

**YER KADASTRINI YURITISH MEXANIZMI, UNING
AXBOROTLARIDAN FOYDALANISH**

Firdavsiy G`ulomjon o`g`li Qozoqbayev

Toshkent Davlat Agrar Universiteti xuzuridagi

Sirdaryo agrotexnologiyalar texnikumi maxsus fan o`qituvchisi

Yeri boyning – eli boy, Eli boyning - yeri

Yer kadastri yer resurslarini boshqarish tizimida mustaqil va maxsus o'rinni egallaydi. Buning xususiyati shundan iboratki, boshqarish umumiy tizimining (podsistemoy) tizim osti bo'la turib, ayni vaqtda, yer resurslarini boshqarishning samarasi uchun zaruriy axborot asosi bo'lib xizmat qiladi. Uning ma'lumotlari yerdan foydalanishni prognozlashtirish, loyihalashtirish, yerdan foydalanishni ratsionalizatsiya qilishda iqtisodiy rag'batlantirish va yer baxslarini yechish uchun foydalanish mumkin bo'ladi va zarur ham.

O'z navbatida yer kadastrini yuritish yer resurslarini o'rganish va kartografiya qilish, boshqarishning boshqa muhim vazifalarini, birinchi navbatda yerdan foydalanishni rejalashtirish va loyihalashtirishni amalga oshirish natijalari ma'lumotlariga asoslanadi. Mamlakatimizda yer kadastridan tashqari tabiat resurslari kadastri, o'rmon, suv va boshqa turdagi kadastrlar yuritiladi. Biroq, aynan, yer kadastri o'zining yagona davlat yer zaxirasi obyektiga esa va barcha yer toifalari to'g'risida ma'lumotlarni saqlaydi. U zarur darajada boshqa turdagi kadastrlar ma'lumotlarini umumlashtiradi. Bu uni tabiat resurslari kadastrlari tizimida, markaziy o'ringa qo'yadi. Shuning uchun yer kadastrini yuritish yer resurslarini boshqarishning mustaqil vazifasi sifatida qaramoq kerak. Uning mazmunini boshqa turdagi maxsus kadastrlar bilan bog'lamaslik kerak.

Yer kadastrining tarixiy rivojlanishi shuni ko'rsatadiki, uning asosiy mohiyatini ijtimoiy-iqtisodiy formatsiyaga muvofiq keladigan ishlab chiqarish munosabatlarining ayrim usullarini aks ettiradi. Formatsiyaning almashishi yer kadastrining maqsadli tayinlanishini tubdan o'zgarishiga olib keladi.

Yer kadastrining umumiy vazifasi yerlarning huquqiy xolati, xo'jalik foydalanishi, tabiiy holatining miqdor va sifatini tavsifini har tomonlama aniq berishi kerak, davlatning direktiv, rejali va xo'jalik organlarini tegishli axborotlar bilan ta'minlashdan iborat. Umumiy vazifalarni yechish, bevosita ayrim vazifalarini hal etish bilan erishiladi: yerdan foydalanishni ro'yxatga olish, yerning miqdor va sifatini hisobga olish; ulaming umumlilik qobiliyati o'lchash (tuproq va yerni baholash). Bu yer kadastrining ichki, xususiy vazifalaridir. Unga nisbatan tashqi vazifalar bo'lib, uning aloxida vazifalar, yechilishi va zarur ham ulaming asosiylari O'zbekiston

Respublikasining yer qonunchiligi asoslarining maqsadida umumiy tarzda ta'riflangan.

Yer kadastrni uslublar tizimi yordami bilan yuzaga chiqadi. U o'ziga quyidagilarni kiritadi:

a) yer kadastrni va unga ishlov berish uchun boshlang'ich axborotlarni (dastlabki ma'lumotlar) olish (hisobga olish) uslublari;

b) yer kadastrning pirovard natijalarini ishlab chiqish, ya'ni xususan yer kadastrli axborot (yer kadastrli ma'lumotli) uslublari;

v) umuman yer kadastrni predmetining "chiqishiga" realizatsiya qiladigan (aslida yer kadastrning uslubi) yer kadastrning uslubidir. Yer kadastrning dastlabki ma'lumotlarini hisobga olish uchun, hududni maxsus taftish qilish, grafikli, xo'jalik uslublar asosiylari bo'lib hisoblanadi.

Ulardan xujjatli va grafiklari olingan axborotning ma'lumoti (umumlashtiruvchi) uslubi sifatida foydalaniladi. Qishloq xo'jaligi korxonalarini ishlab chiqarish faoliyati haqida yer kadastrni maqsadi uchun to'plangan ko'plab ma'lumotlarga ishlov berishning asosiy sifatida statistikadan foydalaniladi. Aslida yer kadastrli ma'lumotlarning ishlab chiqishning asosiy uslubi bo'lib hisobli-normativ matematik-statistik uslublar xizmat qiladi (variatsion statistikasi uslublari korrelyatsion va regrission taxlillar va boshqalar).

Davlatning tadbiri sifatida yer kadastrni tashkil etish o'z ichiga quyidagi faoliyat turlarini tegishli organlarga kiritadi.

1)Yer kadastrni bo'yicha normativ xujjatlar qonunlarini ishlab chiqish;

2)Yer kadastrni amaliy yurgizish asosini belgilaydigan yo'l-yo'rik ko'rsatadigan uslubiy xujjatlar va materiallar ishlab chiqish;

3)Davlatning yer kadastrli xujjatlarini ishlab chiqish.

Ishlab chiqarish (texnologik) yer kadastrli jarayon umuman quyidagi bosqichlar bo'yicha amalga oshiriladi (ish turlari).

1)Yerdan foydalanishni ro'yxatga olish.

2)Yer miqdorini hisobga olish;

3)Yer sifatini hisobga olish;

4)Tuproqni bontirovka qilish;

5)Yerni iqtisodiy baholash;

6)Yer kadastrli hujjatlar majmuasini yurgizish.

Yer kadastrning tizimiga, uning tarkibiy qismi sifatida yerdan foydalanishni ro'yxatga olish, yerning miqdori va sharoitini hisobga olish. Yerni iqtisodiy baholash va tuproqni bontirovka qilishlar kiradi.

Davlat yerdan foydalanishni ro'yxatga olishi yerdan foydalanish huquqini yuridik jihatdan rasmiylashtirishdir. Yerni ro'yxatga olish obyektini yerdan aniq foydalanuvchilarga taqdim etilgan barcha yer bo'ladi. Yerni ro'yxatga olish birligining asosi bo'lib yerdan foydalanishga xizmat qiladi. Foydalanish huquqi obyektini sifatida

yerdan foydalanish ro'yxatga olinadi. Yerdan foydalanishni ro'yxatga olish, yeming huquqiy nizomini o'rnatadi va aks ettiradi.

Uning bevosita vazifasiga huquqiy nizomning tavsiflari va xujjatni rasmiylashtirishlar qayd etiladi. Yerni hisobga olish yerdan foydalanishni ro'yxatga olishdan keyin yer kadastrini tarkibiy qismining ikkinchisidir. Uning obyekti O'zbekiston Respublikasi chegarasi doirasidagi barcha yerlar bo'lib hisoblanadi. Yer hisobga olish birligining asosiysi xo'jalik obyekti sifatida yerdan foydalanish bo'ladi. Yerni hisobga olish vazifasi yer sifati va tabiiy xolati, fazoviy joylashishi, xo'jalik olib borishda foydalanishi, mansublik, (maydon) miqdori haqida muntazam yangilanib turadigan ma'lumot, saqlash, ishlab chiqish tashkil etadi.

Yerni hisobga olish ma'lumotlari yemi muhofaza qilish va foydalanish, uning xolatini yaxshilash bo'yicha tadbirlarni rejalashtirish, yer tuzilishini amalga oshirish va yerdan foydalanish uchun nazorat o'matish uchun zarur. Shuningdek yer resurslarini boshqarishning boshqa vazifalarini yechish uchun ham zarur. Yer kadastrini tizimida u yemi iqtisodiy baholash va tuproqni bonitirovka qilishning zaruriy asosiy bo'lib namoyon bo'ladi.

Davlatning yemi hisobga olish yagona tizimi o'ziga bir-biri bilan o'zaro uzluksiz bog'langan ikkita ayni vaqtda nisbatan mustaqil yer (maydonlari) miqdorini hisobga olish va yer sifatini hisobga olish tizim ostini kiritadi. Yer miqdorini hisobga olish yer toifalari va yerdan foydalanuvchilar guruhi (yagona davlat zaxirasi), ayrim yerdan foydalanuvchilar, yer mulklari bo'yicha olib boriladi.

Yer sifatini hisobga olib borish quyidagicha bo'ladi:

- a) layoqatlilik toifasi va yer turkumlari bo'yicha;
- b) unumdorlikka ta'sir ko'rsatadigan tuproqning mexanik tarkibi va belgilari bo'yicha;
- v) yaylov va pichanzorlar madaniy texnikaviy xolati bo'yicha;
- g) ekinzor va tuproqning agro ishlab chiqarish tavsifining ko'rsatkichlari bo'yicha;

Tuproqni bonitirovkasi deyilganda ulami tabiat belgilari va xususiyatlari bilan qishloq xo'jaligi hosildorligini bir-biri bilan bog'lash bo'yicha baholash tushuniladi. Tuproqni bonitirovka qilishning asosiy vazifasi tuproq sifatiga ularning unumdorligining ichki belgilari va xususiyatlari bo'yicha qiyosiy (ballarda) miqdoriy tavsifda berishdir.

Tuproq bonitirovkasi - yer kadastrining mustaqil tarkibiy qismidir. Ayni vaqtda u tuproqning unumdorlik qobiliyati yagona jarayonini oichash bosqichidir. Bu jarayonning yakunlovchi bosqichi yemi iqtisodiy baholash bo'yicha hisoblanadi. Iqtisodiy baholashning obyekti qishloq xo'jaligida asosiy ishlab chiqarish vositasi boigan yerdir. Yerni iqtisodiy baholashning predmeti yerni muhofaza qilish va undan samarali foydalanish maqsadida iqtisodiy ko'rsatkichlar muvofiqligi yordami bilan uning iqtisodiy unumdorligining obyektiv miqdorini oichashdan iboratdir, hamda

qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishini rejalashtirish va boshqa amaliy vazifalarni bajarishni ham o'z ichiga oladi. Yerni kadastrli iqtisodiy baholashning mezonini bo'lib yerlarning tabiiy unumdorligining turli xillariga ijtimoiy-mehnatning unumdorlik kuchi xizmat qiladi. Qayd etilgan mezonga yerni baholovchi ko'rsatkichlarining ma'lum aniq tizimi muvofiq keladi.

Yerni iqtisodiy baholashning bosh vazifasi yerdan foydalanishning texnika iqtisodiy sharoitini uning mahsuldorligiga va ijtimoiy mehnat unumdorligiga tabiiy imkoniyatlari jami yigindisining ta'sirini, ishlab chiqarish vositasining turli sifatligini baholash natijalariga, yerdan nisbatan samarali foydalanishga, sub'ektiv, jumladan, tashkiliy-xo'jalik omillarining ta'sirini maksimal bartaraf etishni o'rnatish darajasini aniqlashdan iboratdir.

Yerni baholashning ayrim vazifalariga quyidagilar kiradi:

1) Turli xil turdagi yerlarni unumdorlik qobiliyatining odatiy (bazislar) darajasini aniqlash;

2) Yerning iqtisodiy unumdorligini ilmiy asoslangan iqtisodiy (yerni baholovchi) ko'rsatkichlar yordamida majmualari tavsifi;

3) Yerdan foydalanishning texnika-iqtisodiy sharoitida ratsional o'zgarishlarni hisobga olish bilan unumdorlik qobiliyatining kelajagini o'rnatish va vaqt omilini hisobga olish.

Umumiy metodikaga muvofiqlikda yerni baholash ikki aspektda olib boriladi;

1) Ayrim qishloq xo'jaligi madaniyatlariga tadbiquan - xususiy va

2) Turli xil yerlarda uning ratsional tuzilishini hisobga olish bilan qishloq xo'jaligi madaniyatining barcha majmuasiga tadbiquan - umumiy.

Asosiy va majburiy uslub sifatida quyidagi yerni baholovchi ko'rsatkichlar o'rnatiladi: Umumiy baholash uchun - mahsuldorlik (1 ga so'm), harajatlarni qoplash (1 so'm harajatga yalpi mahsulot qiymati), differensial renta daromadi (1 ga so'm).

Xususiy uchun - hosildorlik, ayrim ekinlarni ishlab chiqarishga sarflangan harajatlarni qoplash, differensial renta daromadi (1 ga aniq ekilgan ekinga).

Yer kadastrining ahamiyati, xususan yer resurslarini boshqarish doirasidan ancha chetga chiqadi. Yerdan oqilona foydalanishning tashkil qilish nafaqat boshqarish vositasida balki iqtisodiyotning agrar sektorida xo'jalik mexanizmi orqali ham amalga oshiriladi. Yer resurslarini boshqarish va xo'jalik mexanizmini takomillashtirish - yerdan foydalanish ratsionalizatsiyasining, bu tushunchaning keng ma'nosida, kesishi va tutatishidir. Davlatning yer kadastrini ma'lumotlarini, yerdan foydalanishni boshqarish va xo'jalik mexanizmini takomillashtirish bo'yicha qabul qilingan qarorlarni to'g'ri ma'lumotlarga olishni amalda samarali tadbiquan etish yer kadastrli axborotlarni amalda foydalanish usullari bilish talab etiladi.

Yer kadastrining amaliy qo'llash uslubining asosiga quyidagi bir-biri bilan bog'langan usullarni qo'yish maqsadga muvofiqdir:

1) Yer kadastrli ma'lumotlarning majmualiy foydalanish;

2) Kadastrli ma'lumotlarni (yoki aloxida kadastr ko'rsatkichlarining) qaror qabul qilish uchun jalb qilinadigan bir-biriga munosabatining muvofiqlik tavsifidan va yechiladiga vazifalar tabiatining ichki mazmuni.

3) Uslubning (uslublar) ilmiy asoslanganligi;

4) Amaliy bajarishda oddiylik va uslubning samaradorligi.

Kadastrning ma'lumotlari yer resurslarini prognozlashtirish va yerdan foydalanishning rejalashtirish uchun asos bo'lib xizmat qilishini aytib o'tgan edik.

Yer kadastr bazasi asosida va hisobga olish bilan yer tuzilishining rayon sxemasi tuzib chiqiladi va pirovardida - mamlakatning yer resurslaridan foydalanishning bosh sxemasi tuziladi.

Yer kadastrini umumiy tarzda yurgazish yerdan foydalanishni rejalashtirish va yer resurslarini prognozlashtirish uchun zaruriy shart-sharoit yaratadi. Yer tuzishda yer kadastrli obyektiv ma'lumotlaridan foydalanish, loyihalashtirish jarayonining ratsionalizatsiyalashtirishga imkon beradi, loyiha qarorlarini qabul qilishda sub'ektiv tizimning yuz berishini minimumga qadar olib keladi.

Xo'jaliklararo yer tuzishda quyidagi vazifalarni yechishda foydalanish mumkin va maqsadga muvofiqdir:

Maqsadli vazifasini oydinlashtirish va o'zlashtirish uchun yangi yerlarni aniqlash;

Mavjud yerdan foydalanishning yangilarini shakllantirish va kamchiliklarni bartaraf etish;

Yer ajratib berishni iqtisodiy asoslash, eng foydali, resurslarni tejaydigan variantlarni tanlash;

Qishloq xo'jaligi korxonalarini yerdan foydalanishning ratsional me'yorini oydinlashtirish;

Tashkiliy va iqtisodiy bo'lgan xo'jalik guruhlarini xo'jaliklararo yer tuzish loyihalari tarkibida umumiy agroiqtisodiy hisob-kitoblar o'tkazish.

Xo'jalik ichidagi yer tuzishda yer kadastrli axborotidan foydalanishning dolzarbligi kam emas, chunonchi bir-biri bilan bog'langan quyidagi yo'nalishlar bo'yicha:

a) umumiy agroiqtisodiy hisob-kitoblar tizimida ilgari, xususan loyihalashtirish va uning uchun dastlabki iqtisodiy asos tug'diradigan;

b) loyihalashtirish jarayonida, shuningdek iqtisodiy tahlil va hudud tuzilishining ayrim unsurlarini makon-hududli baholash;

v) tashkiliy-hududiy tuzilishning samarali majmua variantlarini baholash va eng yaxshilarini tanlash;

g) umuman ichki xo'jalik yer tuzilishi loyihasining samaradorligini majmualiy baholashda.

Umumiy agroiqtisodiy hisob-kitoblar tizimida yerni kadastrli baholash

qo'lanishning soxasi (uchastkali baholash, ya'ni yerni ayrim ishlov berish uchastkalari bo'yicha) asosan differentsiatsiya imkoniyati va uning asosida ishlab chiqish bo'limchalari va ayrim yer massivlari bo'yicha, umuman xo'jaliklar uchu yer mahsuldorligi rejali ko'rsatkichlari muvofiqligida aniqlanadi.

Bu ekin maydonlari tuzilishini optimizatsiyalashtirish uchun (shu jumladan an'anaviy uslublar ham eng ko'p samara bilan esa - iqtisodiy-matematik va EHM uslublari yordami bilan) qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishini, bo'limlari orasida iqtisodlashtirish va konsentratsiyalash uchun asos yaratadi. Yemi baholashda ushbu sifatdan foydalanish jamoa xo'jaliklarida yerdan foydalanishni ratsionalizatsiya qilish bo'yicha xususiy loyiha vazifalarini samarali yechimini ta'minlaydi. Bunda yer kadastrli ma'lumotlar o'zaro bir-biri bilan uzluksiz bog'langan ikkita aspektorlarda foydalaniladi:

Birinchidan-yer mulki va yer maydonlarining joylashishi, ishlab chiqarish bo'linmalari, dalalami almashlab ekish va ularning ichida yaylovlar va pichanzorlar oborotlari, konfiguratsiya chegaralarini texnikaviy loyihalashtirishda;

Ikkinchidan-loyihalashtirish qarorini qabul qilish jarayonida iqtisodiy asoslanganligida. Loyihali vazifalar umuman yerdan foydalanishning hududi bo'yicha va ularning tuproq konturlari (guruhlar) va ayrim yer massivlarining joylashishini balli baholash va sifat tavsifidan bevosita bog'liqlikda yechiladi.

Davlat yer kadastrli (DEK) hozirgi bosqichda O'zbekiston mintaqalari rivojlanishining va yer munosabatlarining tartibga solishning muhim mexanizmlaridan biridir. Axborotlar tizimi bilan umumdavlat va mintaqaviy vazifalarni yechimini ta'minlashda yer kadastrli quyidagi sohalarda qator muhim harakatlarni amalga oshirilishiga imkon beradi:

1. Huquqiy munosabatlar sohasida - yerga egalik huquqini va ular bilan bitimlar tuzishning davlat ro'yxatga olinishini ta'minlash, O'zbekiston Respublikasi sub'ektlari va hududiy tashkil topishi, jismoniy va huquqiy shakllari huquqlarini davlat tomonidan himoyalanihi, yer uchastkalariga o'z huquqiga, foydalanuvchilar, egalik qiluvchilar, mulkdorlar ishonchini shakllantirish, davlat organlari va yerdan foydalanuvchi sub'ektlar o'rtasidagi mulkchilik huquqini chegaralash.

2. Iqtisodiyot sohasida - Davlat byudjetiga yer to'lovlarini ta'minlash va soliq solinadigan bazalarini kengaytirish, yerlarga kadastrli (iqtisodiy) baholashni o'tkazish, yerlarni bozor iqtisodiyoti sharoitida axborotlar bilan ta'minlash, yerlarga va boshqa ko'chmas mulklarga soliq solish, foydalaniladigan yer uchastkalaridan va ko'chmas mulklar obyektlari mexanizmini takomillashtirish, yer munosabatlaridan noqonuniy yoki asoslanmagan imtiyozlardan foydalanuvchi sub'ektlar sonini kamaytirish, korxonalar asosiy fondlari qiymatini ko'paytirish va ularni inqirozlardan himoyalash.

3. Ko'chmas mulklar bozorlarini shakllantirish sohasida - ko'chmas mulk bozorining ishlab turishning zaruriy sharoitlarini yaratish; davlat mulkchiligida turgan

ko'chmas mol-mulknı boshqarish, yer uchastkalaridan foydalanuvchilaming huquqlarini mustahkamlash, foydalanish jarayonini takomillashtirish, davlatda yer narxining qimmatbaho qog'ozlari (yer veksellari, obligatsiyalar, garov majburiyatlari va h.k.) fond bozorida muomalasi va kirishni ta'minlash.

4. Bank va sug'urtasining rivojlanish sohasida - Yer uchastkalari binolar, uylar, turar joylar va boshqa ko'chmas mulklarga ipoteka va boshqa turdagi kreditlar berish bilan ipotekani kreditlashtirishning rivojlanishini ta'minlash, ko'chmas mulkka mulkchilik huquqini sug'urtalash, davlat yer kadastridan axborotlar huquqiy ahamiyatligini taqdim etish asosida boshqa ishtirokchilari, sug'urtalanuvchilar, narx belgilovchilar, banklarning bir-biriga ta'sir qilish mexanizmlari o'z-o'zini tartibga solish.

5. Investitsiya siyosati sohasida - investitsion loyihalarni moliyalashtirishning manbalaridan biri sifatida ipoteka kreditlashtirishdan foydalanish shuningdek, chetdan kapital kiritib, to'g'ri investitsiyalar jalb qilish uchun qulay sharoitlar yaratish.

6. Uy-joy kommunal xo'jaligini islox qilish va uy-joy siyosati sohasida - Turar joy mulkdorlar shirkatlari ishlab turishini va tuzilishini qo'llab-quvvatlash, joylashgan joyi, uning sifatidan bog'liqlikda turar-joy xaqining miqdori differensiyasini asoslash, shuningdek uy-joy fondining boshqarma obyektiga va mulkchilik huquqini berish.

7. Yer resurslarini boshqarish va yerdan foydalanish sohasida - Sonlarini miqdor va sifat ma'lumotlarining hududiy bazasiga yer resurslarini boshqarish va rejalashtirish uchun to'liq va aniq axborotlar taqdim etish, ko'chmas mulk obyektlarini shakllantirish vaqtida boshqarmalararo bir-biriga ta'sir qilishni ta'minlash, yerdan foydalanish holati uchun davlat nazorati va monitoringining o'tkazish, mintaqalarni hududiy taqsimlash va hududiy iqtisodiy rejalashtirishni ta'minlash, boshqarmalarning rivojlanishini aniqlash, davlat va jamoat ehtiyojlari uchun yerlarni iste'moldan chiqarib olish (xaq to'lash) mexanizmini yaratish.

8. Axborot xizmatlari sohasida-obyektlarni hisobga olish to'g'risida xabarlar ishonchliligini davlat e'tirof etgan yer kadastrli axborotlar ishonchliligini har qanday huquqiy va jismlar oniy shaxslarga, banklar, sudyalarni, qonun chiqaruvchi va ijro etuvchilarga taqdim etish, geodezik, loyiha qidiruv va boshqa ishlar axborotlar bilan ta'minlash, shuningdek kadastrlar va boshqa boshqarma reestrlarni axborotlar bilan qo'llab-quvvatlash.

9. Yerdan foydalanishning barqarorligini ta'minlash sohasida - Ushbu uchastkalarda yer munosabatlari obyektiga xaq barqarorligini, uning xo'jaliklarga foydalanish barqarorligi, hududiy (makon), iqtisodiy va ekologik barqarorligini ta'minlash.

10. Ijtimoiy siyosat sohasida - Yangi ishchi o'rinlarini yaratish, ijtimoiy va madaniy-maishiy infrastrukturalarining rivojlanishi, ishlab chiqarish obyektlarini shaharlar markazidan chiqarish, yangi ijtimoiy tabaqalarini shakllantirish.