

15-Oktyabr, 2025-yil

**ДАВЛАТ ЕР КАДАСТРИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ ҲАМДА
РИВОЖЛАНТИРИШ ИСТИҚБОЛЛАРИ**

Равшанбек Жуманиёзов

*. I “Ўздаверлойиҳа” давлат илмий-лойиҳалаш институти мустақил
тадқиқотчиси*

Аннотация: Мақола тезисларида илмий мушоҳада, монографик тадқиқот ва аналитик таҳлил усулларида фойдаланилган ҳолда давлат ер кадастри тизимини тарихий шаклланиши, юритилишиб бугунги давр талаблари асосида уни модернизация қилиш йўлидаги муаммолар ҳамда замонавий технологиялар асосида янада ривожланиш истиқболлари ёритилган.

Таянч иборалар: ер кадастри, тарих, шаклланиш, ривожланиш, модернизация, технологиялар, тизим, ер эгалиги, ердан фойдаланиш, блокчейн, точиклик, шафофлик

Annotation: The article, based on the use of monographic research methods and analytical analysis, reflects the historical formation and maintenance of the state land cadastre in the republic, presents some problems of modernization and ways of long-term development of the land cadastral system based on the use of modern technologies.

Keywords: land cadastre, history, formation, development, modernization, technology, system, land ownership, land use, blockchain, accuracy, openness

КИРИШ

Республикаимиз миллий бойлиги ҳисобланган ер ресурсларидан фойдаланишни бугунги бозор иқтисодиётига мос оқилона фойдаланишни ташкил этиш тизимида давлат ер кадастри ҳам муҳим аҳамиятга эга бўлган тадбирлардан бири сифатида қаралади. Ер кадастри- ерларнинг ҳукукий, миқдорий, сифат ҳолатлари ва қиймати тўғрисидаги ахборотларнинг мужассамлашган йиғиндиси бўлиб, у ердан фойдаланганлик учун ундириладиган тўловлар (ер солиғи, ижара ҳақи ва бошқ.) миқдорларини асослашда бирламчи манбадир [1,5,6,12]. Шундай экан, ер кадастрини бугунги кун талабларидан келиб чиққан ҳолда модернизациялаш ҳамда истиқболга ривожлантириш йўллари белгилаш илмий ва амалий жиҳатдан долзарб масалалардан бири бўлиб қолмоқда.

Илмий тадқиқот методологияси. Қатор илмий ва тарихий манбалар [7,8,9,10] ни ўрганиш шуни кўрсатадики, Ўзбекистон Республикасида ҳам ер кадастрига оид ишлар узоқ тарихий даврларга бориб тақалади. Буни ёрқин натижаси сифатида Амир Темурнинг мамлакатни идора қилиш давридаги ерлардан солиқ ундириш тартиби, янги ерларни ўзлаштириш, ер-мулклар ҳисобини доимий юритиб бориш, ер-мулклар эгалари ва ердан фойдаланувчиларни махсус рўйхатга олишга доир тадбирлар катта

аҳамиятга эгадир. Хусусан, хирож солиғи деҳқончилик қилинадиган ерларнинг унумдорлиги ва ҳосил миқдори билан белгиланганлигини А.Темур ўз “Тузуқлари”да қуйидагича баён қилган: “Яна амр қилдимки, хирожни экиндан олган ҳосилга ва ернинг унумдорлигига қараб йиғсинлар, чунончи, доим узлуксиз равишда қориз, булоқ ва дарё суви билан суғориладиган экин ерларини ҳисобга олсинлар ва ундай ерлардан олинган ҳосилдан икки ҳиссасини раиятга, бир ҳиссасини олий саркорлик (салтанат хазинаси) учун олсинлар” [9,19 бет]. Лалмикор ерларни суғориладиганига нисбатан унумдорлиги паст бўлганлиги сабабли, бу ерлардан олинган ҳосилнинг олтидан бир қисми, баъзида эса саккиздан бир қисми хирож сифатида салтанат хазинасига тўланган. Ушбу маълумотлар шу даврларданок юртимизда ер кадастрига оид жуда кўп тадбирлар мамлакатни идора қилишда фойдаланилганлигини кўрсатади. Шундай экан, олиб борилган тадқиқотларда илмий мушоҳада, монографик тадқиқот, аналитик таҳлил ва синтез усулларида кенг фойдаланилди.

Тадқиқот натижалари ва илмий мунозара. Азалдан аксарият табиий ресурсларга (ер, сув, ўрмон) давлат эгалигининг вужудга келганлиги ер кадастрида ер участкаларининг ҳолати тўғрисидаги маълумотларнинг бир тизимга келтирилган тўплами сифатида турли минтақалар ва мамлакатни марказлашган бошқаришнинг муҳим курули бўлиб хизмат қилган. Шунинг учун ҳам Ўзбекистонда яратилган ер кадастри давлат моҳиятига эга бўлган ва ягона, аммо аниқ, ресурс нуқтаи назаридан қатъий идоравий талаблар асосида юритилган. Шу сабабли ҳам энг муҳим ресурс (ер) ягона давлат мулкни ташкил этишига қарамасдан унинг кадастрини юритиш идоравий характерга эга бўлганлиги сабабли мамлакатдаги ер кадастри ишларида ўзига хос хусусиятларни вужудга келтирди [4,8,12]. Бу хусусиятлар айнан ер кадастрини яратиш ва юритишда ёрқин намоён бўлган.

Республикада ер кадастри юритилишини янада такомиллаштиришда собиқ Иттифок Министрлар Совети томонидан 1977 йил 10 июнда қабул қилинган “Давлат ер кадастрини юритиш тартиби тўғрисида” ги Қарор муҳим роль ўйнаган[5,12]. Ушбу қарорга биноан ер кадастри республикада ҳам ердан фойдаланишларни рўйхатга олиш, ер ҳисоби ва ерлар баҳолаш ишлари бутун бир мажмуавий тадбир сифатида ягона услубият асосида ўтказила бошланди. Лекин ер кадастрининг асосий таркибий қисмларидан бири бўлган ерларни миқдорий ҳисобининг ҳар йилги натижаси сифатида тузиладиган туман ер баланслари (ҳисоботлари) аксарият қишлоқ хўжалиги ерларининг миқдорий ҳисоби кўринишида қолаверган. Ўзбекистонда ер кадастри тизимини шаклланиши ва юритилиши бўйича олиб борилган тадқиқотлар шундан гувоҳлик берадики, ер кадастри тизимини шаклланиши ва ривожланиши бошқа хорижий давлатлар сингари бу ерда ҳам узоқ тарихга эгадир, аммо бу тизим аксарият ҳолларда асосан ер билан, унинг кадастрини шакллантириш ва юритиш билан боғлиқ бўлган.

Ўзбекистон Республикасининг мустақилликка эришиши ҳамда иқтисодиётда бозор муносабатларининг қарор топиши ва жадаллик билан ривожланиши унинг чегарасида мавжуд бўлган барча ер ресурсларини ҳукукий жиҳатдан тартибга

15-Oktyabr, 2025-yil

солишни, уларнинг миқдорий ва сифат ҳисобини доимий равишда юритиб боришни ҳамда иқтисодий қийматини аниқлашни тақозо қилган. Яъни, бозор иқтисодиётига ўтаётган давлат сифатида Ўзбекистон ҳам ўзида мавжуд бўлган барча табиий, иқтисодий ва бошқа ресурсларни фойдаланувчилар кесимида рўйхатга олиш, ҳисобини юритиш ва қийматини аниқлаш бўйича аниқ ахборотларга эга бўлиб туриши зарур бўлган. Шу сабабли мамлакатда ҳам давлат кадастрларининг ягона тизими яратилган ва юритила бошланган.

Қайд қилиш зарурки, давлат кадастрлари ягона тизимининг асосини давлат ер кадастри ташкил этади, негаки бошқа барча ресурслар ва объектлар ушбу ер майдонида жойлашган [2,3]. Шу сабабли, энг аввало, ер кадастрини, аниқроғи, ер майдонларининг миқдорий ҳисобини тўғри юритиш, яъни ушбу тадбир натижаси бўйича ишлаб чиқиладиган ер балансларини фақатгина қишлоқ хўжалиги манфаатлари нуқтаи назаридан эмас, балки иқтисодиётнинг барча тармоқлари ва ҳудудлари манфаатларидан келиб чиққан ҳолда тузиш зарур бўлади. Шундай ҳолдагина бошқа турлардаги кадастрлар маълумотлари ер маълумотлари билан функционал боғланган бўлади [2,3].

Олиб борилган назарий ва аналитик тадқиқотлар асосида шуни алоҳида қайд қилиш зарурки, сўнгги йилларда давлат ер кадастрининг илмий асосларини такомиллаштиришга қаратилган қатор модернизациялаш ишлари амалга оширилмоқда. Бундай ишлар жумласига қуйидагиларни киритиш мумкин:

- давлат ер кадастри тизимида илғор технологияларни ўзлаштириш. Жумладан, ер участкалари бўйича ягона ахборотлар базаси “UzCAD”, “Геопортал”ни яратилиши ва юритилиши, сунъий йўлдошлар ёрдамида олинган тасвирлардан, масофадан зондлаш материалларидан фойдаланиш, учувчисиз учиш аппаратлари ёрдамида ерларни миқдорий ҳисобини юритиш ва ҳақозолар. Бу технологиялар давлат ер кадастрини юритиш учун зарурий маълумотларни тўплаш аниқлиги ва самарадорлигини сезиларли даражада оширади, меҳнат сарфини камайтиради;

- ягона ахборот тизимини яратиш ва ривожлантириш. Жумладан, давлат ер кадастри тизимида “UzCAD” ягона ахборотлар базасини яратилиши ҳамда уни доимий маълумотлар билан тўлдириб турилиши давлат хизматларини ягона тизимда юритишни, марказлаштирилган ва яхлит ер-ахборот тизимини яратишни, маълумотларни бошқаришни соддалаштиради ва турли давлат органлари ўртасида ахборот алмашинувини осонлаштиради;

- халқаро стандартларни жорий этиш. Бундай стандартларни давлат ер кадастрини юритиш тизимида жорий этилиши республиканинг ер ресурсларидан фойдаланишни бошқаруви ва ер кадастри тизимларини бошқа ривожланган давлатларга мувофиқ келишини таъминлайди ва трансчегаравий ҳамкорликни осонлаштиради.

Аммо, давлат ер кадастри тизимини республикада модернизациялаш бўйича юқорида қайд қилинган ижобий қадамлар билан бир қаторда бу йўналишда ҳал

15-Oktyabr, 2025-yil

килиниши лозим бўлган қатор муаммолар ҳам мавжуд. Буларга, фикримизча, қуйидагиларни киритиш мумкин:

- давлат ер кадастри тизимини юритиш учун олинадиган маъдумотларнинг сифати ва изчиллигини доимо ҳам талабга жавоб бермаслиги;
- ерларни рўйхатга олиш, хисобини юритиш ва солиққа тортиш каби тизимлар ўртасида узлуксиз ахборотлар алмашинувини янада такомиллаштиришни зарурлиги;
- давлат ер кадастри ахборотларига жамоатчиликни тўғридан-тўғри кириши ва фуқаролар фаоллигини ошириш имкониятларини яратиш учун уларга қулай бўлган интерфейслар шаффофлигини таъминлаш зарурлиги.

Олиб борилган таҳлилий тадқиқотлар юқоридаги муаммоларни қисман бўлсада ҳал қилишга йўналтирилган республикада ҳам янгидан янги имкониятлар пайдо бўлаётганлигини кўрсатади. Булардан қуйидаги иккитасини алоҳида эътироф этиш мумкин [14,15,16]:

- сунъий интеллект ва машинани ўрганиш;
- блокчейн технологияси.

Блойчейн технологияси асосан давлат ер кадастри базасидаги мавжуд ёзувларни бошқаришнинг хавфсиз, шаффоф ва самарали усулини бизга тақдим этиши орқали ер кадастрини сезиларли даражада яхшилаш имкониятини яратади.

Хулоса. Юқорида келтирилган назарий тадқиқотлар, аналитик таҳлиллар асосида берилган тавсияларга суяниб қисқача хулоса қилиш мумкинки, давлат ер кадастрини Ўзбекистонда шаклланиши ва ривожланиши катта тарихий йўлни босиб ўтган, уни замон талабларига мос модернизация қилиш йўлидаги баъзи муаммоларга қарамадан юқори иқтисодий салоҳиятга эга мамлакатлардаги каби замонавий технологиялардан кенг фойдаланиш уни истиқболга юқори даражада ривожлантириш имкониятларини, сўзсиз, вужудга келтиради.

ФОЙДАЛАНИЛГАН АДАБИЁТЛАР:

1. Ўзбекистон Республикасининг Қонуни “Давлат ер кадастри тўғрисида”. Тошкент, 1998, Lex.uz
2. Ўзбекистон Республикасининг Қонуни “Давлат кадастрлари тўғрисида”. Тошкент, 2000, Lex.uz
3. Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 1996 йил 17 июлидаги 255 сонли “Ўзбекистон Республикаси давлат кадастрлари ягона тизимини ташкил этиш ва уни юритиш тартиби тўғрисидаги Низомни тасдиқлаш ҳақида”ги Қарори. Тошкент, 1996. Lex.uz
4. Алтиев А.С. “Ер ресурсларидан фойдаланиш тизимини тартибга солиш механизмларини такомиллаштириш” Тошкент, 2018, 274 б.
5. Дегтярев И.В. Проблемы земельного кадастра. М., Колос, 1979
6. Варламов А.А. Земельный кадастр в 6 –ти томах: Том 1. Теоретические основы государственного земельного кадастра. М., КолосС, 2007.

15-Oktyabr, 2025-yil

7. Магазиншиков Т.П. Земельный кадастр. Минск. Изд-во Гос.ного Универ-та, 1987
8. Бабажанов А.Р., Рўзибоев С.Б. Аҳоли яшаш жойлари кадастри. Тошкент, Тафаккур, 2011
9. Темур Амир. Темур тузуклари. Б.Ахмедов таҳрири остида. Тошкент, Нашриёт матбаа бирлашмаси. 1999
10. Захаров В.А., Лобанова Л.П. Возникновение и развитие земельного кадастра. Кадастровый вестник, №2,2006, с.49-53
11. Управление земельными ресурсами, земельный кадастр, землеустройство и оценки земель(зарубежный опыт). Под ред. С.Н.Волковаи В.С.Кислова. М., Технология ЦД, 2003
12. Бабажанов А.Р., Рўзибоев С.Б., Камалова Д.М. Ер кадастри (дарслик). 1-2 қисм, Тошкент, ТАҚИ, 2014
13. Ўзбекистон Республикаси ер ресурсларининг ҳолати тўғрисида Миллий ҳисобот. Тошкент, Кадастр агентлиги, 2024
14. Reyan M. Zein., Hossana Twinomurinzi. Blockchain Technology in Land Registration: A Systematic Literature Review. Creative Commons Attribution 3.0 Austria (CC BY 3.0), 2023.
15. Maria Kaczorowska. Blockchain-based land registration: possibilities and challenges. DOI 10.5817/MUJLT2019-2-8
16. Mohammed Shuaib., Shadab Alam., Rafeeq Ahmed., S. Qamar., Mohammed Shahnawaz Nasir., Mohammad Shabbir Alam. Current Status, Requirements, and Challenges of Blockchain Application in Land Registry. International Journal of Information Retrieval Research