



BINO VA INSHOOTLAR DAVLAT KADASTRI AXBOROT TIZIMINI
AVTOMATLASHTIRISH

Abdullayeva Nozima

TIQXMMI MTU Buxoro tabiiy resurslarni boshqarish instituti “Yer resurslaridan foydalanish va boshqarish” mutaxassisligi 2-bosqich magistranti.

Ahmadov Behzod Obidovich

TIQXMMI MTU Buxoro tabiiy resurslarni boshqarish instituti doktoranti

Annotatsiya: *ushbu maqolada bin ova inshootlar davlat kadastrini tizimidagi muammolar ularni bartaraf etish, bino va inshootlar davlat kadastrini yangi bosqichga olib chiqish va ushbu tizimga innovatsion texnologiyalarni keng joriy etish masalasiga alohida to'xtalib o'tilgan.*

Kalit so'zlar: *uy-joy, bin ova inshoot, baholash, kadastr qiymati, reestr, ko'chmas mulk, sifat, konstruktsiya.*

Mamlakat iqtisodiyotini bozor munosabatlariga o'tkazilishi jamiyatdagi iqtisodiy munosabatlarning barcha majmuasiga, shu jumladan yer ham o'z ta'sirini ko'rsatdi. Mamlakat tabiiy va xo'jalik resurslaridan foydalanish samaradorligiga talablar ancha oshdi, yerdan foydalanishga to'lovlar kiritildi, ko'chmas mulklar (binolar va inshootlar) bozorlari yaratildi va faoliyat ko'rsatmoqda, yer resurslaridan foydalanish ijara munosabatlariga o'tkaziladi, aholi punktlari yerlari (yakka tartibda uy-joy qurishga mo'ljallangan uchastkalar), sanoat va transport, savdo va xizmat ko'rsatish sohasining yerlarini xususiyashtirish ko'zda tutilgan. Bularning barchasi respublikada baholash ishlarini, hamda birinchi galda, yer, binolar va inshootlarni baholashni o'tkazilishni talab qiladi.

Qat'iy ma'noda ko'chmas mulk bozori-bu o'ziga xos xususiyatga ega bo'lgan tovar-ko'chmas mulkni almashish maqsadida aniq bir bahoni belgilash uchun xaridor va sotuvchini birga uchrashtirishga yo'naltirilgan tashkiliy tadbirlar tizimidir. Ushbu bozor tayyorlash materiali, me'moriy stili, ichki rejalashtirilganligi, pardozi, xizmat muddati kabi turlicha jismoniy iste'mol xususiyatlariga, yakka tartibdagi tavsiflarga ega bo'lgan tavarlar bozoridir. Bundan tashqari, tashqi ko'rinishi va ekspluatatsiya qilish xususiyatlari bo'yicha bir xil bo'lgan ob'ektlar joylashgan o'rni, kirish yo'llarini mavjudligi hamda ekologik xususiyatlari va boshqalari bo'yicha farq qilishlari mumkin. Keng ma'noda ko'chmas mulk bozori-bu tovarlar bilan xarakterlar hamda xarakterlar shakllari bo'yicha jismoniy va yuridik shaxslar munosabatlarining to'plamidir. Ko'chmas mulk bozori raqobati talab va taklif asosida iqtisodiy uslublar yordamida yer uchastkalarini, binolar, inshootlar va boshqa mulklarni sub'ektlari o'rtasida qayta taqsimlashning vositasi, mexanizmi hisoblanadi. Bozor mexanizmi bilan ko'chmas mulkka bo'lgan huquqni bir shaxsdan boshqasiga olib berish, ko'chmas mulk ob'ektlariga teng miqdorli bahoni belgilash, iqtisodiy manfaatlar asosida xaridor va sotuvchi o'rtasida aloqa o'rnatish, ko'chmas mulklardan va bozor sub'ektlaridan foydalanishning raqobatlashuvchi variantlari o'rtasidagi harakat sferasini tabaqalashtirish ta'minlanadi. Ko'chmas mulkni baholash adolatlik va aniqlik kabi asosiy prinsiplarni amalga oshirish bilan aniqlanadi. Prinsiplar asosan o'zining asos bo'lishligi mamentlari birga



mulkni baholash nazariyasi jamiyatning amaldagi rivojlanishning iqtisodiy qonunlari va bozordagi ishtrokchilar manfaatlarini hisobga olgan bo'lishi kerak.

Bino - funksional maqsadiga qarab, odamlar yashashi yoki bo'lishiga va har xil turdagi ishlab chiqarish jarayonlarini bajarishga mo'ljallangan, yopiq hajmni tashkil etuvchi tayanch, to'sma yoki har ikkala maqsadga xizmat qiluvchi konstruksiyalardan iborat qurilish tizimi. **Inshoot** — har xil turdagi ishlab chiqarish jarayonlarini bajarishga, materiallar, buyumlar, asbob-uskunalarni saqlashga, odamlarning vaqtincha bo'lishiga, odamlar, yuklar va boshqa narsalarni olib o'tishga mo'ljallangan, tayanch, to'sma yoki har ikkala maqsadga xizmat qiluvchi konstruksiyalardan iborat hajmiy, yassi yoki chiziq tarzidagi yer tepasida, yer yuzasida va yer ostida joylashgan qurilish tizimi. Binolar va inshootlar davlat kadastr hududiy prinsip bo'yicha tashkil etiladi va ob'ektlarning huquqiy, xo'jalik va arxitektura-qurilish maqomi to'g'risidagi ma'lumotlar tizimini tashkil etadi. Binolar va inshootlar davlat kadastr binolar va inshootlar mulkdorlari va bu ob'ektlardan boshqa foydalanuvchilarning huquqlarini, shuningdek, binolar va inshootlarga egalik huquqi va boshqa ashyoviy huquqlarning davlat ro'yxatidan o'tkazilishini ta'minlash uchun axborot tizimi yordamida raqamli shaklda davlat tilida yuritiladi.

Bino va inshootlarning kadastr yig'majildini tayyorlash jarayonida quyidagi ishlar bajariladi:

- bino va inshootlar bo'yicha mavjud huquqiy, iqtisodiy, arxitektura-shaharsozlik va boshqa zarur hujjatlar yig'iladi va tahlil qilinadi;
- bino va inshootlar texnik xatlovdan o'tkaziladi, bunda binolarning ichki va tashqi o'lchovlari aniqlanadi, maydonlari va hajmlari hisoblanadi hamda ushbu ma'lumotlar binolarning ichki va tashqi o'lchov qaydnomalarida aks ettiriladi;
- bino va inshootlar konstruktiv qismlarining tavsifi aniqlanadi va ma'lumotlarda aks ettiriladi;
- bino va inshootlarning qavatma-qavat elektron chizmalari tayyorlanadi;
- binoning muhandislik kommunikatsiyalari (gaz, elektr energiyasi, ichimlik suvi, issiqlik ta'minoti va boshqalar) bilan ta'minlanganligi aniqlanadi;
- jismoniy shaxslarga tegishli bo'lgan bino va inshootlarning kadastr qiymati qonunchilik hujjatlariga muvofiq aniqlanadi;
- bino va inshootlarga hududlarni kadastr bo'yicha bo'lish hamda yer uchastkalari, binolar va inshootlarning kadastr raqamlari shakllantiriladi;
- ko'chmas mulk ob'ektini elektron hisobga olishda bino va inshootlarning kadastr ma'lumotlari kiritiladi;
- kadastr yig'majildi tayyorlanadi.

Binolar va inshootlar davlat kadastr ma'lumotlari barcha davlat tashkilotlari, yuridik va jismoniy shaxslar uchun majburiy yuridik kuchga egadir. Kadastr hujjatlari binolar va inshootlar bilan fuqarolik-huquqiy bitimlarni amalga oshirishda va boshqa yuridik harakatlarda huquqiy, iqtisodiy va texnik ma'lumotlar sifatida qabul qilinishi kerak. Binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish ob'ektlar to'g'risidagi kadastr ma'lumotlarini shakllantirishdagi ishonchli hujjatlar va boshqa ma'lumotlardan foydalanilgan holda amalga oshiriladi.



Davlat kadastrlari yagona tizimini shakllantirish va yuritishni tashkil etish, shuningdek, binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish ishlariga umumiy rahbarlik qilish, ularni metodik jihatdan ta'minlash O'zbekiston Respublikasi Kadastr agentligi tomonidan amalga oshiriladi. Binolar va inshootlar davlat kadastrini yurituvchi organlar kadastr hujjatlarini va kadastr ma'lumotlarini ruxsatsiz olish va oshkor etishdan himoya qilinishini ta'minlashlari shart, ochiq ma'lumotlar bundan mustasno. Binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish bo'yicha ishlar ko'chmas mulkka kadastr hujjatlarini tayyorlaganlik, ularga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazganlik uchun to'lanadigan to'lovlar hamda qonunchilik hujjatlari bilan taqiqlanmagan boshqa manbalar hisobidan moliyalashtiriladi. Davlat mulki bo'lgan ob'ektlar bo'yicha binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish ishlari O'zbekiston Respublikasining Davlat budjeti mablag'lari hisobidan amalga oshiriladi.

Binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish axborot tizimlari orqali quyidagi bosqichlarda amalga oshiriladi:

1-bosqich — binolar va inshootlarning texnik ko'rsatkichlarini o'lchash vositalari orqali aniqlash va axborot tizimida hisobga olish;

2-bosqich — ob'ektlarni chizmada joylashtirib, raqamli kadastr rejasini tuzish;

3-bosqich — oldingi bosqichlarda olingan ma'lumotlarni hisobga olgan holda, ma'lumotlarni axborot tizimiga kiritish yoki mavjud ma'lumotlarni yangilash.

Binolar va inshootlar davlat kadastr ma'lumotlari O'zbekiston Respublikasi hududlarini kadastr bo'linishi, tumanlar, shaharlar bo'yicha tuziladi, ularning hududi davlat yer kadastr ma'lumotlari asosida hisobga olish uchastkalariga bo'linadi. Tumanlar, shaharlar va boshqa aholi yashash punktlarining kadastrga oid bo'linishi chegaralarni belgilash va hududlarni tuman doirasida yoxud shahar chegaralarini hisobga olish uchastkalariga bo'linishini bildiradi. Qoraqalpog'iston Respublikasiga, viloyatlarga, Toshkent shahriga, tumanlar, shaharlar va boshqa aholi yashash punktlariga, shuningdek, hisobga olish uchastkalariga yagona tizim bo'yicha kadastr raqami beriladi.

Binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish: Binolar va inshootlarning kadastr yig'majildi ma'lumotlari binolar va inshootlar davlat kadastr ma'lumotlarining asosini tashkil qiladi. Binolar va inshootlar davlat kadastriga ma'lumotlar belgilangan tartibda ajratilgan yer uchastkasida ularning qurilishi tugallangandan keyin yoxud qonunchilik hujjatlarida nazarda tutilgan tartibda va shartlarda ular bo'yicha bitimlar tuzilgandan keyin hisobga kiritiladi. Qonunchilik hujjatlarida belgilangan holatlarda qurilishi tugallanmagan bino va inshootlar ham bino va inshootlar davlat kadastrida hisobga olinishi mumkin. Binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritishda axborot tizimida bino va inshootga mulk huquqi yoki boshqa ashyoviy huquqlar (ularning paydo bo'lishi, boshqa shaxsga o'tishi, cheklanishi va to'xtatilishi) to'g'risidagi, shuningdek, ob'ektni tavsiflovchi boshqa ma'lumotlar qayd etiladi.

Maxfiylik rejimiga ega bo'lgan binolar va inshootlar to'g'risidagi ma'lumotlarni shakllantirish va mazkur ob'ektlarni ro'yxatdan o'tkazish bo'yicha ma'lumotlardan foydalanish shartlari qonunchilik hujjatlarida belgilanadi. Binolar va inshootlar joylashgan yer, ularga bo'lgan mulk huquqi yoki boshqa ashyoviy huquqlarning yuridik va jismoniy



shaxslarga tegishliligi, ushbu huquqlarning paydo bo'lish asoslari va muddatlari, ularning to'xtatish muddatlari, mulk huquqi va boshqa ashvoviy huquqlarni cheklash shartlari, ushbu ob'ektlarga uchinchi shaxslarning huquqlari to'g'risidagi ma'lumotlar binolar va inshootlarning huquqiy holati to'g'risidagi ma'lumotlar hisoblanadi. Ushbu ma'lumotlar axborot tizimiga bino va inshootga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish jarayonida kiritiladi.

Binolar va inshootlarning qiymati, ulardan foydalanish xususiyatlari, ushbu ob'ektlarning ishlab chiqarishdagi maqsadlari va boshqa ma'lumotlar binolar va inshootlar xo'jalik maqomining asosini tashkil etadi. Ko'chmas mulk ob'ektini hisobdan o'tkazish natijasiga ko'ra axborot tizimida bino va inshootlarning quyidagi kadastr ma'lumotlari aks ettiriladi:

- binolar soni;
- inshootlar soni;
- asosiy xonalar soni;
- binolar umumiy maydoni;
- foydali (yashash) maydoni;
- binoning qurilish osti maydoni;
- inshootlar maydoni;
- bino va inshootlarning kapitalligi;
- funksiyasi;
- konstruktiv turi (poydevor, devor, cherdak to'sinlar, orayopma, tom qoplamasi, pol);
- zilzilabardoshligi;
- muhandislik jihozlanganligi (suv, oqova, elektr, gaz, issiqlik);
- binoning qavatligi;
- ob'ekt joylashgan qavati;
- binoning balandligi, m;
- maydon, kv.m. (qurilish osti, umumiy, ishlab chiqarish, foydali, yashash);
- qurilgan yili;
- o'zboshimchalik bilan qurilgan binolar va inshootlar;
- kadastr qiymati;
- bitim (shartnoma) qiymati;
- maxsus inshootlar to'g'risidagi ma'lumotlar.

Bino va inshootlarning o'ziga xos xususiyatlarini aks ettiruvchi boshqa ko'rsatkichlar ham kiritilishi mumkin. Binolar va inshootlarning yer tuzish sxemalariga, aholi punktlarining bosh rejalariga, qishloq va mahalla fuqarolari yig'inlari hududlarini me'moriy rejalashtirishni tashkil etish loyihalariga va boshqa shaharsozlik hujjatlariga, shuningdek, shaharsozlik normalari va qoidalari talablariga muvofiqligi, binolar parametrlari (qavatlari, umumiy, yashash, ishlab chiqarish maydonlari), egallab turgan yer uchastkasi, qurilgan sanasi, muhandislik-texnik kommunikatsiyalarning mavjudligi, seysmik chidamliligi to'g'risidagi va boshqa texnik ma'lumotlar binolar va inshootlarning arxitektura-qurilish maqomi hisoblanadi. Kadastr ma'lumotlari asl hujjatlar yoki davlat organlari qarorlarining,



shartnomalarning (oldi-sotdi, hadya qilish, almashtirish, ijaraga olish, renta va boshqalar), bino va inshootlar loyiha-smeta hujjatlarining, ilgari ro'yxatdan o'tkazilganligi to'g'risidagi boshqa ma'lumotlarning tegishli ravishda rasmiylashtirilgan nusxalari asosida tuziladi. Har bir bino va inshoot axborot tizimiga muayyan kadastr raqami ostida yozib qo'yiladi. Axborot tizimidagi yozuvlarni o'zgartirishga yoki to'ldirishga yo'l qo'yilmaydi. Agar axborot tizimiga kiritilgan ma'lumotlarni o'zgartirish yoki to'ldirish zarurati paydo bo'lsa, u holda ilgari yozuvlar axborot tizimida saqlanib qolgan holda bekor qilinadi va ob'ekt to'g'risidagi yangi ma'lumotlar bilan aynan shu kadastr raqami ostida to'ldiriladi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI:

1. O'zbekiston Respublikasi Shaharsozlik kodeksi. 04.04.2002
2. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining "Yer hisobi va davlat kadastrlarini yuritish tizimini tubdan takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida" 2020 yil 7 sentabrdagi PF-6061-son Farmoni
3. "O'zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligi faoliyatini tashkil etish chora-tadbirlari to'g'risida" 2020 yil 7 sentabrdagi PQ-4819-son qarori.
4. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamsining qarori "Davlat kadastrlarini yuritish sohasini tartibga soluvchi ayrim normativ-huquqiy hujjatlarni tasdiqlash to'g'risida"gi qarori 22.06.2021
5. Adizov Shuhrat Bafoyevich. (2022, November 30). VOBKENT TUMANIDA AHOLI BANDLIGINI TA'MINLASHDA FERMER XO'JALIKLARI FAOLIYATI USTIVORLIGINI YARATISH. <https://doi.org/10.5281/zenodo.7421261>
6. Shuhrat Bafoyevich, A. (2022). DEVELOPMENT OF WAYS TO INCREASE THE EFFICIENCY OF THE USE OF FARM LAND. INNOVATIVE DEVELOPMENTS AND RESEARCH IN EDUCATION, 1(11), 93-96. Retrieved from <http://interonconf.org/index.php/idre/article/view/280>
7. Bafoyevich, A. S. (2022). FERMER XO'JALIGI YER MAYDONLARI O'LCHAMLARINI MAQBULLASHTIRISH USLUBIYATINI TAKOMILLASHTIRISH.
8. Shukhrat Bafoyevich Adizov. (2022). SOCIO-ECONOMIC ASPECTS OF LAND USE IN FARMING. INNOVATIVE DEVELOPMENTS AND RESEARCH IN EDUCATION, 1(8), 60-70.
9. Bafoyevich, A. S. . (2022). LEGAL BASIS OF FARMERS ACTIVITY IN UZBEKISTAN AND ANALYSIS OF THE STAGE OF ITS DEVELOPMENT. "ONLINE - CONFERENCES" PLATFORM, 112-114. Retrieved from <http://papers.online-conferences.com/index.php/titfl/article/view/775>
10. Sayidov, F. K., & Akhrorov, A. K. (2022, March). THE ROLE AND IMPORTANCE OF LAND MONITORING IN THE USE OF LAND RESOURCES. In Euro-Asia Conferences (pp. 102-104).
11. Adizov, S. B., & Khamidov, F. R. (2022). Directions to Increase the Economic Efficiency of using Farmer Lands in the District. EUROPEAN JOURNAL OF BUSINESS STARTUPS AND OPEN SOCIETY, 2(2), 108-111.



12. Адизов, Ш. Б. (2020). БУХОРО ВИЛОЯТИДА ТОМОРҚА ВА ДЕҲҚОН ХЎЖАЛИГИ ЕРЛАРИДАН ФОЙДАЛАНИШ САМАРАДОРЛИГИНИ ОШИРИШ ЙЎНАЛИШЛАРИ. ЖУРНАЛ АГРО ПРОЦЕССИНГ, 2(2).

13. Асатов, С. Р., Адизов, Ш. Б., & Нуриддинов, О. Х. (2020). Бухоро вилоятида тарқалган суғориладиган тупрокларининг мелиоратив ҳолати. Хоразм Маъмун академияси ахборотномаси. –Хива, 1, 69-71.

14. KHAMIDOV, F. R., & ADIZOV, S. B. (2021). PROSPECTS FOR THE USE OF HOMESTEAD LANDS. In Поколение будущего: Взгляд молодых ученых-2021 (pp. 250-253).

15. Bafoevich, A. S., & Muxiddinjonovich, M. R. (2020). Analysis of crops grown for the efficient use of land dehkan farms and homestead lands of Bukhara region. Агропроцессинг,(SPECIAL).

16. Адизов, Ш. Б., & Музафаров, Р. М. (2020). Бухоро вилояти деҳқон хўжалиги ва аҳоли томорқа ерларидан самарали фойдаланиш мақсадида экиладиган экинларнинг таҳлили. ЖУРНАЛ АГРО ПРОЦЕССИНГ, (SPECIAL ISSUE).

17. Adizov, S. B., Obidovich, A. B., & Maxmudov, M. M. (2021). The Tragedy of the Aral Sea-The Problem of the Century. Academic Journal of Digital Economics and Stability, 7, 10-13.

18. Adizov Shuhrat Bafoevich. (2022, November 30). VOBKENT TUMANIDA AHOLI BANDLIGINI TA'MINLASHDA FERMER XO'JALIKLARI FAOLIYATI USTIVORLIGINI YARATISH. <https://doi.org/10.5281/zenodo.7421261>

19. Asatov, A. R., Pirimov, J. J., Muhamadov, K. M., Bobojonov, S. O., & Axtamov, S. F. (2021). The Importance of Orthophotoplans in Cadastre Work.

20. Ahmadov, B. O., Pirimov, J. J., Amrilloev, A. M., & Maxmudov, M. M. (2021, May). PROSPECTS OF DEVELOPMENT OF CLUSTER SYSTEM IN UZBEKISTAN. In " ONLINE-CONFERENCES" PLATFORM (pp. 33-35).

21. Pirimov, J., Yusupov, M., & Koziev, K. (2022). Update Maps Based on Remote Sensing Materials. International Journal of Formal Education, 1(9), 95-98.

22. Citation S Avezboyev et al 2023 IOP Conf. Ser.: Earth Environ. Sci. 1138 012028

23. Bafoevich, A. S. (2022). DEVELOPMENT OF WAYS TO INCREASE THE EFFICIENCY OF THE USE OF FARM LAND. INNOVATIVE DEVELOPMENTS AND RESEARCH IN EDUCATION, 1(11), 93-96.

24. Yusupov, M. (2022). XO 'JALIKLARARO VA ICHKI XO 'JALIK YER TUZISHNING HUQUQIY ASOSLARI. Новости образования: исследование в XXI веке, 1(3), 916-919.