

***O‘ZBEKISTON RESPUBLIKASI OLIY VA O‘RTA MAXSUS
TA’LIM VAZIRLIGI***



QARSHI MUXANDISLIK–IQTISODIYOT INSTITUTI
« *ГЕОДЕЗИЯ, КАДАСТР ВА ЕРДАН ФОЙДАЛАНИШ* » *КАФЕДРАСИ*

**BINO VA INSHOOTLAR DAVLAT KADASTR
FANIDAN**

Ma’ruzalar matni



Qarshi – 2023 y.

Bino va inshootlari davlat kadastrini» fanidan

ma'ruza mavzulari

Tayanch soʻzlar: Koʻchmas, mulk, bino, xatlov, imorat, kadastr, raqam, xoʻjalik, qurilish, tugallanmagan, obyekt, inshoot, fasad, chiziq, chegaradosh, mansarda, veranda, vestibyul, terrasa, boloxona, peshayvon.

“Binolar va inshootlar davlat kadastrini” fanining predmeti va vazifalari

“Binolar va inshootlar davlat kadastrini” fanining asosiy maqsadi binolar va inshootlar davlat kadastrini ishlari jarayoni, jumladan, binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritishni tashkil qilish ishlarini oʻrganish va davr talabiga moslashtirish, binolar va inshootlarni roʻyxatga olish, ularga kadastr raqamini berish, binolar va inshootlarni yalpi xatlovdan oʻtkazish, binolar va inshootlar xisobini yuritish, davlat kadastrlari yagona tizimini yuritish, 21 ta davlat kadastrlarini integratsiyalashuviga qaratilgan Oʻzbekiston Respublikasi Milliy

geografik axborot tizimi ishlarini yuritishni o'rgatishdan iborat.

Fanning vazifalari talaba binolar va inshootlar davlat kadastr tizimi, binolar va inshootlar xatlovi, binolar va inshootlar kadastr syomkasi va plani, kadastr yig'majildi va raqami, binolar va inshootlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish, binolar va inshootlar xisobini yaratish va yuritish, binolar va inshootlar davlat kadastr axborot tizimi va ularni davlat kadastrlari yagona tizimiga taqdim etish, navbatchi yer-kadastr xaritasida binolar va inshootlarni tasvirlash ishlarini o'rganadi.

Fan bo'yicha talabani malakasiga qo'yiladigan talablar - Respublikamizda binolar va inshootlardan okilona foydalanishda binolar va inshootlar davlat kadastrining o'rni va ahamiyatini, tuman va shaxarlarda davlat binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish haqida bilim va tasavvurga ega bo'lishi kerak; - Binolar va inshootlar davlat kadastrining xuquqiy holatlari ulardan optimal darajada foydalanish bo'yicha ko'nikmalarga

ega bo‘lishi kerak; - «Ko‘chmas mulk obyektiga kadastr yig‘majildi» ni tayyorlash va binolar va inshootlarga bo‘lgan huquqni davlat ro‘yxatidan o‘tkazishda, binolar va inshootlar xisobini yuritish usullari orqali binolar va inshootlardan foydalanish iqtisodiy samaradorligini xuquqiy baholash malakalarga ega bo‘lishi lozim.

“Binolar va inshootlar davlat kadastri” fani ixtisoslik fan hisoblanib, 5-6 semestrlarda o‘qitiladi. Fanni

chuqur o‘zlashtirish uchun talabalar qo‘yidagi fanlarni o‘zlashtirishlari va dastlabki bilimlarga ega bo‘lishlari kerak: Yer va bin-inshootlar xuquqi, yer monitoringi, ko‘chmas mulk kadastri, geodeziya, kartografiya, davlat kadastri asoslari, informatika, ko‘chmas mulkka bo‘lgan xuquqlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish.

Fanning ishlab chiqarishdagi o‘rni

Respublikamizda xalq xo‘jaligida iqtisodiy islohotlarni chuqurlashtirish va rivojlantirish xamda bugungi kunda bozor munosabatlarini yanada chuqurlashtirish, jumladan, soliq, ijara,

sugʻurta, investitsiyalash xamda tadbirkorlikni rivojlantirish maqsadlarida davlat tomonidan yuritiladigan tadbir sifatida iqtisodiyotning asosiy yoʻnalishlaridan biriga aylantirishda binolar va inshootlardan oqilona va samarali foydalanishni tashkil etishni mukammallashtirish va binolar va inshootlar xisobini yuritish, davlat kadastrlari yagona tizimini yuritish, 21 ta davlat kadastrlarini integratsiyalashuviga qaratilgan Oʻzbekiston Respublikasi Milliy geografik axborot tizimi ishlarini yuritishni tashkil etish hisoblanadi. Shuning uchun “Binolar va inshootlar davlat kadastri” fani shu yoʻnalishda tadbirlarining iqtisodiy samaradorligini aniqlash, bino-inshootlar kadastri va monitoringini iqtisodiy asoslashda muhim ahamiyat kasb etadi. Ushbu fan mutaxassislik fani hisoblanib ishlab chiqarishda geodeziya, kartografiya va kadastr sohasining ajralmas boʻgʻinidir.

Binolar va inshootlar davlat kadastri tarkibi va mazmuni

Binolar va inshootlar davlat kadastrini tuman, shahar kadastrida, kadastr rejasida, kadastr hujjatlaridan va geofondlardan, shuningdek belgilangan tartibda shakllantiriladigan kompyuter ma'lumotlaridan iborat bo'ladi.

Binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish ham an'anaviy (kadastrida ro'yxatdan o'tkazish, kadastr rejasiga kiritish), ham avtomatlashtirilgan (ma'lumotlar kompyuter bankini yaratish) usullarda amalga oshiriladi.

Binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish uch bosqichda amalga oshiriladi :

1-bosqich — binolar va inshootlarning tuman, shahar darajasidagi huquqiy, xo'jalik va arxitektura-qurilish maqomi to'g'risida ma'lumotlar to'plash va kadastrida ro'yxatdan o'tkazish (7-kitob);

2-bosqich — obyektlarni chizmada joylashtirib kadastr rejasini tuzish;

3-bosqich — oldingi bosqichlarda olingan ma'lumotlarni hisobga olgan holda ma'lumotlar kompyuter bazasini yaratish.

Binolar va inshootlar davlat kadastr ma'lumotlari tumanlar, shaharlar bo'yicha tuziladi, ularning hududi hisobga olish uchastkalariga bo'linadi.

Tumanlar, shaharlar va boshqa aholi yashash punktlarining kadastrga oid bo'linishi chegaralarni belgilash va hududlarni tuman doirasida yoxud shahar, qo'rg'on chegaralarini hisobga olish uchastkalariga bo'lishni bildiradi.

Qoraqalpog'iston Respublikasiga, viloyatlarga, Toshkent shahriga, tumanlar, shaharlar va boshqa aholi yashash punktlariga, shuningdek, hisobga olish uchastkalariga yagona tizim bo'yicha kadastr kodi (raqami) beriladi.

Binolar va inshootlar davlat kadastr ma'lumotlari barcha davlat organlari, yuridik va jismoniy shaxslar uchun majburiy yuridik kuchga egadir

Kadastr hujjatlari binolar va inshootlar bilan fuqarolikhuquqiy bitishuvlarni amalga oshirishda, ularni loyihalashtirishda va boshqa yuridik harakatlarda huquqiy, iqtisodiy va texnik ma'lumotlar sifatida qabul qilinishi kerak.

Binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish bu obyektlar to'g'risidagi kadastr ma'lumotlarini shakllantirishdagi ishonchli hujjatlar va boshqa ma'lumotlardan foydalanilgan holda amalga oshiriladi.

Binolar va inshootlar to'g'risidagi kadastr ma'lumotlari mulk egalari, ularga ashyoviy huquqlarga ega bo'lgan shaxslar, uchinchi shaxslar, davlat ro'yxatidan o'tkazuvchi organ va boshqa davlat organlari tomonidan sudda talashilishi mumkin.

Binolar va inshootlarning davlat kadastrini yurituvchilar hamda bunda qonun buzilishlarini aniqlaganlar, bu haqda tegishli davlat organlariga, korxonalar, muassasalar, tashkilotlarga yoki prokuraturaga xabar berishga majburdirlar.

Mulk egasi bo'lgan binolar va inshootlarga ashyoviy huquqlarga ega bo'lgan yuridik va jismoniy shaxslar ularga tegishli bo'lgan bino va inshootlarga bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazilganligi to'g'risidagi hujjatlarga ega bo'lishlari shart.

Bino va inshootni davlat ro'yxatidan o'tkazish majburiyati mulk egasiga yoxud bino yoki inshootga ashyoviy huquqlarga ega bo'lgan shaxsga yuklanadi. Ular bino yoki inshootni davlat ro'yxatidan o'tkazish bo'yicha barcha yoki ayrim majburiyatlarini uchinchi shaxslarga yuklashlari mumkin. Bu huquqlarni va majburiyatlarni ro'yobga chiqarish qonun hujjatlariga muvofiq amalga oshiriladi.

Mulk egasiga yoxud bino yoki inshootga ashyoviy huquqlarga ega bo'lgan shaxslar yoki ular tomonidan vakolat berilgan shaxslar bino yoki inshootga bo'lgan mulk huquqi yoki boshqa ashyoviy huquqlar paydo bo'lgandan, o'zgargandan va to'xtagandan yoxud huquqiy holati o'zgargandan keyin bir oy muddatda bino va inshootga kadastr

yig'majildini tayyorlash va uni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun «Davergeodezkadastr» davlat qo'mitasining tuman (shahar) yer tuzish va ko'chmas mulk kadastrini davlat korxonasiga, huquqni belgilovchi hujjatlarni ilova qilgan holda buyurtma berishlari shart.

Binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish

Binolar va inshootlar davlat kadastrini ma'lumotlari barcha davlat organlari, yuridik va jismoniy shaxslar uchun majburiy yuridik kuchga egadir. Kadastr hujjatlari binolar va inshootlar bilan fuqarolikhuquqiy bitishuvlarni amalga oshirishda, ularni loyihalashtirishda va boshqa yuridik harakatlarda huquqiy, iqtisodiy va texnik ma'lumotlar sifatida qabul qilinishi kerak.

Mulk egasi bo'lgan binolar va inshootlarga ashyoviy huquqlarga ega bo'lgan yuridik va jismoniy shaxslar ularga tegishli bo'lgan bino va inshootlarga bo'lgan huquqlarni davlat

ro'yxatidan o'tkazilganligi to'g'risidagi hujjatlarga ega bo'lishlari shart.

Mulk egasi bo'lgan binolar va inshootlarga ashyoviy huquqlarga ega bo'lgan yuridik va jismoniy shaxslar ularga tegishli bo'lgan bino yoki inshootga bo'lgan mulk huquqi yoki boshqa ashyoviy huquqlar paydo bo'lgandan, o'zgargandan va to'xtagandan yoxud huquqiy holati o'zgargandan keyin bir oy muddatda bino va inshootga kadastr yig'majildini tayyorlash va uni davlat ro'yxatidan o'tkazish uchun «Davergeodezkadastr» davlat qo'mitasining Qoraqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahri yer tuzish va ko'chmas mulk kadastrini davlat korxonalarining tegishli tumanlar (shaharlar)dagi filiallariga, huquqni belgilovchi hujjatlarni ilova qilgan holda buyurtmanoma berishlari shart.

Tumanlar va viloyatga bo'ysunuvchi shaharlar bo'yicha binolar va inshootlarning davlat kadastrini yuritish O'zbekiston Respublikasi Yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat

kadastr davlat qo'mitasining Qoraqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahri yer tuzish va ko'chmas mulk kadastr davlat korxonalarining tegishli tumanlar (shaharlar) dagi filiallariga yuklanadi. Qoraqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahri bo'yicha kadastr ma'lumotlarini umumlashtirish tegishli ravishda O'zbekiston Respublikasi Yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastr davlat qo'mitasining Qoraqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahar yer tuzish va ko'chmas mulk kadastr davlat korxonalarini tomonidan amalga oshiriladi. Umuman Respublika bo'yicha kadastr ma'lumotlarini umumlashtirish, binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish ishlariga umumiy rahbarlik qilish, shu jumladan ularni metodik jihatdan ta'minlash O'zbekiston Respublikasi Yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastr davlat qo'mitasi tomonidan amalga oshiriladi.

Binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish bu obyektlar to'g'risidagi kadastr

ma'lumotlarini shakllantirishdagi ishonchli hujjatlar va boshqa ma'lumotlardan foydalanilgan holda amalga oshiriladi. Bino va inshootlar ma'lumotlari asosida tuman, shahar geofondlari yuritiladi. Tuman, shahar geofondlari — binolar va inshootlarning topografiya-geodeziya, kartografiya, mahandislikgeologiya, gidrogeologiya, ekologiya, sanitariya-gigiyena, sotsiologiya, loyihalash-rejalashtirish, tarixiy-madaniy, stixiyali ofatlar va texnogen falokatlari, texnik inventarizatsiyalanganligi va pasportlashtirilganligi, mikroseysmik rayonlashtirilganligi va seysmik turg'unligiga oid zamonaviy va tarixiy geoaxborot ma'lumotlari omboridir. Tuman, shahar binolari va inshootlari to'g'risidagi kadastr ma'lumotlarining kompyuter bazasi tuman, shahar binolari va inshootlarining kadastr, daftoriga kiritilgan ma'lumotlari asosida tuziladi. Binolar va inshootlar to'g'risidagi kompyuter ma'lumotlari Qorqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar, Toshkent shahri

bo'yicha yilning har choragida umumlashtiriladi va bir tizimga solinadi. Qoraqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahrining binolar va inshootlar to'g'risidagi kompyuter kadastr ma'lumotlari asosida O'zbekiston Respublikasi bo'yicha binolar va inshootlar to'g'risidagi kadastr ma'lumotlarining bir tizimga solingan kompyuter bazasi shakllantiriladi. Ma'lumotlarning kompyuter bazasi binolar va inshootlarni klassifikatsiyalashning quyidagi belgilar bo'yicha obyektlarning guruhlari bo'linishi asos qilib olinadigan yagona tizimi bo'yicha shakllantiriladi: binolar va inshootlarning maqsad yo'nalishi, mulk huquqi yoki boshqa ashyoviy huquqlarda, shuningdek qurilish-texnik tavsiflari bo'yicha hududiyliigi, yuridik va jismoniy shaxslarga tegishliligi.

Binolar va inshootlarning 31 dekabrda holati bo'yicha kadastr ma'lumotlari «Davergeodezkadastr» davlat qo'mitasi tomonidan har yili tumanlar, shaharlar, Qoraqalpog'iston Respublikasi, viloyatlar,

Toshkent shahri va O‘zbekiston Respublikasi bo‘yicha nashr etiladi.

Binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritishni tashkil etish

Binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish bo‘yicha munosabatlar O‘zbekiston Respublikasining qonun hujjatlari va Vazirlar Mahkamasining 1997 yil 2 iyundagi 278-son qarorining 1-ilovasi “Binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish tartibi to‘g‘risida”gi Nizom bilan tartibga solinadi.

Umuman Respublika bo‘yicha kadastr ma‘lumotlarini umumlashtirish, binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish ishlariga umumiy rahbarlik qilish, shu jumladan ularni metodik jihatdan ta‘minlash O‘zbekiston Respublikasi Yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastr davlat qo‘mitasi tomonidan amalga oshiriladi (1.1-shakl).

Qoraqalpog‘iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahri bo‘yicha kadastr ma‘lumotlarini umumlashtirish tegishli ravishda O‘zbekiston Respublikasi Yer

resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastri davlat qo‘mitasining Qoraqalpog‘iston Respublikasi, viloyatlar va Toshkent shahar yer tuzish va ko‘chmas mulk kadastri xizmati davlat korxonalarini (1.2-shakl) va ularning tuman (shahar) filiallari (1.3-shakl) tomonidan amalga oshiriladi.

Binolar va inshootlar Davlat kadastrini yuritish sohasidagi davlat boshqaruvi Binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish sohasidagi davlat boshqaruvini O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi, davlat hokimiyati mahalliy organlari va maxsus vakolatli davlat boshqaruvi organi amalga oshiradi. O‘zbekiston Respublikasi Yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastri davlat qo‘mitasi (1.1-shakl) Binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish sohasidagi maxsus vakolatli davlat boshqaruvi organi hisoblanadi.

→ Binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish sohasida quyidagilar O‘zbekiston

Respublikasi Vazirlar Mahkamasining vakolatlariga kiradi:

- Binolar va inshootlardan oqilona foydalanishga qaratilgan yagona davlat siyosatini ishlab chiqish;

- moliyalash va investitsiyalash sohasidagi ustuvor yoʻnalishlarni belgilash va masalalarni hal etish;

- binolar va inshootlarning holati toʻgʻrisidagi har yilgi milliy hisobotni tasdiqlash;

- binolar va inshootlarga boʻlgan huquqlarni va binolar va inshootlarga oid bitimlarni davlat roʻyxatiga olish tartibini belgilash.

— Binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish sohasida quyidagilar davlat hokimiyati mahalliy organlarining vakolatlariga kiradi:

- binolar va inshootlarga boʻlgan huquqlar hamda ularga oid bitimlarning davlat roʻyxatiga olinishini tashkil etish;

- binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish ishlarini mahalliy byudjet hisobidan moliyalash;

- binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritilishini tashkil etish va nazorat qilish;
- qonun hujjatlariga muvofiq boshqa vakolatlarni amalga oshirish.

Ø O‘zbekiston Respublikasi Yer resurslari, geodeziya, kartografiya va davlat kadastrini davlat qo‘mitasining binolar va inshootlar davlat kadastrini yuritish sohasidagi vakolatlariga quyidagilar kiradi:

- O‘zbekiston Respublikasining butun hududida binolar va inshootlar davlat kadastrini tashkil etish;
- binolar va inshootlarning holati to‘g‘risidagi har yilgi milliy hisobotni tuzish;
- normativ hujjatlarni belgilangan tartibda ishlab chiqish va tasdiqlash;
- mutaxassislarni tayyorlash hamda ularning malakasini oshirish ishlarini tashkil etish;
- qonun hujjatlariga muvofiq boshqa vakolatlarni amalga oshirish;
- viloyat yer tuzish va ko‘chmas mulk kadastrini xizmati davlat korxonalarining tuman (shaxar) filiallarini binolar va inshootlar

davlat kadastrini yuritishga doir faoliyatini muvofiqlashtirib boradilar;

· tuman (shaxar) filiallarining hisobotlarini umumlashtiradilar, binolar va inshootlarga egalik huquqi subyektlari, mintaqadagi binolar va inshootlar miqdori, sifati va ularni baholashga doir ma'lumotlar bankini yaratadilar, Respublika binolar va inshootlar ma'lumotlari yagona bankini yaratishda qatnashadilar.

BINOLAR

VA

INSHOOTLAR TURLARI VA TIZIMI

Tayanch so'zlar: Antiseysmik, panelli, jamoat, bino, tijorat, ishlab chiqarish, ombor, uy-joy, fond, soliq, ijara, sug'urta, investitsiyalash, poydevor, devor, orayopma, bostirma, tomyopma, seysmik, hudud

Binolar va inshootlar turlari va ulardan foydalanish xususiyatlari

Funksional mohiyati bo'yicha bino va inshootlar quyidagi 4 guruhga bo'linadilar: - uy-joy binolari; - binolar; - inshootlar; - me'moriy va

tarixiy yodgorliklar hisoblangan bino va inshootlar.

Bino va inshootlarning me'moriy-konstruktiv sxemalari o'zlarining konstruksiyalari hamda konstruktiv yechimlari bo'yicha keskin farqlanadilar. Konstruktiv sxemalariga qarab bino va inshootlar quyidagilarga bo'linadilar: - antiseysmik tadbirlarsiz qurilgan binolar; - antiseysmik tadbirlar bilan qurilgan binolar.

Konstruktiv yechimlari bo'yicha ular quyidagilarga bo'linadilar: - g'ishtdan yoki toshdan terilgan ushlab turuvchi devorli binolar; - yaxlit betondan tiklangan ushlab turuvchi devorli binolar; - yirik blokli binolar; - yirik panelli binolar; - karkasli binolar; - hajmli-blokli binolar; - yog'ochli binolar; - g'ishtpanelli binolar; - mustahkamligi past materiallardan qurilgan binolar (tuproq materiallar).

Bino va inshootlar shuningdek konstruktiv elementlari va injenerli jixozlanishi bo'yicha ham tasniflanadilar. Bino va inshootlarning konstruktiv elementlari hamda injenerli

jixozlanishi tavsifi quyidagi elementlari bo'yicha texnik kuzatuvlarning natijalari bo'yicha tuziladi:

♣ asosi, poydevori, tirgovich devorlari, yerto'la devorlari, kolonnalar,

♣ devorlar va ajratuvchilar, balkonlar, rigellar, fermalar, ustyopg'ichlar va to'shamlar, tomi, narvonlar, potoloklar, pollar, deraza, eshik, darvoza,

♣ vitrajlar, vitrinalar, ichki pardozlar, tashqi pardozlar, ramalar, krantagi balkalari, krantagi yo'llari, osma yo'llar, chiroqlar, tashqi narvonlar, santexnik jixozlari, elektr-jixozlari, issiq va sovuq suv ta'minoti, gaz ta'minoti va boshqalar.

Binolar inson hayot-faoliyati uchun zarur bo'lgan xonalarning mavjudligi bilan tavsiflanadilar. Maqsadli mohiyatiga qarab ular quyidagilarga bo'linadilar:

— **Jamoat binolari:** bolalar bog'cha-yaslilari, maktablar, o'quv muassasalari, do'konlar, kasalxonalar va poliklinikalar, sanatoriyalar,

sport inshootlari, o't o'chirish depolari, hammomlar, kir yuvish binolari, kinoteatrlar, mehmonxonalar, teatrlar, umumiy ovqatlanish va maishiy xizmat ko'rsatish korxonalari, ma'muriy muassasalar va loyihalash tashkilotlarining binolari va boshqalar.

— **Tijorat binolari:** restoranlar ofislari, do'konlar, mehmonxonalar, ijara uchun garajlar, omborxonalar, mulkiy majmua sifatidagi binolar va inshootlar.

— **Ishlab chiqarish binolari:** vositalari joylashgan hamda sanoat mahsulotlari ishlab chiqariladigan sanoat (ishlab chiqarish) binolari.

— **Yordamchi binolar:** transformator joylashgan, nasoslar joylashgan binolar, ayvonlar va x.z.

— **Qishloq xo'jalik binolari:** chorvachilik, parrandachilik fermalarning binolari, issiqxonalar, parniklar, mineral o'g'itlar omborxonalari, silosxonalar, katroshka va sabzavotlar saqlash binolari va inshootlar va h.z.

– **Omborlar:** neft va neft mahsulotlarini saqlash uchun rezervlar, don omborlari va elevatorlar, turli mohiyatdagi yerosti omborlari.

– **Inshootlar** boshqacha konstruktiv yechimlar natijasida binolarga kirmaydigan xonalarining yoʻqligi bilan tavsiflanadilar. Inshootlarning quyidagi turlari ajratiladi:

- injenerli-koʻpriklar, plotinalar, radiomachtalar;

- hajmli

– barcha tur va mohiyatdagi binolar;

- maydonli

–sport maydonchalari, filtrlash maydoni;

- chiziqli-yoʻllar, elektr uzatish liniyalari, tashqi quvurlar

yer usti balandli-loyihalash nuqtasidan yuqori joylashgan, minora koʻrinishidagi inshootlar;

- yer usti-loyihalash nuqtasida joylashgan yoʻllar, quvurlar;

- yer osti

– loyihaviy nuqtadan pastda joylashgan yertoʻlalar, xonalar;

- chuqurli

– loyihaviy nuqtadan pastda joylashgan quduqlar.

– **Uy-joylar:** kamkavatli uylar (3 qavatgacha), ko‘p qavatli uylar (4 dan 9 qavatgacha), yuqori qavatli uylar (10 dan 20 qavatgacha), minorali uylar (20 qavatdan baland), kondominiumlar, seksiyalar (podyezdlar), podyezdagi qavatlar, xonadonlar, xonalar, chorbog‘ uylar ham uy-joy.

– **Uy-joy fondi** – inson yashashi uchun yaroqli bo‘lgan turar joydan, shu jumladan uylar, kvartiralar, xizmat turar joylari, maxsus uylardan (yotoqxonalar, vaqtinchalik uy-joy fondi uylari, nogironlar, faxriylar, yolg‘iz qariyalar uchun internat-uyalar, shuningdek bolalar uylari va boshqa maxsus maqsadli uylardan) iborat bo‘lgan fond.

Uylarda joylashgan savdo, maishiy va nosanoat yo‘nalishidagi o‘zga ehtiyojlarga mo‘ljallangan, yashash uchun mo‘ljallanmagan joylar uyjoy fondiga kirmaydi.

– **Uy-joy fondi turlari** Uy-joy fondi xususiy va davlat uy-joy fondlaridan iboratdir. } **Xususiy uy-joy fondiga quyidagilar kiradi:**

- fuqarolar mulki bo‘lgan uy-joy fondi (yakka tartibda qurilgan uylar, xususiylashtirilgan, qurilgan hamda olingan kvartiralar va uylar, uy-joy qurish hamda uy-joy kooperativlariga qarashli uylardagi pay badallari to‘liq to‘langan kvartiralar, fuqarolar tomonidan qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa asoslarda mulk qilib olingan kvartiralar va uylar);

- xo‘jalik shirkatlari va jamiyatlari, kooperativlar, jamoat birlashmalari, jamoat fondlari hamda boshqa nodavlat yuridik shaxslarning mulki bo‘lgan va ularning mablag‘lari hisobidan qurilgan yoki auksionda yoxud qonun hujjatlarida nazarda tutilgan boshqa asoslarda olingan uy-joy fondi.

} **Davlat uy-joy fondiga quyidagilar kiradi:**

- mahalliy davlat hokimiyati organlari ixtiyorida bo‘lgan, mahalliy byudjetga tushgan soliqlar va boshqa majburiy to‘lovlar,

shuningdek qonun hujjatlarida nazarda tutilgan asoslar bo'yicha boshqa tushumlar hisobidan barpo etilgan munitsipal uy-joy fondi;

- davlat korxonalari, muassasalari va tashkilotlarining to'la xo'jalik yuritishida yoki operativ boshqaruvida bo'lgan idoraviy uyjoy fondi;

- mahalliy davlat hokimiyati organlari ixtiyorida bo'lgan, mahalliy byudjet mablag'lari hisobidan barpo etilgan, shuningdek xususiy, munitsipal, idoraviy uy-joy fondidan olib ularning balansiga berilgan, fuqarolarning ijtimoiy jihatdan himoyalangan, kam ta'minlangan toifalari uchun xususiylashtirish huquqisiz ijara shartlari asosida foydalanish uchun berilgan aniq maqsadli kommunal uy-joy fondi.

— **Uy-joy fondini saqlash faoliyati**

Uy-joy fondini saqlash faoliyati uylarni boshqarishga, ularga xizmat ko'rsatishga (tegishli texnik va sanitariya holatini saqlab turishga), ularni ta'mirlashga oid faoliyatni hamda ularni saqlashga va ularda yashash

hamda ko‘p kvartirali uyga tutash, obodonlashtirish elementlari bo‘lgan yer uchastkasidan foydalanish uchun zarur sharoitlar yaratishga qaratilgan boshqa faoliyatni o‘z ichiga oladi.

Uy-joy fondiga xizmat ko‘rsatish va unita‘mirlash belgilangan standartlar, normalar va qoidalarga muvofiq amalga oshiriladi.

Xususiy uy-joy fondini saqlash xarajatlarini moliyalashtirish mulkdorlarning mablag‘lari hisobidan amalga oshiriladi.

Munitsipal uy-joy fondini va aniq maqsadli kommunal uy-joy fondini saqlash xarajatlarini moliyalashtirish mahalliy byudjet mablag‘lari hisobidan belgilangan tartibda amalga oshiriladi.

Idoraviy uy-joy fondini saqlash xarajatlarini moliyalashtirish uy-joy fondi o‘z tasarrufida hamda balansida turgan davlat korxonalarini, muassasalari va tashkilotlarining mablag‘lari hisobidan amalga oshiriladi.

Favqulodda vaziyatlar oqibatida vayron bo‘lgan uy-joy fondini tiklash xarajatlarini

moliyalashtirish O‘zbyokiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining qarori asosida amalga oshiriladi.

Ko‘p kvartirali uylarni joriy va kapital ta‘mirlash uchun mablag‘larni jamlash (yig‘ish) tartibi O‘zbyokiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan belgilanadi.

– **Uy-joy fondini boshqarish**

Uy-joy fondini boshqarish uy-joy fondini, muhandislik uskunalari, shu uylarga tutash, obodonlashtirish elementlari bo‘lgan yer uchastkalarini lozim darajada saqlashni, ularga xizmat ko‘rsatish va ularni ta‘mirlashni hamda fuqarolarning yashashi uchun zarur sharoitlarni yaratishga qaratilgan boshqa faoliyatni o‘z ichiga oladi.

Davlat uy-joy fondini boshqarish uy-joy fondining mulkdori bilan boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilot o‘rtasida tuziladigan shartnomaga binoan amalga oshirilishi mumkin.

Xususiy uy-joy fondini boshqarish bevosita turar joylar mulkdorlari, shirkat, boshqaruvchi

(ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilot tomonidan yoxud qonun hujjatlariga muvofiq boshqacha usulda amalga oshirilishi mumkin. Ko‘p kvartirali uyni boshqarish usuli shu uydagi turar joylar mulkdorlari umumiy yig‘ilishining qarori bilan belgilanadi. Ko‘p kvartirali uydagi turar joylar mulkdorlarining umumiy yig‘ilishi to‘g‘risidagi nizom O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan tasdiqlanadi. Ko‘p kvartirali uy turar joylar mulkdorlari tomonidan bevosita boshqarilganda shu uydagi umumiy mol-mulknini saqlash yoki uni ta‘mirlash ishlarini bajarish bo‘yicha xizmatlar ko‘rsatish shartnomalari turar joylar mulkdorlari umumiy yig‘ilishining qarorlari asosida tuziladi. Bunda uchinchi shaxslar bilan munosabatlarda turar joylar mulkdorlari nomidan turar joylar mulkdorlarining umumiy yig‘ilishi tomonidan vakil qilingan turar joylar mulkdorlaridan biri yoki bir nechtasi ish ko‘rishga haqlidir. Shirkat tashkil etilgan ko‘p kvartirali uyni boshqarish «Xususiy uy-joy mulkdorlarining shirkatlari to‘g‘risida»gi O‘zbekiston

Respublikasi Qonunida belgilangan tartibda amalga oshiriladi.

Shirkat tashkil etilmagan ko‘p kvartirali uyni boshqarish boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilot tomonidan ko‘p kvartirali uydagi turar joylar mulkdorlari umumiy yig‘ilishining qarori asosida tuziladigan shartnomaga muvofiq amalga oshirilishi mumkin. Uy-joy fondini boshqarishga doir shartnomalarning namunaviy shakllari O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasi tomonidan tasdiqlanadi.

— **Uy-joy fondini boshqarish, unga xizmat ko‘rsatish va uni ta‘mirlash shartnomalari** Uy-joy fondini boshqarish, unga xizmat ko‘rsatish va uni ta‘mirlash shartnomalari yozma shaklda tuziladi. Boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilot, bir tomondan, va uy-joy fondi mulkdori yoki shirkat, agar shirkat tashkil etilmagan bo‘lsa, ko‘p kvartirali uydagi turar joylar mulkdorlari, ikkinchi tomondan, uy-joy fondini boshqarish shartnomasining taraflaridir.

Uy-joy fondini boshqarish shartnomasining majburiy shartlari quyidagilardan iborat:

⊗ boshqaruv amalga oshiriladigan ko‘p kvartirali uydagi joylar mulkdorlarining umumiy mol-mulki tarkibi hamda uyning manzili;

⊗ ko‘p kvartirali uydagi joylar mulkdorlarining umumiy molmulkini, shu uyga tutash, obodonlashtirish elementlari bo‘lgan yer uchastkasi saqlanishini ta’minlash bo‘yicha boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilotning majburiyatlari;

⊗ boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilot xizmatlariga haq to‘lash tartibi va miqdori;

⊗ ko‘p kvartirali uyning texnik hujjatlarini topshirish shartlari;

⊗ shartnoma bo‘yicha majburiyatlarning boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilot tomonidan bajarilishi ustidan nazoratni amalga oshirish tartibi.

Uy-joy fondini boshqarish shartnomasi shartlari ko‘p kvartirali uydagi joylarning barcha mulkdorlari uchun bir xil belgilanadi.

Agar uy-joy fondini boshqarish shartnomasida boshqacha tartib nazarda tutilmagan bo‘lsa, boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoki boshqaruvchi tashkilot ko‘p kvartirali uydagi joylar mulkdorlariga har yili uy-joy fondini boshqarish shartnomasining o‘tgan yilgi bajarilishi to‘g‘risida joriy yilning birinchi choragi ichida hisobot taqdim etadi.

Uy-joy fondining mulkdori yoki u vakolat bergan organ, shirkat, boshqaruvchi (ijrochi direktor) yoxud boshqaruvchi tashkilot uy-joy fondiga xizmat ko‘rsatish va uni ta‘mirlash uchun tegishli xizmat ko‘rsatuvchi va ta‘mirlovchi tashkilotlar bilan ishlarni bajarishga (xizmatlar ko‘rsatishga) doir shartnomalar tuzishga haqlidir.

Binolar va inshootlarni tizimga keltirish ko‘rsatgichlari

Binolar va inshootlarni bir tizimga keltirishda, ya'ni sinflanishini tuzish belgilarini aniqlash kerak .

Turar joy binolarini foydalanish maqsadi va vazifalari bo'yicha bir tizimga keltirishda, ularni sinflarga bo'luvchi

belgilarga quyidagilarni kiritish mumkin:

1. Binoning hududdagi joylashish belgilari – mikrorayon, massiv, kvartal, shirkat, maxalla, ko'cha, uyning raqami;
2. Huquq turi- mulkiy, xo'jalik yuritish va operativ boshqaruv;
3. Mulk shakli – xususiy yoki ommaviy turdagi;
4. Reja asosida yoki individual loyiha bo'yicha qurilgan bino;
5. Qurilgan yili;
6. Qavatlar soni;
7. Binoning balandligi;
8. Rejada ko'rsatilgan binoning o'lchamlari – uzunligi, eni va balandligi;
9. Binoning konstruktiv yechimining turi – panelli, karkasli, g'ishtli, paxsa, xom g'isht va

boshqalar; 10. Binoning asosiy yuk ko‘taruvchi konstruksiyalarining tavsifi – poydevorlar, devorlar, kashaklar, orayopmalar, bostirma, tom yopmalar;

11. Binoning hajmi;

12. Turar joy maydoni;

13. Yashovchilar soni;

14. Balans qiymati;

15. Elementar antiseysmik chora – tadbirlarning mavjudligi – antiseysmik choklar, antiseysmik tasmalar, o‘zaklar;

16. Qurilish maydonining xususiyatlari – belliklar mavjudligi, maydonni suv bosish ehtimoli va xokazolar;

17. Suv o‘tkazmaslik chora – tadbirlarning mavjudligi – o‘ra, ariqlar, drenajlar;

18. Oxirgi ta‘mirlash ishlarining turi va ta‘mirlangan yili;

19. Binoning konstruksiyalaridagi shikastlanishlarning mavjudligi, ta‘rifi va buzilishga olib keladigan sabablar.

Binolar va inshootlar tizimini yuritish

Binolar va inshootlarni bir tizimga keltirishda, ya'ni sinflanishini tuzish belgilarini aniqlash kerak.

Binolar va inshootlarni bir tizimga keltirishga quyidagi belgilar va maqsadlarni inobatga olish zarur: - binoning qaysi hududida joylashishini aniqlash (mikro seysmik rayonlashtirish bo'yicha); - har xil choratadbirlarga mansublarining ishlatilishi; - binoning zilzila bardoshligi hamda uning shikastlanishi darajasini aniqlash; - sodir bo'lishi mumkin bo'lgan zilzilalar natijasida keltirilgan zararni kamaytirish yoki yo'qotish (binoning shikastlanish rejasini olgan holda); - qurbonlar soni, tibbiy yordam ko'rsatish, ta'mirlash ishlari hamda iqtisodiy zararli aniqlash (binoning shikastlanish rejasini olgan holda); - binolarni kuchaytirish, zilzilabardoshligini oshirish, binolarni xavfsizligi foydalanishni ta'minlash kabi choratadbirlarni tadqiq etishga ishlatiladi.

Binolar va inshootlarning sifat hisobini yuritishda binolarni guruhlariga bo'lish

belgilarini asosiy ko‘rsatkich sifatida qabul qilib, maqsadli mohiyatiga qarab, ularni quyidagi toifalar bo‘yicha tasniflash mumkin:

“A” toifasi. Tadbirkorlikni yuritish uchun egasi tomonidan foydalaniladigan binolar va inshootlar, ularni quyidagi sinflarga bo‘linadilar: 1) Tadbirkorlikning ma’lum bir turini yuritishga moslashtirilgan va odatda ushbu tadbirkorlik bilan birgalikda sotiladigan, ixtisoslashtirilgan binolar va inshootlar (masalan, neftni haydash zavodlari, kimyo korxonalarini, mashina va qurilmalarni joylashtirish uchun sehlar); 2)

Ixtisoslashtirilmagan binolar – do‘konlar, ofislar, fabrikalar, omborlar, odatda ular sotiladi yoki ijaraga beriladi.

“B” toifasi. Investitsiyalar uchun bino va inshootlar asosan ijaraga berish asosida daromad olish yoki qo‘yilgan kapitaldan foyda undirish maqsadlarida egalik qiladilar.

“V” toifasi. Ortiqcha binolar va inshootlar bugungi kunda yoki kelgusida tadbirkorlikni

yuritish uchun, endilikda kerak bo'lmaydigan binolar va shu sababli xam ularni ortiqcha ko'chmas mulk sifatida atash mumkin. Yuqoridagilar bilan bir qatorda bino va inshootlar o'zlarining seysmik barqarorligi, noturar joylarning kapitalligi, uyjoylarning xizmat qilish muddati bo'yicha guruxlarga bo'lish mumkin. Bunday ma'lumotlar, shuningdek mavjud bino va inshootlar to'g'risidagi huquqiy xisob-kitob hamda baxolash ma'lumotlari bugungi bozor iqtisodiyoti sharoitida soliq, sug'urta, bino va inshootlarni oqilona bozorga tortish, investitsiyalar jalb qilish, aholini xuquqiy va iqtisodiy ijtimoiy muxofazalashda muxim ahamiyatga egadir. Bu esa, so'zsiz bino va inshootlar hisobini yaratish va yuritish uchun ularni bir tizimga keltirish zaruriyatini tug'diradi.

Ushbu sinflarga bo'luvchi belgilarni inobatga olgan holda, bino va inshootlar hisobini yaratish va yuritish hamda ularni bir tizimga keltirishda binolar va inshootlar klassifikatori

ma'lumotlaridan foydalanish maqsadga muvofiq bo'ladi.

Respublikamiz hududidagi binolar va inshootlar klassifikatsiyasi O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 1997 yil 2 iyundagi "O'zbekiston Respublikasida ko'chmas mulk davlat kadastrini yuritish to'g'risida"gi 278-sonli karorining ijrosini ta'minlash maqsadida ishlab chiqilgan bo'lib, unda binolar va inshootlar quyidagi tarkibda tafsiflanadi:

- (I) - turar-joy binolari;
- (II) - noturar-joy binolari;
- (III) - inshootlar;
- (IV) - tarixiy va madaniyat yodgorliklari.

Mazkur klassifikatorga xamda bino va inshootlar davlat kadastrini yaratishdagi huquqiy, texnik, iqtisodiy va geografik ko'rsatkichlarga asosan yuqorida qayd etilgan bino-inshootlar turlari xisobini yuritishni quyidagi ko'rsatkichlar asosida yaratish maqsadga muvofiqdir

- xo'jalik kompleksiga mansubligi bo'yicha;

- hizmat vazifasi bo'yicha;
- mulk turi bo'yicha;
- huquq turi bo'yicha;
- iqtisodiy ko'rsatkichlari bo'yicha;
- konstruktiv tuzilishi bo'yicha;
- zilzilaga chidamlilik darajasi bo'yicha;
- qurish tavsifi bo'yicha;
- muxandislik ta'minoti bo'yicha;
- muxofaza turlari buyicha.

Yuqorida qayd etilgan ko'rsatkichlar klassifikatsiyasi bino va inshootlar turlari bo'yicha 1 - ilovada keltirildi. Xududdagi bino – inshootlarning turlari xisobini yuritish uchun 6- ilovada keltirilgan binolar va inshootlarni turlari bo'yicha klassifikatsiyasini 2.1-jadvalga asosan ishlab chiqiladi. Shunday qilib, bino va inshootlarni tizimga keltirish Respublikamizda bozor munosabatlarini yanada chuqurlashtirish, jumladan, soliq, ijara, sug'urta, investitsiyalash xamda tadbirkorlikni rivojlantirish maqsadlarida xamda xududlar bo'yicha binolar va inshootlar

xisobini yuritish davlat tomonidan yuritiladigan
tadbir sifatida mavjuddir.