

YER RESURSLARINI BOSHQARISH VA YER KADASTRINING AYRIM MUAMMOLARI

Islomov O'tkir Pirmetovich

Ilmiy rahbar.

“Toshkent irrigatsiya va qishloq xo'jaligini mexanizatsiyalash muhandislari instituti” milliy tadqiqot universiteti” PhD., dotsent.

Xamdamov Og'abek Dilshod o'g'li

“Toshkent irrigatsiya va qishloq xo'jaligini mexanizatsiyalash muhandislari instituti” milliy tadqiqot universiteti” Yer resurslari va kadastr fakulteti “Yer kadastr va yer tuzish” yo'nalishi talabasi.

<https://doi.org/10.5281/zenodo.17721423>

Annotatsiya. Maqolada yer tuzish va kadastr sohasida yuzaga kelayotgan muammolar tahlil qilinib, ularning butun mamlakat iqtisodiyotiga salbiy ta'sir ko'rsatishi haqida umumiy ma'lumot berilgan. Mazkur muammolarni bartaraf etish borasida sohadagi mavjud huquqiy-me'yoriy hujjatlarlardan samarali foydalanishga doir tavsiyalar keltirilgan.

Kalit so'zlar: kadastr, yer tuzish, yerlarni ikki marta ro'yxatga olish, tijorat binolari, o'rmon fondi yerlari.

Kirish qismi. Yerdan foydalanishning zamonaviy sharoitida yer tuzish va kadastr masalalari tobora dolzarb bo'lib bormoqda.

O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasiga ko'ra, Yer unda yashovchi xalqlarning hayoti va faoliyatining asosi sifatida tan olingan. Har bir davlatning vazifasi odamlarning hayoti va iqtisodiy faoliyati uchun asos yaratishdir. Shu munosabat bilan yer qishloq, o'rmon xo'jaligida asosiy ishlab chiqarish vositasi bo'lib, ayni paytda tabiatning asosiy tarkibiy qismi, suv, mineral va boshqa resurslar ombori hisoblanadi. Yer resurslarining almashtirib bo'lmaydiganligi va ularning chegaralanganligi mamlakatning davlat yer siyosatida yer munosabatlarini birinchi o'ringa qo'yadi. Biroq O'zbekiston Respublikasida yer qonunchiligi ko'plab kamchiliklardan xoli emas. Unda e'tibor talab qiladigan ba'zi muammolar mavjud. Respublika yer qonunchiligi juda murakkab va chalkashdir.

Amaliyot shuni ko'rsatadiki, yetarlicha aniq ko'rsatilmagan yoki qarama-qarshi bo'lgan me'yoriy hujjatlarni qo'llashda ularni izohlashning turli usullaridan foydalanish kerak.

Mamlakatimizning ijtimoiy-iqtisodiy hayotida ro'y berayotgan o'zgarish jarayonlari yer tuzish va kadastr tizimidagi muammolarni tahlil qilish asosida yer tuzish jarayonlarini amalga oshirishning yangi konseptual yondashuvlarini ishlab chiqishni taqozo etmoqda.

Muammoning qo'yilishi: Yer tuzish va kadastrning dolzarb muammolari jamiyat hayotining ekologik, iqtisodiy va ijtimoiy jihatlariga ta'sir qiladi. Keling, shu o'rinda ushbu muammolarning ba'zilarini ko'rib chiqamiz. Amaliyotda, yerni ikki marta ro'yxatga olish muammosi tez-tez uchrab turadi. Ba'zi hujjatlarga ko'ra yer toifasiga kiruvchi yerlar - tog', o'rmon, qir, adir va cho'l zaxirasidagi yerlarga ko'ra esa xuddi shu yerning boshqa toifasiga tegishli bo'lgan bahsli yer maydonlari mavjud.

Ma'lumki, O'zbekiston Respublikasining yer kodeksida tog', o'rmon va suv bilan bog'liq munosabatlar, tuproq, o'simlik va hayvonot dunyosidan, shuningdek atmosfera havosidan foydalanish va ularni muhofaza qilishga oid munosabatlar maxsus qonunchilik bilan tartibga solinishi belgilab qo'yilgan.

O'zbekiston subtropik mintaqada joylashsa-da, cho'lga xos bo'lgan tabiiy sharoit (yozi bulutsiz, serquyosh, jazirama issiq va quruq, qishi esa nisbatan sovuq) vujudga keladi.

O'zbekiston chegarasining ko'p qismi tekisliklar, ozroq qismi adir va tog'lar orqali o'tadi. O'zbekiston maydoni 448,9 ming kv.km bo'lib, kattaligi jihatidan O'rta Osiyoda Qozog'iston va Turkmanistondan keyingi o'rinda turadi. O'zbekistonning eng shimoliy nuqtasi bilan janubiy nuqtasi orasidagi masofa 925 km ga, eng g'arbiy nuqtasi bilan sharqiy nuqtasi orasidagi masofa esa 1400 km ga teng.

O'zbekiston Respublikasi yer fondi - bu ma'lum hududda, uning chegaralari ichidagi (mamlakatda, viloyatda, tumanda va hokazo) xo'jalik yuritish mulkchilik egalik qilish, foydalanish, ijara obyektlari hisoblangan barcha yerlarning yig'indisidir.

Yer fondi — mamlakatning jami yer resurslari maydoni.

Yer fondi toifalaridan foydalanishning belgilangan asosiy maqsadga ko'ra quyidagi toifalarga bo'linadi:

1) qishloq xo'jaligiga mo'ljallangan yerlar — sug'oriladigan va sug'orilmaydigan (lalmikor) yerlar, haydaladigan yerlar, pichanzorlar, yaylovlar, ko'p yillik mevali (mevasiz) daraxtzorlar va tokzorlar va boshqa ekinlar bilan band yerlar;

2) aholi punktlari yerlari — shaharlar, shaharchalar va qishloq aholi punktlari chegarasi doirasidagi yerlar;

3) sanoat, transport, aloqa, mudofaa va boshqa maqsadlarga mo'ljallangan yerlar — ko'rsatilgan maqsadlarga foydalanish uchun yuridik shaxslarga berilgan yerlar;

4) tabiatni muhofaza qilish, sog'lomlashtirish, rekreatsiya maqsadlariga mo'ljallangan yerlar — alohida muhofaza etiladigan tabiiy xududlar egallagan, tabiiy davolash omillariga ega bo'lgan yerlar, shuningdek, ommaviy dam olish va turizm uchun foydalaniladigan yerlar;

5) tarixiy-madaniy ahamiyatga molik yerlar — tarixiy-madaniy yodgorliklar joylashgan yerlar;

6) o'rmon fondi yerlari — o'rmon bilan qoplangan, shuningdek, o'rmon bilan qoplanmagan bo'lsa ham, o'rmon xo'jaligi ehtiyojlari uchun berilgan yerlar;

7) suv fondi yerlari — suv ob'ektlari (suv havzalari - daryo, ko'llar, suv omborlari va h.), suv xo'jaligi inshootlari (gidrotehnika) egallab turgan yerlar va suv obyektlarining qirg'oqlari bo'ylab ajratilgan mintaqadagi yerlar;

8) xazira yerlar — ma'lum ijtimoiy, iqtisodiy va ekologik sabablarga ko'ra xalq xo'jaligi maqsadlarida foydalanish imkoniyatlari bo'lmagan yerlar, ya'ni huquqiy va jismoniy shaxslar egaligiga, foydalanishiga hamda ijaraga berilmagan, mulk qilib sotilmagan barcha yerlar.

O'zbekiston Respublikasi Yer fondi to'g'risidagi ma'lumotlar har yilning 1-yanvariga nisbatan tuzilib, u xo'jalik, tuman, viloyat va mamlakat miqyosida beriladi. Bunda Yer fondi tarkibidagi yer turlarining maydon va sifat o'zgarishlari o'z aksini topadi.

Tadqiqot metodi: tarixiy, retrospektiv va nazariy-uslubiy manbalarni tahlil qilish, olingan ma'lumotlarni umimlashtirish va sharhlash, kuzatish, suhbat, anketa, kontent tahlil, kvalimetriya va ekspert baholash.

Tadqiqot natijalari. O'zbekiston Respublikasi Yer fondining toifalar bo'yicha taqsimoti to'g'risidagi ma'lumotlarga ko'ra, O'zbekistonda Yer fondining asosiy qismi 62 foizga yaqini qishloq xo'jaligi yer turlari toifalariga mansub, qolgan qismi fuqarolar yerlari — tomorqa 1 foiz, o'rmon va to'qayzorlar 3,2 foiz va qishloq xo'jaligida foydalanilmaydigan yerlar 34,2 foizdan iborat. Shundan sug'oriladigan yerlar jami yer resurslarining 9,6 foizini tashkil etishiga qaramay, respublika qishloq xo'jaligida yetishtiriladigan yalpi mahsulotning 90 foizi shu yerlardan olinadi.

Ko'pincha to'g' va o'rmon yerlari aholi punktlari erlari bilan chegaralanadi. O'zbekiston Respublikasining Ekologiya, atrof-muhitni muhofaza qilish va iqlim o'zgarishi vazirligi ma'lumotlariga ko'ra taxminan 6 million atrofidagi gektardan ortiq maydonni ro'yxatga olingan o'rmon va to'qayzorlar egallaydi, ularning aksariyati o'rmon fondi erlariga tegishli va mamlakat mulkiga tegishli.

O'rmon va to'qayzor yerlarining dolzarb muammosi O'zbekiston Respublikasining barcha hududlarida ko'rib chiqiladi. Ilgari bu erlar o'rmon maydonlarining xaritalarida ko'rsatilgan.

Ularning chegaralarini shartli deb hisoblash mumkin, chunki ular geografik obyektlar va kapital binolarga nisbatan chizilgan. Bunga parallel ravishda davlat ko'chmas mulk kadastri mavjud.

Ayni paytda o'rmon va to'qayzorlar fondi yerlarini keng ko'lamli kadastr hisobiga olish ishlari olib borilmoqda.

Bizga yaxshi ma'lumki, jismoniy chegaralar o'rmon maydonlarining xaritalarida ko'rsatilganiga to'g'ri kelmaydi. O'rmon xo'jaligi ma'lumotlari va Ko'chmas mulkning yagona davlat reestri ma'lumotlari o'zaro bog'liq bo'lmaganligi sababli, bu yer maydonlari bir-birining ustiga qo'shilib qolishiga olib kelgan.

Muammo hozirda yechimini kutmoqda. Erlarni ikki marta ro'yxatga olish o'rmon va to'qayzor yerlarining aholi punktlari, sanoat va boshqalar yerlari bilan bir-biriga mos kelishiga olib keldi. O'rmon va to'qayzor erlarining hujjatlarini qayta ishlash va raqamlashtirish (ularning aksariyati Sobiq ittifoq davrida yaratilgan), shuningdek, muammoni qonunchilik darajasida hal qilish vaziyatni yaxshilashga yordam beradi. Shuningdek, muammolardan biri kundalik hayotda qo'llaniladigan me'yoriy hujjatlarda ko'plab ta'riflarning yo'qligidir. Keling, buni hozirda mashhur bo'lgan "apartament" tushunchasi misolida ko'rib chiqaylik.

"Apartament" - ko'p qavatli uydagi umumiy foydalanish joylariga to'g'ridan-to'g'ri kirishni ta'minlaydigan va bir yoki bir nechta xonalardan, shuningdek fuqarolarning maishiy va boshqa ehtiyojlarini qondirish uchun mo'ljallangan yordamchi binolardan iborat.

Qurilish kompaniyalari ko'chmas mulkning yangi formatini "apartament" tushunchasi bilan baland ovozda reklama qilmoqdalar. Bu kvartiralar joylashgan binolar majmuasi turiga qarab, doimiy yashash uchun yoki mehmonxonalarga o'xshash ijara xonadonlar kabi doimiy passiv daromad olishga mo'ljallangan investitsiya ob'ekti bo'lishi mumkin. "Apartament" deb atalishi ishlab chiquvchi daromad etarlicha bo'lmaganligi sababli qonuniy ravishda qurilish va ta'mirlash ishlari uchun moliyaviy daromad etarlicha bo'lmaganligi sababli turar-joy mulklarini toliq qurishni istamagan va ko'proq tijorat binolari, daromad keltiruvchi ko'chmas mulkka aylantirilgan.

Ya'ni, bitta tushuncha turli ma'nolarni bildiradi. Ammo bu tasniflarning barchasi qonun hujjatlarida o'z aksini topmagan. Qonunda turar-joy va turar-joy bo'lmagan ko'chmas mulk ta'riflari mavjud bo'lib, bu bo'shliq tufayli ob'yekt qurilgan yer maydonchasiga yoki ob'yekt turiga qarab, undagi xonadonlar oddiygina tijorat binolari (turar-joy bo'lmagan ko'chmas mulk) hisoblanadi. Birgina Toshkent shahrida minglab turar-joy majmualari qurilganiga qaramay, butun mamlakatni hisobga olmaganda, qonunchilar bu yo'nalishda hech qanday me'yoriy hujjatlarni qabul qilmagan. Natijada bozor iqtisodiyotiga 180 graduslik burilish yuz berdi.

Yerni boshqarish sohasidagi muammolar mamlakat uzoq vaqt davomida halokatli rejali iqtisodiyot ostida bo'lganligi sababli yuzaga keladi.

Bu esa quyidagilarni bildiradi: barcha yer tuzish rejali iqtisodiyotga asoslanar edi, hududiy rejalashtirish va yer tuzish rejaları iqtisodiyotni hisobga olgan holda tuzilar edi.

Bugungi kunda vaziyat tubdan boshqacha bo'lishi kerak, chunki mamlakatdagi barcha asosiy va amaliy jarayonlar iqtisodiy vaziyatdan kelib chiqadi. Qishloq xo'jaligi yerlarining katta qismi davlat mulki hisoblanadi. Bu esa qishloq xo'jaligi yerlari kabi qimmatbaho yerlardan maqsadli foydalanilmay, degradatsiyaga uchraganiga olib keladi. Qishloq xo'jaligi erlarini ijaraga yoki mulkka berishga ko'proq tayyor bo'lishi, manfaatdor tomon qandaydir biznes-rejani taqdim etishi yoki yerdan o'z maqsadi va ishlari bo'yicha foydalanilishiga kafolat berishi sharti bilan yerni sifatli saqlash va ekologik muvozanatini asrash maqsadida amalga oshirilishi bilan bu muammo bartaraf etiladi. Agar shartlar bajarilmasa, shaxs "jazo"ga tortiladi.

Bundan tashqari, yerni boshqarish vositasi sifatida monitoring qilish jarayonida ham bir qator muammolar mavjud. Masalan, mamlakatda yer resurslarini boshqarish monitoringi "O'zbekiston Respublikasida yer monitoringi to'g'risida"gi Nizomi talablari darajasida amalga oshirilmayotganligi, bu esa vakolatli tashkilotlar mutaxassislari yer resurslarini to'g'ri va oqilona boshqarish bo'yicha yetarli ma'lumotlarga ega emasligini bildiradi [7]. Agar "yer"ni haqiqiy davlat mulki sifatida qabul qilinmas ekan, bunda yerni boshqarishda ijobiy o'zgarishlar bo'lishi haqida o'ylashga hojat yo'q.

Shu o'rinda ta'kidlash joizki, yer tuzish har doim uchta ustunga asoslanadi: iqtisodiy, ijtimoiy va ekologik. Bularning barchasi bir-biriga bog'langan.

Hech bir yer resurslarini boshqarishga manfaatdor qurib qolgan va har qanday salbiy ta'sirlarga ega yoki harakatsizlikka duchor bo'lgan yerdan foydalanishni xohlamaydi. Bu muammo tegishli mas'uliyatga va yuqori kompetensiyali boshqaruvga ega bo'lgan vakolatli tashkilotni shakllantirish orqali hal qilinadi. Yuqoridagi muammolarni bartaraf etish uchun ko'proq turar-joy binolarini rivojlantirishga yer maydonlarini ajratish lozim.

O'zbekiston Respublikasida yer maydonlarini berish O'zbekiston Respublikasining Yer, uy-joy, fuqarolik va shaharsozlik kodekslari bilan tartibga solinadi [2, 3, 4, 5, 6].

Ko'plab davlat buyurtmasi asosidagi munitsipal ta'lim o'z chegaralarini aniqlamaganligi sababli noto'g'ri hududiy rejalashtirish vaziyati yuzaga kelgan va natijada yerni boshqarish tizimidagi muvaffaqiyatsizliklar boshlangan. Muammo yer tuzish maqsadlari uchun kartografik materiallarning etishmasligidadir, chunki mavjud materiallar eskirgan va ularni yangilash uchun mablag' talab etiladi.

Hozirgi vaqtda yer tuzish va kadastrni yuritish muammosi juda dolzarbdir, chunki mamlakatimizda ushbu sohaning salohiyati juda sekin amalga oshirilmoqda, bu ham ijtimoiy, ham iqtisodiy rivojlanishga to'sqinlik qilmoqda. Bundan tashqari, qaysi masalalar yer tuzish va qaysi kadastr bilan bog'liqligi hali ham noaniq bo'lib qolmoqda. Shuningdek, davlat tomonidan etarlicha mablag' ajratilmayotganligi sababli qimmatbaho yerlarga kadastr ishlarini olib borish ishlari yer egalarining zimmasiga tushmoqda.

Xulosa. Yer tuzishni to'g'ri tashkil etmaslik va bu sohani davlat tomonidan etarlicha moliyalashtirilmayotganligi hamda kadastr faoliyatiga oid qonun hujjatlaridagi bo'shliqlar O'zbekiston Respublikasi Qonunlarida belgilangan yer tuzish hujjatlarini qayta ko'rib chiqishni taqozo etmoqda.

Xulosa o'rnida ta'kidlash joizki, yer tuzish ishlarini tashkil etish va moliyalashtirish uchun davlat tomonidan vakolatli siyosat zarur. Shu kabi muammolar bosqichma-bosqich hal etilsa, pirovardida juda yaxshi natijaga erishib, iqtisodiy, ijtimoiy, ekologik ko'rsatkichlarning bir xilda o'sishini ta'minlash mumkin.

Foydalanilgan adabiyotlar:

1. O'zbekiston Respublikasi Konstitutsiyasi. - T.: O'zbekiston, 05.01.2023. <https://lex.uz/docs/-6445145>
2. O'zbekiston Respublikasining 2022-yil 6-iyundagi O'RQ-775-sonli "Yer munosabatlarida tenglik va shaffoflikni ta'minlash, erga bo'lgan huquqlarni ishonchli himoya qilish va ularni bozor aktiviga aylantirish tizimi takomillashtirilishi munosabati bilan o'zbekiston respublikasining ayrim qonun hujjatlariga o'zgartish va qo'shimchalar kiritish to'g'risida" Qonuni. <https://lex.uz/docs/-6048659?ONDATE=07.06.2022%2000#-6050518>
3. O'zbekiston Respublikasining Yer Kodeksi. - T.: O'zbekiston, 30.04.1998. <https://old.lex.uz/docs/-152653>
4. O'zbekiston Respublikasining uy-joy kodeksi. - T.: O'zbekiston, 01.04.1999. <https://lex.uz/docs/-106136>
5. O'zbekiston Respublikasi Fuqarolik kodeksi. - T.: O'zbekiston, 01.03.1997. <https://lex.uz/ru/docs/-111189>
6. O'zbekiston Respublikasining shaharsozlik kodeksi. - T.: O'zbekiston, 23.05.2021. <https://lex.uz/docs/-5307951>
7. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "O'zbekiston Respublikasida yer monitoringi to'g'risidagi Nizomi tasdiqlash haqida"gi 496-sonli Qarori. - T.: O'zbekiston, 2000-yil 23-dekabr. <https://old.lex.uz/ru/docs/-430492>
8. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining "Shaharlar va shahar posyolkalari hududlarini rivojlantirish va qurish bo'yicha shaharsozlik hujjatlarini ishlab chiqish tartibini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida"gi 2016-yil 5-yanvardagi 3-sonli qarori
9. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2014-yil 3-iyundagi 140-son qarori bilan tasdiqlangan O'zbekiston Respublikasi hududlarini va hududlarining qismlarini rivojlantirishni rejalashtirishga doir hujjatlarni ishlab chiqish, kelishish va tasdiqlash tartibi to'g'risidagi nizom
10. Варламов А.А. Государственный кадастр недвижимости [Текст]: учебник для студентов высших и средних учебных заведений по направлению подготовки 12.07.00 «Землеустройство и кадастры» / А.А.Варламов, С.А.Гальченко; под ред. А.А.Варламова; Ассоц. «Агрообразование». — Москва: КолосС, 2012. — 678 с.
11. Золотова Е.В. Геодезия с основами кадастра: учебник для студентов вузов, обучающихся по направлению «Архитектура» / Е.В.Золотова, Р.Н.Скогорева. — [3-е изд., испр.]. — Москва: Трикта, Москва: Академический проект, 2015. — 412 с.
12. Сулин М.А. Землеустройство: учеб. пособие для студентов с.-х. высш. учеб. заведений / М.А.Сулин. — СПб. [и др.]: Лань, 2005. — 446 с.
13. Аксёнова Е.Г., Гаранова М.В. Актуальные проблемы землеустройства и кадастра // Экономика и экология территориальных образований. — 2017. — № 1. — С. 93–95.