

YER KADASTRINI YURITISHDA XALQARO TAJRIBA

Mirxosilova Zumratoy Shuxrat qizi

Annotatsiya. Maqolada yer kadastrini yuritishda xalqaro mamlakatlar tajribasi o'rganilgan. Germaniya, AQSh, Rossiya, Turkiya va Janubiy Koreya kadastr tizimlari misolida huquqiy, texnologik va institutsional yondashuvlar tahlil qilingan. Xalqaro tashkilotlarning (FAO, FIG, ISO) tavsiyalari ko'rib chiqilgan. Shuningdek, O'zbekiston sharoitida yer kadastrini takomillashtirish bo'yicha huquqiy-institutsional islohotlar, GIS va masofadan zondlash texnologiyalarini joriy etish, ochiq ma'lumotlar siyosatini kengaytirish va kadrlar malakasini oshirish bo'yicha takliflar ishlab chiqilgan.

Kalit so'zlar: Yer kadastr, xalqaro tajriba, yer reyestri, GIS, masofadan zondlash, raqamlashtirish, fit-for-purpose cadastre, LADM, qishloq xo'jaligi yerlari, huquqiy aniqlik.

KIRISH

Yer kadastr - yer uchastkalari to'g'risidagi huquqiy, hududiy (geodezik-kartografik), iqtisodiy va ekologik ma'lumotlarni tizimli yig'ish, qayd etish, yangilash hamda ulardan boshqaruv qarorlarida foydalanish jarayonidir. Zamonaviy kadastr tizimi faqat mulk huquqlarini rasmiylashtirish bilan cheklanib qolmay, yer resurslaridan oqilona foydalanish, soliqqa tortish, shaharsozlik, qishloq xo'jaligi yerlarini boshqarish, infratuzilma rejalashtirish, atrof-muhit monitoringi va investitsion muhitni yaxshilashga xizmat qiladigan ko'p maqsadli ma'lumotlar platformasidir. Shu bois kadastrning sifat darajasi mamlakatning iqtisodiy samaradorligi, mulk bozori shaffofligi va yer resurslari barqaror boshqaruviga bevosita ta'sir qiladi.

So'nggi yillarda dunyoda yer kadastrini yuritishda raqamlashtirish, ochiq ma'lumotlar siyosati, fazoviy ma'lumotlar infratuzilmasi (SDI)ni shakllantirish, "mos maqsadga mos (fit-for-purpose)" kadastr yondashuvi, hamda LADM

(ISO 19152) kabi xalqaro ma'lumotlar modellariga moslashish jarayoni jadallashdi. Bu yondashuvlar yer huquqlarini tez, nisbatan arzon va inklyuziv tarzda ro'yxatdan o'tkazish, transaksiya xarajatlarini kamaytirish, hamda kadastr ma'lumotlarining yangilanish tezligi va ishonchliligini oshirishga qaratilgan. Ayrim davlatlar (masalan, Germaniya, Niderlandiya, Avstraliya, Koreya Respublikasi, Turkiya, AQSh) kadastrni GIS, masofadan zondlash (MZ) va yuqori aniqlikdagi geodezik tarmoqlar bilan integratsiya qilgan holda "bir darcha" tamoyili asosida elektron xizmatlar ko'rsatishni keng yo'lga qo'ygan.

O'zbekistonda mulkchilik munosabatlaridagi islohotlar, qishloq xo'jaligida yer resurslaridan samarali foydalanish va shaffof yer bozori shakllanishi uchun kadastr tizimining zamonaviy talablarga moslashuvi dolzarb masala bo'lib bormoqda. Ayniqsa, qishloq xo'jaligi yerlari hisobini yuritishda konturlar chegaralarini aniq belgilash, yer turlarini va ularning sifat ko'rsatkichlarini (sho'rlanish, eroziya, bonitet) muntazam yangilab borish, ijaraviy munosabatlar hamda servitutlar kabi cheklovlarini fazoviy qayd etish bosh maqsadlardan biridir. Bu jarayonda xalqaro tajribani chuqur o'rganish - huquqiy tartibga solish, institutlar

dizayni, texnik standartlar va ma'lumotlar almashinuvi bo'yicha eng maqbul yechimlarni tanlash imkonini beradi.

Xalqaro amaliyot shuni ko'rsatmoqdaki, samarali kadastr tizimi uchta tayanch ustunga tayanadi:

1. aniq va barqaror huquqiy-institutsional asos (yer huquqlari spektri, reyestr va kadastr organlari vakolatlari, notarial va kadastr jarayonlarining integratsiyasi);

2. kuchli texnik infratuzilma (referens geodezik tizim, kartografik bazalar, LADMga mos ma'lumotlar modeli, kadastr xaritalari va raqamli arxiv);

3. xizmatlar va boshqaruv (onlayn ro'yxatdan o'tkazish, ochiq API'lar, ma'lumotlar xavfsizligi, foydalanuvchi-yo'naltirilgan servislar). Turli mamlakatlarda ushbu ustunlar turlicha nisbatda rivojlangan bo'lsa-da, umumiy tendensiya – interoperabellik va ma'lumotlar sifati ustuvorligidir.

Yer kadastrining mohiyatini ochishda uning **ko'p qirrali vazifalarini** ta'kidlab o'tish zarur:

1. Huquqiy vazifalari

Yer uchastkalari egaligi, foydalanish huquqi, ijara va boshqa huquqiy cheklolarni ro'yxatdan o'tkazish;

Mulk huquqlarini himoya qilish, yer bozorida shaffoflikni ta'minlash;

Yer uchastkalari bilan bog'liq bitimlarni (sotish, meros, garov, ijara) qonuniy rasmiylashtirishga asos yaratish.



shutterstock.com • 2083946479

2. Iqtisodiy vazifalari

Yer solig'i va ijara haqini hisoblash uchun zarur bo'lgan ma'lumotlarni taqdim etish;

Yer uchastkalarining baholanishini va bozor qiymatini aniqlashda asos bo'lish;

Yer resurslaridan oqilona foydalanish, samaradorlikni oshirish va investitsion loyihalarni rejalashtirishga xizmat qilish.

3. Tashkiliy va boshqaruv vazifalari

Davlat va mahalliy boshqaruv organlarini yer fondi holati va taqsimoti to'g'risidagi aniq ma'lumotlar bilan ta'minlash;

Yer uchastkalarining chegaralarini aniq belgilash va nizolarni bartaraf etish;

Shaharsozlik, infratuzilma loyihalari va qishloq xo'jaligi yerlarini rejalashtirishda asosiy manba bo'lish.

4. Ekologik va monitoring vazifalari

Yer resurslarining tabiiy holati va sifati (sho'rlanish, eroziya, degradatsiya) haqida ma'lumotlarni yig'ish va qayd etish;

Yerlarning meliorativ holatini kuzatish va ekologik xavfsizlikni ta'minlash;

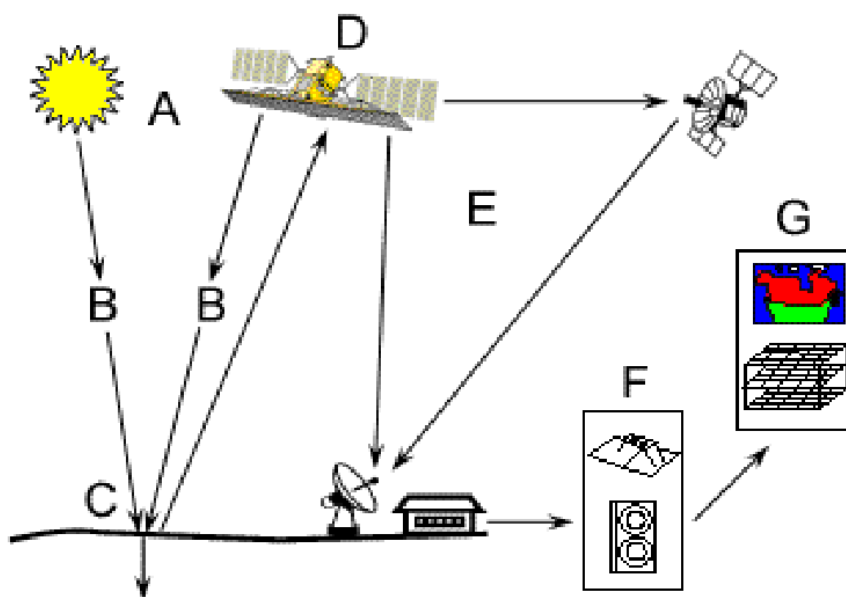
Atrof-muhitni muhofaza qilish va barqaror rivojlanishni ta'minlashda ishonchli ma'lumot manbai sifatida xizmat qilish.

5. Axborot va texnologik vazifalari

Yerga oid barcha ma'lumotlarni yagona elektron ma'lumotlar bazasida saqlash;

Geografik axborot tizimlari (GIS), masofadan zondlash (MZ) va raqamli kartografiya bilan integratsiya qilish;

Davlat idoralari, tadbirkorlik subyektlari va aholiga onlayn xizmat ko'rsatish imkonini beruvchi platforma sifatida ishlash.



Yer kadastrining mazkur vazifalari uni **davlat boshqaruvi va iqtisodiyotning barcha sohalarida** zaruriy instrumentga aylantiradi. Xususan, qishloq xo'jaligida hosildorlikni rejalashtirish, suv taqsimoti va yerga egalik huquqlarini tartibga solishda; shaharsozlikda qurilish hududlarini ajratishda; moliya sohasida esa yer garovi asosida kreditlash tizimini rivojlantirishda muhim rol o'ynaydi.

Shuningdek, xalqaro amaliyotda yer kadastri **"ko'p maqsadli kadastr"** (**multi-purpose cadastre**) tamoyiliga asoslanadi. Bu degani – kadastr faqat mulk huquqlarini qayd etish emas, balki iqtisodiy, ekologik, ijtimoiy va boshqaruv ehtiyojlari uchun ham xizmat qiladi. Masalan, BMTning Oziq-ovqat va qishloq xo'jaligi tashkiloti (FAO) hamda Xalqaro geodeziya federatsiyasi (FIG) yer kadastrini "barqaror rivojlanishning poydevori" sifatida e'tirof etadi. Xalqaro mamlakatlar tajribasi

Yer kadastrini yuritishda dunyo davlatlari turli modellardan foydalanadi. Ularning barchasida umumiy maqsad - yer resurslarini huquqiy, iqtisodiy va ekologik jihatdan tartibga solish, mulk huquqlarini himoya qilish hamda shaffof boshqaruvni ta'minlashdir. Shu bilan birga, har bir mamlakat o'zining siyosiy tizimi, iqtisodiy modeli va texnologik rivojlanish

darajasidan kelib chiqib, turlicha yondashuvlarni shakllantirgan. Quyida ayrim ilg'or mamlakatlar tajribasi ko'rib chiqiladi.

Germaniya tajribasi. Germaniya yer kadastr tizimi **katta an'anaga ega** bo'lib, hozirda u raqamlashtirilgan ko'p maqsadli kadastr tizimiga aylangan. Asosiy xususiyati - **kataster (kadastr) va grundbuch (yer reyestri)** o'rtasidagi uzviy aloqadir. Kadastrda yer uchastkalarining geometrik chegaralari va fazoviy ma'lumotlari saqlansa, reyestrda huquqiy ma'lumotlar (mulk egalari, cheklovlar, ipoteka huquqlari) qayd etiladi. GIS asosidagi **ALKIS tizimi** (Amtliches Liegenschafts kataster information system) yordamida barcha yer uchastkalari raqamli tarzda yuritiladi. Elektron xizmatlar orqali mulkdorlar, notariuslar va davlat idoralari ma'lumotlardan tezkor foydalanish imkoniyatiga ega. Natijada Germaniya kadastr tizimi yer bozori shaffofligini, huquqiy barqarorlikni va iqtisodiy samaradorlikni ta'minlab kelmoqda.

AQSh tajribasi. AQShda yagona markazlashgan davlat kadastr tizimi mavjud emas. Har bir shtat o'zining yer reyestri va kadastr tizimiga ega. Biroq umumiy jihatdan GIS va raqamli texnologiyalar keng qo'llaniladi. Federal darajada **Bureau of Land Management (BLM)** yirik yer uchastkalari va davlat yerlarini nazorat qiladi. Kadastr tizimi ko'proq iqtisodiy va ekologik maqsadlarga yo'naltirilgan bo'lib, yer resurslarini boshqarish, tabiiy resurslardan foydalanish va shaharsozlikda keng qo'llaniladi. AQSh tajribasi shuni ko'rsatadiki, **kadastr tizimi faqat mulk huquqlarini emas, balki yer resurslarining boshqaruvi va monitoringini ham qamrab olishi lozim.**

Rossiya tajribasi. Rossiyada yer kadastr yagona davlat tizimi sifatida shakllangan. 2017 yildan boshlab **Rosreestr** orqali "Yagona davlat reyestri" yuritilmoqda. Bu tizimda mulkiy huquqlar va kadastr ma'lumotlari birlashtirilgan. Elektron xizmatlar orqali yer uchastkalari to'g'risida ma'lumot olish va ro'yxatdan o'tish imkoniyati mavjud. Shuningdek, fazoviy ma'lumotlar bazasi muntazam ravishda yangilanadi va davlat organlari o'rtasida almashinuv mexanizmlari joriy etilgan.

Turkiya tajribasi. Turkiyada yer kadastr va reyestr tizini **birlashtirilgan holda** faoliyat yuritadi. **TKGM (Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü)** orqali raqamlashtirilgan elektron xizmatlar ko'rsatiladi. Yer uchastkalari to'g'risidagi huquqiy va geometrik ma'lumotlar yagona tizimda jamlangan. Onlayn xizmatlar orqali mulk bitimlari tez va qulay amalga oshiriladi. Turkiya tajribasi shuni ko'rsatadiki, **birlashtirilgan tizim** huquqiy va fazoviy ma'lumotlarning uyg'unligini ta'minlashda samarali hisoblanadi.

Janubiy Koreya tajribasi. Koreya Respublikasi dunyodagi eng ilg'or elektron kadastr tizimiga ega mamlakatlardan biridir. **KLIS (Korea Land Information System)** orqali barcha yer uchastkalari to'g'risidagi ma'lumotlar raqamli platformaga o'tkazilgan. GIS, masofadan zondlash va 3D modellash texnologiyalari keng joriy qilingan. Yerga oid barcha xizmatlar onlayn rejimda taqdim etiladi, bu esa tranzaksiya vaqtini keskin qisqartiradi. Natijada fuqarolar va davlat organlari o'rtasidagi ma'lumot almashuvi shaffof va tezkor bo'lib, kadastr tizimi innovatsion rivojlanish darajasiga ko'tarilgan.

Xalqaro tashkilotlar tavsiyalari

BMT va FAO: barqaror rivojlanish maqsadlariga erishishda "yer resurslari hisobini yuritish"ni muhim vosita sifatida belgilagan.

FIG (Xalqaro geodeziya federatsiyasi): "Fit-for-purpose cadastre" tamoyilini ilgari surib, oddiy, arzon va tezkor kadastr tizimlarini joriy qilishni tavsiya etadi.

ISO 19152 (LADM): yer ma'lumotlarini standartlashtirish uchun qabul qilingan xalqaro model bo'lib, ko'plab davlatlar ushbu standart asosida o'z tizimini moslashtirmoqda.

Yer kadastrini yuritishda xalqaro tajriba shuni ko'rsatadiki, zamonaviy tizim huquqiy aniqlik, iqtisodiy samaradorlik va ekologik barqarorlikni ta'minlashda asosiy vosita hisoblanadi. O'zbekistonda ham so'nggi yillarda kadastr sohasida tub islohotlar amalga oshirilmogda. Jumladan, yer kadastrini to'liq raqamlashtirish, **Yagona elektron yer kadastr** tizimini yaratish, qishloq xo'jaligi yerlarini monitoring qilishda GIS va masofadan zondlash texnologiyalarini joriy etish bo'yicha muhim qadamlar tashlanmogda. Biroq xalqaro amaliyotdan kelib chiqib, ushbu jarayonni yanada takomillashtirish uchun bir qator ustuvor yo'nalishlarni belgilash zarur.

1. Huquqiy-institutsional islohotlar

Germaniya va Turkiya tajribasidan kelib chiqib, **yer kadastr va mulk huquqlari reyestrini uzviy integratsiya qilish** talab etiladi. Bu bitimlarning tezkor va shaffof rasmiylashtirilishini ta'minlaydi.

Yer uchastkalariga oid **huquqlar spektrini (ijara, servitut, ipoteka, foydalanish huquqlari)** aniq qayd etish mexanizmlari kuchaytirilishi lozim.

Davlat organlari, notariuslar va kadastr xodimlari o'rtasida elektron ma'lumot almashinuvi yo'lga qo'yilishi kerak.

2. Texnologik rivojlanish

Janubiy Koreya va AQSh tajribasidan kelib chiqib, **GIS, masofadan zondlash (MZ), GNSS va UAV (dronlar)** asosida kadastr ma'lumotlarini yangilab borish amaliyoti kengaytirilishi lozim.

ISO 19152 (LADM) xalqaro standarti asosida yagona ma'lumotlar modeli ishlab chiqilishi kadastrning xalqaro tizimlar bilan uyg'unligini ta'minlaydi.

Onlayn xizmatlarni kengaytirish orqali fuqarolar va tadbirkorlik subyektlari uchun kadastr ma'lumotlaridan foydalanish qulayligini oshirish mumkin.

3. Qishloq xo'jaligi yerlarini hisobga olish va monitoring

Yerlarning sho'rlanishi, eroziyaga uchrashi va bonitet ko'rsatkichlari muntazam ravishda yangilanib borilishi kerak.

Masofadan zondlash asosida **NDVI va boshqa vegetatsiya indeks**lari yordamida ekin maydonlarini monitoring qilish tizimi joriy etilishi lozim.

Qishloq xo'jaligi subsidiyalari va davlat qo'llab-quvvatlash mexanizmlarini kadastr ma'lumotlari bilan bog'lash orqali **resurslarni manzilli taqsimlash** mumkin.

4. Ochiqlik va xizmatlar sifati

Xalqaro tajribada bo'lgani kabi, yer kadastr ma'lumotlarining bir qismi **ochiq ma'lumotlar portali** orqali jamoatchilik uchun taqdim etilishi kerak. Bu shaffoflikni oshiradi va korrupsiya xavfini kamaytiradi.

Davlat-xususiy sheriklik asosida kadastr xizmatlarini modernizatsiya qilish, texnologiyalarni joriy etishda xususiy kompaniyalarni jalb qilish zarur.

Fuqarolarga qulaylik yaratish maqsadida **mobil ilovalar** va **"bir darcha" elektron tizimlarini** kengaytirish kerak.

5. Kadrlar va ilmiy salohiyat

Kadastr tizimida ishlovchi mutaxassislarning malakasini oshirish uchun xalqaro treninglar va tajriba almashuv dasturlari joriy etilishi lozim.

Oliy ta'lim muassasalarida "yer kadastr va geoinformatika" yo'nalishlarini rivojlantirish, amaliy mashg'ulotlarda GIS va MZ texnologiyalarini keng qo'llash talab etiladi.

Ilmiy tadqiqot institutlari kadastr tizimining huquqiy, iqtisodiy va texnologik jihatlarini chuqur tahlil qilishi va amaliy tavsiyalar ishlab chiqishi kerak.

Xulosa. Yer kadastr tizimi davlatning iqtisodiy barqarorligi, mulk huquqlarini himoya qilish va yer resurslaridan oqilona foydalanishni ta'minlashda muhim vosita hisoblanadi. Xalqaro tajribalar tahlili shuni ko'rsatadiki, samarali kadastr tizimi huquqiy aniqlik, raqamli texnologiyalarni joriy etish, ochiq ma'lumotlar siyosati hamda xizmatlarning foydalanuvchi uchun qulayligi kabi tamoyillarga asoslanadi. Germaniya, AQSh, Rossiya, Turkiya va Janubiy Koreya misolida kadastr tizimining turli modellari ko'rish mumkin bo'lib, ularning barchasi yagona maqsad – yer resurslarini samarali boshqarishga xizmat qiladi.

O'zbekistonda yer kadastrini yuritish borasida so'nggi yillarda raqamlashtirish va GIS texnologiyalarini joriy etish bo'yicha muhim qadamlar tashlangan. Biroq xalqaro amaliyotdan kelib chiqib, kadastr va yer reyestrining integratsiyasi, fazoviy ma'lumotlarni muntazam yangilash, qishloq xo'jaligi yerlarini masofadan zondlash asosida monitoring qilish, ochiq ma'lumotlar tizimini rivojlantirish hamda kadrlar salohiyatini oshirish dolzarb vazifalardan hisoblanadi.

Shunday qilib, xalqaro tajribani chuqur o'rganish va O'zbekiston sharoitiga moslash orqali yer kadastrini takomillashtirish nafaqat huquqiy aniqlikni ta'minlaydi, balki iqtisodiy samaradorlik, qishloq xo'jaligi mahsuldorligi va ekologik barqarorlikka ham ijobiy ta'sir ko'rsatadi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR:

1. O'zbekiston Respublikasi Yer kodeksi. – Toshkent, 2019.
2. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2019-yil 7-avgustdagi PQ-4424-sonli Qarori "Yer va ko'chmas mulk kadastrini yuritish tizimini takomillashtirish to'g'risida".
3. FAO. Land Tenure Studies: Good governance in land tenure and administration. Rome, 2007.
4. FIG (International Federation of Surveyors). Cadastre 2014 – A Vision for a Future Cadastral System. Copenhagen, 1998.
5. ISO 19152:2012. Geographic information – Land Administration Domain Model (LADM).
6. Williamson I., Enemark S., Wallace J., Rajabifard A. Land Administration for Sustainable Development. ESRI Press, 2010.
7. Kaufmann J., Steudler D. Cadastre 2014: A Vision for a Future Cadastral System. FIG, 1998.
8. Dale P., McLaughlin J. Land Administration. Oxford University Press, 1999.