



DAVLAT YER KADASTRINI YURITISHNING TASHKILY - HUQUQIY ASOSLARI.

Asatov Sayitkul Rahimberdiyevich

Buxoro davlat texnika universiteti ,(PhD)

e-mail: sasatov1968@gmail.com +998914085013

Zaripova Zarinabonu Jamol qizi

Buxoro davlat texnika universiteti, magistr

e-mail: zarinabonuzaripova@gmail.com +998932265455

<https://doi.org/10.5281/zenodo.18340646>

ARTICLE INFO

Received: 31st December 2025

Accepted: 11th January 2026

Published: 22nd January 2026

KEYWORDS

yer kadastrini, yer turi, toifa, tarkibiy qism, yer fondi, chegara, qonun, qonun osti, qaror, yer, resurs

ABSTRACT

Ushbu maqolada yer resurslarini boshqarish tizimida yer kadastrining o'rne va ahamiyati, yer kadastrining tashkiliy-huquqiy asoslarini rivojlantirish, yer kadastrini yanada rivojlantirish mexanizmlari, yer kadastrining tarkibiy qismlari, mazmuni va prinsiplarini yanada takomillashtirish kabi ko'plab masalalarga alohida ahamiyat berilgan.

Yer umummilliy boylik, O'zbekiston xalqining hayoti, faoliyati va farovonligi asosi, eng muhim tabiiy resurs hisoblanadi. Shu sababli, yerlardan oqilona, samarali va belgilangan maqsadda foydalanishni ta'minlash, yerlarni muhofaza qilish, yer bilan uzviy bog'langan Davlat kadastrlari yagona tizimini to'laqonli yuritish davlatning eng muhim vazifalaridandir. Iqtisodiy sohadagi keng ko'lamli o'zgarishlar yer va unga bog'liq resurslarning aniq hisobini yuritish, ulardan oqilona foydalanish tizimini yanada takomillashtirishni talab etmoqda. Xususan, yerlarni ajratish, ularning hisobini yuritish, qishloq xo'jaligi ekinlarini joylashtirish, yer nazoratini amalga oshirish vazifalarining yagona organda to'planganligi, yer uchastkalari, bino va inshootlarga kadastr yig'majildi ro'yxatdan o'tkazuvchi organning o'zi tomonidan tayyorlanishi sohada manfaatlar to'qnashuvini yuzaga keltirmoqda. [1]

Keyingi yillarda respublikamizda yerlardan oqilona va samarali foydalanishni tashkil etish, ta'sirchan nazoratni ta'minlash va yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastrini sohasida munosabatlarni kompleks tartibga solishda bir qator chora-tadbirlar amalga oshirildi. Yer resurslarini tizimli hisobga olish va ulardan foydalanishni nazorat qilish, davlat kadastrlarini tartibga solish, O'zbekiston Respublikasi kartografiya fondini takomillashtirish chora-tadbirlari dasturi doirasida yer qonunchiligiga rioya etish yuzasidan doimiy monitoring qilish tizimi ishlab chiqildi va joriy qilindi, ko'chmas mulk obyektlarini yalpi xatlovdan o'tkazish ishlari tashkil etildi, 21 ta davlat kadastrlarini integratsiyalashuvini nazarda tutuvchi O'zbekiston Respublikasi Milliy geoaxborot tizimini tashkil etish ishlari boshlandi.

Shu bilan birga, yerdan foydalanish holatining tahlili shuni ko'rsatmoqdaki, yerlardan foydalanishda muntazam davlat nazoratini ta'minlash, zamonaviy texnologiyalarni joriy etish, shuningdek, yer resurslarini tizimlashtirilgan holda hisobga olish ishlari yetarli darajada samarali bo'lmayapti. Sohaga yuklatilgan vazifalarni o'z vaqtida va sifatli bajarish, ilmiy tadqiqot ishlarini tezkor va samarali amalga oshirishda tarmoqning moddiy-texnik bazasi bugungi kun talablariga javob bermaydi. Amaldagi xodimlar soni, ayniqsa quyi pog'onada, yer resurslaridan foydalanishni nazorat qilish va ularning to'liq hisobini yuritish imkonini bermayapti. Sohaning yetakchi xorijiy tashkilotlari bilan yaqin aloqalar o'rnatish, ilg'or xalqaro tajribalarni chuqur o'rganish va qo'llash, mutaxassislarning amaliyot o'tashlari va malakalarini oshirishni tashkil etishga yetarlicha e'tibor qaratilmayapti. [2]

O'zbekiston Respublikasining ma'muriy chegarasidagi umumiy yer maydoni 2025 yil 1 yanvar holatiga jami yerlar 44 892,4 ming gektarni, shundan sug'oriladigan yerlar esa 4 342,5 ming gektarni yoki umumiy yer maydonining 9,7 foizini tashkil qiladi. O'zbekiston Respublikasi yer fondi yerlardan foydalanish maqsadi va tartibiga ko'ra o'ziga xos hususiyatlarga ega bo'lib, ular O'zbekiston Respublikasi Yer kodeksining 8-moddasiga asosan 8 ta toifaga bo'linadi.

Ma'lumki, yurtimizda 21 turdagi davlat kadastr mavjud. Lekin bugungi kunda 9 ta kadastr bo'yicha ma'lumotlar 50 foizga ham yetmaydi. Oqibatda yerlarni auksionga chiqarish uchun turli idoralar joyiga chiqib o'rganishga, alohida-alohida xulosa berishga majbur va unga 2 oy atrofida vaqt ketmoqda. 2 mingdan ziyod nomsiz ko'chalar, 1 milliondan ortiq raqamsiz uylar borligi qayd etilgan. Tizimdagi muammolardan biri shuki, 340 mingta ob'ektning kadastr qiymati belgilanmagan. Shundan 200 mingdan ziyod ob'ekt bo'yicha soliq hisoblanmayapti. Bundan tashqari, 1 milliondan ortiq uy-joyning kadastr hujjati yo'q. xatlovlar natijasida 66 tumanda 150 ming gektar qo'shimcha qishloq xo'jaligi yerlari, shundan hisobotlarga kiritilmagan 28 ming gektar sug'oriladigan ekin maydoni borligi ayon bo'lgan. Umuman, 113 tumanda yer fondi toifalari va turlarining aniq hisob-kitobi bo'lmagani oqibatida ko'plab zaxiralar yo'qotilmoqda.

Respublikamizda davlat yer kadastrini yuritish bo'yicha asosiy hquqiy hujjat Vazirlar Mahkamasining 2021-yildagi "Davlat kadastrlarini yuritish sohasini tartibga soluvchi ayrim normativ-huquqiy hujjatlarni tasdiqlash to'g'risida" 389-sonli qarori qarori hisoblanadi. Ushbu qaror O'zbekistonning davlat yer kadastr tizimini yangilash va takomillashtirish bo'yicha asosiy normativ hujjatidir. Qaror yer kadastr bilan bog'liq bir qator nizomlar va qoidalarni tasdiqlaydi, hamda davlat kadastrini yuritish normalarini aniq belgilaydi. Bu qaror Prezident tomonidan 2020-yil 7 sentyabrda qabul qilingan PF-6061-sonli Farmon talablarini bajarish maqsadida ishlab chiqilgan. Vazirlar Mahkamasining 389-sonli qarori O'zbekistonda yer kadastr tizimini tubdan takomillashtirish va unifikatsiya qilish bo'yicha asosiy hujjat hisoblanadi. Qaror orqali davlat yer kadastrini zamonaviy, shaffof va elektron tizimga o'tkazish, bo'sh yerlarni ham hisobga olish, ma'lumot almashinuvini tartibga solish va xizmat ko'rsatish sifatini oshirish maqsad qilingan

Yer kadastrining mazmuni yer uchastkalarini tizimli ravishda hisobga olish, ularning holati, chegaralari, huquqiy rejimini aniqlash, iqtisodiy baholash (tuproq bonitirovkasi), davlat ro'yxatidan o'tkazish va kartografik tasvirini yaratishni o'z ichiga oladi, bu esa yer resurslaridan samarali foydalanish va boshqarish uchun zarur bo'lgan batafsil ma'lumotlarni taqdim etadi.

Yer kadastr ma'lumotlarini ishlab chiqish texnologiyasini doimiy ravishda takomillashtirish, tizimlashtirish, saqlash, yangilash hamda foydalanuvchilarga yer kadastr to'g'risida ishonchli ma'lumotlar taqdim etish davlat yer kadastrining asosiy vazifalari hisoblanadi. Davlat yer kadastrini yuritish aerokosmik suratga olish, topografik-geodezik, kartografik, tuproq, agrokimyoviy, geobotanik tadqiqotlar va boshqa tadqiqotlar hamda izlanishlar olib borish, yerlarning miqdor va sifat jihatidan hisobga olinishi va baholanishi, yuridik va jismoniy shaxslarning yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarini davlat ro'yxatidan o'tkazish orqali ta'minlanadi. [3]

Davlat yer kadastrining tarkibiy qismlari quyidagilar hisoblanadi:

- yer uchastkalariga egalik qilish, ulardan foydalanish, ularga bo'lgan mulk yoki ijara huquqlarini davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risidagi ma'lumotlarni, shuningdek, servitutlarni va ushbu huquqlarga doir boshqa cheklashlarni hisobga olish;
- yer miqdorini hisobga olish;
- yer sifatini hisobga olish (tuproq bonitetini aniqlash);
- yerni qiymat jihatidan baholash.

Davlat yer kadastrini yuritishning asosiy prinsiplari quyidagilar hisoblanadi:

- respublikaning butun hududini qamrab olish;

- fazoviy koordinatlarning yagona tizimini (WGS-84) qo'llash;
- yer kadastriga doir ma'lumotlarni ishlab chiqish uslubining birligi va uzluksizligi;
- yer kadastriga doir ma'lumotlarning ishonchliligi va tejamliligi.

Davlat yer kadastrasi O'zbekiston Respublikasi Kadastr agentligi tomonidan yuritiladi. Davlat kadastrlari yagona tizimiga quyidagi tematik qatlamlar asosida ma'lumotlar taqdim etiladi. Bular quyidagilar:

- ❖ Hududiy darajadagi ma'muriy-hududiy birliklar tematik qatlami;
- ❖ Tuman (shahar) darajasidagi ma'muriy-hududiy birliklar tematik qatlami;
- ❖ Qishloq va shahar fuqarolar yig'inlarining ma'muriy-hududiy birliklari tematik qatlami;
- ❖ Mintaqa hududini kadastr bo'yicha bo'lish tematik qatlami;
- ❖ Tuman (shahar)ni kadastr bo'yicha bo'lish tematik qatlami;
- ❖ Zonalar hududlarini kadastr bo'yicha bo'lish tematik qatlami;
- ❖ Massivlar hududini kadastr bo'yicha bo'lish tematik qatlami;
- ❖ Mavzelar hududini kadastr bo'yicha bo'lish tematik qatlami;
- ❖ Yer uchastkalari tematik qatlami;
- ❖ Yer uchastkalarini yer fondidan taqsimlash tematik qatlami;
- ❖ Hududni iqtisodiy zonalash tematik qatlami;
- ❖ Yerlarning sifat tarkibi (bonitirovka) tematik qatlami.

Davlat yer kadastrasi Davlat kadastrlari yagona tizimining asosiy tarkibiy qismi hisoblanib, u yerlarning tabiiy, xo'jalik, huquqiy rejimi, toifalari, sifat xususiyatlari va qimmati, yer uchastkalarining o'rni va o'lchamlari, ularning yer egalari, yerdan foydalanuvchilar, ijarachilar va mulkdorlar o'rtasidagi taqsimoti to'g'risidagi ma'lumotlar hamda hujjatlar tizimidan iboratdir. Davlat yer kadastrasi yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarning davlat ro'yxatidan o'tkazilishini, yerlarning miqdori va sifatining hisobga olinishini, tuproq bonitirovkasini, yerlarning qiymat bahosini, shuningdek yer kadastriga doir axborotlar bir tizimga solinishi, saqlanishi va yangilab turilishini o'z ichiga oladi. [4]

Xulosa o'rnida aytishimiz mumkinki Mamlakatimizda yer ajratish va davlat kadastrasi sohasida bir necha o'n yillar mobaynida tizimli muammolar to'planib qolgani sir emas. Tartib-intizom, hisob-kitob bo'lmagani sababli minglab gektar yerlar talon-toroj bo'lib ketgan. Bu sohadan aholi ham, tadbirkorlar ham norozi edi. Kadastr va yer hisobini yuritish sohasidagi qonun hujjatlari eskirgan. Ular murakkab, tushunarsiz yozilgan. Bu esa korrupsiyaga yo'l ochib bergan. Bugun tizim tamomila o'zgarishi kerak.

Biz bugun yer hisobi va davlat kadastrlari sohasida tub burilish qilmasak, yangi islohotlarni amalga oshirmasak nafaqat qishloq xo'jaligining balki butun boshli iqtisodiyotning ham ertangi kuni xavf ostiga qolishi mumkin. Jamiyat va davlat o'rtasidagi ko'prik doimo mustahkam turishi uchun bugun har bir rahbar Prezident yuritayotgan siyosatni tushungan holda, xalqiga, yurtiga, millatiga, oilasiga va ertangi kuniga vatanparlik ruhi ila xizmat qilmog'i kerak. Inson asli yerdan yaralgan. Agar bugun biz onadek muqaddas yerimizni qarovsiz qoldirsak o'zimizni qarovsiz qoldirgan bo'lamiz, kimdik qonimiz tomgan har bir qarich yerni unutib qo'ysak o'zimizni unutib qo'ygan bo'lamiz. Bugun biz islohotlarni tushungan holda o'z-o'zimizga savol berib, o'zimizni to'g'ri ma'noda qiynab yer resurslaridan to'g'ri foydalana olsak kelajak avlod biz bilan faxrlanib o'tadilar. Bu haqiqatni esa har bir inson aslo unutmasligi kerak. Kun kelib biz yerga qaytgan chog'imizda u bizdan biz unga qilgan nohaqliklarimiz, e'tiborsizligimiz va bepisandligimiz uchun qasos olmasin.

Xalqimizning yerga bo'lgan munosabatini o'zgartirmas ekanmiz, undan samarali foydalanib bo'lmaydi. Chunki bugungi kunda yerlarni qarovsiz qoldirish, sho'r bosishi va korroziyaga uchrashiga ko'r-ko'rona yo'l qo'yilmoqda. Binobarin, yer umummilliy boyligimiz, farovon hayotimizning muhim asosi ekan, undan oqilona foydalanish borasida qonunlarimizga ham o'zgarishlar kiritish vaqti keldi. Yeri boyning eli boy, deydi xalqimiz. Shu ma'noda, mamlakat

iqtisodiyotining barqarorligi uchun, avvalo, yerni uvol qilmay, rizqu ro'z undirishda hafsalasiz hamda sust kayfiyatdan to'la xalos bo'lmoq lozim. Toki, yerning umri zoe ketmasin, bozorlarimizdagi fayzu barakaga putur yetmasin. Xulosa o'rnida aytish mumkinki, yerning har qarichi-oltinga teng. Demak, inson yashashi, rizq topishi, turmushini farovon qilish uchun undan unumli foydalanmog'i lozim.

Foydalilgan adabiyotlar ro'yxati:

1.O'zbekiston Respublikasi prezidentining farmoni: "Yer hisobi va davlat kadastrlarini yuritish tizimini tubdan takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida" 2020-yil sentabr,PF-6061-son

2.O'zbekiston respublikasi Prezidentining farmoni: "Yerlarni muhofaza qilish va ulardan oqilona foydalanish borasida nazoratni kuchaytirish, geodeziya va kartografiya faoliyatini takomillashtirish, davlat kadastrlari yuritishni tartibga solish chora-tadbirlari to'g'risida" 2017-yil 31-may,PF-5065-son

3.O'zbekiston Respublikasi Vazirlar mahkamasining qarori "Davlat kadastrlarini yuritish sohasini tartibga soluvchi ayrim normativ-huquqiy hujjatlarni tasdiqlash to'g'risida" 2021-yil 22-iyun, 389-son

4. O'zbekiston Respublikasining qonuni "Davlat yer kadastrlari to'g'risida" 1998-yil 28-avgust, 666-I-son

5. O'zbekiston Respublikasi Yer resurslarining holati to'g'risida Milliy hisobot Toshkent-2025

6.www.ygk.uz

7. www.lex.uz

8.www.ziyonet.uz

INNOVATIVE
ACADEMY