

Date: 29th June-2025

ЕР КАДАСТРИ ТУШУНЧАСИ, ВАЗИФАЛАРИ ВА АҲАМИЯТИ

Баходир Муртозаевич Боймоков

Ўзбекистон Республикаси Давлат активларини бошқариш агентлиги бош
юрисконсулти, Тошкент, Ўзбекистон

ПОНЯТИЕ, ЗАДАЧИ И ЗНАЧЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

Баходир Муртозаевич Боймоков

Главный юрисконсульт Агентства по управлению государственными
активами Республики Узбекистан Ташкент, Узбекистан

CONCEPT, FUNCTIONS, AND IMPORTANCE OF LAND CADASTRE

Bakhodir Boymokov

Chief Legal Counsel of the Legal Department for Contractual Legal Relations and
Litigation of the State Assets Management Agency of the Republic of Uzbekistan

МАҚОЛА ҲАҚИДА

Аннотация: Ушбу мақолада ер кадастри тушунчаси, унинг асосий вазифалари ва жамият ҳамда давлат учун аҳамияти ҳақида сўз боради. Ер кадастри — бу ер участкаларини ҳисобга олиш, баҳолаш ва ҳуқуқий тартибга солиш тизими бўлиб, у давлатнинг ер ресурсларидан самарали фойдаланишини таъминлашда муҳим ўрин тутди. Шу билан бирга, мақолада ер кадастрининг ҳуқуқий асослари ва амалиётдаги қўлланилиши ҳам ёритиб берилган.

О СТАТЬЕ

Аннотация: В данной статье рассматриваются понятие земельного кадастра, его основные функции и значение для общества и государства. Земельный кадастр представляет собой систему учёта, оценки и правового регулирования земельных участков, играющую важную роль в эффективном использовании земельных ресурсов. Также освещаются правовые основы кадастра и его практическое применение.

ABOUT ARTICLE

Abstract: This article explores the concept of land cadastre, its primary functions, and its significance for both society and the state. A land cadastre is a system for registering, evaluating, and legally regulating land plots, playing a crucial role in the efficient use of land resources. The article also discusses the legal foundations of the cadastre and its practical implementation.

Калит сўзлар: ер кадастри, ер ресурслари, ҳуқуқий тартиб, баҳолаш, ҳисобга олиш, давлат назорати.



Date: 29th June-2025

Ключевые слова: земельный кадастр, земельные ресурсы, правовое регулирование, оценка, учёт, государственный контроль.

Keywords: land cadastre, land resources, legal regulation, evaluation, registration, state control.



Ер – инсон фаолиятининг асосий манбаи бўлиб, унинг мақсадли ва самарали фойдаланилиши жамият тараққиётида муҳим аҳамият касб этади. Ер ресурсларидан оқилона фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилиш давлат сиёсатининг устувор йўналишларидан бири ҳисобланади. Шу муносабат билан, ерга оид маълумотларни тўплаш, таҳлил қилиш ва юридик жиҳатдан тасдиқлаш учун замонавий ер кадастри тизими жорий қилинган.

Давлат ер кадастри Давлат кадастрлари ягона тизимининг асосий таркибий қисми ҳисобланиб, у ерларнинг табиий, хўжалик, ҳуқуқий режими, тоифалари, сифат хусусиятлари ва қиммати, ер участкаларининг ўрни ва ўлчамлари, уларнинг ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ижарачилар ва мулкдорлар ўртасидаги тақсимоли тўғрисидаги маълумотлар ҳамда ҳужжатлар тизимидан иборатдир.

Давлат ер кадастри ер участкаларига бўлган ҳуқуқларнинг давлат рўйхатидан ўтказилишини, ерларнинг миқдори ва сифатининг ҳисобга олинишини, тупроқ бонитировкасини, ерларнинг қиймат баҳосини, шунингдек ер кадастрига доир ахборотлар бир тизимга солиниши, сақланиши ва янгилаб турилишини ўз ичига олади.

Бугунги кунда ресурслардан оқилона фойдаланиш, ер майдонларини самарали бошқариш ва уларга оид ҳуқуқий муносабатларни аниқ юритиш жамият ва давлат ривожини учун муҳим омиллардан бирига айланган. Ер ресурслари ҳар қандай мамлакатнинг иқтисодий, ижтимоий ва экологик барқарорлигида ҳал қилувчи ўрин тутаяди. Шу боис, ерга оид маълумотларни тўғри юритиш, уларни доимий янгилаб бориш ва ҳуқуқий асосда тасдиқлаш масаласи – бугунги куннинг долзарб вазибаларидан бири сифатида қаралмоқда.

Ўзбекистон шароитида ушбу масаланинг долзарблиги қуйидаги омиллар билан янада яққол намоён бўлмоқда:

Биринчи, аҳоли сони ортиб бориши ва урбанизация жараёнлари туфайли ерга бўлган эҳтиёж тобора ошиб бормоқда. Бу эса ер ресурсларини аниқ ҳисобга олиш, оқилона тақсимлаш ва тўғри бошқаришни талаб этади.

Иккинчи, қишлоқ хўжалиги мамлакат иқтисодиётининг устувор соҳаси бўлиб, унинг самарадорлиги ердан фойдаланиш тартиби, унумдорлик ва ерларнинг ҳолатига чамбарчас боғлиқ. Ер кадастри орқали мазкур тармоқда илмий асосланган режалаштириш ва самарали бошқарув имкониятлари кенгаяди.

Учинчи, ерга оид ҳуқуқий низолар, чегара муаммолари ва ердан самарасиз фойдаланиш ҳолатлари ҳануз долзарблигича қолмоқда. Бундай ҳолатларда кадастр маълумотлари ҳуқуқий асос сифатида муҳим аҳамиятга эга.

Date: 29th June-2025

Тўртинчи, рақамлаштириш ва давлат бошқаруви самарадорлигини ошириш мақсадида кадастр тизимларини автоматлаштириш ва фуқаролар учун очиқ ахборот тизимларини яратиш долзарб вазифалардан биридир.

Бешинчи, ерга оид маълумотларнинг очиқлиги ва ишончлилиги тадбиркорлик муҳитини яхшилаш, инвесторларни жалб этиш ҳамда коррупция ҳолатларини камайтиришга хизмат қилади.

Охир-оқибат, глобал экологик муаммолар — хусусан, тупроқ деградацияси, чўлланиш ва сув ресурсларининг танқислиги — ер ресурсларининг мониторинги ва муҳофазасини янада аҳамиятли қилади. Бу борада кадастр маълумотлари экологик хавфларни баҳолаш ва уларга қарши курашишда муҳим восита ҳисобланади.

Давлат ер кадастрини юритишнинг асосий принциплари қуйидагилардан иборат:

- ✓ мамлакатнинг бутун ҳудудини тўла қамраб олиш;
- ✓ фазовий координаталарнинг ягона тизимини қўллаш;
- ✓ ер кадастрига доир ахборотлар ишлаб чиқиш услубиётининг бирлиги;
- ✓ ер кадастрига доир ахборотларнинг тўғри бўлиши.

Шундай қилиб, ер кадастри тизимини такомиллаштириш ва замонавий талабларга мос равишда ривожлантириш нафақат иқтисодий ва ҳуқуқий тизим, балки давлат бошқаруви, жамият фаровонлиги ва барқарор ривожланиш мақсадларига эришишда ҳал қилувчи аҳамият касб этади.

Ер кадастри – бу давлат томонидан амалга ошириладиган, ер участкалари тўғрисидаги ҳуқуқий, иқтисодий ва табиий маълумотларни тўплаш, қайд этиш, баҳолаш ва янгилаб бориш тизимидир. У ер фондини тўғри баҳолаш, солиқ солиш, ердан фойдаланиш ва ер ресурсларини бошқариш учун зарур маълумотлар базасини шакллантиради.

Ер кадастрининг асосий вазифалари - ерга оид маълумотларни йиғиш ва қайта ишлаш ҳамда ер участкалари тўғрисидаги табиий, ҳуқуқий ва иқтисодий маълумотларни йиғиш, сақлаш ва мунтазам янгилаб боришдан иборат.

Бугунги кунда давлат ер кадастрини юритиш аэрокосмик суратга олишни, топография-геодезия, картография, тупроқ, агрокимё, геоботаника тадқиқотларини ва бошқа тадқиқотларни ҳамда изланишларни ўтказиш, ерларни миқдор ва сифат жиҳатидан ҳисобга олиш ҳамда баҳолаш, юридик ва жисмоний шахсларнинг ер участкаларига бўлган ҳуқуқларини давлат рўйхатидан ўтказиш орқали таъминланади.

Давлат ер кадастрини юритиш Ўзбекистон Республикаси Давлат солиқ қўмитаси ҳузуридаги Кадастр агентлигининг органлари томонидан амалга оширилади.

Давлат ер кадастрини юритиш қуйидаги йўл билан амалга оширилади:
ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни ва ер участкаларига доир битимларни давлат рўйхатига олиш;
кадастрга оид суратга олиш;



Date: 29th June-2025

ер участкаларининг эгаларидан, улардан фойдаланувчилардан, ижарачилардан ва ер участкаларининг мулкдорларидан маълумотлар олиш, уларнинг тўғрилигини текшириш, ер кадастрига доир ҳужжатларга жорий ўзгартишлар киритиш.

Давлат ер кадастрини юритишда Ўзбекистон Республикаси Қишлоқ хўжалиги вазирлиги томонидан қуйидагилар амалга оширилади:

тупроқшунослик, агрохимия, геоботаникага оид ва бошқа изланишлар ҳамда тадқиқотлар;

ерларни миқдор ва сифат жиҳатдан ҳисобга олиш ҳамда баҳолаш.

Ер майдонларини аниқлаш ва чегаралаш:

Ер участкалари чегараларини аниқлаб, уларни кадастр харитасида қайд этиш.

Ерни баҳолаш:

Ернинг бозор қийматини аниқлаш, солиқ ва ижара тўловлари учун асос яратиш.

Ерга бўлган ҳуқуқларни рўйхатдан ўтказиш:

Ер участкаларига нисбатан мулк, ижара ва фойдаланиш ҳуқуқларини давлат рўйхатидан ўтказиш.

Ахборот тизимини юритиш:

Географик ахборот тизимлари (ГАТ) орқали ер ресурслари ҳақидаги маълумотларни рақамлаштириш ва фойдаланувчиларга тақдим этиш.

Ер кадастрининг аҳамияти:

1. Иқтисодий аҳамият:

Ер ресурсларидан самарали фойдаланиш, инвестициялар жалб этиш, бозор муносабатларини ривожлантириш учун мустаҳкам асос бўлади.

2. Ҳуқуқий кафолат:

Ерга нисбатан мулкӣ ҳуқуқларни аниқ белгилаш, ер низоларини олдини олиш ва ҳал этиш имконини беради.

3. Экологик назорат:

Ер ресурсларининг экологик ҳолатини кузатиш ва табиӣ ресурсларни муҳофаза қилишда муҳим роль ўйнайди.

Ер кадастри нафақат ҳуқуқӣ ва иқтисодӣ муносабатларни тартибга солувчи тизим, балки давлат ер сиёсати, инвестицион муҳит, экология ва қишлоқ хўжалиги ривожда муҳим ўрин тутади. Уни янада такомиллаштириш, рақамлаштириш ва очик ахборот майдонига айлантириш орқали жамиятнинг турли қатламлари манфаатдор бўлиши таъминланади.

Ер кадастри – ҳар қандай давлатнинг ер ресурсларини оқилона бошқариш, улардан самарали фойдаланиш ва ҳуқуқӣ муносабатларни шаффоф тарзда юритишда муҳим роль ўйнайдиган стратегик ахборот тизимидир. У орқали давлат ва жамият ўртасидаги ресурслар бўйича муносабатлар ҳуқуқӣ жиҳатдан мустаҳкамланади, иқтисодӣ тизимда ер билан боғлиқ операциялар шаффоф ва асосли бўлади.



Date: 29th June-2025



Замонавий кадастр тизимлари нафақат ер юзаси ҳақида маълумот бериб, балки ердан фойдаланишнинг иқтисодий ва экологик оқибатларини ҳам баҳолаш имконини яратади. Шундай экан, ер кадастри фақатгина техник ёки ҳужжатлаштириш воситаси эмас, балки жамиятнинг барқарор ривожланишига хизмат қилувчи мураккаб давлат бошқаруви инструменти сифатида қаралиши керак.

Айниқса, Ўзбекистон каби қишлоқ хўжалигига таянадиган мамлакатларда ер ресурсларини оқилона ҳисобга олиш, баҳолаш ва муҳофаза қилиш – иқтисодий барқарорлик ва озиқ-овқат хавфсизлигининг гаровидир.

Юқорида билдирилган фикр ва мулоҳазалардан келиб чиқиб бизнингча, бугунги кунда ер кадастр тизимини рақамлаштиришни тўлиқ яқунлаш лозим. Чунки, геоинформацион технологиялар асосида ер кадастри маълумотларини тўлиқ рақамлаштириш ва уларни ягона давлат ахборот базасига интеграция қилиш орқали кадастр маълумотларининг аниқлиги, ишончлилиги ва тезкорлигига эришилади.

Ерни баҳолашда автоматлаштирилган алгоритмларни жорий этиш керак. Ернинг бозор қийматини аниқлашда сунъий интеллект ва маълумотлар таҳлили алгоритмларидан фойдаланиш, солиқ ва ижара механизмларини аниқ ва шаффоф қилишга ёрдам беради.

Кадастр маълумотларининг очиқлигини ошириш лозим. Жамоатчилик, тадбиркорлар ва тадқиқотчилар учун ер кадастри маълумотларининг очиқ ва фойдаланишга қулай шаклда тақдим этилиши инвестицион муҳитни яхшилайти ва коррупция ҳолатларини камайтиради.

Қишлоқ хўжалиги ерларини доимий мониторинг қилиш ҳамда дронлар, сунъий йўлдош суратлари ёрдамида ер ҳолати ва ундан фойдаланиш даражасини мунтазам кузатиб бориш орқали ижобий натижаларга эришилади.

Ер кадастри соҳасини такомиллаштириш жамият ва иқтисодиёт учун жуда муҳим аҳамиятга эга. Жумладан ушбу соҳани такомиллаштиришнинг асосий аҳамиятли жиҳатларини кўрсатиб ўтишимиз мумкин:

1. Мулк ҳуқуқини мустаҳкамлашда:

Ер кадастри маълумотлари ер участкаларининг аниқ чегараларини, эгалик ҳуқуқини ва бошқа ҳуқуқий асосларини расман белгилаб беради. Бу ер бўйича можароларни камайтиради ва ҳуқуқий аниқлик яратади.

2. Инвестиция муҳитини яхшилашда:

Аниқ ва ишончли кадастр маълумотлари ички ва хорижий инвесторларга ишонч бағишлайди. Ер участкаси ҳақидаги аниқ маълумотлар инвестиция лойиҳаларини режалаштириш ва амалга оширишда муҳим аҳамият касб этади.

3. Солиқ тизимини самарали юритишда:

Ер ва мулк солиқларини тўғри ҳисоблаш ва ундириш ер кадастри маълумотларининг тўғри ва янгиланиб боришига боғлиқ. Шу боисдан, бу соҳанинг такомиллашуви давлат бюджети даромадларини оширишга хизмат қилади.

4. Шаҳарсозлик ва ҳудудий ривожланишни режалаштиришда:

Date: 29th June-2025

Ер ресурслари ҳақида тўлиқ ва аниқ маълумотлар ҳудудий ривожланиш дастурларини самарали ишлаб чиқиш ва амалга ошириш имконини беради. Бу шаҳарсозлик, инфратузилма лойиҳалари ва экологик назорат соҳаларида муҳимдир.

Хулоса ўрнида шуни таъкидлашимиз ўринлики, ер кадастри соҳасини такомиллаштириш фақатгина техник масала эмас, балки иқтисодий, ҳуқуқий ва ижтимоий барқарорликнинг асосий омилларидан бири ҳисобланади. Бу соҳада рақамлаштириш, геоахборот тизимларини жорий қилиш, инсон омилини камайтириш каби замонавий ёндашувлар жуда долзарб саналади.

Фойдаланилган адабиётлар:

1. Ўзбекистон Республикасининг Ер кодекси. (1998).
2. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2021 йил 8 июндаги “Ер муносабатларида тенглик ва шаффофликни таъминлаш, ерга бўлган ҳуқуқларни ишончли ҳимоя қилиш ва уларни бозор активига айлантириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-6243 сонли Фармони.
3. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2021 йил 24 февралдаги “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлардан фойдаланиш ва муҳофаза қилиш тизимини такомиллаштиришга доир қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида” ги ПҚ-5006-сонли Қарори.
4. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2020 йил 7 сентябрдаги “Ер ҳисоби ва давлат кадастрларини юритиш тизимини тубдан такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида” ги ПФ-6061 сонли Фармони.
5. Ўзбекистон Республикаси ер ресурсларининг 2024 йил 1 январь ҳолати тўғрисида Миллий ҳисобот.
6. Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2021 йил 24 февралдаги “Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлардан фойдаланиш ва муҳофаза қилиш тизимини такомиллаштиришга доир қўшимча чора-тадбирлар тўғрисида” ги ПҚ-5006-сонли Қарори.

