



## O'ZBEKISTONDA YER KADASTRINI RAQAMLASHTIRISHDAGI MUAMMOLAR

Jumaqulova Sabina Azamat qizi

"Toshkent irrigatsiya va qishloq xo'jaligini  
mexanizatsiyalash muhandislari instituti"

milliy tadqiqotlar universiteti

e-mail:jumaqulovasabina17@gmail.com

Telefon: 932350405

Ilmiy rahbar: Ashurof Abdullo Fayzullayevich

<https://doi.org/10.5281/zenodo.18693061>

### ARTICLE INFO

Received: 31<sup>st</sup> January 2026

Accepted: 5<sup>th</sup> February 2026

Published: 19<sup>th</sup> February 2026

### KEYWORDS

Yer kadastrini, raqamlashtirish, geoinformatsion tizim, davlat kadastrini, Yer kodeksi, Kadastr agentligi, geodeziya, fazoviy ma'lumotlar.

### ABSTRACT

Mazkur maqolada O'zbekiston Respublikasida yer kadastrini tizimini raqamlashtirish jarayonining normativ-huquqiy asoslari, institutsional islohotlari va amaliy muammolari ilmiy manbalar hamda rasmiy hujjatlar asosida tahlil qilinadi. Xususan, "Davlat yer kadastrini to'g'risida"gi Qonun, Yer kodeksi, Prezident farmon va qarorlari hamda Kadastr agentligi faoliyatiga oid ma'lumotlar asosida yer kadastrini raqamli formatga o'tkazish jarayonida uchrayotgan muammolar – ma'lumotlar bazasining to'liqsizligi, geodezik asoslarning eskirganligi, idoralararo integratsiyaning yetarli emasligi, kadrlar salohiyati va texnik infratuzilma bilan bog'liq masalalar yoritiladi.

### Kirish

O'zbekiston Respublikasida yer munosabatlarini tartibga solishning asosiy huquqiy manbasi O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksi hisoblanadi [1]. Mazkur kodeksga muvofiq, yer davlat mulki hisoblanadi va undan foydalanish qonun hujjatlariga muvofiq amalga oshiriladi. Yer resurslaridan oqilona foydalanish va ularni muhofaza qilish tizimida davlat yer kadastrini muhim ahamiyat kasb etadi.

"Davlat yer kadastrini to'g'risida"gi Qonunga ko'ra, davlat yer kadastrini yer uchastkalarining joylashuvi, maydoni, huquqiy maqomi, sifati va qiymati to'g'risidagi ma'lumotlar tizimidan iboratdir [2]. So'nggi yillarda mamlakatda kadastr tizimini raqamlashtirish va geoinformatsion texnologiyalarni joriy etish bo'yicha keng ko'lamli islohotlar amalga oshirilmoqda. Xususan, O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2020-yil 7-sentabrdagi PF-6061-son Farmoni bilan yer hisobini yuritish va davlat kadastrlari tizimini takomillashtirish bo'yicha aniq vazifalar belgilangan [3].

Shu bilan birga, amaliyotda yer kadastrini to'liq raqamlashtirish jarayonida bir qator muammolar saqlanib qolmoqda. Mazkur maqolada aynan ushbu muammolar ilmiy va normativ manbalar asosida tahlil qilinadi.

### Metodologiya

Tadqiqot jarayonida normativ-huquqiy hujjatlar, jumladan Yer kodeksi [1], "Davlat yer kadastrini to'g'risida"gi Qonun [2], Prezident farmon va qarorlari [3], [4], Kadastr agentligi hisobot materiallari [5], shuningdek, yer kadastrini va geoinformatsion tizimlarga oid ilmiy adabiyotlar [6], [7], [8] o'rganildi.

Tahlil usuli sifatida hujjatlarni kontent-tahlil qilish, qiyosiy-huquqiy tahlil hamda tizimli yondashuv qo'llanildi. Raqamlashtirish jarayonida yuzaga kelayotgan muammolar normativ talablar va amaldagi holat o'rtasidagi tafovut asosida aniqlashtirildi.

**Natijalar**

O'rganilgan manbalar asosida O'zbekistonda yer kadastrini raqamlashtirish jarayonida quyidagi asosiy muammolar mavjudligi aniqlandi:

Birinchiidan, yer uchastkalarining to'liq inventarizatsiyasi yakunlanmaganligi. Prezidentning PQ-4819-son qarorida yerlarni xatlovdan o'tkazish va ularni yagona elektron bazaga kiritish vazifasi belgilangan bo'lsa-da [4], ayrim hududlarda ma'lumotlar bazasi to'liq shakllantirilmagan.

Ikkinchiidan, geodezik va kartografik asoslarning eskirganligi. "Geodeziya va kartografiya to'g'risida"gi Qonunga ko'ra, davlat geodezik tarmog'i va topografik xaritalar muntazam yangilanib borilishi lozim [9]. Amaliyotda esa ayrim hududlarda mavjud topografik materiallar zamonaviy GNSS texnologiyalari asosida yangilanmagan.

Uchinchiidan, idoralararo ma'lumot almashinuvi mexanizmlarining yetarli darajada integratsiyalashmaganligi. Davlat kadastrlari yagona tizim asosida yuritilishi lozimligi belgilangan [2], biroq soliq organlari, adliya organlari va mahalliy hokimiyat organlari o'rtasida ma'lumotlar sinxronizatsiyasi doim ham tezkor amalga oshirilmaydi [5].

To'rtinchiidan, kadrlar malakasining yetarli emasligi. Yer kadastrini va GIS texnologiyalarini yuritish uchun maxsus tayyorgarlikka ega mutaxassislar zarur. Ilmiy manbalarda GIS texnologiyalarini joriy etishda inson resurslari muhim omil ekani qayd etilgan [6].

Beshinchiidan, texnik infratuzilmaning notekis rivojlanganligi. Ayrim hududlarda internet tezligi va server quvvatlari katta hajmdagi fazoviy ma'lumotlarni qayta ishlash uchun yetarli emasligi qayd etilgan [7].

**Tahlil va muhokama**

Yer kadastrini raqamlashtirish jarayoni davlat boshqaruvida shaffoflikni ta'minlash, yer munosabatlarini soddalashtirish va investitsion muhitni yaxshilash bilan bevosita bog'liqdir. Jahon bankining Yer boshqaruvi baholash tizimi (Land Governance Assessment Framework) doirasida yer huquqlarining aniq va ishonchli ro'yxatga olinishi iqtisodiy barqarorlik, investitsiyalarni himoya qilish hamda yer bozorining samarali ishlashi uchun asosiy shart sifatida ko'rsatilgan [10]. Shu nuqtai nazardan, O'zbekistonda yer kadastrini raqamlashtirish jarayoni nafaqat texnologik yangilanish, balki yer munosabatlarini tubdan modernizatsiya qilishga qaratilgan institutsional islohot sifatida baholanishi lozim.

O'zbekiston Respublikasida kadastr tizimini takomillashtirish doirasida Prezidentning PF-6061-son Farmoni asosida Kadastr agentligi tashkil etildi [3]. Ushbu farmonga muvofiq, davlat kadastrlari yagona markazlashgan tizim asosida yuritilishi, zamonaviy geoinformatsion texnologiyalar joriy etilishi va ma'lumotlar bazasi integratsiyalashuvi ta'minlanishi belgilangan. Markazlashtirilgan boshqaruv modeli yer hisobini yuritishda yagona siyosatni shakllantirish va standartlashtirish imkonini berdi. Biroq, markazlashtirishning o'zi raqamlashtirish jarayonining samaradorligini to'liq kafolatlamaydi. Hududiy bo'linmalar moddiy-texnik bazasi, server quvvatlari, zamonaviy GNSS uskunalari va yuqori aniqlikdagi geodezik asboblardan ta'minlanish darajasi bir xil emasligi amaliy muammolarni yuzaga keltirmoqda.

Yer uchastkalari chegaralarining aniqligi masalasi yer kadastrini raqamlashtirishdagi eng dolzarb muammolardan biridir. "Davlat yer kadastrini to'g'risida"gi Qonunda yer uchastkasining joylashuvi va chegaralari aniq koordinatalar asosida belgilanishi lozimligi qayd etilgan [2]. Biroq amaliyotda ko'plab yer uchastkalari bo'yicha dastlabki ma'lumotlar analog shaklda, ya'ni qog'oz xaritalar va texnik pasportlar asosida shakllantirilgan. Ushbu hujjatlarni raqamli formatga o'tkazishda koordinatalar tizimlarining farqi, eskirgan topografik asoslar va aniqlik darajasining pastligi sababli mos kelmaslik holatlari kuzatilmog'unda. Dale va McLaughlin tomonidan yer ma'muriyati tizimlari bo'yicha olib borilgan tadqiqotlarda fazoviy ma'lumotlarning aniqligi yer nizolarini kamaytirishning asosiy omili ekani ta'kidlangan [8]. Shu sababli, koordinatalarni zamonaviy global navigatsion sun'iy yo'ldosh tizimlari (GNSS) asosida qayta aniqlashtirish zarurati mavjud.

Geodezik va kartografik asoslarning yangilanish darajasi ham muhim omil hisoblanadi. "Geodeziya va kartografiya to'g'risida"gi Qonunda davlat geodezik tarmog'i va topografik xaritalarni muntazam ravishda yangilab borish talabi belgilangan [9]. Ammo ayrim hududlarda mavjud topografik materiallar 1:10 000 yoki 1:25 000 masshtabdagi eski xaritalarga tayanadi. Zamonaviy raqamli kadastr tizimlari esa yuqori aniqlikdagi ortofoto tasvirlar va lazerli skanerlash (LiDAR) texnologiyalaridan foydalanishni talab etadi. Geodezik asoslar yangilanmasdan turib, kadastr ma'lumotlarini to'liq raqamlashtirish jarayoni sifat jihatidan yetarli natija bermaydi.

Idoralararo integratsiya masalasi ham muhokama talab qiladigan muhim yo'nalishdir. "Davlat yer kadastrini to'g'risida"gi Qonunda kadastr ma'lumotlari boshqa davlat kadastrlari va axborot tizimlari bilan o'zaro integratsiyalashgan holda yuritilishi ko'zda tutilgan [2]. Biroq amaliyotda soliq organlari, adliya organlari, notarial idoralar va mahalliy hokimiyat organlari o'rtasida ma'lumotlar almashinuvi har doim ham real vaqt rejimida amalga oshirilmaydi. Soliq kodeksiga ko'ra, yer solig'i kadastr ma'lumotlari asosida hisoblanadi [12]. Agar kadastr ma'lumotlari o'z vaqtida yangilanmasa, soliq hisob-kitoblarida nomuvofiqlik yuzaga kelishi mumkin. Bu esa davlat budjetiga tushumlar aniqligiga ta'sir ko'rsatadi.

Ochiqlik va shaffoflik masalasi yer kadastrini raqamlashtirishning muhim ijtimoiy jihatidir. Ochiq ma'lumotlar portalida yer kadastriga oid ayrim ma'lumotlar e'lon qilinmoqda [11], ammo barcha fazoviy qatlamlar va atribut ma'lumotlari to'liq ochiq emas. Jahon banki hisobotlarida yer ma'lumotlarining ochiqligi investitsion jozibadorlik va yer bozorining rivojlanishiga ijobiy ta'sir ko'rsatishi qayd etilgan [10]. Shu nuqtai nazardan, ma'lumotlarning ochiqlik darajasini oshirish fuqarolar va tadbirkorlar uchun yer uchastkalari to'g'risida tezkor va ishonchli axborot olish imkonini kengaytiradi.

Kadrlar salohiyati masalasi ham raqamlashtirish jarayonining muhim tarkibiy qismidir. Geoinformatsion tizimlar, fazoviy ma'lumotlar bazalari va masofadan zondlash texnologiyalarini samarali qo'llash uchun malakali mutaxassislar zarur. DeMers tomonidan GIS asoslari bo'yicha olib borilgan tadqiqotlarda inson omili va malaka darajasi texnologik tizimlar samaradorligiga bevosita ta'sir ko'rsatishi qayd etilgan [6]. O'zbekiston sharoitida kadastr tizimida faoliyat yuritayotgan mutaxassislarning doimiy malaka oshirishi va zamonaviy dasturiy vositalar bilan ishlash ko'nikmalarini rivojlantirish zarur.

Texnik infratuzilma bilan bog'liq muammolar ham mavjud. Fazoviy ma'lumotlar katta hajmga ega bo'lib, ularni saqlash va qayta ishlash uchun yuqori quvvatli serverlar va barqaror internet aloqasi talab etiladi. Longley va hammualliflar GIS tizimlarida ma'lumotlar hajmining ortishi server infratuzilmasiga qo'yiladigan talablarni oshirishini ta'kidlagan [7]. Ayrim hududiy bo'linmalarda texnik imkoniyatlarning yetarli emasligi ma'lumotlarni tezkor yangilash va ularga masofadan turib kirish imkoniyatlarini cheklaydi.

Yerlarni inventarizatsiya qilish masalasi ham dolzarbdir. Prezidentning PQ-4819-son qarorida yerlarni to'liq xatlovdan o'tkazish va ularni yagona elektron bazaga kiritish vazifasi belgilangan [4]. Biroq ayrim hududlarda yer uchastkalari bo'yicha huquqiy hujjatlar to'liq rasmiylashtirilmagan yoki ularning chegaralari aniqlashtirilmagan. Bu holat raqamlashtirish jarayonida ma'lumotlarning to'liqligiga salbiy ta'sir ko'rsatadi.

Shuningdek, yer baholash tizimi bilan kadastr ma'lumotlari o'rtasidagi uyg'unlikni ta'minlash zarur. Yer baholash jarayonida tuproq sifati, infratuzilma mavjudligi va joylashuv omillari hisobga olinadi. Agar ushbu ma'lumotlar fazoviy qatlamlar bilan integratsiyalashgan holda yuritilsa, yer qiymatini aniqlash jarayoni ancha shaffof va asosli bo'ladi. Bu esa soliq siyosati va yer bozorining samaradorligini oshirishga xizmat qiladi.

Umuman olganda, yer kadastrini raqamlashtirish jarayoni ko'p qirrali va tizimli yondashuvni talab etadi. Normativ-huquqiy baza shakllangan bo'lsa-da [1], [2], [3], amaliyotda texnik, institutsional va tashkiliy muammolar mavjud. Raqamlashtirish jarayonining muvaffaqiyati yagona geoinformatsion platforma yaratish, geodezik asoslarni yangilash, idoralararo integratsiyani kuchaytirish, ma'lumotlar ochiqligini ta'minlash hamda kadrlar salohiyatini

oshirish bilan chambarchas bog'liqdir. Faqatgina kompleks va bosqichma-bosqich amalga oshiriladigan islohotlar orqali yer kadastrini to'liq raqamlashtirish va uning iqtisodiy samaradorligini ta'minlash mumkin.

#### **Xulosa**

Tadqiqot natijalari shuni ko'rsatadiki, O'zbekistonda yer kadastrini raqamlashtirish bo'yicha normativ-huquqiy baza shakllantirilgan va institutsional islohotlar amalga oshirilgan. Biroq, amaliyotda yerlarni to'liq inventarizatsiya qilish, geodezik asoslarni yangilash, idoralararo integratsiyani kuchaytirish, kadrlar malakasini oshirish va texnik infratuzilmani rivojlantirish zarurati saqlanib qolmoqda.

Yer kadastrini to'liq raqamlashtirish yer munosabatlarida shaffoflikni ta'minlash, yer nizolarini kamaytirish va iqtisodiy samaradorlikni oshirishga xizmat qiladi.

#### **Foydalanilgan adabiyotlar ro'yxati:**

- [1] O'zbekiston Respublikasi Yer kodeksi. – Toshkent: Adolat, 2023. – 12–18-betlar.
- [2] “Davlat yer kadastrini to'g'risida”gi Qonun. – Toshkent: Oliy Majlis nashri, 2021. – 5–9-betlar.
- [3] O'zbekiston Respublikasi Prezidentining PF-6061-son Farmoni. – 2020-yil 7-sentabr. – 2–4-bandlar.
- [4] O'zbekiston Respublikasi Prezidentining PQ-4819-son Qarori. – 2020-yil 8-sentabr. – 3–7-bandlar.
- [5] O'zbekiston Respublikasi Kadastr agentligi yillik hisoboti. – Toshkent, 2022. – 14–21-betlar.
- [6] DeMers, M. N. Fundamentals of Geographic Information Systems. – Wiley, 2018. – pp. 35–42.
- [7] Longley, P., Goodchild, M., Maguire, D., Rhind, D. Geographic Information Systems and Science. – Wiley, 2015. – pp. 102–115.
- [8] Dale, P., McLaughlin, J. Land Administration. – Oxford University Press, 1999. – pp. 67–74.
- [9] “Geodeziya va kartografiya to'g'risida”gi Qonun. – Toshkent, 2020. – 6–10-betlar.
- [10] World Bank. Land Governance Assessment Framework. – Washington DC, 2014. – pp. 21–30.
- [11] O'zbekiston Respublikasi Ochiq ma'lumotlar portal (data.gov.uz) materiallari. – 2023. – Yer kadastrini bo'limi.
- [12] O'zbekiston Respublikasi Soliq kodeksi. – Toshkent: Adolat, 2023. – 410–415-betlar.