



BINO VA INSHOOTLAR DAVLAT KADASTRINI YURITISH BO'YICHA DUNYO TAJRIBASI

Qarshi davlat texnika universiteti talabasi
Qalandarov Javohir Dilmurod o'g'li

Annotasiya: Ushbu maqolada bino va inshootlar davlat kadastrini yuritishning xalqaro tajribalari o'rganiladi hamda rivojlangan davlatlarda qo'llanilayotgan kadastr tizimlarining huquqiy, tashkiliy va texnologik asoslari tahlil qilinadi. Yevropa, Amerika va Skandinaviya davlatlarida shakllangan fiskal, huquqiy va ko'p maqsadli kadastr yondashuvlari solishtirilib, ular o'rtasidagi farqlar va ustunliklar ko'rsatib beriladi. Shuningdek, kadastr ma'lumotlarini raqamlashtirish, geografik axborot tizimlari (GIS) bilan integratsiya qilish va yagona ma'lumotlar bazasini yaratish bo'yicha ilg'or amaliyotlar yoritiladi. Maqola yakunida O'zbekistonda bino va inshootlar kadastrini modernizatsiya qilish uchun takliflar beriladi, jumladan raqamli platformalarni joriy etish, ma'lumotlar aniqligini oshirish va xalqaro standartlarga mos boshqaruv tizimini shakllantirish zarurligi ta'kidlanadi.

Kalit so'zlar: bino va inshootlar kadastrini, davlat kadastrini, ko'chmas mulk, Yevropa tajribasi, skandinaviya tizimi.

Kirish Bugungi kunda bino va inshootlar davlat kadastrini yuritish mamlakatlarning iqtisodiy rivojlanishi va mulk huquqlarining himoyasi uchun juda muhim hisoblanadi. Men uchun ushbu sohani o'rganish juda dolzarb, chunki samarali kadastr tizimi nafaqat davlat boshqaruvini yaxshilaydi, balki mulk egalari va investorlar uchun ham ishonchli muhit yaratadi. Dunyo tajribasini o'rganish orqali men kadastr tizimining rivojlangan mamlakatlarda qanday tashkil etilgani, ularning texnologik va huquqiy yondashuvlari haqida aniq tasavvurga ega bo'ldim. Shu ma'noda, bu mavzu nafaqat nazariy, balki amaliy ahamiyatga ham ega, chunki O'zbekistonda ham bino va inshootlar kadastrini modernizatsiya qilish yo'llarini topish zarur. Men ushbu ishda dunyo mamlakatlarining ilg'or tajribalarini tahlil qilib, O'zbekistonda kadastr tizimini yanada takomillashtirish uchun asosiy yo'nalishlarni aniqlashga harakat qilaman.

Bino va inshootlar davlat kadastrini yuritish bo'yicha Yevropa tajribasi. O'zbekistonda bino va inshootlarning davlat kadastr ma'lumotlar bazasini shakllantirish texnologiyasini takomillashtirish sohadagi ilg'or xalqaro tajribani o'rganish va tadqiq etishni taqozo etadi. Ilmiy izlanishlar jarayonida ma'lum bo'ldiki, rivojlangan mamlakatlarda bino va inshootlar davlat kadastrini va ko'chmas mulk kadastrining bir qismi sifatida yuritiladi. Shuning uchun,



birinchi navbatda, xorijiy davlatlarning kadastr tizimini o'rganish kerak. Ma'lumki, barcha mamlakatlarning kadastr tizimlari uchta xususiyatni, fiskal (iqtisodiy, soliq), huquqiy va ko'p maqsadli kabi masalalarni qamrab oladi.

Rivojlangan mamlakatlarning kadastr tizimini o'rganish shuni ko'rsatadiki, inshoot va binolarni (obyektlarni) hisobga olish dastlab faqat fiskal (iqtisodiy, soliq) va huquqiy masalalarni qamrab olgan bo'lsa, bugungi kunda u ko'p maqsadli masalalarni ham qamrab olgan. Xususan, fiskal maqsadlar uchun kadastr asosan ko'chmas mulkning xususiyatlari va ulardan foydalanish shartlariga qarab mol-mulk solig'ini undirishga asoslangan bo'lib, mol-mulk uchun soliq stavkasi esa obyektning narxidan kelib chiqqan holda belgilanadi. Qonuniy maqsadi mulkdorning huquqlarini himoya qilishdir. Bunday kadastr bitimlar, meros, sovg'alar va boshqalarning sifatini ta'minlaydi.

Ko'p maqsadli kadastrni yuritish davlat kadastrlarining yagona tizimini yuritishni taqozo etadi, u turli parametrlarni, xususan, iqtisodiy, ijtimoiy, huquqiy, ekologik, geografik va hokazolarni o'z ichiga oladi. Bunda ro'yxatga olish turli xil axborot, atrof-muhit, infratuzilma, ijtimoiy-madaniy va boshqalardan iborat. Ushbu turdagi ko'p maqsadli kadastrni yuritish zamonaviy axborot tizimlari va texnologiyalaridan foydalanishni taqozo etadi. Zero, zamonaviy avtomatlashtirilgan yer axborot tizimlarining rivojlanishi kadastr ma'lumotlar bazasini shakllantirishga mas'ul tashkilotlar faoliyatini yanada yaqinroq muvofiqlashtirish imkonini beradi. Bu axborotning ishonchlilik darajasini oshiradi. G'arbiy Yevropa va Skandinaviya mamlakatlari misolida olib borilgan tadqiqotlar shuni ko'rsatadiki, agar kadastr ma'lumotlari noaniq bo'lsa yoki bahsli bo'lsa yoki hududning turli mulklarga bo'linishi sababli mulkning chegaralarini aniqlash zarurati tug'ilsa, bu jarayon demarkatsiya deb ataladi.

Quyidagi Markaziy Yevropa davlatlari Germaniya kadastr tizimiga amal qiladi: Avstriya, Germaniya, Shveytsariya. Bu tizim bir-biri bilan chambarchas bog'langan va o'zaro aloqada bo'lgan ikkita asosiy qism - er reestri va kadastrning mavjudligi bilan ajralib turadi. Yer reestrining asosiy vazifasi alohida yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni aniqlash va belgilash, mulkka (er uchastkalariga) bo'lgan og'irliklarni ro'yxatga olish, mulkka bo'lgan huquqlarning qonun bilan belgilangan kafolatlarini ta'minlashdan iborat. Ko'chmas mulk kadastr mamlakat hududida joylashgan ko'chmas mulk to'g'risida to'liq ma'lumotni o'z ichiga oladi: er uchastkalari va binolar to'g'risidagi geometrik (geodezik) va semantik ma'lumotlar.

Ingliz tilidagi kadastr tizimi Buyuk Britaniya, AQSh, Avstraliya shtatlarining bir qismi va Kanadaning aksariyat provinsiyalarida qo'llaniladi. Ushbu tizimning o'ziga xos xususiyati yer kadastrini emas, balki huquqlarni ro'yxatga olish (dastur reestri) ni ishlab chiqishdir. Shu munosabat bilan



Angliyada er kadastrı printsiplal jihatdan mavjud emas. Biroq, shunga qaramay, er yozuvlari ancha vaqt davomida saqlanib kelinmoqda - yerdan foydalanish masalalariga oid eng qadimgi yozuvlardan biri Angliyada 1086 yilda tuzilgan. 1966 yildan beri Qishloq xo'jaligi, baliqchilik va oziq-ovqat vazirligining qishloq xo'jaligi erlari xizmati Buyuk Britaniyada erni o'rganish tizimini ishlab chiqmoqda. Bu tizim 2 bosqichni o'z ichiga oladi: yerlarning fizik-iqtisodiy tasnifi. Fizikaviy tasnif mamlakatdagi barcha erlarni fizik omillarning ta'sir darajasiga qarab erlarning yaroqliligining 5 sinfiga birlashtirishni o'z ichiga oladi, chunki ular qishloq xo'jaligi ishlab chiqarishida foydalanishni sezilarli darajada cheklaydi. Skandinaviya er reestri Norvegiya, Shvetsiya, Finlyandiya, Daniya, Islandiya va Boltiqbo'yi davlatlari uchun xosdir. Skandinaviya tizimi faqat nemis modeliga asoslangan markazlashtirilgan mulk reestriga ega yagona, ko'p maqsadli kadastrni yaratishga qaratilgan. Bu tizimning asosiy talabi kadastrning aniq yirik masshtabli topografik xaritalarga asoslanishidir. Ko'chmas mulkni xaritalash viloyat darajasida amalga oshiriladi. Mulk reestrlari markaziy davlat idoralari tomonidan nazorat qilinadi. Barcha erlar Ko'chmas mulk reestrıda ro'yxatga olingan ko'chmas mulk birliklariga bo'lingan. Har bir ko'chmas mulkning o'ziga xos nomi bor, u qonuniy identifikatsiya qilish uchun xizmat qiladi. Ko'chmas mulkni ro'yxatga olish Ko'chmas mulkni ro'yxatga olish agentligi tomonidan amalga oshiriladi va ushbu agentlik va uning faoliyati ustidan nazoratni Yer tuzish milliy xizmati amalga oshiradi. Erni ro'yxatga olishning asosiy vazifasi ko'chmas mulkni oldi-sotdi aktlarini huquqiy himoya qilish va rasmiy maqomni ta'minlashdan iborat.

Yevropaning rivojlangan mamlakatlarida ko'chmas mulklar kadastrı. Yer va ko'chmas mulkning tizimlashtirilgan ma'lumotlar bazasi sifatida kadastr har qanday davlatda muhim boshqaruv vositasi hisoblanadi. Yerga egalik huquqini ro'yxatga olishning kadastr tizimlari davlat yer resurslari ustidan nazoratni, ularni hisobga olish, foydalanish, rivojlantirish imkoniyatlari, bozor iqtisodiyotining samarali faoliyat yuritishini ta'minlaydi. Rossiya Federatsiyasida ko'chmas mulkning yagona davlat reestri soliqqa tortish, ko'chmas mulk qiymati, shaharsozlik bo'yicha muhim ta'sir ko'rsatadi va mulkdorlar va xaridorlarning manfaatlarini huquqiy himoya qiladi. Ma'lumotlarni kiritish, tekshirish va yangilash qat'iy nazorat ostida. Axborot asosiy strategik resurs bo'lgan davrda murakkab fazoviy ma'lumotlarga, shu jumladan kadastr ma'lumotlariga bo'lgan ehtiyoj ortib bormoqda, bu kadastr tizimlarini doimiy ravishda modernizatsiya qilish zarurligini taqozo etmoqda. Har bir mamlakat er resurslarini nazorat qilishning o'ziga xos tizimini, shuningdek ularni yaratish, registrlarda mavjud bo'lgan ma'lumotlarni yangilash va tekshirish yondashuvlarini ishlab chiqdi. Kadastr tizimining 4 turi



mavjud: Skandinaviya, nemis, ingliz tili, napoleon. Xorijiy olimlarning fikricha, BMTning Yevropa iqtisodiy komissiyasiga a'zo 56 ta davlat mavjud yer uchastkalari va yerdan foydalanish to'g'risidagi ma'lumotlarni qayd etmaydi, ular doimiy ravishda ma'lumotlarni yangilab turish imkoniyatiga ega emas. Yig'ishning yagona tizimi

va kadastr ma'lumotlarini tahlil qilish Litva, Ruminiya, Serbiya, Bolgariya, Kipr,

Angliya va Estoniya. Eng rivojlangan kadastr tizimlari Shvetsiya, Frantsiya, Germaniya va Angliya.

Skandinaviya mamlakatlari (Finlyandiya, Norvegiya, Daniya, Islandiya, Shvetsiya) davlat organlari tomonidan markazlashtirilgan boshqaruv bo'lgan Skandinaviya ko'chmas mulk kadastrini boshqarish tizimining vakillari hisoblanadi. "Lantmäteriet" (Milliy kadastr idorasi) Shvetsiyada kadastr tizimini boshqarish va rivojlantirish uchun mas'ul bo'lgan asosiy tashkilotdir. "Lantmäteriet" geofazoviy ma'lumotlarni to'plash, qayta ishlash, saqlash va taqdim etish, shuningdek, ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni ro'yxatga olish bilan shug'ullanadi. Bundan tashqari, ushbu organning vazifalariga kreditlash, yer tuzish, soliq solish, qishloq xo'jaligi statistikasi, shahar va tuman yerlaridan foydalanishni rejalashtirish kiradi. Mamlakatda boshqaruvning markazlashmagan kadastr tizimi mavjud bo'lib, u batafsil topografik xaritalarni yaratish asosida yagona ko'p maqsadli kadastrni shakllantirishni o'z ichiga oladi.

An'anaviy ravishda Napoleon tizimi bilan bog'liq bo'lgan mamlakatlarda (Frantsiya, Ispaniya, Gretsiya, Italiya va boshqalar) kadastrni yuritishning asosiy maqsadi soliqqa tortish hisoblanadi. Ushbu ro'yxatga olish tizimini boshqarish Milliy iqtisodiyot va moliya vazirligi nazorati ostida amalga oshiriladi. Milliy reestr - bu markazlashgan tuzilma bo'lib, mamlakat qonunchiligiga muvofiq faqat davlat tomonidan boshqariladi. Vazifalarni amaliy amalga oshirish tegishli bo'ysunuvchi xizmatlar joylashgan shahar darajasiga o'tkaziladi. Bu tizim yer uchastkalari asosida birlashtirilgan kartografik va hujjatli komponentlardan iborat. Axborot reestrtdagi ma'lumotlar mulk egalari tomonidan guruhlangan bo'lib, registrlar o'rtasidagi aloqani ta'minlash uchun murakkab identifikatsiya tizimini talab qiladi.

Angliyada yer reestri yer va mulkni boshqarish tizimining bir qismidir. HM Land Registry kadastr yozuvlarini yuritish va Angliya va Uelsdagi yer va mulkka egalik huquqini ro'yxatdan o'tkazish uchun mas'ul bo'lgan tashkilotdir. Kadastr tizimi yer to'g'risidagi ma'lumotlarni to'playdi, yuritadi va yangilaydi, mulkiy operatsiyalarda shaffoflikni ta'minlaydi va mulkiy huquqlarni himoya qiladi. Kadastr aniq fazoviy rejalashtirish va hisobga olishni ta'minlash uchun mulk chegaralari, topografik ma'lumotlar, balandliklar va boshqa geografik



jihatlar kabi tadqiqot ma'lumotlarini o'z ichiga oladi. Ingliz tilidagi kadastr tizimining asosiy maqsadi ko'chmas mulkka egalik huquqini tasdiqlashdan iborat bo'lib, davlat yerlarini boshqarish va shaharsozlikni rejalashtirish uchun asosiy vositadir.

Amerikada ko'chmas mulklar kadastr tizimi. 1974 yildan beri Shimoliy Karolina shtatida qo'llanilayotgan Ko'p maqsadli erlarni ro'yxatga olish tizimi har bir uchastkaga kadastr raqami berilgan maxsus indekslarga kiritilgan yerga bo'lgan huquqlar (er uchastkalari va er mulki egalari tomonidan) to'g'risidagi ma'lumotlarni o'z ichiga oladi. Har bir posilka uchun 485 ga yaqin xarakteristikalar kiritilgan bo'lib, ular raqamli shaklga o'tkaziladi. Amerika Qo'shma Shtatlarining shtat hududi kvadrat panjara yordamida tomonlari 6 milya bo'lgan uchastkalarga bo'lingan. Har bir posilkaning o'ziga xos nomi bor.

Davlat yer kadastrini yuritishni tartibga soluvchi xorijiy qonun hujjatlarini ishlab chiqish turli registrnlarni va 12 ta kadastrni birlashtirgan yer axborot tizimini yuritishni tartibga soluvchi normativ-huquqiy hujjatlarni ishlab chiqish bilan bog'liq. Ko'pgina rivojlangan mamlakatlarda davlat yer kadastrlari va ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni ro'yxatga olish tizimlari hozirda raqamli kartografiya asosida kompyuterlashtirilgan, zamonaviy kosmik zondlash vositalaridan foydalaniladi, ma'lumotlar almashinuvining yagona standartlarini qo'llab-quvvatlaydi va ishlab chiqilgan qonunchilik asosida ishlaydi.

Xulosa. Men dunyo bo'ylab bino va inshootlar davlat kadastrini yuritish bo'yicha tajribalarni o'rganib chiqdim va shuni ta'kidlashim kerakki, bu sohada eng samarali tizimlar ilg'or texnologiyalar va yuridik asoslarning uyg'unlashuvida namoyon bo'ladi. Rivojlangan mamlakatlarda raqamlashtirilgan yagona kadastr tizimlari mulk huquqlarini aniq va tezkor qayd etish, ma'lumotlarni xavfsiz almashish va investitsiyalarni jalb qilish uchun mustahkam poydevor yaratmoqda.

Men uchun ayniqsa qiziqarli jihat – geografik axborot tizimlari (GIS) va kadastr ma'lumotlarining integratsiyasi bo'lib, bu orqali mulklarning joylashuvi va texnik holatini real vaqt rejimida kuzatish mumkin. Bu esa davlat boshqaruvini samaraliroq qiladi va mulk bozorining shaffofligini oshiradi.

O'zbekistonda ham menimcha, shu dunyo tajribasidan foydalanib, bino va inshootlar davlat kadastrini yagona raqamli platforma asosida yuritish zarur. Bu nafaqat mulk egalari huquqlarini himoya qiladi, balki davlat xizmatlari sifatini yaxshilaydi va iqtisodiyotni rivojlantirishga xizmat qiladi.

Umuman olganda, men dunyo tajribasi bino va inshootlar kadastrini yuritishda texnologiyalar va qonuniy bazani mustahkamlashga e'tibor qaratishni talab etishini ko'rsatadi. Men shunday tizimni O'zbekistonda joriy etish mamlakatimizning ijtimoiy-iqtisodiy barqarorligi uchun muhim deb hisoblayman.



FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR

1. “Amerikada kadastr tizimi” 2015y ,
2. **Williamson, I., Enemark, S., Wallace, J., & Rajabifard, A.** (2010). *Land Administration for Sustainable Development*. ESRI Press.
3. **United Nations Economic Commission for Europe (UNECE)** (2013). *Guide on Real Estate Market Analysis and Cadastre*.
4. **Enemark, S., Bell, K. C., & McLaren, R.** (2014). *Sustainable Land Administration: Principles and Good Practices*. UN-Habitat.
4. wikipedia.uz
5. bing.com