

UDK: 332.6:349.41

**YER KADASTRINING INVESTITSIYA JARAYONLARIGA TA’SIRINING
ASOSIY TAMOYILLARI VA ULARNING TAKOMILLASHTIRISH
YO‘NALISHLARI**

Xudoyberdiyev Feruz Shamshodovich

Buxoro davlat texnika universiteti “Yer resurslaridan foydalanish va davlat kadastrlari” kafedrası v.b.professori texnika fanlari bo‘yicha falsafa doktori (PhD). e-mail: xudoyberdiyev89@list.ru

Annotatsiya. Ushbu maqolada yer kadastr tizimining investitsiya jarayonlariga ko‘rsatadigan bevosita va bilvosita ta’sir omillari chuqur tahlil qilinadi. Jumladan, kadastr ma’lumotlarining aniqligi, shaffofligi, ochiqqligi, raqamlashtirilgan shaklda yuritilishi va huquqiy aniqligi kabi tamoyillar investitsiya qarorlarining tezligi, xavfsizligi va ishonchliligi bilan qanday bog‘liq ekani ilmiy asosda yoritiladi. Maqolada Estoniya, Germaniya, Niderlandiya, Kanada kabi rivojlangan mamlakatlar tajribasi misolida yer kadastr va investitsiya muhitining o‘zaro aloqasi baholanadi va O‘zbekiston uchun takomillashtirish yo‘nalishlari ishlab chiqiladi.

Kalit so‘zlar: yer kadastr, investitsiya, tamoyil, raqamlashtirish, shaffoflik, huquqiy asoslar.

Аннотация. В данной статье всесторонне анализируются прямые и косвенные факторы влияния системы земельного кадастра на инвестиционные процессы. В частности, рассматривается, как такие принципы, как точность, прозрачность, открытость, цифровизация и правовая определённость кадастровых данных, связаны с безопасностью, скоростью и надёжностью инвестиционных решений. На основе опыта развитых стран, таких как Эстония, Германия, Нидерланды и Канада, оценивается взаимосвязь между земельным кадастром и инвестиционной средой, а также разрабатываются направления совершенствования для условий Узбекистана.

Ключевые слова: земельный кадастр, инвестиции, принципы, цифровизация, прозрачность, правовая база.

Abstract. This article provides a comprehensive analysis of the direct and indirect factors influencing investment processes through the land cadastre system. It examines how key principles such as accuracy, transparency, accessibility, digitalization, and legal clarity of cadastral data affect the safety, efficiency, and reliability of investment decisions. Based on the experiences of developed countries like Estonia, Germany, the Netherlands, and Canada, the study evaluates the interrelationship between land cadastre and the investment environment, and proposes specific directions for improvement applicable to Uzbekistan’s context.

Keywords: land cadastre, investment, principles, digitalization, transparency, legal framework.

KIRISH

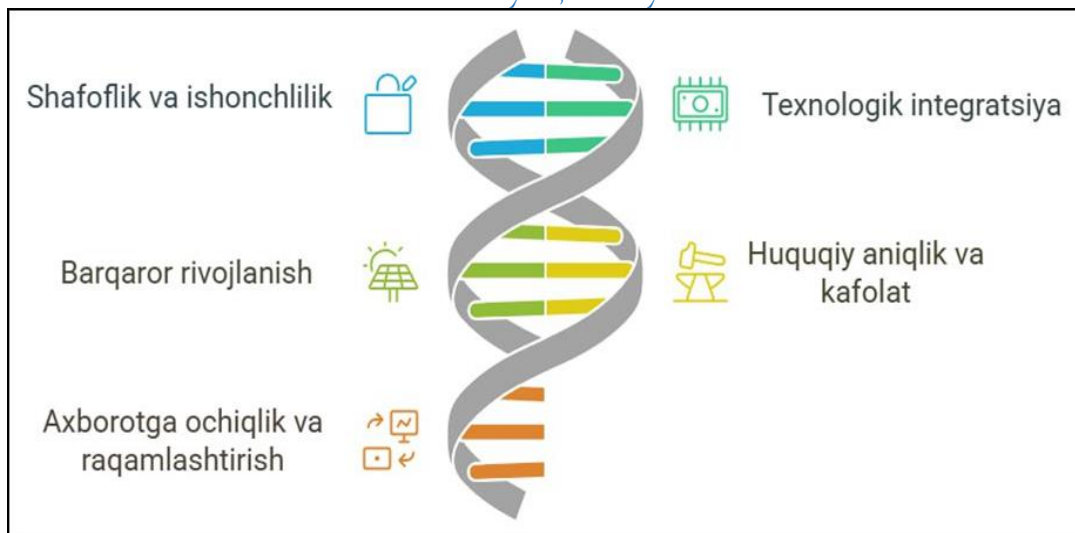
Bozor iqtisodiyotiga asoslangan davlatlarda yer kadastr faqat mol-mulkni huquqiy rasmiylashtirish vositasi emas, balki strategik investitsiyaviy resurs sifatida qaralmoqda. Jahon banki hisobotiga ko‘ra, raqamlashtirilgan va ochiq kadastr tizimlari mavjud bo‘lgan davlatlarda xususiy sektor investitsiyasi hajmi 20-25% ga ortgan [11]. O‘zbekistonda kadastr sohasida olib borilayotgan islohotlar investitsiyalarni jalb qilishda muhim asos bo‘lib xizmat qilmoqda.

Tadqiqot ishining dolzarbligi. Bozor iqtisodiyotida yer resurslaridan foydalanish samaradorligini oshirish, ulardan oqilona foydalanish va ularni investitsiyaviy muhitga integratsiya qilish dolzarb masalalardan biri hisoblanadi. Bu jarayonda yer kadastr muhim axborot manbai bo‘lib, investitsiya qarorlarini qabul qilishda asosiy rol o‘ynaydi. Investitsiyalar oqimi ko‘pincha yer resurslari bilan bevosita bog‘liq bo‘lgan qurilish, qishloq xo‘jaligi, sanoat, xizmat ko‘rsatish tarmoqlari va infratuzilma loyihalariga yo‘naltiriladi. Bu esa yer kadastr tizimining investitsion faoliyatga ta’sir qiluvchi tamoyillari, qonuniyatlari va zamonaviy tendensiyalarini chuqur ilmiy tahlil qilish zaruratini yuzaga keltiradi.

Adabiyotlar tahlili. Bryxunov o‘zining tadqiqotida yer kadastr tizimidagi ma’lumotlarning aniqligi va doimiy yangilanishi investitsiyaviy xatarlarni kamaytirishini ta’kidlaydi [1]. FAO hisobotida qayd etilishicha, egalik huquqlari aniqligi va ochiqligi mavjud bo‘lgan davlatlar investorlar uchun ko‘proq ishonch uyg‘otadi [10]. Transparency International tomonidan e’lon qilingan “Land and Corruption Risk Mapping” hisobotida ochiq kadastr axborot tizimlari korrupsion xavflarni kamaytirishi va moliyaviy ishonchlilikni oshirishi aytiladi [4]. UN-Habitat tomonidan ishlab chiqilgan “Urban Land Governance Framework”da yer resurslarini boshqarishda indikatorlar va geoaxborot tizimlarining muhimligi asoslab berilgan [2]. Estonian Land Board [13] tomonidan E-Land Register tizimi orqali barcha kadastr ma’lumotlari real vaqt rejimida taqdim etilishi, investitsion qarorlarni tezlashtirishga xizmat qilayotgani ko‘rsatib o‘tilgan [5]. Latvia State Land Service ning yillik hisobotida zamonaviy kadastr xizmatlarining ochiqligi, investitsion monitoring tizimi bilan bog‘liqligi ifodalangan [12].

Ushbu tadqiqot quyidagi metodologik asoslar bilan olib borildi: tizimli yondashuv, taqqoslash usuli, SWOT-tahlil, normativ-huquqiy tahlil.

Tahlil va natijalar. Yer kadastr tizimi investitsion jarayonlarni quyidagi asosiy tamoyillar orqali bevosita yoki bilvosita tarzda boshqaradi (1-rasm).



1-rasm. Yer kadastr tizimida investitsion jarayon tamoyillari

Shaffoflik va ishonchlilik tamoyili zamonaviy yer kadastr tizimlarining asosiy ustuvor yo‘nalishlaridan biri hisoblanadi. Shaffof kadastr tizimi investitsion muhitda eng muhim omillardan biri bo‘lib, unda yerga oid mulkchilik, foydalanish huquqlari, mavjud cheklovlar va boshqa huquqiy-atributiv ma’lumotlar yuridik jihatdan aniq, ochiq va barcha manfaatdor tomonlar uchun qulay shaklda taqdim etilishi zarur. Bunday tizimlar orqali investorlar yer uchastkasi bo‘yicha ishonchli, rasmiylashtirilgan va qonuniy ma’lumotlarni tez va oson olishi mumkin.

FAO [10] va Transparency International [4] tomonidan e’lon qilingan tahlillarga ko‘ra, kadastr axboroti ochiq va ishonchli shaklda yuritiladigan davlatlarda investitsiya xavfi sezilarli darajada kamaygani, xorijiy va mahalliy investorlar ishonchi ortgani hamda moliyaviy oqimlarning barqarorligi ta’minlangan. Jumladan, Estoniya, Niderlandiya, Germaniya kabi davlatlar tajribasida yer to‘g‘risidagi axborotning elektron bazalarda umumfoydalanish uchun ochiq bo‘lishi investorlar uchun huquqiy noaniqliklarni kamaytirgan va investitsiya qarorlarini tezlashtirgan.

Tadqiqot natijalari shuni ko‘rsatmoqdaki, kadastr tizimidagi shaffoflik darajasi investitsion xavfni minimallashtirishda muhim rol o‘ynaydi. Yerga oid huquqlarning aniqligi va hujjatlarning ishonchliligi potentsial investor uchun qaror qabul qilish muddatini qisqartiradi, sud yoki nizoli holatlarning oldini oladi va erkin investitsion faoliyat yuritishga imkon beradi. Natijada, kadastr tizimi ishonchliligi va axborotga ochiq kirish imkoniyati investorlarga maksimal darajada qulayliklar yaratadi va mamlakat investitsion jozibadorligini oshiradi.

Texnologik integratsiya tamoyili. GIS, dron, masofadan zondlash va sun‘iy intellekt texnologiyalarining kadastr tizimiga integratsiyasi yer resurslarini kompleks tahlil qilish imkonini beradi. Jumladan, ushbu texnologiyalar orqali yer salohiyati aniqlanadi, yer turlaridagi fazoviy-vaqtinchalik o‘zgarishlar monitoring qilinadi hamda investitsiya uchun joy tanlash mezonlari takomillashadi. Xitoy tajribasida Li va hammualliflar [6] tomonidan sun‘iy intellekt asosida kadastr ma’lumotlari va investitsiya monitoringi tizimi ishlab chiqilgan. Bu tizim yer resurslarining baholanishida texnik, iqtisodiy va ekologik ko‘rsatkichlarning avtomatlashtirilgan tahliliga asoslanadi.

Natijada zamonaviy texnologiyalarni kadastrga integratsiyalash orqali yer salohiyati yuqori aniqlikda baholanadi. Investitsiya loyihalari uchun eng maqbul hududlar aniqlanadi. Investor esa qaror qabul qilishda texnik va raqamli baholarga asoslanadi, bu esa investitsion xavflarni kamaytiradi va samaradorlikni oshiradi.

Barqaror rivojlanish tamoyili. Mazkur tamoyil yer resurslaridan foydalanishda ekologik va ijtimoiy xavfsizlikni ta'minlashni nazarda tutadi. Yerga oid har qanday investitsiya, nafaqat iqtisodiy foyda, balki atrof-muhitga ta'sir va ijtimoiy barqarorlik mezonlari asosida baholanishi lozim. UN-Habitat [2] va Jahon banki [11] hisobotlarida ekologik barqarorlikka asoslangan yer investitsiyalari uzoq muddatli moliyaviy barqarorlikni ta'minlashi, resurslardan oqilona foydalanish orqali iqtisodiy xavflarni kamaytirishga xizmat qilishi ta'kidlangan.

Natijada ekologik jihatdan toza va barqaror loyihalar, jumladan, qayta tiklanadigan energiya manbalaridan foydalanish, yashil infratuzilmani rivojlantirish kabi yo'nalishlar investorlar e'tiborini jalb qiladi. Bunday loyihalar davlat tomonidan qo'llab-quvvatlanadi va ularni rag'batlantirish uchun sarmoyaviy imtiyozlar tizimi shakllantiriladi. Shu orqali yer resurslaridan foydalanishda ekologik, iqtisodiy va ijtimoiy manfaatlar uyg'unligi ta'minlanadi.

Huquqiy aniqlik va kafolat tamoyili. Investitsiya jarayonlarida yerga bo'lgan huquqlar yuridik jihatdan aniq belgilangan va qonuniy hujjatlar bilan mustahkamlangan bo'lishi lozim. Bu holat investorning huquqiy xavfsizligini ta'minlash bilan birga, investitsiya riski va noaniqliklarini kamaytiradi. O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksi [7] hamda FAO [10] ma'lumotlarida huquqiy jihatdan barqaror bo'lgan yer uchastkalari ustuvor investitsion obyektlar sifatida e'tirof etiladi. Uzoq muddatli investitsiya loyihalari uchun yuridik aniqlik va kafolatli huquqiy asos mavjud bo'lishi investor ishonchini oshiradi.

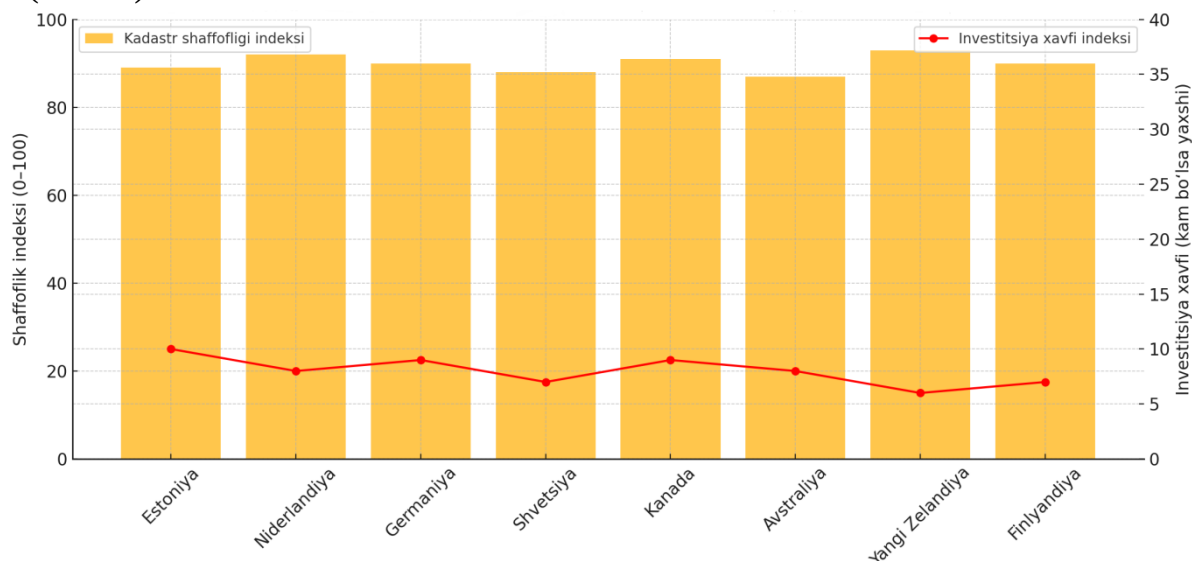
Natijada investor sarmoyasining huquqiy xavfsizligiga ishonch hosil qiladi. Bahsli huquqiy holatlar yuzaga kelish ehtimoli sezilarli darajada kamayadi. Shu bilan birga, yirik va uzoq muddatli loyihalarni amalga oshirish uchun zarur bo'lgan kafolatli va barqaror huquqiy zamin yaratiladi.

Axborotga ochiqlik va raqamlashtirish tamoyili. Kadastr ma'lumotlarining ochiq onlayn platformalarda, xususan geoportallar va interaktiv xaritalar orqali taqdim etilishi yer resurslari holati to'g'risida tezkor, aniqlashtirilgan va foydalanuvchi uchun qulay axborotni ta'minlaydi. Bunday raqamlashtirilgan axborot tizimlari investorlar uchun joy tanlash, yer qiymatini baholash, mavjud cheklovlarni aniqlash va investitsion risklarni kamaytirish jarayonlarini soddalashtiradi. Estoniya va Latviya tajribalarida (2022-2023 yillar) ushbu raqamli yondashuvlar investitsion qarorlar qabul qilishda samaradorlikni oshirgani, shaffoflikni ta'minlagani va resurslardan oqilona foydalanishni rag'batlantirgani qayd etilgan.

Natijada yer maydoni, qiymati, huquqiy holati va boshqa atributiv axborotlarga istalgan vaqtda erkin kirish imkoniyati yaratiladi. Investitsion qaror qabul qilishda vaqt va resurslar tejraladi. Shuningdek, investitsion baholash, xavflarni tahlil qilish va iqtisodiy prognozlash imkoniyatlari kengayadi. Bu esa sarmoyadorlar uchun ishonchli va raqamli asoslangan qaror qabul qilish infratuzilmasini yaratadi.

5-Iyun, 2025-yil

Bu jarayonni yanada asoslash maqsadida 8 ta yetakchi davlat misolida kadastr shaffofligi indeksi (chap o‘qda, 0-100 ballik tizimda) va investitsiya xavfi indeksi (o‘ng o‘qda, 0-40 ballik tizimda, pastroq qiymat - kam xavf) o‘rtasidagi o‘zaro bog‘liqlik tahlil qilindi (1-rasm).



2-rasm. Shaffof kadastr tizimi va investitsiya xavfi o‘rtasidagi bog‘liqlik

2-rasmda Transparency indeksi 87-93 oraliqda bo‘lib, bu davlatlarda kadastr tizimlari yuqori darajada ochiqlikka ega. Shu bilan birga, investitsiya xavfi indeksi past (6-10 ball), bu esa shaffoflik bevosita investor ishonchiga ta’sir qilishini ko‘rsatadi.

Rasmdan ko‘rinib turibdiki, Estoniya, Niderlandiya, Shveysariya va Germaniya kabi davlatlarda kadastr ma’lumotlarining shaffofligi yuqori bo‘lib, bu holat investitsiya xavfini kamaytiruvchi omil sifatida namoyon bo‘lmoqda. Aksincha, shaffoflik indeksi nisbatan past bo‘lgan davlatlarda investitsiya xavfi yuqoriroq ko‘rsatkichlarni namoyon etgan. Bu esa kadastr tizimining raqamli ochiqligi va yuridik aniqligi investitsion muhit barqarorligining muhim komponenti ekanini isbotlaydi.

XULOSA

Yuqorida olib borilgan tahlillar shuni ko‘rsatadiki, investitsiya faoliyatida yer resurslari bo‘yicha ishonchli, shaffof va raqamlashtirilgan kadastr tizimining mavjudligi muhim strategik omil hisoblanadi. Jumladan, texnologik integratsiya, barqaror rivojlanish, huquqiy aniqlik va axborotga ochiqlik kabi asosiy tamoyillar zamonaviy investitsion boshqaruvda hal qiluvchi rol o‘ynaydi.

Estoniya, Germaniya, Shveysariya, Kanada va boshqa ilg‘or davlatlar tajribasi shuni ko‘rsatmoqdaki, kadastr ma’lumotlarining ochiqligi va ishonchliligi nafaqat investor ishonchini oshiradi, balki qaror qabul qilish jarayonini soddalashtiradi, vaqt va resurs tejamkorligini ta’minlaydi. Grafik tahlilga ko‘ra, kadastr shaffoflik darajasi yuqori bo‘lgan davlatlarda investitsiya xavfi sezilarli darajada past bo‘lib, bu bevosita yerga oid axborotlarning yuridik aniqligi, texnologik tayyorligi va ochiqlik darajasi bilan bog‘liq.

Shuningdek, raqamli platformalarda geoportal va interaktiv xaritalar orqali axborot taqdimoti, yerga oid ma’lumotlarning tezkor tahlili, yer qiymatini prognozlash va joy tanlash imkoniyatlari investitsiya salohiyatini kuchaytiruvchi omillar sifatida namoyon bo‘lmoqda. Bu holat yer kadastri tizimini modernizatsiya qilish orqali investitsiyaviy

muhitni yaxshilash, iqtisodiy barqarorlikni ta'minlash va samarali yer resurslaridan foydalanish siyosatini shakllantirishda katta ahamiyatga ega ekanini ko'rsatadi.

Shu asosda, O'zbekiston sharoitida ham yer kadastrining raqamlashtirilgan, shaffof va huquqiy jihatdan kafolatlangan platformasini shakllantirish orqali xorijiy tajriba asosida investitsion xavfsizlik va jozibadorlikni oshirish mumkin. Bu esa barqaror iqtisodiy rivojlanishning muhim yo'nalishlaridan biri bo'lib xizmat qiladi.

Mazkur tadqiqot natijalari asosida sohani takomillashtirish bo'yicha quyidagi ilmiy-amaliy tavsiyalar ilgari suriladi.

– **Raqamlashtirilgan geoportal platformasini joriy etish.** Kadastr axborotlarining shaffofligini oshirish, investorlarga ochiq va qulay tahliliy muhit yaratish maqsadida yagona raqamli geoportal tizimini ishlab chiqish va joriy etish zarur. Ushbu platforma orqali yer uchastkalarining maydoni, qiymati, yuridik holati, yer turi, ekologik sharoiti va sarmoyaviy cheklovlar kabi barcha atributlar real vaqt rejimida taqdim etilishi kerak. Bu tizim Estoniya va Latviya tajribasi asosida modellashtirilishi mumkin.

– **Investitsiya xavfsizligi bo'yicha huquqiy kafolat tizimini takomillashtirish.** Investorlarning yerga bo'lgan huquqlari qonunchilikda aniq mustahkamlangan bo'lishi, shuningdek, davlat tomonidan kafolatlanadigan investitsiya himoyasi mexanizmlari ishlab chiqilishi lozim. Yer kodeksiga asoslanib, “Investitsiya uchun kafolatli yerlar reyestri”ni yuritish tizimi joriy qilinishi tavsiya etiladi.

– **Kadastr shaffofligi va investitsiya xavfi indekslarini joriy qilish.** Davlat miqyosida har yili yangilanib boriladigan “Kadastr shaffofligi indeksi” va “Investitsiya xavfi indeksi” reytinglarini ishlab chiqish zarur. Bu indikatorlar asosida hududlar va yer uchastkalari investitsion jozibadorlik darajasiga qarab baholanadi. Bunda FAO [10] va World Bank [11] metodikalaridan foydalanish mumkin.

– **Sun'iy intellekt va masofadan zondlash texnologiyalarini integratsiyalash.** Yer resurslarini joylashuv bo'yicha tezkor tahlil qilish, salohiyatini baholash va risklarni prognozlash uchun sun'iy intellekt, dronlar va masofadan zondlash texnologiyalarini kadastr tizimiga bosqichma-bosqich integratsiyalash zarur. Xitoy tajribasida bu tizim kadastr va investitsion qarorlar tezligini ikki barobar oshirgan [6].

– **Investitsion infratuzilma pasportini joriy qilish.** Har bir hududdagi strategik yer uchastkalari uchun “Investitsion yer pasporti” ishlab chiqilishi kerak. Bu pasportda joyning iqtisodiy salohiyati, ekologik holati, transportga yaqinligi, infratuzilma darajasi va yuridik holati integratsiyalashgan holda ko'rsatiladi. Bu pasport raqamli shaklda geoportalga joylashtiriladi va muntazam yangilanadi.

– **Sarmoyadorlar uchun “Yashil imtiyozlar paketi”ni yaratish.** Ekologik toza texnologiyalar, qayta tiklanadigan energiya, yashil qurilish va “yashil infratuzilma” loyihalariga investitsiya kiritgan tadbirkorlar uchun soliq yengilliklari, yerga bepul egalik, byurokratik jarayonlarni soddalashtirish kabi rag'batlantiruvchi imtiyozlar tizimini ishlab chiqish zarur. Bu barqaror rivojlanishga xizmat qiluvchi yondashuv bo'ladi.

Zamonaviy investitsion muhitda yer kadastrining shaffofligi, raqamlashtirilgan geoaxborot tizimlari, sun'iy intellekt va masofadan zondlash texnologiyalari asosida takomillashtirilishi muhim ahamiyat kasb etadi. Kadastr ma'lumotlarining ochiqligi,

huquqiy aniqlik va investitsion xavfsizlik indikatorlari orqali investorlar uchun tezkor, ishonchli va tahliliy qaror qabul qilish imkoniyati yaratiladi. Bunda geoportal tizimi, investitsion yer pasportlari, yashil imtiyozlar va kadastr shaffoflik indekslarini joriy etish O‘zbekiston sharoitida investitsiyaviy jozibadorlikni oshirish va barqaror yer boshqaruviga erishish uchun strategik yechim sifatida qaraladi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO‘YXATI:

1. Bryxunov I.I. “Investitsion jarayonlarda yer resurslarini boshqarish”. - Toshkent: Iqtisodiyot, 2020. - 212 b.
2. UN-Habitat. Global Public Space Toolkit. - Nairobi: UN-Habitat, 2015. - 112 p.
3. Carmona M., Tiesdell S., Heath T., Oc T. Public Places, Urban Spaces: The Dimensions of Urban Design. - Oxford: Architectural Press, 2010. - 320 p.
4. Transparency International. Land and Corruption Risk Mapping. - Berlin: TI Secretariat, 2022. - 85 p.
5. E-Land Register, Estonia. Digital Land Management Reports. Tallinn: Ministry of Economic Affairs, 2022.
6. Li, X., Zhang, H., Wu, C. Artificial Intelligence and Digital Cadastre in China. // Journal of Geo-Information Science, 2021, Vol. 3(4), pp. 220-234.
7. O‘zbekiston Respublikasi “Yer Kodeksi”. - Toshkent: Adolat, 2023. - 88 b.
8. O‘zbekiston Respublikasi Investitsiyalarni qo‘llab-quvvatlash agentligi rasmiy sayti
9. FAO Land Tenure Studies. Land Administration for Investment. - Rome: FAO, 2020. - 99 p.
10. World Bank. Enabling the Business of Agriculture Report. Washington, 2021.
11. Latvia State Land Service. Annual Report. - Riga, 2022.
12. Estonian Land Board. E-Land Register Report. - Tallinn, 2023.