

УДК: 528.578.1.047

ЕР КАДАСТРИ ЭЛЕМЕНТЛАРИНИНГ ЕР ФОНД ТОИФАЛАРИНИ ШАКЛЛАНИШИНИНГ УСЛУБИЙ АСОСЛАРИ

т.ф.ф.д., (PhD) Юнусов Бегенч Мавланбердиевич

– Давлат кадастрлари палатаси бош мутахассис.

Аннотация. Ер ҳисобини тўғри замонавий усулларда юритиш ва, ер майдонларини тўлиқ хатловдан ўтказиш ҳамда ер ресурсларидан оқилона фойдаланиш, миллий ҳисоботнинг ҳудудларда иқтисодий барқарорликни таъминлашда муҳим аҳамият касб этади. Шу нуқтаи назардан мақолада фонд тоифаларининг шаклланиш асослари унинг ҳудудларда иқтисодий ривожлантиришга таъсири, ер кадастри тизимининг элементларини ишлаб чиқиш ва улардан фойдаланиш юзасидан маълумотлар берилган.

Калит сўзлар: Кадастр, давлат кадастрлари, ер фонд тоифалари, ер ҳисоби, кадастри тизими, ижтимоий-иқтисодий барқарорлик, ҳудуд, самарадорлик.

МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ПРИНЦИПЫ ФОРМИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ФОНДА КАТЕГОРИИ ЭЛЕМЕНТОВ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

Аннотация. Ведение земельного учета правильными современными методами, проведение полного учета земельных площадей и рациональное использование земельных ресурсов имеет большое значение в обеспечении экономической стабильности в регионах национального отчета. С этой точки зрения в статье представлены сведения об основах формирования категорий фондов, их влиянии на экономическое развитие регионов, развитии элементов системы земельного кадастра и их использовании.

Ключевые слова: Кадастр, государственные кадастры, категории земельного фонда, земельный учет, кадастровая система, социально-экономическая стабильность, территория, эффективность.

METHODOLOGICAL PRINCIPLES FOR FORMING THE LAND FUND CATEGORIES OF LAND CADASTRE ELEMENTS

Annotation Keeping the land account in the correct modern methods and carrying out a complete enumeration of the land areas and rational use of the land resources is of great importance in ensuring economic stability in the regions of the national report. From this point of view, the article provides information on the basis of formation of fund categories, its impact on economic development in the regions, development of elements of the land cadastre system and their use.

Key words: Cadastre, state cadastres, categories of land fund, land registration, cadastral system, socio-economic stability, territory, efficiency.

Кириш. Ер ҳисоби бўйича кенг инфратузилма тадқиқотларини ва ўрганилаётган ҳудуднинг иқтисодий ҳолатини ёдда тутиш талаб этилади. Шубҳасиз, ернинг ижтимоий-иқтисодий ҳолатини ҳисобга олмаган ҳолда ердан унумли фойдаланиш ва ер участкаларини ажратиш имконсиздир. Назарий жиҳатдан бирон бир ҳудудда маълум бир фойдаланиш учун потенциал мавжуд бўлсада, уни амалга ошириш мураккаб бўлиши мумкин. Демак, ҳудуднинг экологик имкониятларидан ташқари, маълум бир ҳудуднинг ижтимоий-иқтисодий имкониятларидан фойдаланиш керак. Бошқа томондан, инсонларнинг ердан оқилона фойдаланиш ер тўғрисида зарурий билимлари йўқлиги ер ресурсларидан фойдаланишнинг ҳамда бошқа фонд ерларининг янада ўзбошимчалик билан кенгайишига олиб келади. Ўзбошимчалик билан эгалланган ерлар қишлоқ хўжалиги суғориладиган ерлар ҳисобига тўғри келмоқда, шу сабабдан қишлоқ хўжалиги ер турларининг ҳисобини олиш умуман олганда 8 та фонд тоифасини иқтисодий-ҳуқуқий жиҳатдан уларни ўрганиш, чегараларини аниқ белгилаб олиш талаб этилади. Ўзбекистон Республикасининг 2023 йил 01 май янги таҳрирдаги Конституцияси 68-моддасида “Ер, ер ости бойликлари, сув, ўсимлик ва ҳайвонот дунёси ҳамда бошқа табиий ресурслар умуммиллий бойликдир, улардан оқилона фойдаланиш зарур ва улар давлат муҳофазасидадир. Ер қонунда назарда тутилган ҳамда ундан оқилона фойдаланишни ва уни умуммиллий бойлик сифатида муҳофаза қилишни таъминловчи шартлар асосида ва тартибда хусусий мулк бўлиши мумкин” дейилган аҳамиятлиси шундакий, ерга таалукли модданинг жамият ва шахс учинчи бўлим, XII боб жамиятнинг иқтисодий негизлари бобида келтирилгани ҳам бежизга эмас[1].

Ер кадастри Ўзбекистон Республикаси 1998 йил 28 августдаги “Давлат ер кадастри тўғрисида”ги қонуни ва ушбу қонунга оид меъёрий ҳужжатлар, йўриқнома ва услубий кўрсатмалар асосида ер участкаларига бўлган ҳуқуқларнинг кафолатларини таъминлаш, ерлардан оқилона фойдаланиш, уларни қайта тиклаш ва муҳофаза қилиш учун кадастр маълумотларидан фойдаланишнинг ҳуқуқий асосларини белгилашга қаратилган давлат тадбирлар тизими ҳисобланади. ер кадастрига доир ахборотларни бир тизимга солиниши уларни сақлаш, таҳлил қилиш ва янгилаб туриш ишларини ҳам ўз ичига олади[2]. Ер кадастрини юритиш қуйидаги тамойилларга асосланилади:

мамлакат ер фондинн тўла қамраб олиш;
фазовий координаталарнинг ягона тизимини қўллаш;
ахборотлар ишлаб чиқиш методининг бирлиги ва ер кадастрига оид ахборотларнинг тўғри бўлиши.

Аввало ер миллий ҳисоботи қуйидаги қонунлар ва қонун ости ҳужжатлар асосида юритилади:

1. Ўзбекистон Республикасининг 1998 йил 28 августдаги “Давлат ер кадастри тўғрисида”ги 666-І-сон Қонуни.
2. Ўзбекистон Республикасининг 1998 йил 30 апрелдаги Ер кодекси;
3. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 7 сентябрдаги “Ер ҳисоби ва давлат кадастрларини юритиш тизимини тубдан такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-6061-сон Фармони;
4. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2021 йил 12 февралдаги “Ўзбекистон Республикаси давлат солиқ қўмитаси ҳузуридаги кадастр агентлиги тўғрисидаги ҳамда кадастр агентлигининг давлат кадастрлари палатаси тўғрисидаги низомларни тасдиқлаш ҳақида”ги 66-сон қарори;
5. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2021 йил 22 июндаги “Давлат кадастрларини юритиш соҳасини тартибга солувчи айрим норматив-ҳуқуқий ҳужжатларни тасдиқлаш тўғрисида”ги 389-сон қарори;
6. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2023 йил 30 октябрдаги “Ер ресурсларининг ҳолати бўйича миллий ҳисоботни юритиш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги 578-сонли қарори;

7. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2021 йил 27 августдаги “Ер участкаларини жамоат эҳтиёжлари учун доимий фойдаланишга ажратишнинг маъмурий регламентини тасдиқлаш тўғрисида”ги 543-сон қарори[9].

Бунда ер фонди тоифаларига киритилган ўзгартиришлар тўғрисидаги маълумотларни Давлат кадастрлари палатасининг худудий бошқармалари ҳамда янги ўзлаштирилган ерлар тўғрисидаги маълумотларни Қишлоқ хўжалиги вазирлигининг худудий бошқармалари тегишлича Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши Раиси, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимлари ҳамда туман (шаҳар)лар ҳокимларига тақдим этади.

Худудларда иқтисоднинг барқарорлиги ер кадастри маълумотлардан самарали фойдаланиш, аввало, уларнинг аниқ ҳисобини юритиш ва муносиб эгаларига беришга, аниқ фактларга асосланган давлат дастурига ҳам боғлиқ. Бу борада юртимизда бир қанча илмий изланишлар олиб борилмоқда.

Айнан шу нуқтаий назардан ер кадастрини маълумотларининг аҳамияти худудларни рувожланиш, табиат ва иқтисодиётнинг объектив қонунлари асосида худудларни рувожланишининг зарурий элементи эканлигини изоҳлайди.

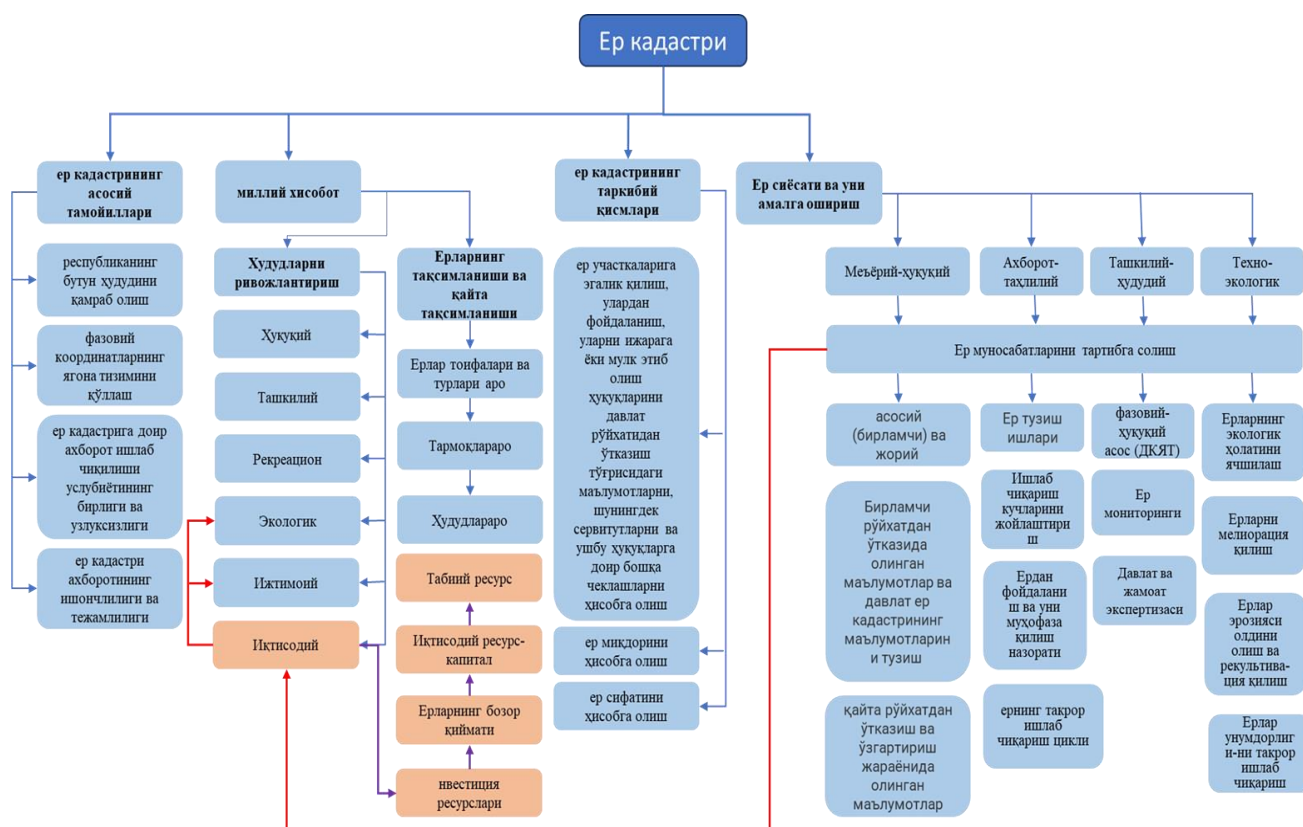
Кадастр тизимининг давлат бошқарувидаги ўрнининг муҳимлиги, унинг иқтисодиётга тасири борасида мавжуд масалаларни ҳар томонлама таҳлил ва илмий мушоҳада қилишнинг зарурлигини, шунингдек Ўзбекистон Республиксининг ижтимоий-иқтисодий ривожланиши хусусиятларини назарда тутган ҳолда изланишлар олиб боришни тақозо қилади.

Ер кадастри тизимини бошқаришда маҳаллий услублар кўпроқ қўлланилмоқда, санаб ўтилган асослар айни пайтда ер кадастрининг худудларни комплекс ривожлантиришга таъсири, айниқса унинг мустақил илмий билимлар тармоғи эканлиги нуқтаи назардан қараганда, ҳозирги цикли тизимсиз эканлигини билдиради дейиш мумкин. Амалда ундан 100 карра иқтисодий самарадорликка эришиш мумкин.

Ер кадастри тизими ва уни гавдалантирувчи муносабатлар яхлитлик, унсур, тизимости, алоқалар, муносабатлар, тузилма ва бошқа тушунчалар билан узвий боғлиқдир. Ер кадастри маълумотларидан ер муносабатларини тартибга солишда, ердан фойдаланиш билан боғлиқ ижтимоий, иқтисодий ва экологик вазифаларни ҳал этишда фойдаланилиши керак. Бундан ташқари тизим сифатида ерларни турларга ажратиш, фондларга бўлиш жойлаштириш, тақсимлаш масалалари ва уларни ташкил

қилувчи вошқа муносабатлар мавжудлиги, ер участкаларни рўйхатга олиш каби мустахкам ягоналик ҳам характерлидир. Шу маънода мураккаб тизимларни, шу жумладан ердан фойдаланиш самарадорликни ҳам тадқиқ этишда тизимли таҳлил ва ёндашувни қўллаш мақсадга мувофиқдир.

Шу нуқтаи назардан **1-расмда** ер кадастри тизими ва унинг элементлари ифодаланган, ушбу элементлар бир вақтнинг ўзида ҳам алоҳида ва ҳам ўзаро узвий боғлиқдир. Унга кўра, ер кадастрининг асосий тамойиллари, Ер миллий хисоботи шу жумладан, ерларнинг тақсимланиши ва қайта тақсимланиши ва худудларни ривожлантиришга таъсири бўйича ресурслар, жумладан, Табиий ресурс, Иқтисодий ресурс-капитал, Ерларнинг бозор қиймати, инвестиция ресурслари ер кадастри қонуниятлари иқтисодий,экологик, ижтимоий, рекреацион, ундан самарали фойдаланишни таъминлашнинг асосий жиҳатлари ер кадастрининг таркибий қисмлари жумладан ер хисоби, ер сиёсати ва уни амалга ошириш жумладан меъёрий-ҳуқуқий, ахборот-таҳлилий, ташкилий-худудий, техно-экологик, ер кадастри маълумотларидан ер муносабатларини тартибга солишда, ердан фойдаланиш билан боғлиқ ижтимоий, иқтисодий ва экологик вазифаларни ҳал этиш каби элементлар тизимни ташкил этувчилар сифатида ифодаланган. Ер кадастри тизими ер кадастрининг асосий тамойиллари, миллий хисобот, ер кадастрининг таркибий қисмлари ҳамда ер сиёсати ва уни амалга ошириш каби элементлардан ташкил топган. Унга кўра ер кадастрининг асосий тамойиллари таркибий қисмини шакллантириш, кадастр тизимининг самарадорлиги ва аниқлигини ифодалайди, бунда: республиканинг бутун худудини камраб олиш; фазовий координатларнинг ягона тизимини қўллаш; ер кадастрига доир ахборот ишлаб чиқилиши услубиётининг бирлиги ва узлуксизлиги; ер кадастри ахборотининг ишончлилиги ва тежамлилиги[4].



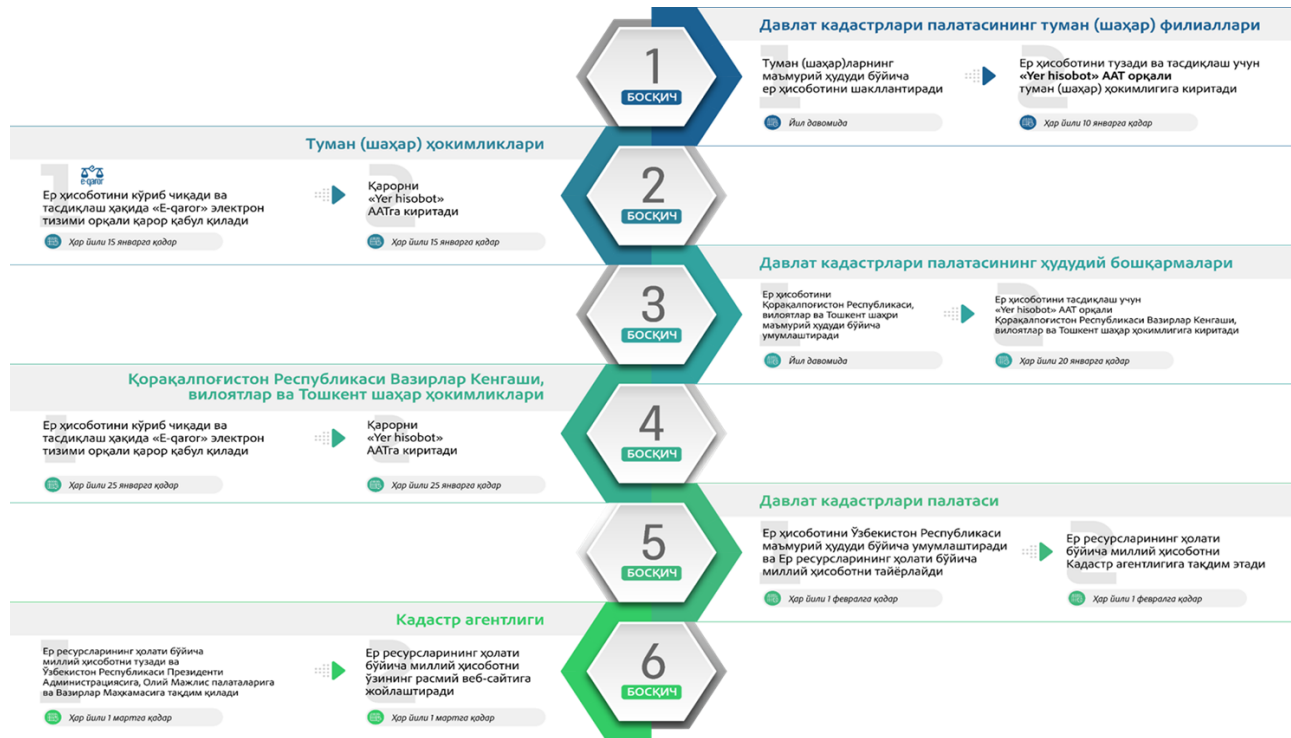
1–расм. Ер кадастри тизими элементларининг схемаси.

Миллий ҳисобот кадастр тизимининг энг асосий элементларидан бири ҳисобланади, ҳисоботнинг шаклланиши, ахборотларнинг йиғилиши ва унинг таъсир доирасининг катталиги нуқтай назардан у ҳам икки йўналишга бўлинади, бунда ҳудудларни ривожлантириш, Ерларнинг тақсимланиши ва қайта тақсимланиши (2-расм).

Ҳудудларни ривожлантиришга асос бўладиган Ҳуқуқий, Ташкилий, Рекреацион ҳамда экологик ижтимоий иқтисодий йўналишларни ўз ичига олади., ўз навбатида иқтисодий ўсишнинг барқарор ривожланишида келтирилганидек табиий ресурс, иқтисодий ресурс–капитал, ернинг бозор қиймати, инвестиция ресурслари ҳам ахборотлар билан тўлиқ маъминланиши зарур. Шу билан бирга иқтисодий узишга ижтимоий ва экологик масалаларнинг ҳам таъсири мавжуддир.

Ерларнинг тақсимланиши ва қайта тақсимланиши асосан Ерлар тоифалари ва турлари аро, Тармоқлараро, Ҳудудлараро маълумотларнинг жамланмаси бўлиб миллий ҳисоботнинг тўғри шаклланишида, ундан тўғри фойдаланган ҳудудларда

иқтисодий усиш, озиқ овқат таъминотининг барқарорлиги чорвачилик, асаларичилик ва паррандачилик йўналишларнинг ривожланишига асосий пойдевор бўлиб хизмат қилади.



2–расм. Ер ресурсларининг ҳолати бўйича миллий ҳисоботни юритиш схемаси.

Миллий ҳисобот (ер баланси) ер кадастри тизимининг асосий бўғини ҳисобланади, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2023 йил 30 октябрдаги “Ер ресурсларининг ҳолати бўйича миллий ҳисоботни юритиш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги ВМ 578-сон қарори билан ер ҳисоботини юритиш тартиби, ер ҳисоботи шакллари тасдиқлаш, ер ресурсларининг ҳолати бўйича миллий ҳисоботни шакллантириш ва тақдим этиш тартиби, ер фонди тоифаларидаги ўзгаришларни ҳисобга олиш тартиби белгиланган. шу билан бирга ер ҳисоботи “Yer hisobot” ААТ орқали электрон шаклда ҳам юритилади бунда ер ҳисоботига ўзгартиришлар киритиш, ерларни тоифаларга ажратиш ва бир тоифадан бошқасига ўтказиш натижалари ваколатли давлат оргонларининг қарорлари асосида “Yer hisobot” ААТ га киритиб борилади[7]. Маҳаллий ижро этивчи ҳокимият оргонларининг ер ресурсларини ҳатловдан ўтказиш натижаларини тасдиқлаш

тўғрисидаги қарорлари реал вақт режимида “Е-қарор” электрон тизими орқали “Yer hisobot” ААТга тақдим этилади.

Ер ресурсларининг ҳолати бўйича миллий ҳисобот қуйидаги 6 босқичда юритилади:

1. Давлат кадастрлари палатаси туман (шаҳар) филиаллари томонидан йил давомида ҳар бир туман (шаҳар)ларнинг маъмурий ҳудуди бўйича ер ҳисоботини шакллантиради, ва ҳар йили 10 январга қадар ер ҳисоботини тузади ва тастиқлаш учун “Yer hisobot” ААТ орқали туман (шаҳар) ҳокимликларига киритади.

2. Туман (шаҳар) ҳокимликлари ер ҳисоботини кўриб чиқади тастиқлаш ҳақида ҳар йили 15 январга қадар “Е-қарор” электрон тизими орқали қарор қабул қилиб, қарорни “Yer hisobot” ААТга киритади.

3. Давлат кадастрлари палатасининг ҳудудий бошқармалари йил давомида ер ҳисоботини Қорақалпоғистон Республикаси, вилоятлар ва Тошкент шаҳри маъмурий ҳудуди бўйича умумлаштиради ва ер ҳисоботини тастиқлаш учун ҳар йили 20 январга қадар “Yer hisobot” ААТ орқали Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликларига киритади.

4. Қорақалпоғистон Республикаси Вазирлар Кенгаши, вилоятлар ва Тошкент шаҳар ҳокимликлари ер ҳисоботини кўриб чиқиб тастиқлаш ҳақида ҳар йили 25 январга қадар “Е-қарор” электрон тизими орқали қарор қабул қилиб, қарорни “Yer hisobot” ААТга киритади.

5. Давлат кадастрлари палатаси ҳар йили 1 февралга қадар ер ҳисоботини Ўзбекистон Республикаси маъмурий ҳудуди бўйича умумлаштиради ва ер ресурсларининг ҳолати бўйича миллий ҳисоботни тайёрлайди ҳамда 6. Кадастр агентлигига тақдим этади.

6. Кадастр агентлиги ер ресурсларининг ҳолати бўйича миллий ҳисоботни тузади ва 1 мартга қадар Ўзбекистон Республикаси Президенти Администрациясига, Олий мажлис палаталарига ва Вазирлар маҳкамасига тақдим қилади ҳамда ер ресурсларининг ҳолати бўйича миллий ҳисоботни ўзининг расмий веб-сайтига жойлаштрилади[6].

Ер ресурсларининг ҳолати бўйича миллий ҳисоботда акс этадиган ахборотлар мамлакат ва мамурий-худудий бирликлар буйича ерларнинг миқдори, ерларнинг тоифаларга булиниши, миқдор ва сифат ҳолати ҳамда уларнинг баҳоси, тармоқлар, ер

участкаларининг эгалари, ер участкасидан фойдаланувчилар, ер участкаси ижарачилари ва мулкдорлари буйича таксимланишидан иборат бўлади. Бу бўйича Давлат кадастрлари палатаси хар йил якуни била ер ресурсларининг холати буйича миллий хисоботни ер хисоботи асосида тайёрлайди ва кейинги йилнинг 1 февралига кадар Кадастр агентлигига такдим килади. Ўз ўрнида Кадастр агентлиги Ер ресурсларининг холати буйича миллий хисоботни урганади, тахлил килади ва хар йили 1 мартга кадар Ўзбекистон Республикаси Президенти Администрациясига, Олий Мажлис палаталарига ва Вазирлар Махкамасига такдим килади камда узининг расмий веб-сайтига жойлаштиради.

2024 йил 1 январдан бошлоб Қорақалпоғистом Республикаси Вазирлар Кенгаши раиси, вилоятлар Тошкент шаҳар ҳокимлари (шунингдек, туман (шаҳар)лар ҳокимлари) эгаллаб турган лавозимларидан озод этилганда тегишли маҳаллий ижро этувчи ҳокимият органлари бир ой муддатда мамурий-худудий бирликлари буйича жорий йил 1 январ ҳолатига кура лавозимдан озод этилган ҳоким фаолияти даврида ер фонди тоифаларига киритилган ўзгартиришлар янги ўзлаштирилган ерлар буйича ер ҳисоботи маълумотларни тегишлича Қорақалпоғистом Республикаси Жукорги Кенгеси ҳамда халқ депутатлари маҳаллий кенгашларига тасдиқлаш учун такдим этади[5].

Миллий ҳисоботда ер фонди тоифалари ва турларини ўзгартириш ҳамда ушбу ўзгаришларни ҳисобга олиш тартиби қуйидаги кетма-кетликда бажарилади:

- ваколатли давлат органларининг ер фондини тоифаларга ажратиш ва бир тоифадан бошқасига ўтказиш қарорлари асосида «Yer hisobot» ААТга киритилади;
- ерларни тоифаларга ажратиш ва бир тоифадан бошқасига ўтказиш ҳақидаги қарорлари такдим этилган кундан бошлаб беш иш куни ичида “Yer hisobot” ААТга киритади; (*Ҳокимликларнинг қарорларини “E-qaror” тизими орқали “Yer hisobot” ААТга такдим этади*)
- суғорилмайдиган ерларнинг Вазирлар Махкамасининг ҳамда суғориладиган ерларнинг бошқа ер фонди тоифасига ёки суғорилмайдиган ерлар тоифасига ўтказиш эса Ўзбекистон Республикаси Президентининг қарори асосида “Yer hisobot” ААТга киритилади;
- ер ҳисоботини юритишда ўтган йилги ер ҳисоботининг якуний маълумотлари жорий йилда дастлабки маълумот сифатида қабул қилинади

- ер фонди тоифаларидаги йил давоми бўлган ўзгартиришлар ва ҳисобот шакллари ушбу Низомга 1-10-ҳисобот шакллариغا мувофиқ юритилади;

- қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар турларига йил давомида киритилган ўзгартиришлар ва янги ер ўзлаштириш тўғрисидаги маълумотлар ҳам ўз аксини топади;

- маҳаллий ижро этувчи ҳокимият органларининг розилиги билан кўп йиллик дов-дарахтзорлар (боғлар, токзорлар, тутзорлар, мевали дарахт кўчатзорлари, мевазорлар) ташкил этилганда, қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар тоифасидаги ерларнинг тури қишлоқ хўжалиги органларининг далолатнома ва хулосаларига асосан ўзгартирилади ПФ-5742-қарор асосида. *(Қишлоқ хўжалиги вазирлиги хулосаси, шунингдек, сугорилмайдиган ерлар ҳисобидан ташкил этилганда эса, Қишлоқ хўжалиги вазирлиги ҳудудий бошқармаларининг кўп йиллик дов-дарахтларни фойдаланиш учун қабул қилиш тўғрисидаги далолатномаси талаб этилади);*

- ер ҳисоботида фуқароларга деҳқон хўжалиги ва шахсий дала томорка хўжалиги ҳамда жамоат боғдорчилиги ва узумчилигини юритиш учун берилган ер участкаларининг умумий майдони ва улардан фойдаланувчиларнинг сони кўрсатилади;

Миллий ҳисоботдан тўлиқ фойдаланишда ер фонди тоифаларининг аниқлиги ҳудудларда қишлоқ хўжалиги ерларининг барқарорлигига, аҳолини жойлаштириш аҳоли пункти ерларини ташкил этишда оптимал лойиха ишлаб чиқишга эришилади шунингдек саноат, транспорт, соғломлаштириш ерлари, сув хўжалиги ерларида ер қадасрти маълумотлари асосида буюджет маблағларини самарали бошқарига ортикча сарф ҳаражатларнинг олди олиниб, пул тушумларнинг аниқ башаротлашга ва тушумларнинг ошишига эришилади.

Ер кадастри тизимининг элементларидан бири бўлган ер кадастрининг таркибий қисмлари асосан ер участкаларига эгалик қилиш, улардан фойдаланиш, уларни ижарага ёки мулк этиб олиш ҳуқуқларини давлат рўйхатидан ўтказиш тўғрисидаги маълумотларни, шунингдек сервитутларни ва ушбу ҳуқуқларга доир бошқа чеклашларни ҳисобга олиш ҳамда ер миқдорини ҳисобга олиш, ер сифатини ҳисобга олиш каби қисмлардан иборат. Бу кадастр тизимини юритишда аҳолига ҳизмат кўрсатишни самарисини ошириш ишTIMOИЙ соҳада ишончли муқум ўрин эгаллайди.

Ҳар бир давлатда унинг ташклот ва идоралари, вазирликлар маҳкамаларнинг ижтимоий-иқтисодий, ҳуқуқий-сиёсий ўрни мавжуд, шу нуқтаий назардат кадастр тизимининг ҳам айнан шундай иқтисодий соҳасига иштимой хам илмий институтционал соҳаларда ўз ўрнига эгадир. Тизимнинг такомиллиши буни янада мустаҳкамлайди. Ер сиёсати ва уни амалга ошириш элементларнинг барқарорлиги кадастр тизимининг мавқеига таъсири бор унинг тақибий қисмининг шаклланиши муҳим аҳамиятга эга.

Кадастр тизимида ер муносабатларини тартибга солиш асосий (бирламчи) ва жорий, бирламчи рўйхатдан ўтказида олинган маълумотлар ва давлат ер кадастрининг маълумотларини тузиш, қайта рўйхатдан ўтказиш ва ўзгартириш жараёнида олинган маълумотлар, ер тузиш ишлари, ишлаб чиқариш кучларини жойлаштириш, ердан фойдаланиш ва уни муҳофаза қилиш назорати, ернинг такрор ишлаб чиқариш цикли, фазовий-ҳуқуқий асос (ДКЯТ), Ер мониторинги, Давлат ва жамоат экспертизаси, Ерларнинг экологик ҳолатини яқшилаш, Ерларни мелиорация қилиш, Ерлар эрозияси олдини олиш ва рекультивация қилиш ҳамда Ерлар унумдорлиги-ни такрор ишлаб чиқариш ва бўшқалар каби зарурий бўлимлардан иборатдир[3].

Бизнингча, ернинг юқоридаги хусусиятларидан ташқари шуни қўшимча қилишимиз зарур бугунги кундаги босқичда инновацион ривожланишнинг устуворлиги бу, ерга бўлган мулкчилик шаклларнинг ўзгариши билан боғлиқ томонларни ҳам асослаш кераклиги талаб этилади. Чунки, биринчи навбатда иқтисодиётни мавжуд талаблари асосида ислоҳ қилиш тақозо этилмоқда.

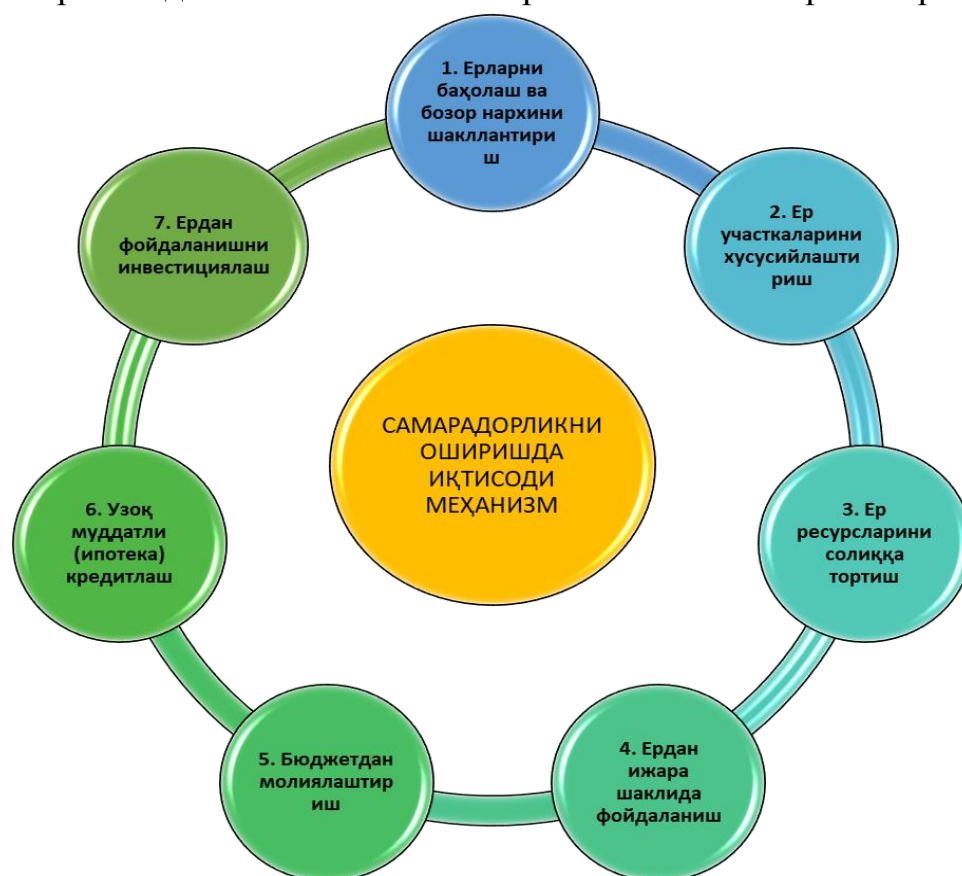
Ер қонуниятлари бу –ер кадастри тизимининг иқтисодий механизми ерни реализация этиш, унга эгаллик қилиш ҳамда унимли фойдаланиш асносида руёбга чиқадиган ерларни бошқариш, улардан фойдаланишни ташкил этишни тартибга солувчи молиявий-иқтисодий чора-тадбирлардир.

Бизнингча, ер кадастри маълумотларидан фойдаланишни иқтисодий тартибга солиш ерлардан фойдаланиш самарадорлигини оширишда иқтисодий механизмнинг таркиби қисмини ўз ичига олади **(3–расм)**. Унга кўра самарадорликни оширишда иқтисодий режа асосида ишларни амалга оширишда биринчи навбатда ерларни баҳолаш ва бозор нарҳини шакллантириш зарур, ғозирда айниқса шаҳар марказларида уй-жой нарҳига эътибор берсак, ерларнинг нарҳи устида қурилган бино ва иншоотлардан қиммат ҳисобланади. Масалан, Тошкент шаҳрида ўртача 100 минг

доллорга баҳоланган уй-жой олмоқчи бўлсангиз, унинг ерига нисбатан бино нархи 10 минг доллор атрофида, қолган 90 минг доллори ер участкаси учун айтилган нарх эканлигининг гувоҳи бўласиз. Шундай экан ернинг бозор наҳини мувофиқлаштириб олиш зарур.

Иккичидан ер участкаларни хусусийлаштиришда иқтисодий меҳанизм назарий жиҳатдан ернинг ўзига хос хусусиятларидан ҳамда ерга бўлган мулкчилик муносабатлардан келиб чиқиб ерларни капиталга айлантириш усулларни хусусилаштиришда қўллаш зарур.

Учинчидан ер ресурсларини солиққа тортиш аввола ерларнинг қиймати бирламчи ва иккиламчи ижара, ер турларидан келиб чиқиб солиққа тортиш ҳозирда ер солиғи бўйича ҳужжатдаги майдон бўйича белгиланган солиқ қуммалари ундирилади, ортиқча эгалланган майдонларга 3 карра солиқ олинади бунинг қанчалик асосланганлиги ҳеч бир маънбада келтирилмаган. Шунинг учун кадастр идоралари билан биргаликда илмий асосланган ер солиғи ставкаларни жорий қилиш зарур.



3–расм. Ер ресурсларидан фойдаланиш самарадолигининг иқтисодий механизми

Тўртинчидан ердан ижара шаклида фойдаланиш бунда ер ижарасини тўғри йўлга қўйилса ерларни иқтисодий механизмга айлантириш имконияти бўлади, ерларни алмашлаб экиш навбатлаб экишни тартибга солиш зарур. Алмашлаб экишда ерларни лойиҳалаб олиш керак, шунда қайси контурга нима экиш қанча миқдорда сув бериш, қай тартибда агротехник ишларини бажарлишини олдиндан режалаштриш кирим чиқим маблағларини башоратлаш имконияти бўлади.

Бешинчидан бюджетдан молиялаштириш фермер ёки тадбиркор учун ерга пул тикиш ерларни молиялаштириш тўғри йўналтирилиши қишлоқ хўжалигини барқарорлаштиради масалан дунёдаги йирик тадбиркор Билл Гейтс АҚШдаги қишлоқ хўжалигининг катта қисмининг эгаси ҳисобланади чунки у қишлоқ хўжалигини молиялаштириш эвазига унинг барқарорлигига эришган, шундай экан узимизда ҳам иқлим шарайитига чидамли илмий асосланган мева сабзавотлар, озиқ овқат маҳсулотларини етиштириш зарур.

Олтинчидан узоқ муддатли (ипотека) кредитлашда ер ресурсларини баҳолаш учун ахборот базасини яратиш, биринчи навбатда, қуйидаги қатор шартларни бажариш зарурати билан боғлиқ:

- ерларни баҳолаш ишларининг бутун тизими учун ягона ахборот базасини шакллантириш;
- баҳолаш ишлари ёндашувлари ва усулларининг базавий яхлитлигига асосланган ер ресурсларининг қийматини ялпи ва якка тартибда баҳолаш учун ахборот базасининг ўзаро боғлиқлигини таъминлаш;
- ахборот базасидан оқилона фойдаланиш учун шароитлар яратиш, баҳолаш ишларининг харажатларини қисқартириш, улар самарадорлигини ошириш ва баҳолаш ишларини амалга ошириш муддатларини қисқартириш.

Баҳолаш ишларини амалга оширишни ривожлантириш ва кенгайтиришнинг ҳозирги шароитида ахборот технологияларидан фойдаланиш асосида ахборотга ишлов бериш ва баҳолаш ишларини амалга оширишнинг математик таъминотини жорий этиш масаласи ўта муҳим аҳамият касб этди.

Кадастр маълумотлари асосида баҳолаш тизими Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг “Солиқ солиш мақсадида жисмоний шахсларга тегишли

бўлган кўчмас мулк объектларининг, турар жой фондининг кадастр қийматини ҳисоблаш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги ВМ- 1043-сон қарори асосида кўчмас мулк гарови асосида ипотека киридитлаш методлари асосида капиталга эга бўлиш[8].

Еттинчидан ердан фойдаланишни инвестициялаш Бизнингча ҳазирги замон талабидан келиб чиқиб янги инвестиция модели сифатида қишлоқ хўжалиги ерларини танлаш лозим, чунки бундай ерларнинг бугунги дунё озик овқат танқислиги бўсоғосида турган айна пайтда самараси анча ёқори ҳисобланади. Шу йўл билан даромад олиш барқарорлашади ҳудуд иқтисоди учун ресурс бўлади, қишлоқ хўжалиги ерлари ислоҳ қилинади инвестицилар сони кўпаяди. Мисол учун қишлоқ хўжалигига киритилган инвестиция сармоясини орқали бутун дунёда соф озик овқат ресурслар етишмовчилигининг олди олинган бўлади ва бу инвестиция модели доимо барқарор муставил бўлади, қишлоқ хўжалиги инвестицияси учун ҳеч қандай инфляция ўз таъсирини ўтказма олмайди.

Ер кадастри ва унинг маълумотларидан фойдаланган ҳолда иқтисодий самарадорликка эришиш бизнингча, бу жамият ва давлат ривожланишида ер ресурсларидан самарали фойдаланиш асосида, ер кадастри тизимининг айланмаси, уни кўп мақсадларда тасарруф этиш, эгаллик қилиш ҳамда фойдаланиш, бу муносабатларни тартибга солишда содир бўладиган иқтисодий ўсишнинг тизимидир.

Шуни таъкидлаш жойизкий, олиб борган ишлар сабабли баҳолаш, назарий томондан ер кадастрини кўпфункционал объект ҳисобида ифодалош ва ҳудудларни комплекс ривожлантиришда истиқболли режаларни аниқ белгилаб олиш зарур. Ерларни солиққа тортиш, хусусийлаштириш, кредит учун гаров таъминоти ва бошқа жараёнларни тартибга солиш мақсадга мувофиқ бўлади.

АДАБИЁТЛАР РЎЙХАТИ

1. Ўзбекистон Республикасининг 2023 йил 01 май янги таҳрирдаги Конституцияси 68-моддаси.
2. Ўзбекистон Республикаси 1998 йил 28 августдаги “Давлат ер кадастри тўғрисида”ги қонуни.
3. Ўзбекистон Республикасининг 1998 йил 28 августдаги “Давлат ер кадастри тўғрисида”ги 666-И-сон Қонуни.
4. Ўзбекистон Республикасининг 1998 йил 30 апрелдаги Ер кодекси.

5. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 7 сентябрдаги “Ер ҳисоби ва давлат кадастрларини юритиш тизимини тубдан такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-6061-сон Фармони.

6. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2021 йил 12 февралдаги “Ўзбекистон Республикаси давлат солиқ кўмитаси ҳузуридаги кадастр агентлиги тўғрисидаги ҳамда кадастр агентлигининг давлат кадастрлари палатаси тўғрисидаги низомларни тасдиқлаш ҳақида”ги 66-сон қарори.

7. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2023 йил 30 октябрдаги “Ер ресурсларининг ҳолати бўйича миллий ҳисоботни юритиш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги ВМ 578-сон қарори.

8. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг “Солиқ солиш мақсадида жисмоний шахсларга тегишли бўлган кўчмас мулк объектларининг, турар жой фондининг кадастр қийматини ҳисоблаш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги ВМ- 1043-сон қарори.

9. www.lex.uz.