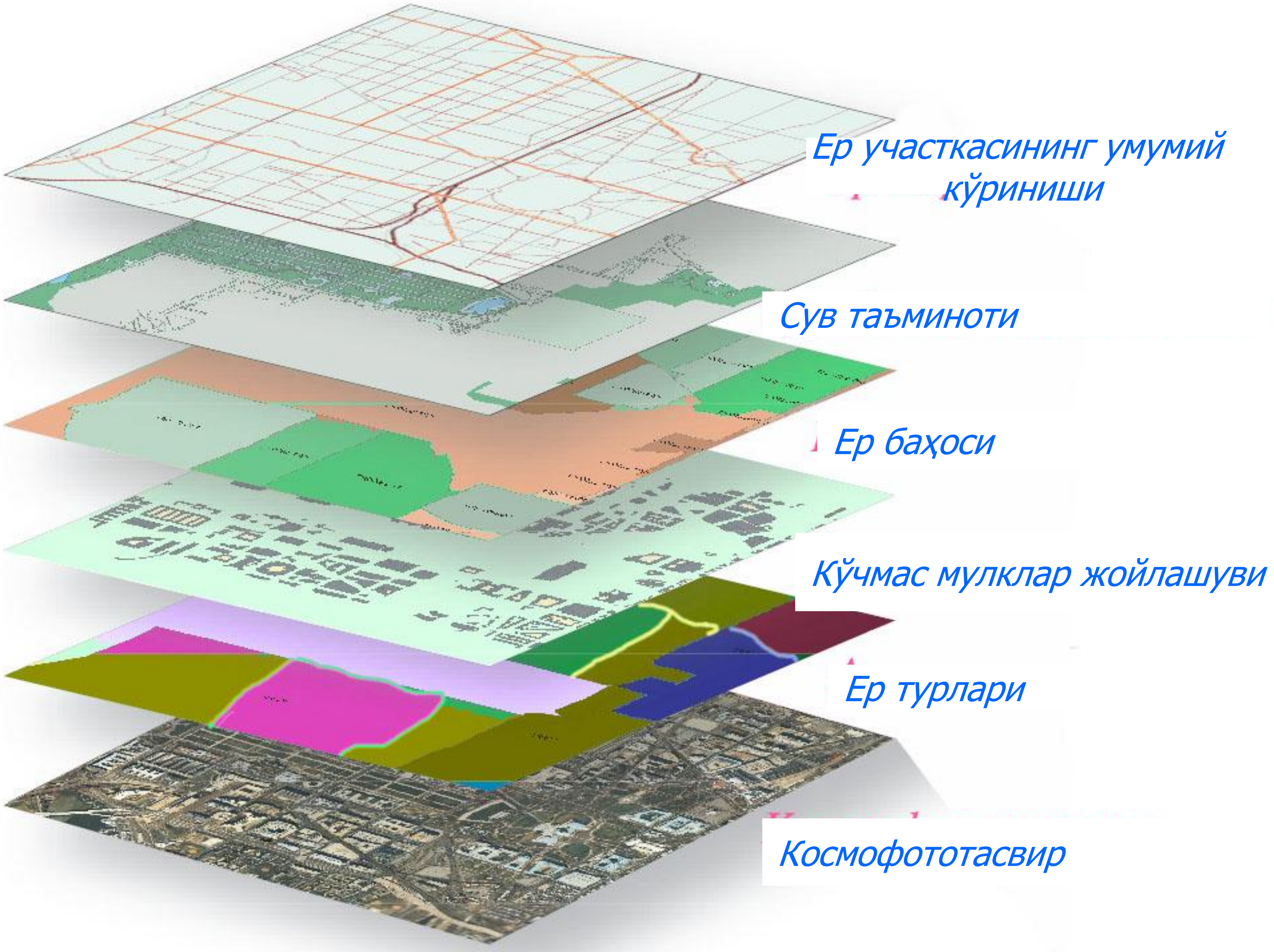
Хужалик (ердан фойдаланувчи субъект) бошкаруви

Расм. ЕББ турлари ва назорат боскичлари



2-расм. Ер фонди тақсимотининг объектлари ва субъектлари тизими

Хусусийлаштириладиган ер участкасининг қатламли харитаси



«Еравтобанк» дастури учун ҳужжатлар рўйхати (намунавий кўринишда)

1. *Ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқини берувчи Давлат далолатномасини берилган санаси*
2. *Ер участкасидан фойдаланиш муддати*
3. *Ер участкасидан фойдаланиш мақсади*
4. *Ердан фойдаланувчи субъектнинг ихтисослиги*
5. *Ердан фойдаланувчи субъектнинг ер участкалари бўйича ер баланси*
6. *Юридик (жисмоний) шахснинг Ф.И.Ш., манзили*
7. *Ер участкасининг (ер участкалари билан) ҳудудий жойлашув шакли*
8. *Вилоят кадастр тартиб рақами*
9. *Туман кадастр тартиб рақами*
10. *Кадастр минтақаси*
11. *Кадастр массиви*
12. *Кадастр мавзеси*
13. *Ер участкасининг кадастр рақами*
14. *Румб бўйича ер участкасини жойлашув шакли*
15. *Координаталар бўйича ер участкасини жойлашув шакли*
16. *Дирекция бурчаклари бўйича ер участкасини жойлашув шакли*
17. *Ер участкасини рақамли кадастр харитаси*
18. *Ер бахоси (бонитет бали, меъёрий қиймати, қишлоқ хўжалик ерлари учун)*
19. *Ер ижараси ҳақининг миқдори*
20. *Дебитор қарзлари (ер ижараси бўйича)*
21. *Кредитор қарзлари (ер ижараси бўйича)*
22. *Ердан фойдаланиш мақсади*
23. *Ер ижараси ҳақи бўйича қарздорлар*
24. *Ер участкасидаги объектлар чегарасининг шаклий чизмаси*
25. *Ер турларини жойлашув шакли*

26. Сервитут шартномаси
27. Сервитут шартномаси бўйича ер участкасининг шаклий чизмаси
28. Кўчмас мулклар рўйхати
29. Мулкчилик ҳуқуқини берувчи ҳужжатлар
30. Кўчмас мулкларга эгалик ҳужжатлари
31. Кўчмас мулклари жарачилари рўйхати
32. Кўчмас мулклар қиймати
33. Кўчмас мулклар ижара ҳақи миқдори
34. Олдинги ердан фойдаланувчи юридик (жисмоний) шахс (Ф.И.Ш.)
35. Ер ўлчови далолатномаси (охиргиси)
36. Ер ўлчови бўйича ер баланси (охиргиси)
37. Ер ўлчаган ташкилот ва ходим (манзили, Ф.И.Ш.)
38. Ер участкасидаги контурлар харитаси
39. Ер участкасидан фойдаланишда содир этилган қонун бузарлик ҳолатлари
40. Кўчмас мулк таркибидаги хоналар жойлашуви шакли
41. Бинодаги субъектлар сони
42. Бинодаги субъектлар (юридик ёки жисмоний шахслар)
43. Бинолар ижарачилари рўйхати
44. Бинолар ижарачиларининг ижара бўйича қарздорлиги
45. Хоналар ижарачилари рўйхати
46. Хоналар кадастр ҳужжати
47. Хоналар ижарачиларининг ижара хаки бўйича қарздорлиги
48. Хонадан фойдаланишни чеклаш ҳужжатлари
49. Хонадан фойдаланишни тақиқлаш ҳужжати
50. Хонадонлар эгаси Ф.И.Ш.
51. Хоналардан фойдаланиш бўйича сервитут шартномалар ҳужжатлари
52. Ягона ер солиғи миқдори (ер учатскаси бўйича)
53. Ягона ер солиғи (кучмас мулклар бўйича)
54. Рўйхатга олиш учун ҳақ тўлаш миқдори
55. Кўчмас мулкларни баҳолаш учун хизмат ҳақи
56. Суғориш манбаси (асосий канал номи)

Кадастр ракамларини шакллантириш ечимлари Тошкент вилоятининг Кибрай тумани худудида жойлашган хусусийлаштириладиган ер участкаси мисолида берилган.

Тошкент вилояти Кибрай туманидаги ер участкасининг кадастр раками 11:05:01:01:02:0003:0008:016.

Бу ерда: 11 – минтака (Тошкент вилояти) раками

05 – Кибрай тумани раками

01 – кадастр зонасининг раками

01 - кадастр массиви раками

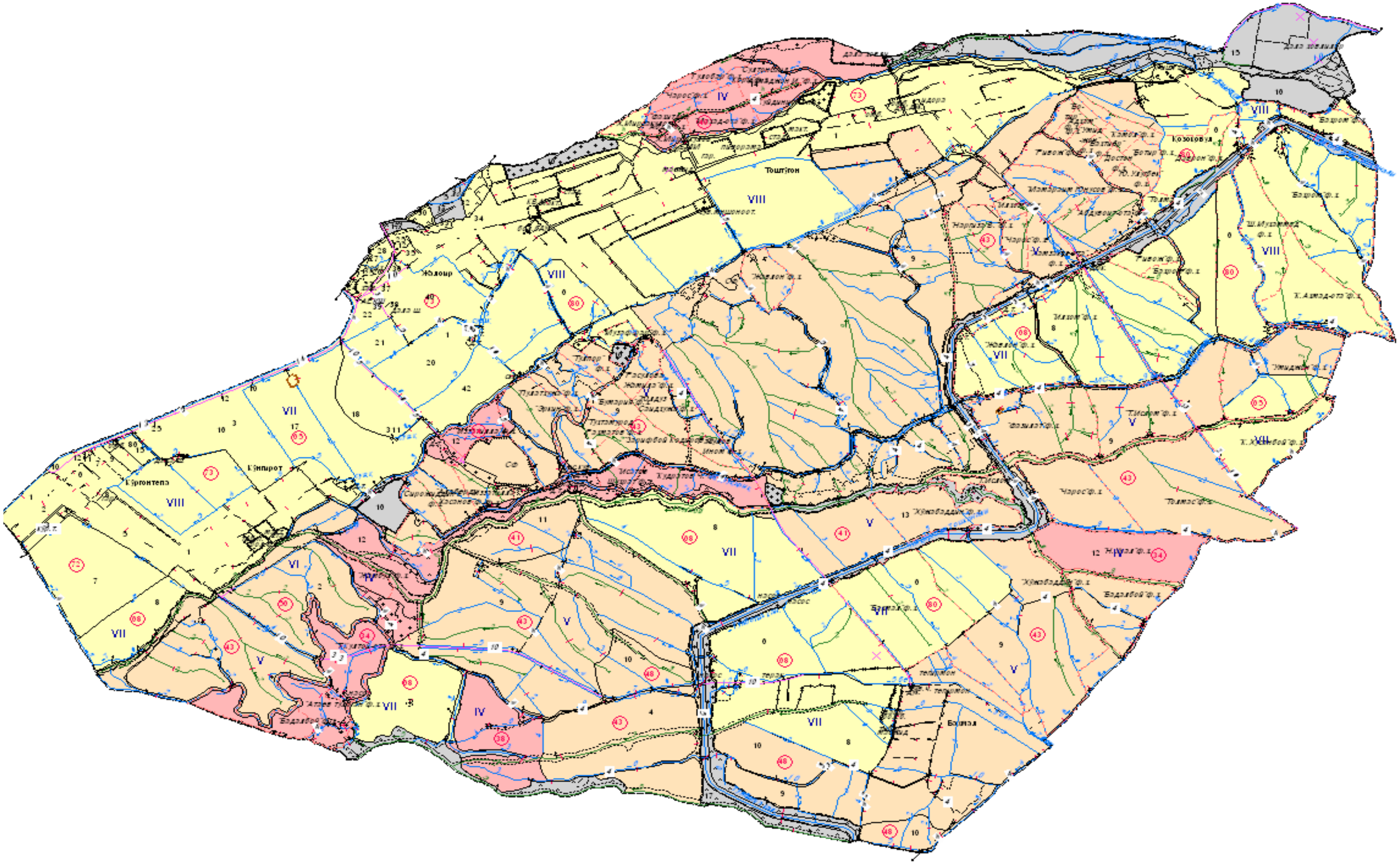
02 – кадастр мавзеси раками

0003 – кадастр мавзеси чегарасидаги хусусийлаштириладиган ер участкасининг раками.

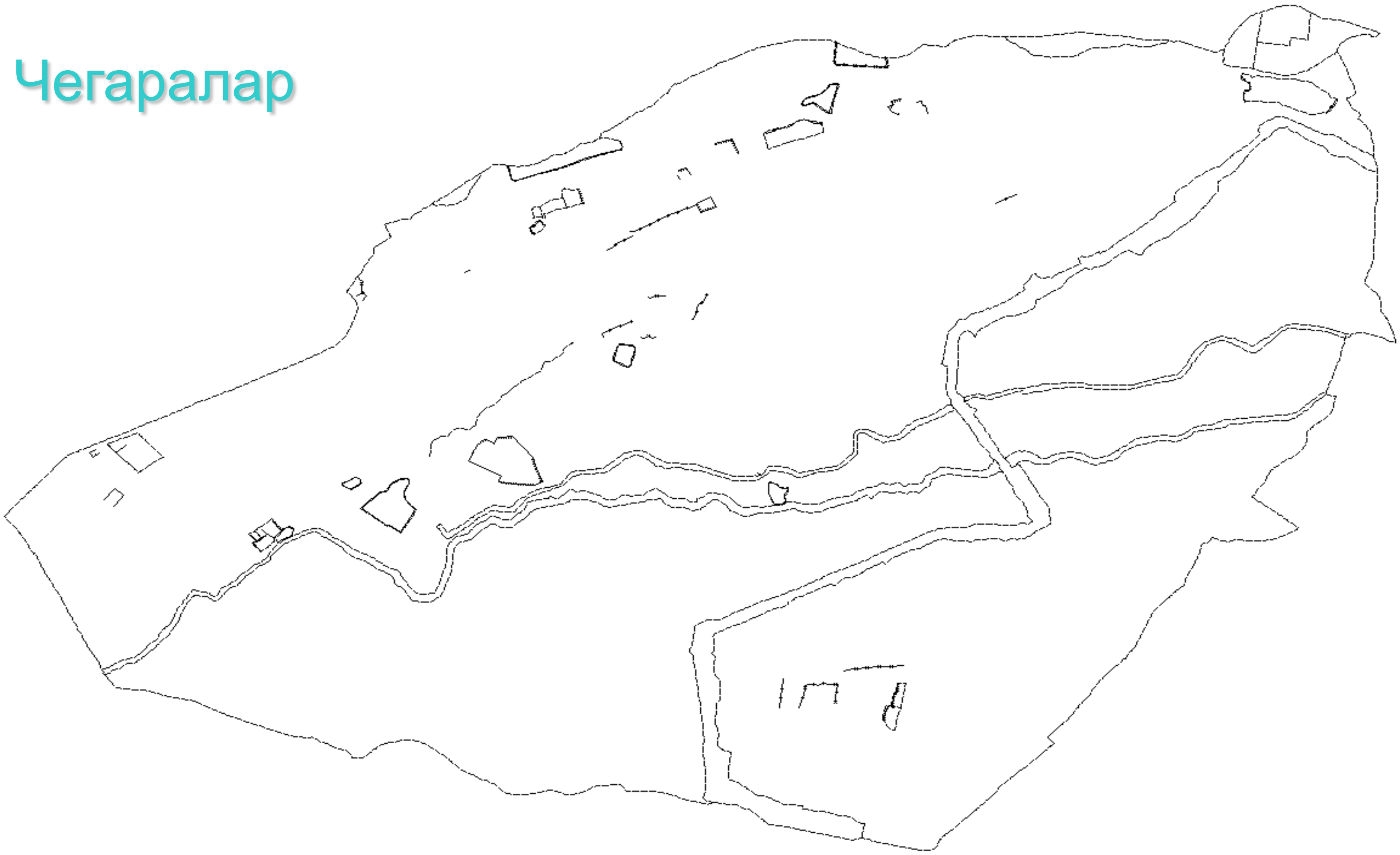
0008 – Хусусийлаштириладиган ер участкаси чегарасидаги бино ва иншоотларнинг раками.

016 –Бино, иншоотлар бир кисмининг кадастр раками (асосий бино ва иншоотлар буйича).

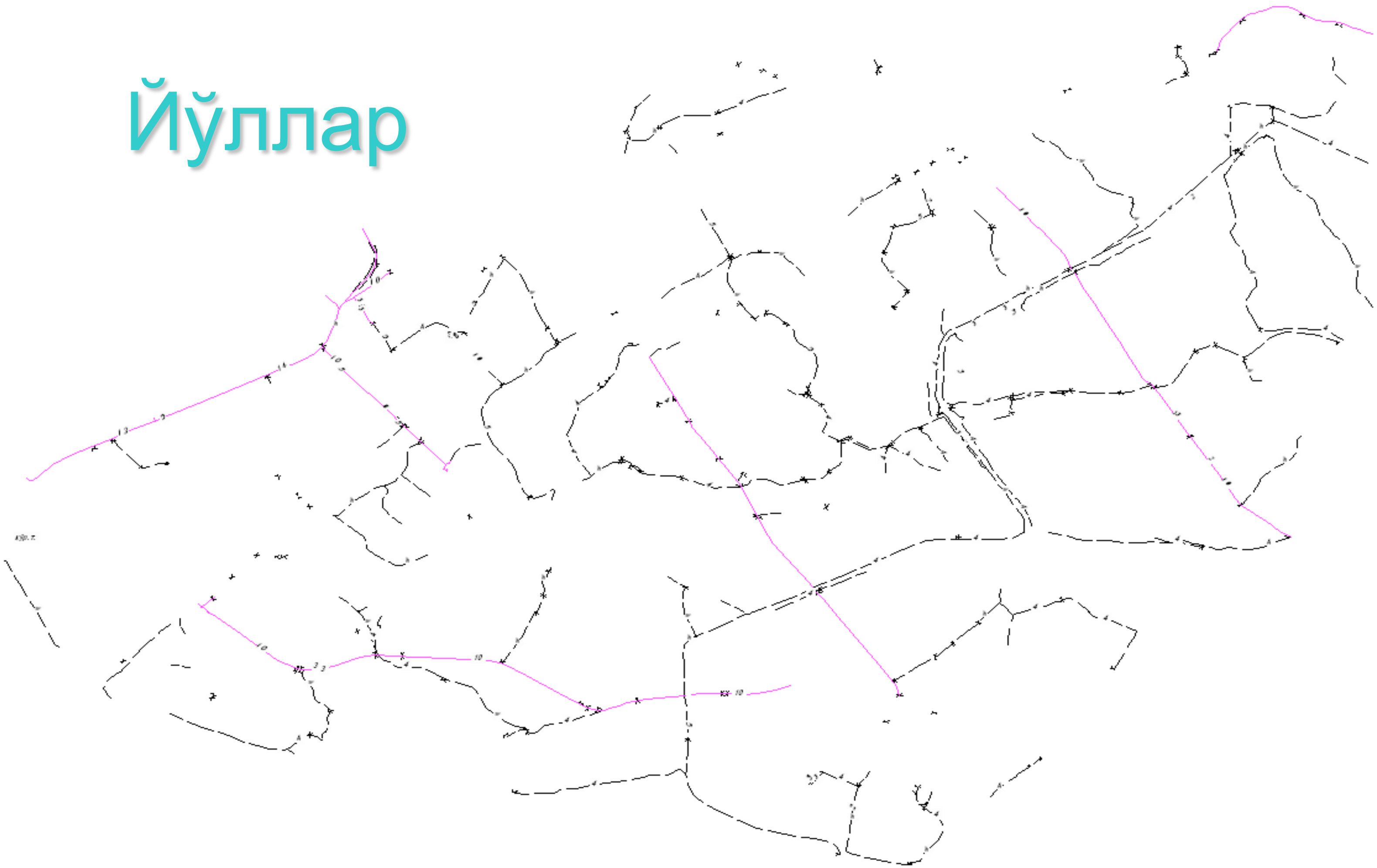
Ер кадастри маьлумотларини шакллантиришда қатламли хариталардан фойдаланиш



Чегаралар

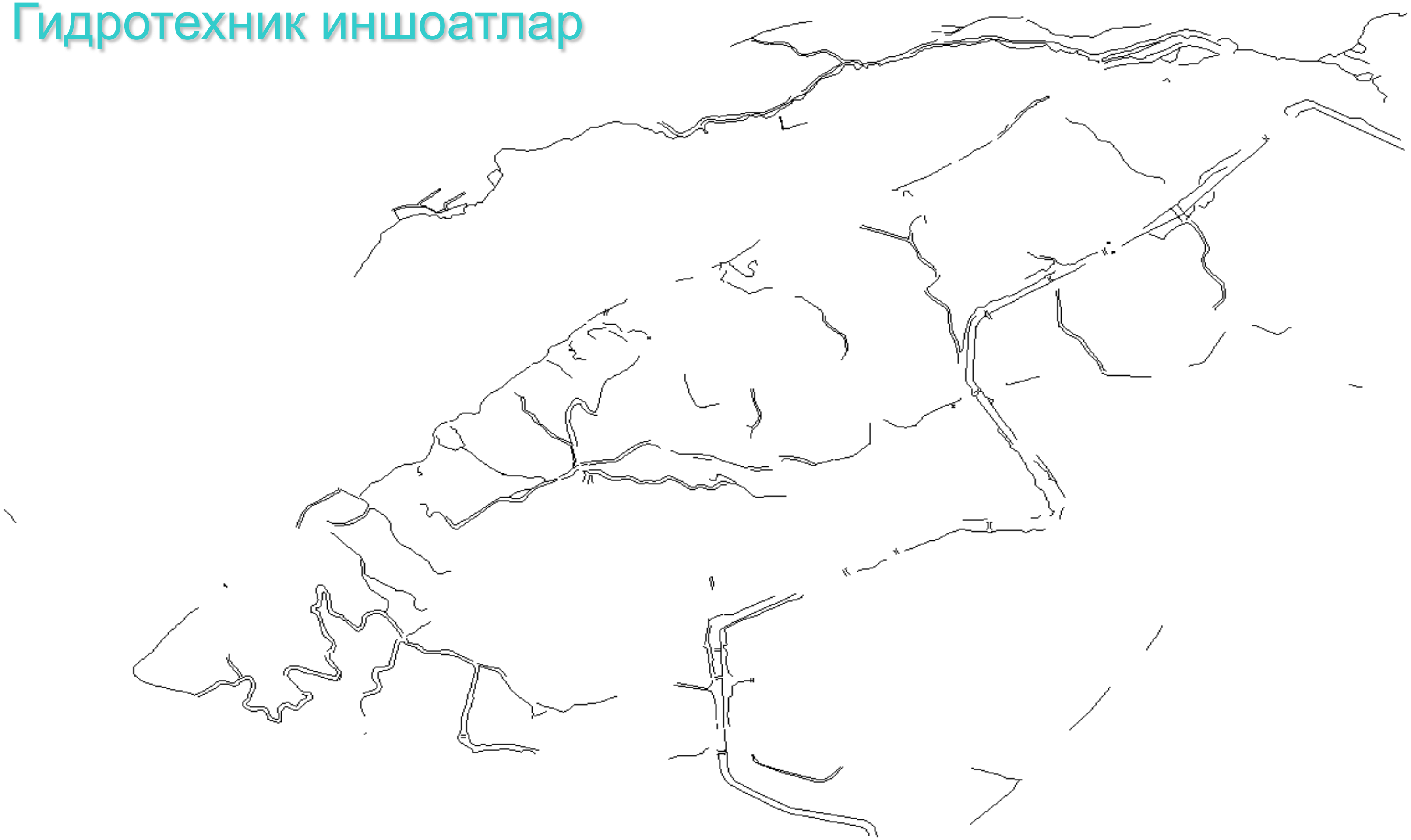


Йўллар

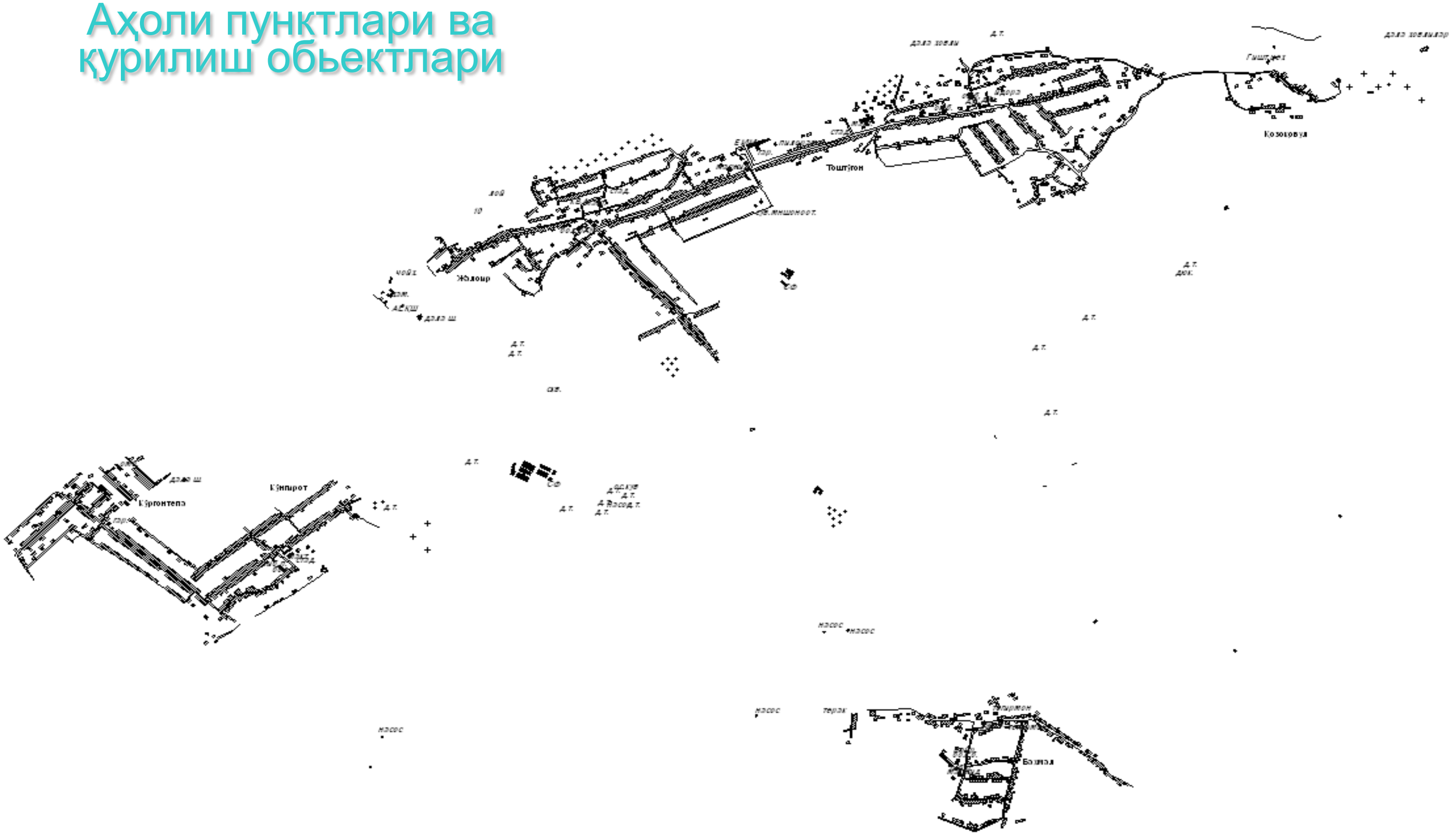


Ариқ ва зовурлар

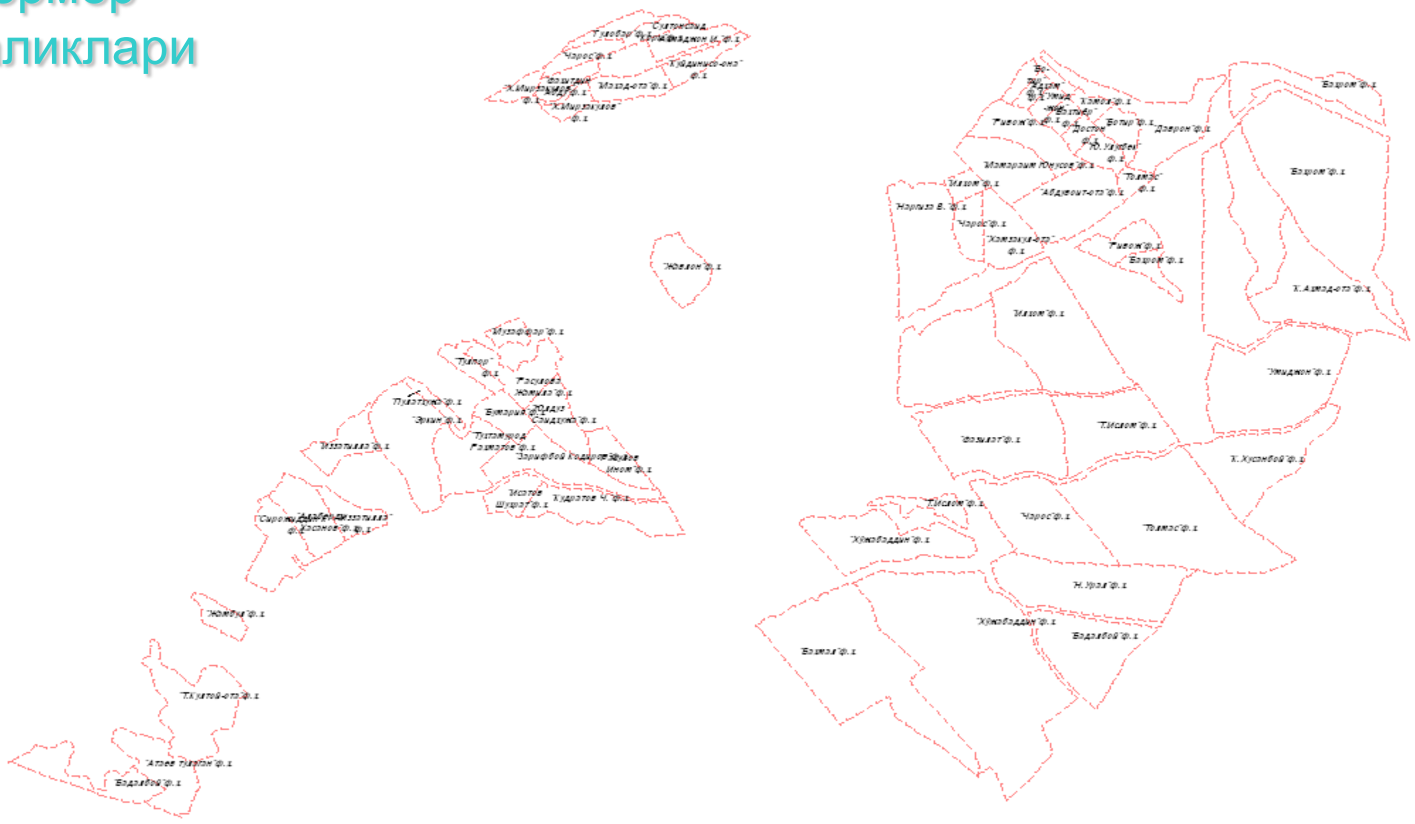
Гидротехник иншоатлар



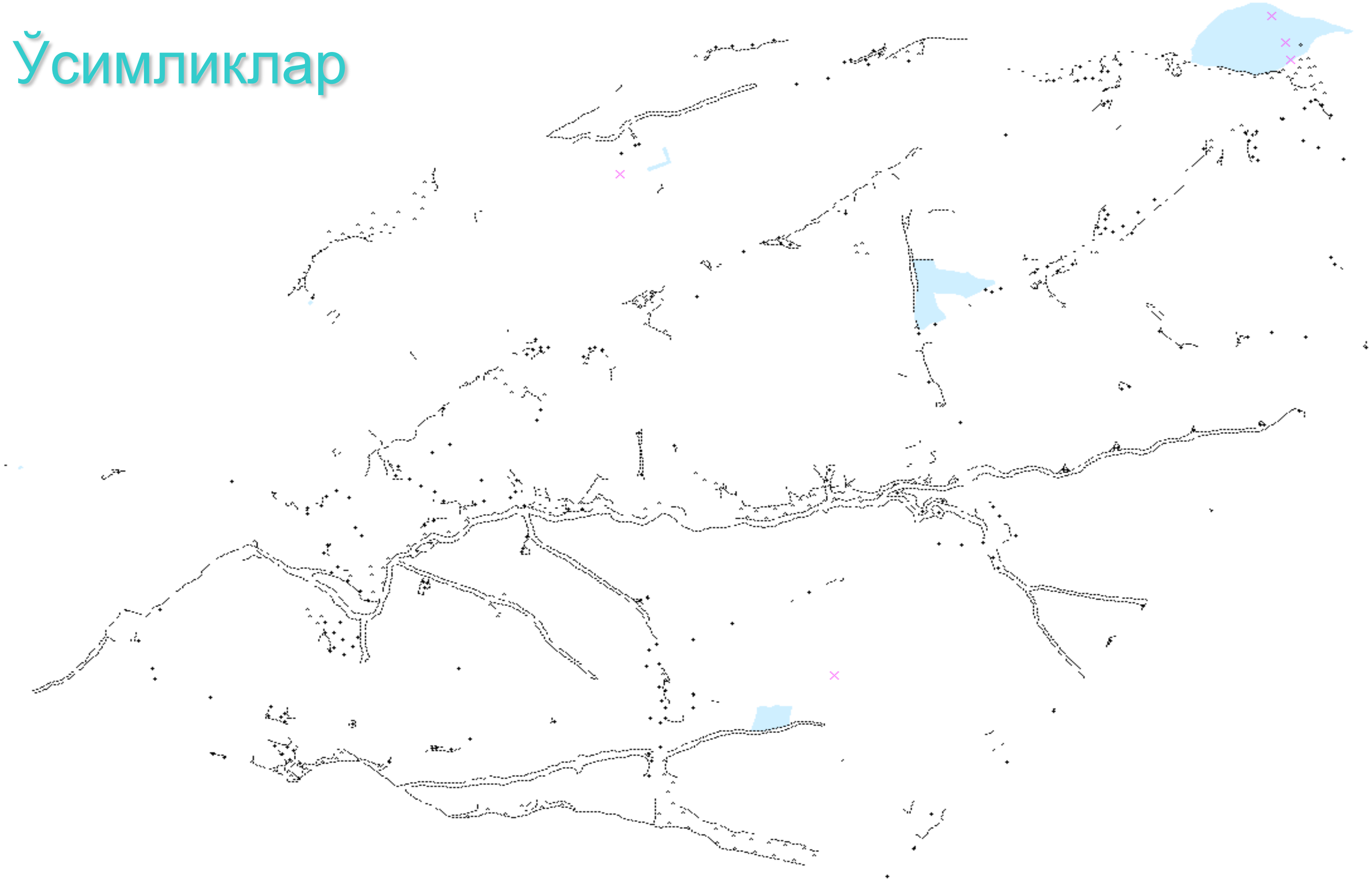
Аҳоли пунктлари ва қурилиш обьектлари



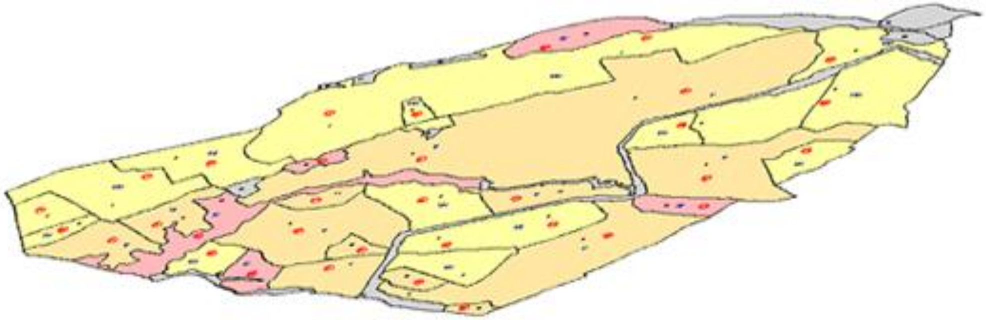
Фермер хўжаликлари



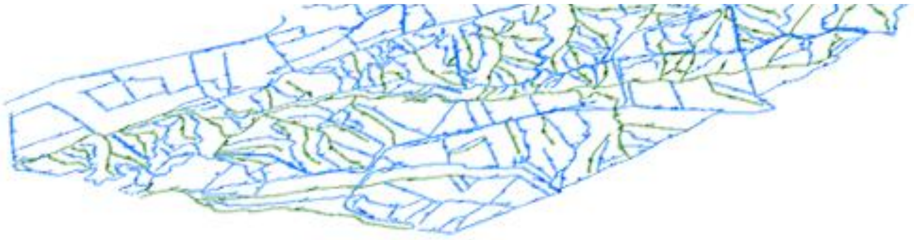
Ўсимликлар



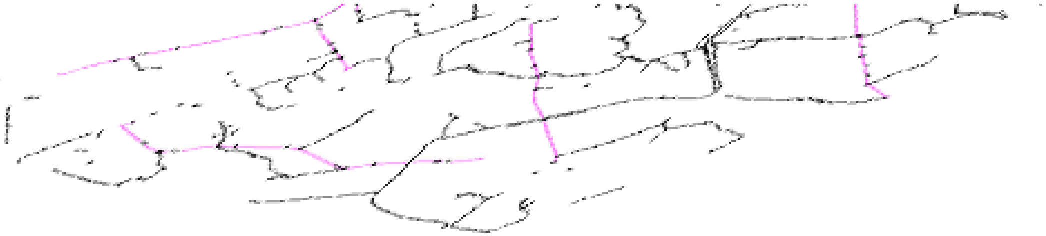
ТУПРОҚ



ГИДРОГРАФИЯ

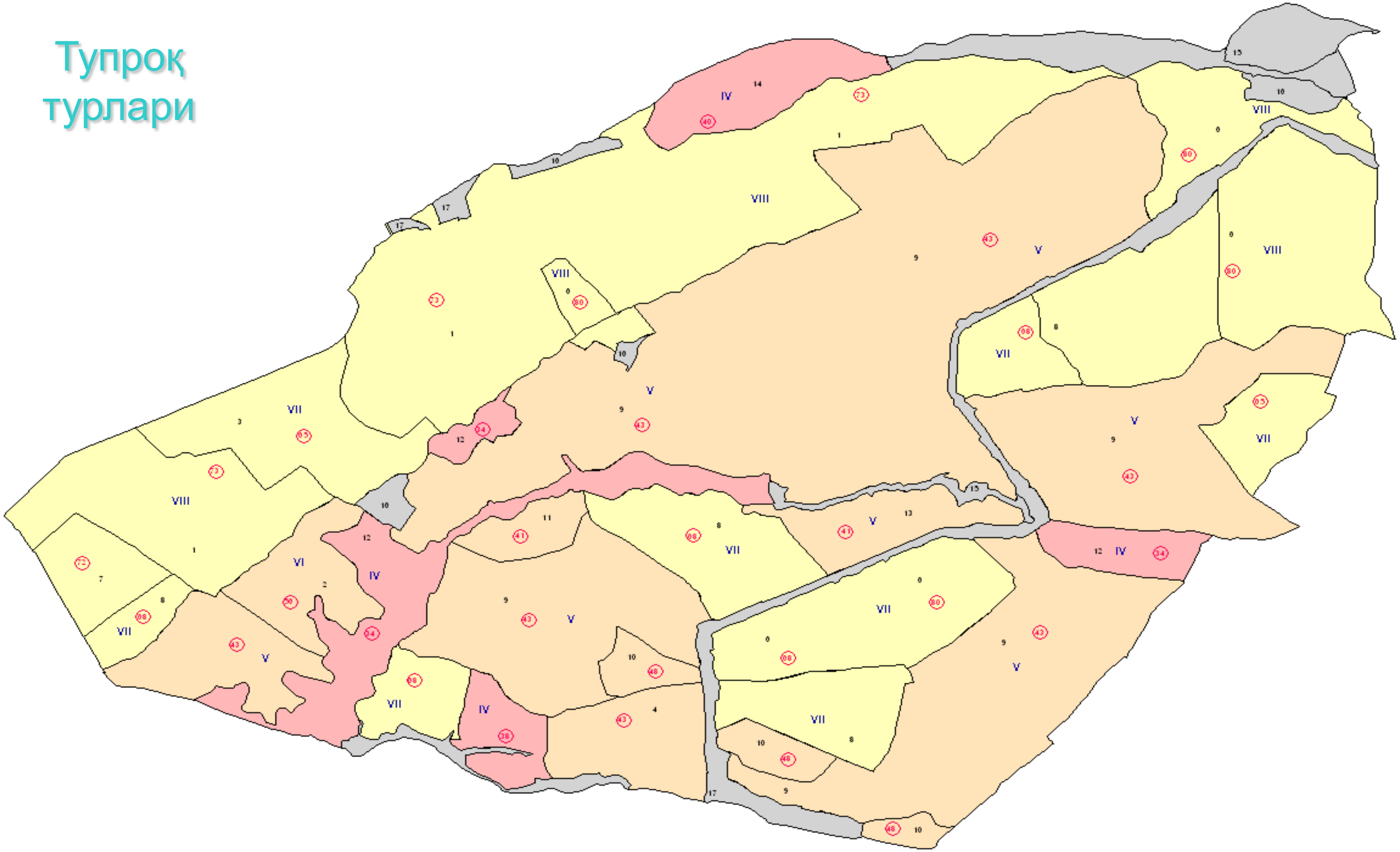


ЙЎЛЛАР

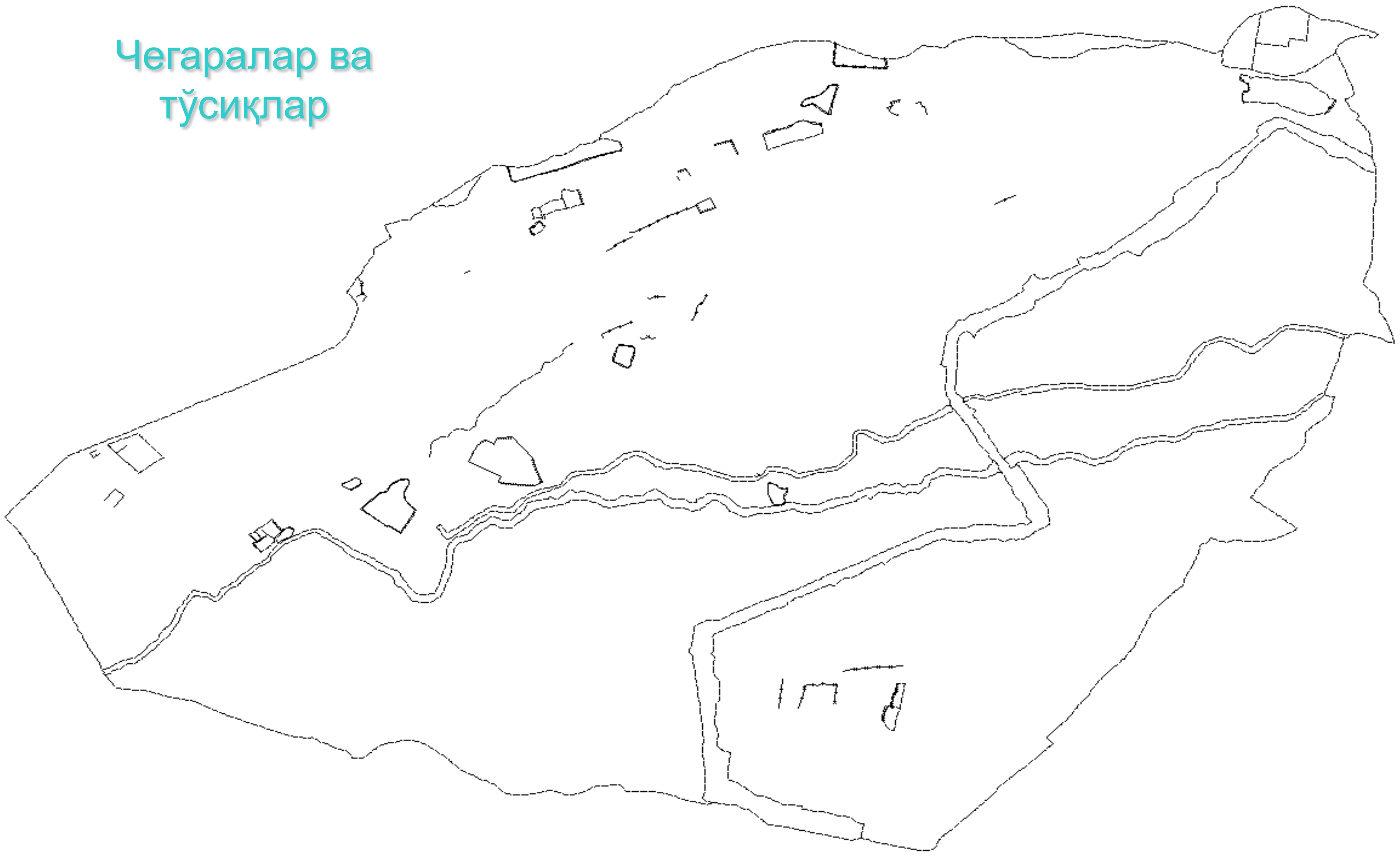


ЧЕГАРАЛАР

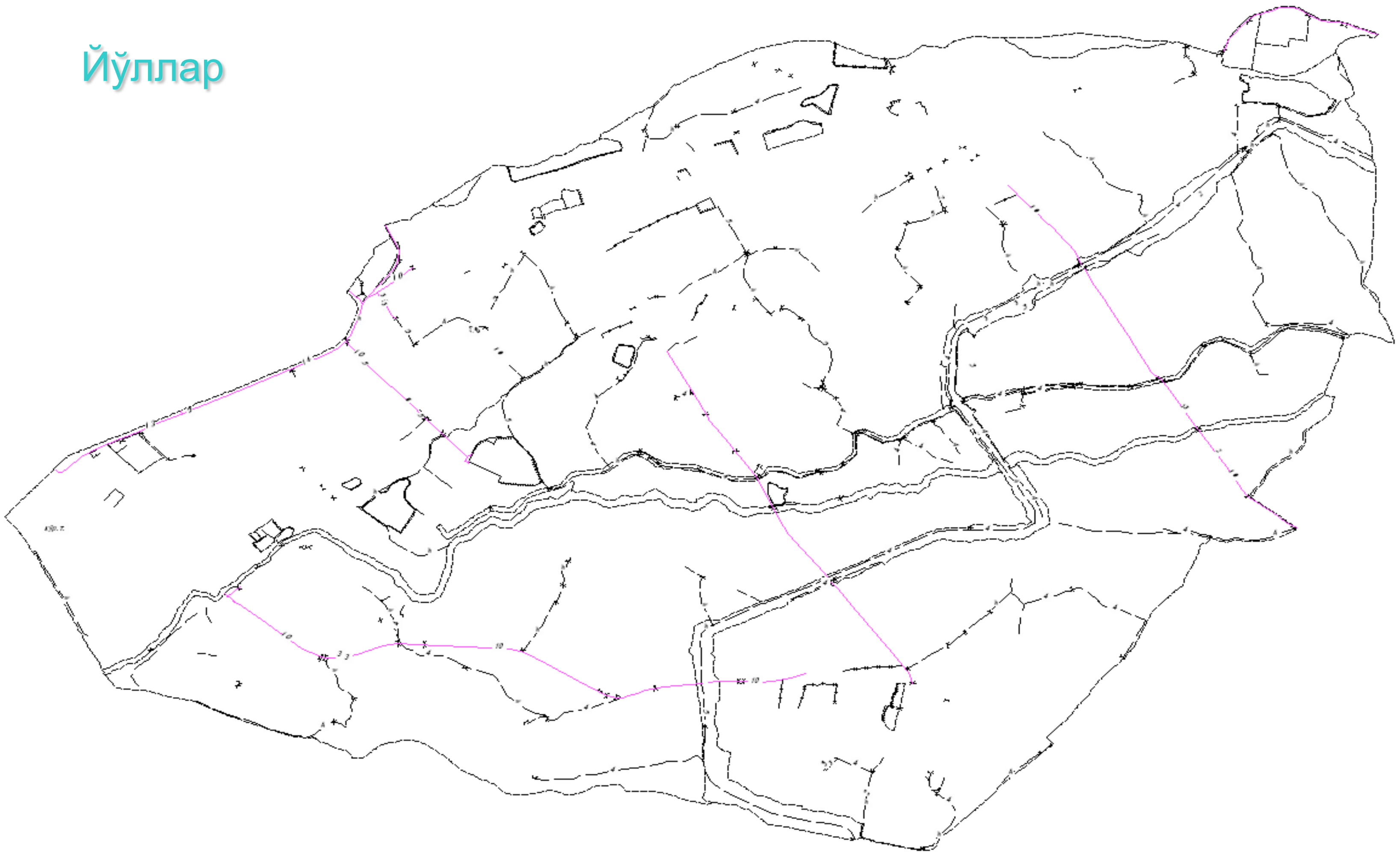
Тупроқ турлари



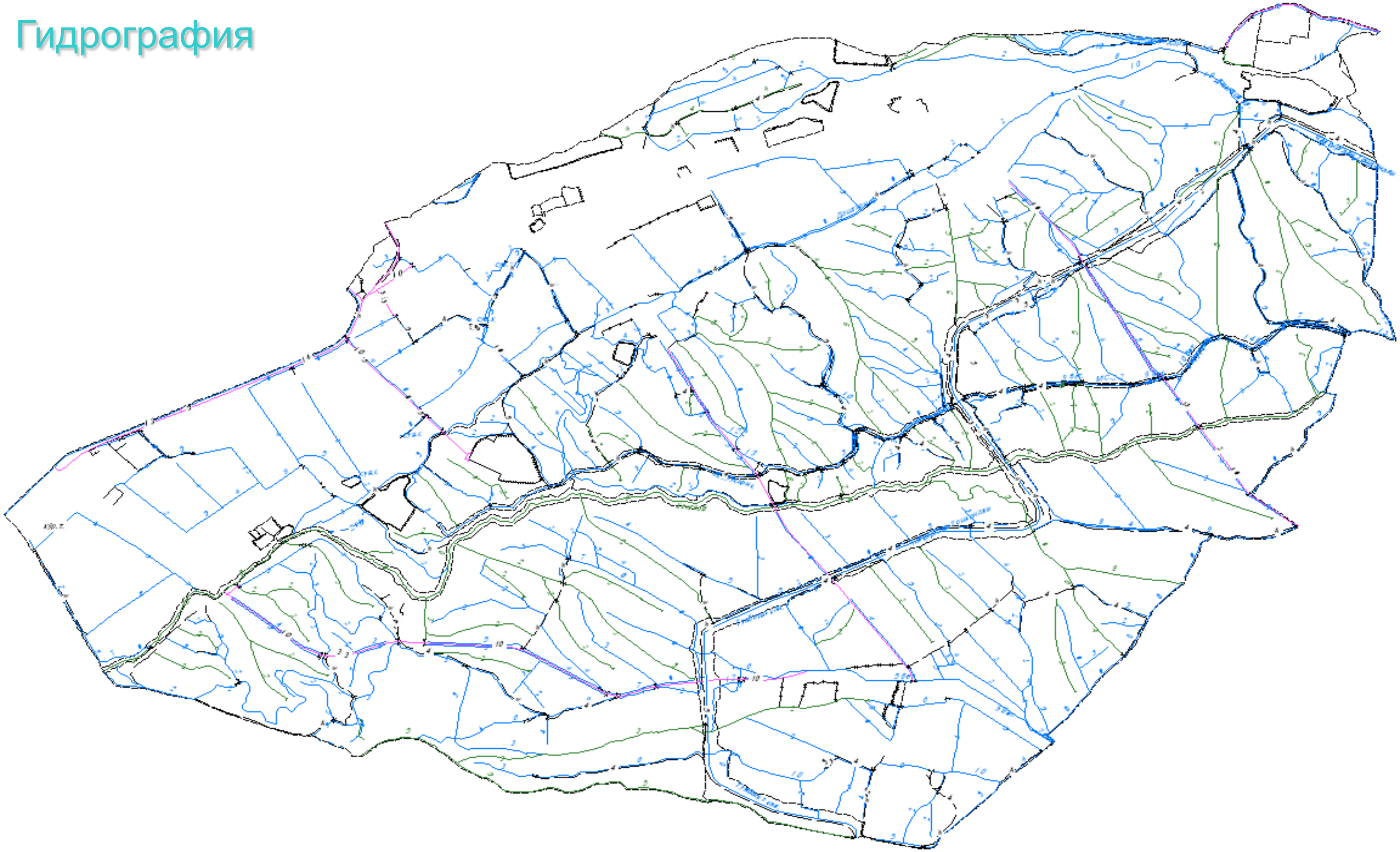
Чегаралар ва тўсиқлар



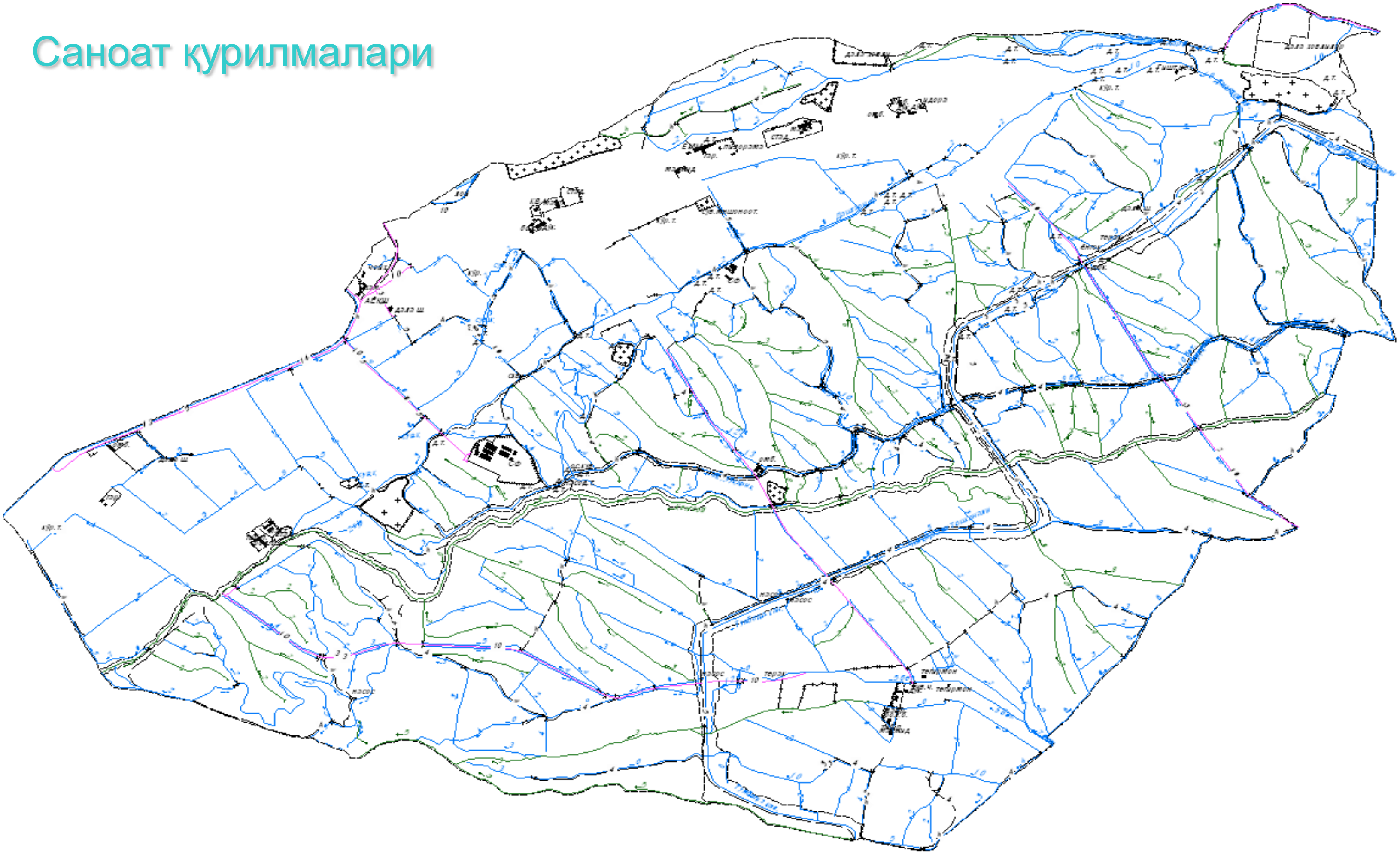
Йўллар



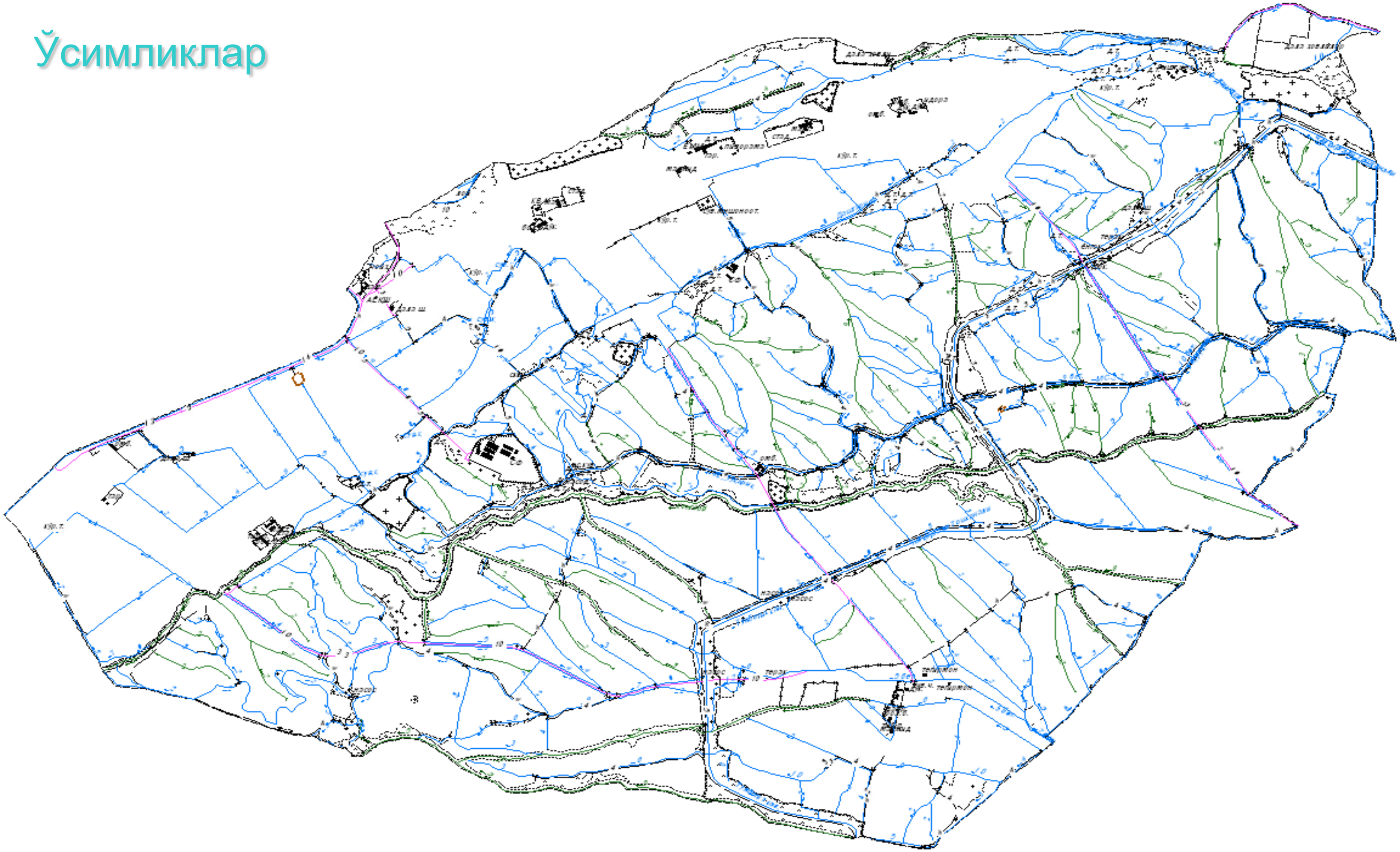
Гидрография



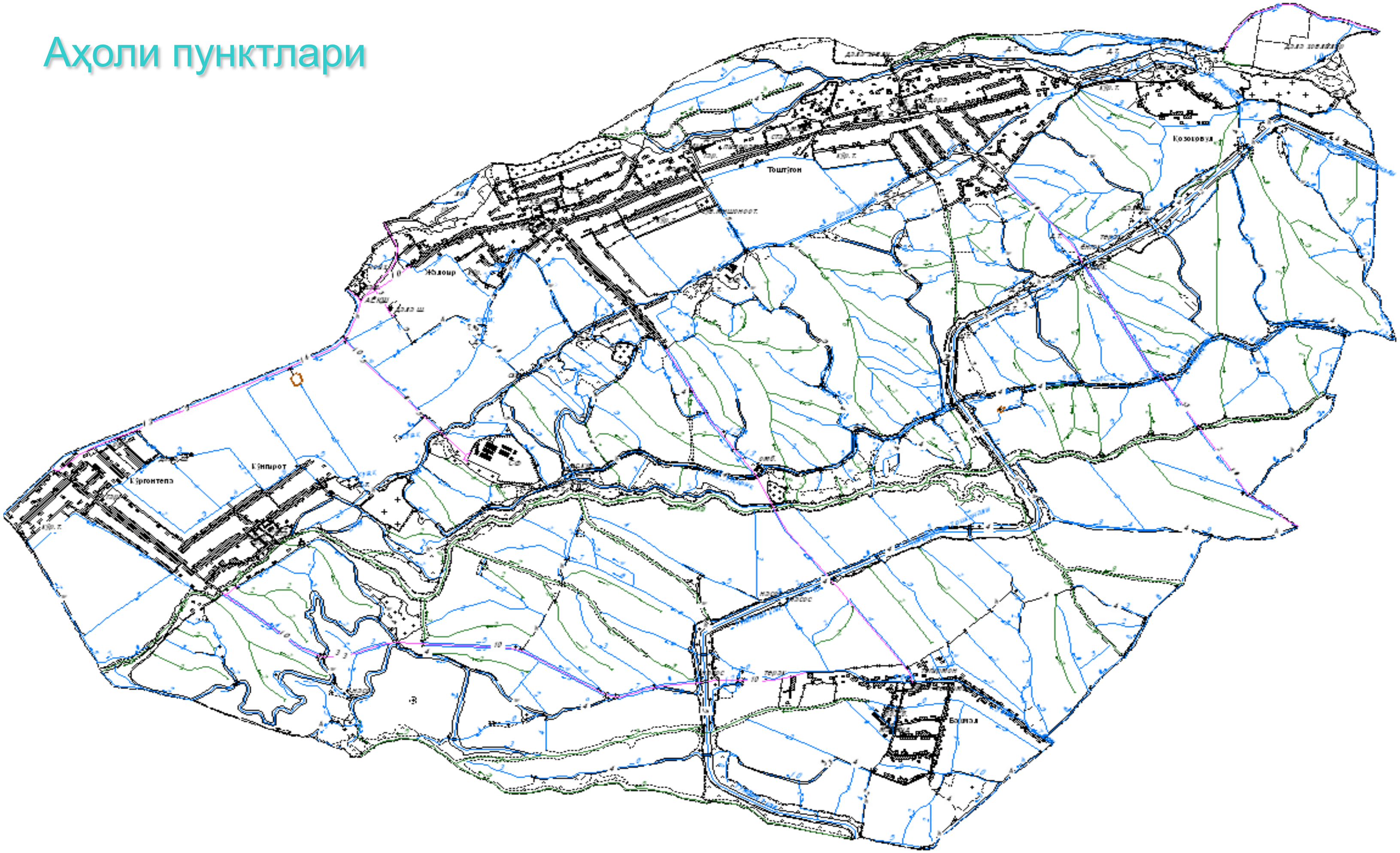
Саноат қурилмалари



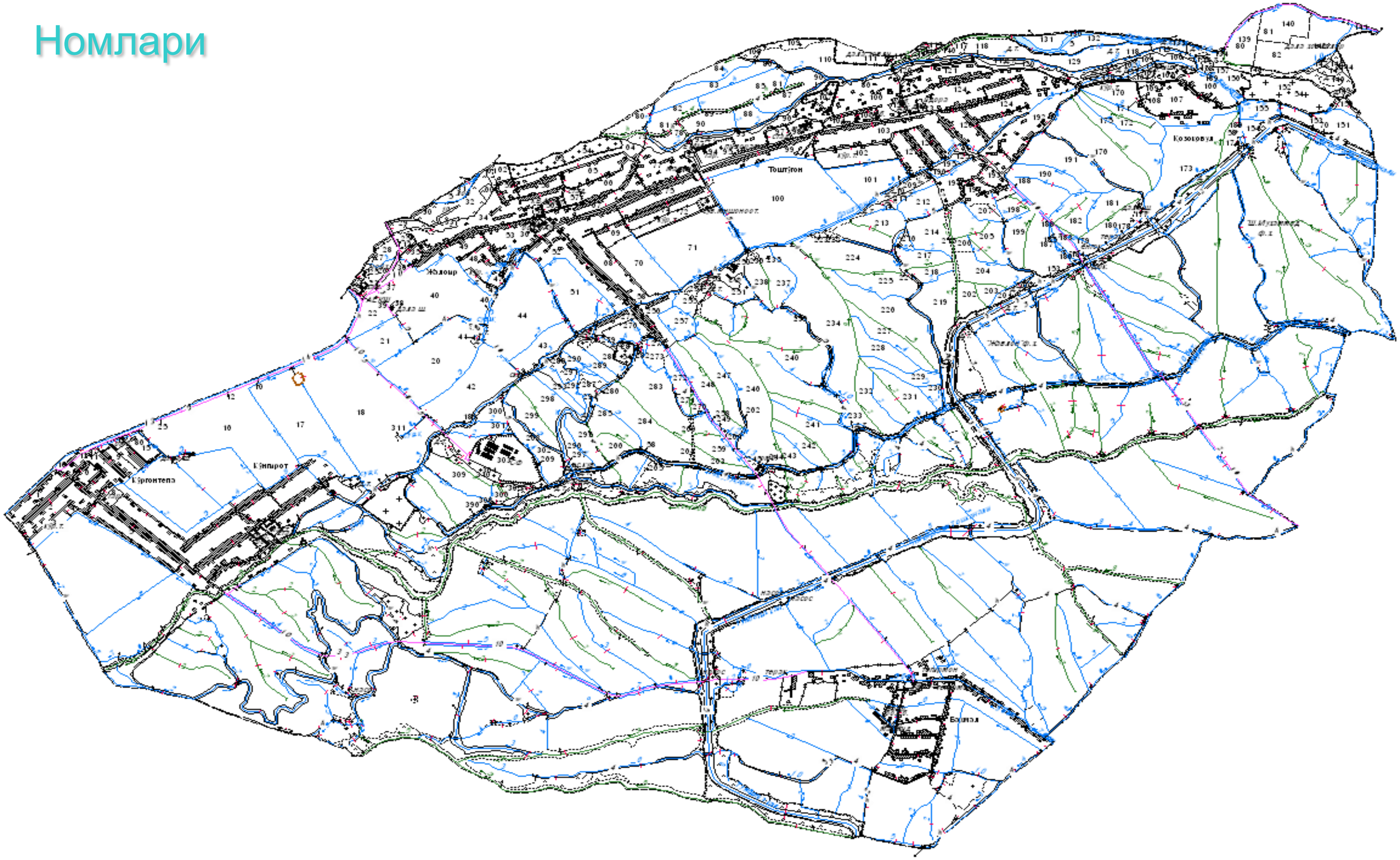
Ўсимликлар



Аҳоли пунктлари

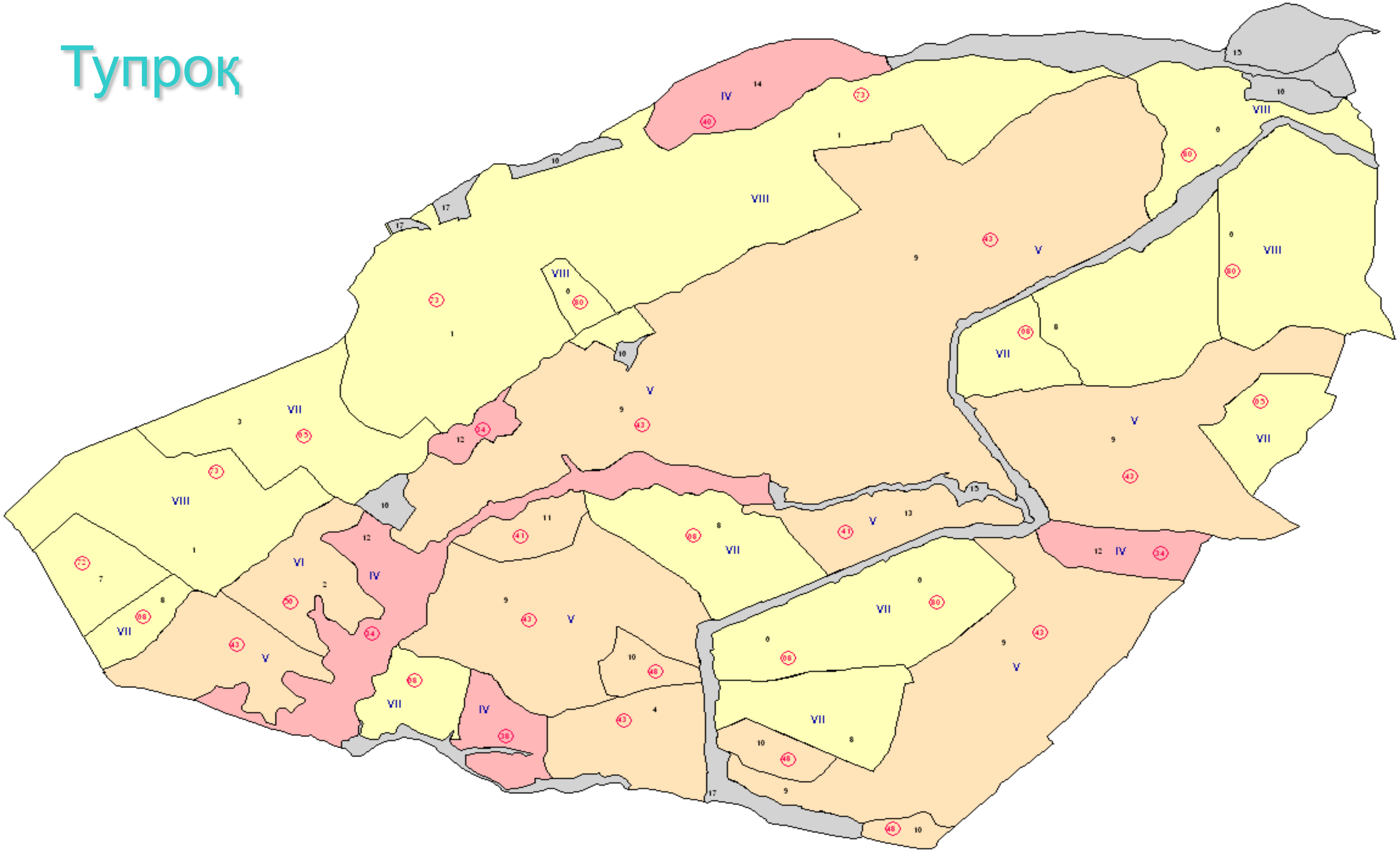


Номлари



Фермер хўжаликлари

Тупроқ



Умумий кўриниши