

OZBEKISTON RESPUBLIKASI OLIY VA O RTA MAXSUS TA'LIM
VAZIRLIGI

**Allabergan Ro'zimovicii Bobojonov Sobir
Boymirzayevich Ro'ziboyev**

**AHOLI YASHASH
JOYLARI KADASTRI**

A.R.Bobojonov, S.B.Ro‘ziboyev

/Aholi yashash joylari kadastri / O‘quv qollanma, T., Tafakkur,
2011-y., 176 b.

Taqrizchilar:

T.Ro‘zmatov - Toshkent viloyati Yer resurslari va davlat kadastri boshqarmasining “Yerdan foydalanish va yertuzish” bo‘limi boshlig‘i;

E.X Nurmatov - Toshkent irrigatsiya va melioratsiya instituti dotsenti,
t.f.n.

O‘quv qo‘llanmada aholi yashash joylarining kadastrini yaratish va yuritishning nazariy hamda ba’zi bir amaliy qinalari yoritilgan. Jumladan, aholi punktlarini joylashtirish va rivojlanirish, aholi yashash joylari kadastri tizimining mazmuni, yer kadastri texnologiyasini tashkil etish va yuritish, yer va ko‘chmas mulklarni ro‘yxatga olish, hisobini yuritish va baholashning usullari to‘g‘risida to‘xtab o‘tilgan.

Qo‘llanma oliy o‘quv yurtlarining Geodeziya, kartografiya va kadastr, Yer tuzish va yer kadastri, Kasb ta‘limi (Yer tuzish va yer kadastri) yo‘nalishlari bo‘yicha ta‘lim olayotgan bakalavr taiabalariga hamda Ko‘chmas mulkni baholash va bino inshootlar

- kadastri mutaxassisliklari bo‘yicha ta‘lim olayotgan magistrarga
mo‘ljallangan

-

-

***Oliy o‘quv yurtlari O‘quv-metodik birlashmalar faoliyatini muvofiqlashtiruvchi Kengash
ining qarori bilan Oliy o‘quv yurtlari uchun o‘quv qo‘llanma sifatida nashrga tavsiya
qilingan***

ISBN 978-9943-372-43-6

©Toshkent **irrigatsiya** va **melioratsiya instituti** (TIMI), **2011-y.** ©
«TAFAKKUR», **2011-y.**

KIRISH

Tabiiy resurslar orasida yer, ayniqsa, katta ahamiyatga ega. O'zbekiston Respublikasi Yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastr davlat qo'mitasining ma'lumotlariga qaraganda, mamlakatimizning umumiy yer maydoni 2008-yil 1 -yanvar holatiga ko'ra, 44410,3 ming gektarni tashkil etadi. Ushbu maydonning 90 foizdan ortig'i davlat tomonidan egalik qilish, foydalanish, mulk va ijara huquqlari asoslarida turli-tuman qishloq hamda noqishloq xo'jalik korxonasi, muassasa va tashkilotlarga, fermer xo'jaliklariga, shuningdek, fuqarolarga birlashtirilgan. Ular ushbu maydonlarda o'z faoliyatlarini to'liq amalga oshiradilar.

O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasining 55-moddasida qayd qilinadiki, yer resurslari respublikaning milliy boyligidir. Ulardan oqilona va samarali foydalanish zarur. Bu esa ko'p jihatdan yerning eng muhim xossalari va xususiyatlari qanchalik chuqur va har tomonlama o'rganilganligiga bog'liq. Bu esa, eng avvalo, yerdan oqilona foydalanishga yo'naltirilgan, ilmiy asoslangan tadbirlar majmuasini ishlab chiqishga izchillik bilan yondoshish (va amalda to'plangan tajribalarga rioya qilgan holda tashkil etilishi mumkin).

1998-yil 30-aprelda qabul qilingan O'zbekiston Respublikasining «Yer kodeksi», «Qishloq xo'jaligi kooperativi (shirkati) to'g'risida», «Fermer xo'jaligi to'g'risida», «Dehqon xo'jaligi to'g'risida»gi, 1993-yil 6-maydagi «Yer solig'i to'g'risida»gi 1998-yil 28-avgust- dagi «Davlat yer kadastr to'g'risida»gi, 2000-yil 15-dekabrda «Davlat kadastrlari to'g'risidagi qonun», 1998-yil 31-dekabrda 543-sonli «O'zbekiston Respublikasida davlat yer kadastrini yuritish tartibi to'g'risida»gi qarorlari va boshqa qator me'yoriy hujjatlar yerlardan foydalanishni tashkil etishga yo'naltirilgan aso- siy davlat tadbiri hisoblangan yer kadastriga bo'lgan munosabatni tubdan o'zgartirib yubordi. Natijada, yerga egalik qilish va yerdan foydalanishda yangi shakllar vujudga keldi hamda yer uchastkalariga bo'Mgan huquqlar doirasi kengaydi.

Yerni har tomonlama yaxshilash, uning unumdorligi va iqtisodiy samaradorligini oshirish — bu iqtisodiyot tarmoqlarini, jumladan, qishloq xo'jaligini yuritishning ilmiy tizimi asoslari va yerdan yuqori mahsuldorlik bilan foydalanishdir. Yerdan to'g'ri foydalanish, zaron va makonda har xil o'simlik turlarining ilmiy asoslangan ketma-

ketligini joriy etish, tuproqqa ekologik «toza» ishlov berish usullarini qo'llash, o'g'itlash, qulay agrotexnika muddatlarni amalga oshirish, o'simliklarni kasallik va zararkunandalardan himoya qilish, tuproq eroziyasiga qarshi kurash kabi muayyan elementlar aniq qonunchilik yo'li bilan boshqarishni talab qiladi. Bunda ham yer kadastrini yer resurslaridan foydalanishni boshqarishning muhim rejasi sifatida namoyon bo'ladi.

O'zbekiston Respublikasi Yer kodeksining 15-moddasiga muvofiq, davlat yer kadastrini yerlarning tabiiy, xo'jalik va huquqiy tartibi to'g'risidagi, ulaming toifalari, sifat ko'rsatkichlari va qiymati to'g'risidagi, yer uchastkalarining joylashgan o'rni va o'lchamlari to'g'risidagi yerlarni yer uchastkalari mulkdorlariga, yer egalari va yerdan foydalanuvchilarga taqsimlash to'g'risidagi zarur, ishonchli ma'lumotlar hamda hujjatlar tizimidan iborat. Davlat yer kadastrini yer munosabatlarini tartibga solish, yerdan oqilona foydalanish va uni muhofaza qilish, yer tuzish ishlarini tashkil etish, yer tuzish, yer uchun to'lanadigan haq miqdorlarini asoslash, xo'jalik faoliyatiga baho berish maqsadida O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasini, mahalliy davlat hokimiyati organlarini, manfaatdor yuridik va jismoniy shaxslarni yer to'g'risidagi ma'lumotlar bilan ta'minlashga mo'ljallangandir. Davlat yer kadastrini muhim iqtisodiy va ijtimoiy ahamiyatga ega. Uning ma'lumotlaridan iqtisodiy tarmoqlarining turli-tuman masalalarini hal qilishda, jumladan, yer solig'i, ijara haqini belgilashda, qishloq xo'jalik ekinlari hosildorliklarini rejalashtirishda va boshqa masalalarni hal qilishda foydalaniladi.

Shuni alohida e'tirof etish zarurki, bugungi bozor iqtisodiyoti qaror topayotgan sharoitda yer kadastrini yuritish nafaqat qishloq xo'jalikyerlarida, balki aholi punktlari yerlarida ham muhim ahamiyat kasb etadi. Negaki, bugungi kunda respublikamizda Toshkent shahri, 120 ta shahar, shundan 55 tasi respublik va viloyatga bo'ysunuvchi shaharlar, 115 ta shaharchalar va 10000dan ortiq qishloq aholi punktlari mavjud. Ular tasarrufidagi yer maydonlari mamlakat yer fondining 1,8 foizini tashkil etishiga qaramasdan, mamlakat iqtisodiyotida bu yerlar katta ijtimoiy-iqtisodiy ahamiyat kasb etadi. Shuning uchun ham yer kadastrini bilan bir qatorda aholi punktlari yerlarining kadastrini yuritish bo'yicha zaruriy bilimlarga ega bo'lish talabalarni yetuk mutaxassis sifatida shakllanishiga yetarli

zamin tayyorlaydi. «Aholi punktlari yerlarining kadastr» ilmiy fan sifatida yerni iqtisodiyot tarmoqlarida, jumladan, aholi punktlarida ishlab chiqarish vositasi ekanligi to'g'risidagi ta'limotga, bozor iqtisodi asosida rivojlanayotgan demokratik jamiyatning yer munosabatlariga hamda dunyoni bilishning dialektik uslubiyatiga asoslanadi. «Aholi punktlari yerlarining kadastr»ni o'rganish u bilan yonma-yon bo'lgan, chambarchas bog'langan ilmiy fanlar (iqtisodiyot nazariyasi, geodeziya, yer huquqi, yer tuzishni loyihalash, aholi yashash joylarini loyihalash va qurish asoslari, yer kadastr, kartografiya, yer resurslaridan foydalanishni bashoratlash, yer monitoringi, tuproqshunoslik, melioratsiya va boshqalar)ning nazariy va amaliy ishlanmalariga tayanadi.

Ushbu o'quv qo'llanma geodeziya, kartografiya va kadastr yo'nalishida bakalavrlar tayyorlash bo'yicha oliy o'quv yurtlarining dasturiga muvofiq holda yozilgan bo'lib, u mamlakatimizdagi aholi punktlari yerlarining kadastrini tashkil etish va yuritishning hozirda mavjud bo'lgan ilg'or tajribalarini yoritadi. Qo'llanmadan yuqorida qayd qilingan yo'nalishdagi magistrLAR ham foydalanishlari mumkin.

Kitobni nashr qilishda tashkiliy jihatdan yordami uchun B. Jon-temirovga mualliflar o'zlarining minnatdorchiliklarini izhor qiladilar.

I-BOB. AHOLI PUNKTLARI YERLARI KADASTRINI YURITISHNING NAZARIY MASALALARI

1.1. Yer - tabiiy resurslarning muhim turi va aholi yashash joylarining makoni sifatida

Yer - bu shunday bir narsaki, usiz sayyoramizda hayot kechirish umuman mumkin emas. Yer tabiiy muhitning tarkibiy qismi hisoblanadi. U opining kenglik sharti, relefi, tuproq qatlami, o‘simlik dunyosi, yer osti boyliklari, suvmanbalari bilan tavsiflanadi. Yer qishloq xo‘jaligining asosiy ishlab chiqarish vositasidir hamda aholining yashashi va xalq xo‘jaligining barcha boshqa tarmoqlarini jovlashtirish uchun kenglik asosi bo‘lib xizmat qiladi.

Yer tabiat mahsulidir. U o‘zining o‘lchamlari bo‘yicha chegaralangan, kenglikda birj oy dan ikkinchisiga ko‘chirib bo‘lmaydi, tabiatning va turli antropogen omillarning ta‘siriga uchraydi. Yerning yuza, ustki qismi - tuproq unumdorlik qobiliyatiga egaligi bilan ajralib turadi. Turli o‘simliklar va ekinlar ularga zarur bo‘lgan namlik hamda ozuqa moddalar bilan ta‘minlay olish xususiyatiga tuproqning unumdorligi deyiladi. Bundan ko‘rinadiki, faqatgina yer asosiy ko‘chmas mulk bo‘lishi mumkin, qolgan barchasi, va‘ni yer maydoniga bog‘langanlari -«ikkilamchi ko‘chmas mulklar»dir, chunki ularning asosida inson mehnati yotadi. Aynan shu jihatdan ham yer - ko‘chmas mulk hamda bino va inshootlar ikkilamchi ko‘chmas mulklar tushunchalari o‘rtasidagi prinsipial farq shundan iboratdir.

Yeryga egalik qilish va undan foydalanish yerning ostida joylashgan fizik obyektlar singari yer tushunchasining tarkibiy qismi hisoblanadi. Yerga ehtiyotkorlik bilan munosabatda bo‘lish, uni turli salbiy ta‘sirlardan muhofaza qilish hozirgi hamda kelgusi avlodlar uchun muhimdir.

Ushbu o‘quv qo‘llamada yer sharini to‘la qamrab olgan uning ustki qismiga, kengligiga, u bilan chambarchas bog‘liq bo‘lgan barcha turli-tuman obyektlarga, shuningdek yerning ostki qismida joylashgan tog‘ jinslari va minerallarga alohida diqqat-e‘tibor qaratiladi. Yer tushunchasi suv bilan band bo‘lgan, masalan dengiz va ko‘liar, bino va inshootlar, shuningdek xilma-xil tabiiy o‘simliklar tarqalgan hududlarni ham o‘z ichiga oladi.

Yer, aniqrog'i, tuproq bilan bog'liq bo'lmagan obyektlar, masalan, avtomobillar, hayvonlar va odamlar, garchi o'zlari egallagan kenglikdan foydalanishni muvofiqlashtiruvchi huquqiy munosabatlarning subyektlari bo'lsalar-da, ular yerning bir qismini tashkil eta olmaydilar.

Yer va undan foydalanishda qator nuqtai nazardan qarash mumkin. Ekologik nuqtai nazardan yer ko'p sonli yirik organizmlarning yashashi va ko'payishi uchun muhim ahamiyatga egadir. Insonni yerga joylashish omili esa ichki va xalqaro munosabatlarga xizmat qiladi. Bular natijasida o'zlari joylashgan hudud chegaralarining dahlsizligi uchun yoki o'zlarining xususiy mulklarining dahlsizligi uchun kurashadi, ularni imkoni boricha kengaytiradi, quradi, natijada, rivojlanish davom etaveradi.

Qishloq xcfjaligi va noqishloq xo'jaligi mohiyatidagi yer maydonlarining rolini tavsiflashda, odatda ulardan foydalanish jarayonida hududning quyidagi xususiyatlari namoyon bo'lishi qayd qilinadi: kenglik asosi; umummehnat vositasi; umummelinat predmeti; asosiy ishlab chiqarish vositasi; chegaralangan tabiiy omil; rekreatsion resurs; yer osti qazilma boyliklari manbasi. Shularni hisobga olgan holda, tabiiy va ijtimoiy-iqtisodiy xususiyatlardan kelib chiqib hamda aholining turmush faoliyatida, shuningdek, aholi punktlarida ijtimoiy ishlab chiqarishni rivojlantirishga ularning tarkibiy elementlari rolini hisobga olib yer maydonlarining ahamiyati to'g'risida qisqacha to'xtalib o'tamiz,

Yerning kenglik asosi sifatidagi ahamiyati faqatgina barcha aholi punktlarini rivojlantirishda aks etibgina qolmasdan, balki inson hayot-faoliyatining barcha boshqa sferalarida ham namoyon bo'ladi.

Yer maydonlaridan insonlar doimo o'zlarining yashash joyini qurishda va, umuman aholi yashash punktlarini rivojlantirishda foydalangan. Bunda yer oddiy asos bo'libgina qolmasdan, balki umumhududiy - operatsion asos bo'lib xizmat qiladi.

Aholi punktlari yerlarining asos sifatidagi xususiyati insonlarni joylashish o'rni sifatida uning faqatgina maydoni emas, balki inson hayot-faoliyatining moddiy shakllarining hajmi sifatida ham to'la tarzda namoyon bo'ladi. Yer umummoddiy asos bo'lgani holda ishchining yashash joyi bilan ishlab chiqarishning aloqasini, ishlab chiqarish jarayonlarining texnologik o'zaro bog'liqligini

ta'minlaydi. Bunda ishiab chiqarishni tashkil etish, ish vaqtini, moddiy va boshqa resurslarni tejash uchun maqbul hududiy-ishlab chiqarish tarkibi yaratiladi.

Yerning umumhududiy asos sifatidagi ahamiyatini e'tirof etish bilan bir qatorda aholi punktlaridagi lining shunday bir xususiyatini ham hisobga olish zarurki, bu - unda binolar, inshootlar va boshqa moddiy vositalarning hududiy joylashganligidir. Inson tomonidan yaratilgan ijtimoiy-mehnat vositalarini yerga joylashganlik asosi yer resurslaridan foydalanish va ularni baholash jarayonida hisobga olish talab qiladigan aholi punkti yerlarining muhim xususiyati hisoblanadi. Aholi punktining hududi aniq qayd qilingan joyga, maydonga, chegaralarga ega bo'ladi va ma'lum yerdan foydalanish ko'rinishini oladi.

Yer maydonining kenglik xususiyati bilan undan foydalanishning boshqa muhim xususiyatlariga ham bog'liqdir. Ular shu bilan tushuniladiki, aholi yashash joylaridagi mehnat vositalari tizimli tarzda o'zgarib turadi (mavjudlarini qayta qurishadi va yangi binolar quradilar, injenerli tarmoqlar yotqizishadi va hokazo). Bular o'z navbatida yerga ham to'g'ridan-to'g'ri ta'sirini o'tkazadi (tuproqning unumdor qismini sidirib olishadi, chuqurlar va transheyalar qazishadi, tuproqlarai aralashtirishadi). Shu bilan bir qatorda yer maydonining kenglik xususiyati foydalanish jarayonida yuz beradigan boshqa, qisman, tuproqning unumdor qatlamining mavjudligi bilan belgilanadigan sifat ko'rinishlaridan ajralgan holda mavjud bo'la olmaydi.

Iqtisodiyot nazariyasida ishiab chiqarish jarayoni inson (jamiyat) va tabiatning o'zaro ta'siri sifatida qaraladi. Ishiab chiqarishning rivojlanishi bilan inson tabiatni o'zgartiradi, yer maydonlaridan ancha faol, to'g'ri va oqilona foydalana boshlaydi.

Ma'lumki, mehnat predmetlari ishiab chiqarishning muhim omillari hisoblanadi. Odatda, mehnat predmetlari deganda, inson mehnati yo'naltirilgan narsalar, ya'ni bo'lgusi mahsulotlarning moddiy asosini tashkil etuvchi narsalar tushuniladi. Yer mehnatning moddiy resursi bo'lgani holda barcha mehnat predmetlarini tay- yorlash uchun birlamchi asosni tashkil etadi. Yuqorida qayd qilinganlar yerning umummehnat predmeti sifatidagi ahamiyatini tavsiflaydi.

Shu bilan birga, yer nainki umummehnat predmeti hisoblanadi, balki u umummehnat vositasi hamdir. Mehnat vositalariga odatda, mehnat qurollari va umum ishlab chiqarish sharoiti (ishlab chiqarish binolari, yo'llar, aloqaning boshqa vositalari hamda yerning o'zi) kiradi. Bunda yer ishlab chiqarish jarayoniga insonning ta'sirini kuzatuvchisi sifatida namoyon bo'Madi (tomorqa yer uchastkalarida ekinlarni yetishtirish uchun tuproqning unumdor qatlamidan loydalanish, hududni ko'kalamzorlashtirish va hokazo).

Aholi yashash punktlari chegarasida qishloq xo'jalik yerlari, tomorqalari, ishchi va xizmatchilarning poliz yerlari va dehqonchilik mahsulotlarini yetishtirish uchun foydalaniladigan boshqa yeriar mavjud bo'ladi. Bu yerda ham o'rmon xo'jaligi singari (o'rmon istirohatgohlari, bog'lar va boshqa) yer maydonining asosiy tavsifi sifatida unumdorlikka xizmat qiladi hamda bu yerda u asosiy ishlab chiqarish vositasi holatida namoyon bo'ladi.

Yerning ishlab chiqarish vositasi sifatidagi muhim xususiyat- laridan biri yana shundan iboratki, barcha ishlab chiqarish vositalari mehnatning, ya'ni inson mehnatining mahsulidir, yer esa tabiat inahsulidir. Shu bilan bir vaqtda ishlab chiqarishga tortilgan yer maydoniundaishlaganinsonlarmehnatinio'zidamujassamlashtiradi. Yerni ishlanish dalili nainki undan samarali foydalanish zaruriya- tini, balki tashqi tabiat in'om etgan boylik sifatida uni obyektiv baholash ko'rsatkichlarini aniqlash va o'z navbatida yuqoridagilar bilan birga o'zida mujassamlashtirgan inson mehnatini ham hisobga olish zaruriyatini tug'diradi. Aholi yashash punktlari (shaharlar va qishloqlar)ning rivojlanishi, jumladan yirik shaharlar qurilishining tez suratlarda o'sishi mayda tosh, qum, tabiiy yonilg'i va qazib olinadigan boshqa qazilma boyliklarga bo'lgan talabni keskin oshirdi. Shuning uchun ham yer osti qazilma boyliklarining manbai sifatida yerning o'ziga xos o'mini, hududiy chegaralanganligi hamda ma'lum bir geografik joyga ega bo'lganligini (regionlar o'rtasida bir joydan ikkinchisiga ko'chirib bo'lmaslik foydalaniladigan yerlarning qiymatini oshiradi) hisobga olish doimo o'sib boruvchi ahamiyatga ega bo'ladi. Bu holat bilan aholi punktlari yerlarining quyidagi muhim xususiyatlari bog'liq va bular anchagina qulay joylashganlik, yuqori unumdorlik.

Yer maydonlarining chegaralanganligi uning haqiqatan ham noyobligini va oxir-oqibatda iste'mol qiymatining oshishini

bildiradi. Bu esa unumdorligi past bo'lgan yer uchastkalarini ham o'zlashtirish zaruriyatiga olib keladi. Yer maydonlarining tashqi haqiqiy qiymatlari, balki lining alohida tarkibiy elementlari bo'yicha ham hududlar chegaralanganidir.

Alohida ahamiyatga molik bo'lgan omillardan biri - bu haydala- digan yerlar va boshqa mahsuldor yerlarning chegaralanganidir. Turli-tuman qurilishlarning rivojlanishi aholi punktlari, sanoat va boshqa turdagi qurilishlar hududlarining kengayishiga olib keladi. Bu esa o'z navbatida qishloq xo'jaligi va boshqa maqsadlarga mo'ljallangan yerlar maydonini qisqartiradi va, natijada, bu yer fondi tarkibining o'zgarishiga sabab bo'ladi.

Shaharlarning o'sishi bilan hududning ifloslanishi oshadi, yon atrofdagi yer turlarida rekreatsion tanazzul vujudga keladi.

Shuningdek, qishloq aholisining shaharlarga ko'chishi, uncha katta bo'lmagan qishloqlar aholisining keskin kamayib ketishi shu atrofdagi yerlardan foydalanishning yomonlashuviga olib keladi. Bularning barchasi yer resurslariga bo'lgan salbiy ta'sirning kucha- yishiga hamda oxir- oqibatda shu yerdagi mahalliy aholi yashash sharoitining yomonlashuviga olib keladi. Shuning uchun yer maydonlarini turli qurilishlar bilan band bo'lishidan hamda ularni ifloslanishdan muhofaza qilishning ahamiyati ham doimiy ravishda o'sib boradi.

Yer faqatgina ishlab chiqarishning moddiy omili bo'libgina qolmasdan, balki joyning landshafti, iqlimning parametrlari va gidrosfera bilan birgalikda almashtirib bo'Mmaydigan rekreatsion resursni tashkil etadi. U esa o'z navbatida aholini mehnat va dam olish sharoitini yaxshilanishiga zamin yaratadi. Bu hoi ishlab chiqarish samaradorligining oshishiga olib keladi.

Aholi yashash punktlarining mohiyati va muhim elementlarini ko'rib chiqish jarayonida yuqorida e'tirof etilganlci, yer maydonlari bilan bir qatorda ushbu aholi punktining aholi soni va ular turmush tarzining moddiy shakllari (ishlab chiqarish) lining asosiy belgilari bo'lib xizmat qiladi. Aynan ijtimoiy ishlab chiqarish aholi turmushini va aholi yashash ptinklari rivojltmishlnning moddiy asosini tashkil etadi; Shunihg uchun ham ijtimoiy Ishlab chiqarish tarkibi aholi yashash punktlari yerlaridan foydalanish mohiyatini aniqlash uchun boshlang'ich asos sifatida qabul qilinadi.

Iqtisodiyot nazariyasidan ma'iumki, har qanday ishlab chiqarish o'zida uchta o'zaro bog'liq bo'lgan omillarni jamlaydi: ishchi kuchi,

mehnat predmeti va mehnat vositalari. So'nggi ikki omil birgalikda ishiab chiqarish vositasi sifatida gavdalanadi va ishchi kuchidan farqli o'laroq ishiab chiqarishning omilini yaratadi. Ishchi kuchi esa ishiab chiqarishning xususiy omilini tashkil etadi, ammo yagona ishiab chiqarish jarayoniga birlashsa, umumiy ishchi kuchi sifatida namoyon bo'ladi.

Ishlab chiqarish omillarining ijtimoiy ishlab chiqarish shakllari bilan o'zaro bog'liqligi sharoitida yerning tutgan o'rni va rolini aniqlaymiz. Ma'lumki, ishchi kuchi va ishlab chiqarish vositalari (mehnat predmeti va mehnat vositasi) ijtimoiy ishlab chiqarish omillari hisoblanadi. Ushbu omilarning qo'shilishi va o'zaro ta'siri mavjud ishlab chiqarish usulining aniq bir ijtimoiy-iqtisodiy shaklida aks etadigan ma'lum ishlab chiqarish munosabatlarining modeliga (ishchi kuchi) qo'shilish zaruriyati bilan bog'liqdir. Shunday qilib, ishlab chiqarish munosabatlari sferasida aholi punktlarining yerlari yer munosabatlari obyektini bajaradi.

Shuni hisobga olish zarurki, yer maydonlari nainki ma'lum bir ishlab chiqarish munosabatlari, balki aholi yashash joylarining ijtimoiy nuqtai nazardan qurilishini mavjud talablariga rioya qilingan holdagi modellarning hayot faoliyatida va ishlab chiqarish jarayonida tadbir qilinadi, negaki yerdan foydalanish ijtimoiy masalalarni hal qilish bilan to'g'ridan-to'g'ri bog'liqdir.

Ijtimoiy ishlab chiqarish har qanday ishlab chiqarishning harakatlantiruvchi kuchi bo'lgani holda o'zining yakuniy maqsadi bo'ladigan iste'molga egadir. Ishlab chiqarish iste'moli (qurilishda materiallarni sarflash va boshqa) hamda yer resurslaridan foydalanish nuqtai nazardan shaxsiy iste'mol (uy-joy, oziq-ovqat, kiyim -kechak va boshqalar) bilan bir qatorda quyidagilar bo'yicha ijtimoiy - iqtisodiy ahamiyatga molik yerdan foydalanish amalga oshadi. Aholi punktlarida ishchi kuchi ijtimoiy ishlab chiqarish rivojlanishining yakuniy natijasi bo'ladi, ammo mulkchilikning turli ko'rinishlarida u ishlab chiqarishning shaxsiy omili bo'lib qolaveradi. U o'ziga va jamiyatga mehnat qiladi, natijada ijtimoiy shaklni oladi.

Aholi yashaydigan joylardagi ishlab chiqarishning moddiy omillari asosan ishlab chiqarish fondlari (sanoat va qishloq xo'jalik binolari va inshootlari), noishlab chiqarish fondlari, yer bilan chambarchas bog'liq bo'lgan ishlab chiqarish hamda ijtimoiy infrotizimlar obyektlari ko'rinishida bo'ladi.

Mulkchilikning turli-tuman shakllarida raavjud bo'lgan va rivojlanayotgan bir sharoitda bu fanlar hamda yer resurslari ahull turmush darajasini, shuningdek, ishlab chiqarish samaradoini oshirish vositasi sifatida mehnat jamoalari va korxonalar tomonidan foydalaniladi, ya'ni ma'lum bir ijtimoiy-iqtisodiy yo'nalisliji ega bo'ladi. Shunday qilib, aholi punktlari yerlarining asosi mohiyati shundan iboratki, ular umumhududiy asos, umumchnul predmeti va vositasi, qishloq xo'jalik ekinlarini yetishtirish va ko'kalamzorlashtirishda esa asosiy ishlab chiqarish vositasi roli bajaradilar.

Yerdan foydalanish - bu aholi punktlaridagi ijtimoiy ishlab chiqarishning tarkibiy qismidir. Shuning uchun yerlardan loy dalanish va ijtimoiy ishlab chiqarishning bosh vazifalari ham ular sainadorligini oshirishdir. Ijtimoiy ishlab chiqarish samn radorligini oshirishni e'tiborga olgan holda aholi punktlari yerlaridan foydalanish ijtimoiy-iqtisodiy mohiyatga ega ekanligini qayd qilish maqsadga muvofiqdir.

Ko'pgina mamlakatlarda yerga nisbatan «ko'chmas narsa» atamasi qo'Mlaniladi. Boshqalaresayermaydoni bilanko'chmasmulk deb yuritiladigan, yerda joylashgan bino va inshootlar o'rtasidagi farqni ajratishga harakat qiladilar. Kadastr muammolarini o'rganish va hal qilish jarayonida «yer» ko'p qirrali mazmunda ishlatiladi, Ko'chmas mulk esa insonlar tomonidan yaratilgan inshootlar hisoblanadi.

Yerning liar bir alohida olingan mamlakat iqtisodida tutgan o'rni va roli doimo aniq bo'lavermaydi, ammo u katta ahamiyatga egadir. Yerga bo'lgan ishonchli himoyalangan huquqsiz qat'iy rivojlanishni ta'minlab bo'lmaydi, negaki, usiz sarmoyadorlarda ham uzoq muddatli kapital mablag'larni bu yerga sarflashga xohish tug'ilishi mushkul bo'ladi. Bu qoida iqtisodiyotning agrar sekretorini rivojlantirish uchun ham sanoat, aholi punktlari va obyektlarini qurish uchun ham taalluqlidir. Olingan rasmiy ma'lumotlarga iqara^anda, rivojlangan mamlakatlarda yalpi ichki mahsulotning

20,0 % ga yaqini yer, ko'chmas mulk hamda ularning qiymati, shuningdek, ushbu resurslarning baholarini oshirish maqsadida ulardan foydalanishni muvofiqlashtirish hisobiga yaratiladi.

Aholi punktlari yerlari kadastri va yerlarni ro'yxatga olish. Yerga bo'lgan turli - tuman huquqlar, yerning qiymati va undan

и иiii и iy jihatdan mustaqil tushunchalar bo'lsa-da, к I и |,n i bilan chambarchas bog'liqdir. Yerning har bir

..... г и I iishqarilishga muhtojdir. Buning uclnin yerning t i i м 1 1 1 1 I(i) ma'ln motlarni aniq ro'yxatga olish zarur: egaiik ill |ln! It ii' 1111 lumoyasini kafolatlash uchun mulk huquqini, yer

- HI i ! HI \ , i ko'chmas mulkdan soliq undirishda, shuningdek I n i и HI III I uchun yerlarni sotib olishda haqiqiy o'rnini н IIIIII i . I и >iichligini ta'minlash uchun yerning qiymati, II Ini * I 'in niiiiirali foydalanish uchun yerdan foydalanish tartibi. i' mi nqilona boshqarish uchun birinchi galda yer

> it и и <Invhit lizimi zarur. Unda yerlarni ro'yxatga olishning link Min i, ya'ni ro'yxatga olishning mavjud mexanizmi

1*i Ba'zi bir mamlakatlarda esa yei'ga mulkchilik M41 hi i' nndagi ma'lumotlarning aniqligiga kafolatlar berish

..... In mi. I Sunday huquqlar ma'lum shaxslarga yoki bir guruh illil и! и "ii ItiTilishi mumkin. Yerlarni ro'yxatga olish yerga bo'lgan Hi|n j*11 Mill) olish, bunday huquqdan foydalanish va uni tasarruf It It in Inin ishonchli va aniq belgilangan asosni ta'minlashdan И и м и) 11 Ii

I>miIustri tizimi yer egalari, yerdan foydalanuvchilar va ¹ mini linmkorlari, milliy, xalqaro sarmoyalash va kreditlash hi "I И 'Ini i savdo va ishbilarmon korxonalar uchun, shuningdek

in iithun zaruriy kafolatlar bergani holda jamiyatda tartib IihhhIh I n)|nrorlikni ta'minlashi zarur. Yerlarni ro'yxatga olish •1 mil I-11 |nucha alohida subyektlarning manfaatlarini ta'minlashga

I.....I- HI bo'lsa-da, ular milliy yer siyosatining muhim quroli ■■mi In Ii|lc.odiy rivojlanishni qo'llab-quvvatlash vositasi bo'lib i 111ill 111Imlilar.

i nilii-ili - bu ma'lumotlarni bir tizimga keltirilgan to'plami ¹ I lb " ikki qismdan iborat: barcha yer uchastkalarini joylashgan H*i nil'II I lirr'risidagi ma'lumotlarni o'zida jamlagan xarita va I I "i n linmda ularning xarakterli xususiyatlarining matnli izohi. i"ii iiniinlakatlarda «kadastr» atamasiga turlicha izoh beriladi.

¹и larzda qabul qilingan tushunchaga binoan, kadastr yer

Ifiuiiln unda joylashgan yoki u bilan bog'liq bo'lgan obyektlar

- и И I'lnf'J ma'lumotlarni o'zida jamlagan axborotlar tizimidan n i ii'ln «Axborotlar tizimi» atamasi odatda kenglik to'g'risidagi
- I>-I i -I Ini' diapazoniga qo'llaniladi. U o'z ichiga ekologik va ijtimoiy

-iqtisodiy ma'lumotlarni, shuningdek, infratizimning tarkibiga kiruvchi ma'lumotlarni oladi. Kadastr mulk huquqi qiymati va yer uchastkalaridan foydalanish bilan bog'liq bo'lgan masalalarga anchagina aniq e'tiborni qaratadi.

Kadastrga quyidagi ma'lumotlarni kiritish mumkin: geometrik ma'lumotlar (koordinatalar, xaritalar); ijara shartnomasini amal qilishining xarakterli muddatlari binolar va xonadonlarning ancha kengaytirilgan qurilish tavsifnomalari; aholi soni; yer solig'ining miqdorlari. Bu ma'lumotlar alohida yer uchastkalariga tegishli bo'lishi, mulkni yoki ancha keng hududni qamrab olishi mumkin.

Mustaqil o'rganish uchun savollar

6. Yer - ko'chmas mulk tushunchasiga ta'rif bering?

MUNDARIJA

Kirish	3
---------------------	---

I-BOB. AHOLI PUNKTLARI YERLARI KADASTRINI YURITISHNING NAZARIY MASALALARI

1.1. Yer - tabiiy resurslarning muhim turi va aholi yashash joylarining makoni sifatida.....	6
1.2. Yerdan oqilona foydalanish va yer islohoti. Hududiy-kenglik jihatidan rejalashtirishda kadastrning ahamiyati	14
1.3 O‘zbekiston Respublikasi yer fondining tarkibi va undan foydalanish	22
1.4.O‘zbekiston Respublikasi yer resurslarini boshqarilming tashkiliy tarkibi.....	33
1.5. Ko‘chmas mulk obyektlari tushunchasi	38

2- BOB. AHOLI YASHASH JOYLARI KADASTRINI ISHLAB CHIQUISHNING USLUBIY MASALALARI

2.1. Kadastr ishlarining rivojlanish tarixi	41)
2.2. Aholi punktlarini joylashtirish va rivojlantirish	45
2.3. Aholi punktlarida yer kadastrini yuritishning asosiy tamoyillari, mazmuni va unda qo‘llaniladigan tushunchalar hamda atamalar.....	51
2.4. Aholi yashash joy lari kadastrini yuritishning avtomatlashtirilgan tizimi	57
JLS-Ko‘p maqsadli kadastr tizimini yaratish va yuritishning chet el tajribalari. G‘arbiy Yevropa	79
2.6. O‘zbekistonda aholi yashash joylari kadastrini tizimining mazmuni.....	85
2.7. Aholi yashash joylarida davlat yer kadastrlarini tashkil etish va yuritish texnologiyasi.....	94

**3- BOB. AHOLI PUNKTLARI YERLARI KADASTRINI
YURITISH**

3.1. Aholi punktlaridagi ko'chmas mulk obyektlarining davlat hisobi. Shahar bazis (kadastr) planining mazmuni va kvartallarni shakllantirish va kodlash tamoyillari	III
3.2r"Ko'chmas mulkka bo'lgan mulkchilik huquqini ro'yxatga olish tartibi	115
3.2.1. Ko'chmas.....mulkni ro'yxatga olish tushunchasi	155
3.2.2. Ko'chmas mulk bilan operatsiyalar. Ko'chmas mulklar funksional mohiyatining o'zgarishi.....	119
3.2.3. Kadastr materiallarini tayeyiashni belgilaydigan hujjatlar turlari	123
3.2.4. Ko'chmas mulk obyektlarini birlamchi ro'yxatga olish tartibi	126
3.2.5. Ko'chmas mulk obyektlarini identifikatsiyalash	128
3.2.6. Reestr tushunchasi hamda uni yuritish tartibi	131
3.2.7. Servitutlar va saqlashlarni hisobga olish tartibi.....	137
3.3. "Aholi punktlarining toifalari va hududlari bo'yicha yer solig'i stavkalarini tabaqalashtirish	138
3.4. Ko'chmas mulk. Ko'chmas mulk obyektlari va ularni guruhlash.	142
3.5. Qiymat va baho tushunchalari. Ko'chmas mulk bozori va uning asosiy funksiyalari	146
3.6. Ko'chmas mulkni baholash tamoyillari	151
3.7. Yoppasiga.....baholash va ko'chmas mulklarning alohida obyektlarini baholash	155
/3.8. Aholi punktlaridagi yer uchastkasining qiymatini baholash usullari	160
3.9.....	Ishla
b chiqarish obyektlarining qiymatini baholash	165
,3.10. Yer uchastkalarini qiymat jihatidan baholash (respublikadagi	

Bobojonov Allabergan Ro‘zimovich Ro‘ziboyev
Sobir Boymirzayevich

AHOLI YASHASH JOYLARI KADASTRI

O‘OUV QO‘LLANMA

Muharrir A. MUXTAROV Dizayner R.
SATTAROV Texnik muharrir H.SAFARALIYEV
Sahifalovchi O. MUXTAROV

Bosishga 20.09.2011 yilda ruxsat etildi. Bichimi
60x84 1/16. Hajmi 11,0 b.t. Adadi 500. Bahosi
kelishilgan narxda.
Buyurtma № 052.

“Tafakkur” nashriyoti.
E-mail: maktub@tafakkur.uz

“TAFAKKUR” nashriyoti bosmaxonasi. Toshkent
shahri, Chilonzor tumani, Chilonzor ko‘chasi, 1-uy.