

**ЎЗБЕКИСТОН РЕСПУБЛИКАСИ ОЛИЙ ВА ЎРТА МАХСУС
ТАЪЛИМ ВАЗИРЛИГИ**

**САМАРҚАНД ДАВЛАТ АРХИТЕКТУРА-ҚУРИЛИШ
ИНСТИТУТИ**

ЖУРАКУЛОВ Д.О.

**ЕР ВА БИНО-ИНШОТЛАР
РЎЙХАТИ ВА ҲИСОБИ**

Дарслик

(5311500-Геодезия, картография ва кадастр)

**ТОШКЕНТ
2019 й.**

УДК 528.44.

КБК: 65.32-5

Ж-91

“Ер ва бино- иншоотлар рўйхати ва ҳисоби”. Дарслик. 560 бет.

Мазкур дарсликда ер ва бино- иншоотлар рўйхати ва ҳисоби фанининг вазифаси ва мақсади, ер ва бино-иншоотлар турлари ва фойдаланиш хусусиятлари, ер ва бино - иншоотларга бўлган ҳуқуқларни тасдиқловчи ҳужжатлар, давлат рўйхатига олиш аҳамияти, ер ва бино – иншоотларнинг миқдорий ва сифат ҳисоби ҳамда уларни юритиш тартиби ва қўлланиладиган картографик материаллар, шаҳар ва аҳоли пунктларида уй-жой фонди турлари ва ҳисоби, замонавий ахборот технологиялари асосида ер ва бино-иншоотлар ҳисобининг маълумотлар базасини яратиш масалалари муайян мисоллар асосида атрафлича баён қилинган.

Ушбу дарслик 5311500-Геодезия, картография ва кадастр (Бино-иншоотлар кадастри) ва (Қурилиш) таълим йўналишлари ҳамда 5А311502-Геодезия ва картография (Амалий геодезия) ва 5А311503-Бино ва иншоотлар кадастри магистратура мутахассисликлари талабаларига мўлжалланган. Шунингдек, дарсликдан ўрта махсус касб ҳунари таълимининг 3540101-Ер тузувчи ва геодезия ишлари техниги ҳамда 3540102-Картография ишлари техниги йўналишлари касблари бўйича таълим олаётган касб-ҳунари коллежлари талабалари ҳам фойдаланишлари мумкин.

В данным учебнике подробно рассказывается цели и функции инвентаризации и учета земли и зданий, типы земель и зданий-сооружений и особенности их использования, документы, подтверждающие права на землю и здания. Значение государственной регистрации, количественный и качественный учет земель и зданий и порядок их рассмотрения, прикладные картографические материалы, виды и расчет жилищного фонда в городах и

поселках. Создание базы данных расчета зданий и сооружений на основе современных информационных технологий подробно описываются в каждом конкретном случае.

Данный учебник предназначен для студентов направлений 5311500-Геодезия, картография и кадастр (Кадастр зданий и сооружений) и (Строительство), для магистрантов по специальности 5А311502-Геодезия и картография (Прикладная геодезия) и 5А311503- Кадастр зданий и сооружений, а также для студентов профессиональных колледжей, обучающихся по специальностям 3540101-Техник землеустройства и геодезии, 3540102-Техник картографии.

In this textbook, the mission and purpose of the land and buildings inventory and accounting science, types of land and structures and land use features, documents confirming the rights to land and buildings, the importance of state registration, the quantitative and qualitative accounting of land and buildings and the order of their maintenance and applied cartographic materials, types and calculation of housing fund in cities and settlements, the creation of a database of accounting of buildings and structures on the basis of modern information technologies are detailed on a case-by-case basis.

This textbook is intended for students studying in following directions: 5311500-Geodesy, cartography and cadastre (Building and Structures Cadastre) and (Construction) and for students majoring in the specialties: 5А311502-Geodesy and Cartography (Applied Geodesy) and 5А311503-Building and Structures Cadastre, as well as the students of vocational colleges studying in the specialty 3540101-Technician of Land Engineering and Geodesy and 3540102-Technician of Cartography Techniques can also use the textbook.

Тақризчилар: Эшқобил Юлдошев **Сафаров** – Ўзбекистон Миллий Университети профессори, техника фанлари доктори.

Насриддин Муродуллаев – Самарқанд давлат архитектура-қурилиш институти “Бино ва иншоотлар кадастри” кафедраси доценти, техника фанлари номзоди.

Шавкат Норбоевич Рўзиқулов – Самарқанд вилояти ер тузиш ва қўчмас мулк кадастри давлат корхонаси бошлиғи.

Ушбу дарслик Ўзбекистон Республикаси Олий ва ўрта махсус таълим вазирлигининг 2019 йил 20 июлдаги 654-сонли буйруғига асосан нашр этишга рухсат берилган.

СЎЗ БОШИ

Ушбу дарслик матни “Ер ва бино- иншоотлар рўйхати ва ҳисоби” фанининг намунавий ўқув режаси, намунавий ўқув дастури ва ишчи ўқув режалари асосида 5311500-Геодезия, картография ва кадастр (Бино ва иншоотлар кадастри) таълим йўналишининг III – IV босқичда ўқитиладиган дастлабки умумқасбий фанидан талабаларнинг ер ва бино-иншоотлар кадастрига доир ахборотларни шакллантириш, шаҳар ва қишлоқларда ер ва бино иншоотларни рўйхатга олиш ва миллий ҳисобини юритиш ҳамда компьютер ахборотлари тизимини шакллантириш ва миллий геогрфик ахборот тизимига тақдим этиш тартиблари тўғрисидаги маълумотларни олишлари учун ёзилди.

Дарслик матнини ёзишда муаллиф томонидан ушбу соҳага оид Ўзбекистон Республикасининг амалдаги қонунлари, қарорлари, меъёрий ҳужжатлари, ва йўриқномаларидан фойдаланилди ҳамда дарсликдаги мавзулар ер тузиш ва кадастр хизматларининг иш юритиш жараёнига мос равишда баён қилинди.

Дарслик матни 8 бобдан иборат, унда 40 та маърузалар, жадваллар сони 46 та, расмлар сони 26 та, шакллар сони 80 та, реестрлар сони 23та, иловалар сони 8 та ва фанга оид глоссарийлар сони 70 дан ортиқ, қисқартма сўзлар ҳамда фойдаланилган ва тавсия этилаётган адабиётлар рўйхатларидан иборат.

Дарслик матнини нашрга тайёрлашда ўз тавсияси билан катта ҳисса қўшган СамДАҚИ “Бино ва иншоотлар кадастри”кафедраси доценти, техника фанлари номзоди Н.Муродуллаев, “Геодезия ва картография” кафедраси доценти, техника фанлари номзоди Э.Х.Исаков ва техника фанлари номзоди, доцент Ғ.А.Артиқовларга фойдали маслаҳатлари учун муаллиф чин қалбдан ташаккур изҳор этади ҳамда илк дарслик матни бўлганлиги сабабли, муаллиф ушбу дарслик матни тўғрисида билдирилган барча танқидий фикр ва мулоҳазаларни мамнуният билан қабул қилади.

КИРИШ

Республикамизда ер ва бино-иншоотларга бўлган ҳуқуқий талаблар бозор иқтисодиётига ўтишнинг дастлабки кунлариданоқ орта борди ва бугунги кунда бозор муносабатларини янада чуқурлаштириш, жумладан, солиқ, ижара, суғурта, инвестициялаш ҳамда тадбиркорликни ривожлантириш мақсадларида давлат томонидан юритиладиган тадбир сифатида иқтисодиётнинг асосий йўналишларидан бирига айланди.

Ўзбекистон Республикаси Президенти Шавкат Мирзиёев раислигида 2017 йил 13 декабрь куни ер ресурслари, геодезия ва кадастр соҳасида амалга оширилаётган ислохотлар самарадорлигини ошириш масалаларига бағишланган йиғилишда “Ергеодезкадастр” давлат кўмитасининг асосий фаолият йўналишлари этиб ер ресурсларидан оқилона фойдаланиш, геодезия ва картография соҳаси фаолияти бўйича ягона давлат сиёсатини ишлаб чиқиш ва амалга оширилишини таъминлаш, ер ресурсларидан оқилона фойдаланиш, ерларни сақлаш ва муҳофаза қилиш, тупроқ унумдорлигини ошириш, геодезия ва картография фаолияти самарадорлигини кучайтириш бўйича давлат дастурлари ишлаб чиқиш ва амалга ошириш, давлат кадастрлари ягона тизимини юритиш, кўчмас мулк объектларининг электрон маълумотлар базасини такомиллаштириш ва доимий янгилаб бориш, соҳага замонавий ахборот-коммуникация технологияларини кенг жорий этган ҳолда, давлат кадастр хизматлари сифатини яхшилаш, тадбиркорлик субъектларига тезкор ва сифатли хизматлар кўрсатиш белгиланди.

Ер ва бино-иншоотларни рўйхатга олиш, улар ҳақида аниқ маълумотларни тўплаш, уларни бир жойга маълумотлар банкига (МБ) йиғиб керак бўлганда улардан самарали фойдаланиш, давлатнинг, жисмоний шахснинг ерга, бино -иншоотга бўлган ҳуқуқини ҳимоя қилиш, солиқ тизимини мукаммаллаштириш, ер ва бино иншоотлар ҳақидаги маълумотларни оммавий ахборат воситаларида эълон қилиш, уларни ким ошди бозорида сотиш ва сотиб олиш каби жуда кўп масалаларни ечишда ер

участкаси ва бино-иншоотлар билан бўладиган битимларни амалга оширишда ер ва бино-иншоотларни давлат рўйхатидан ўтказиш, уларнинг миқдорий ва сифат ҳисоби ҳамда уларни юритиш тартиби, шаҳар ва аҳоли пунктларида уй-жой фонди турлари ва ҳисоби, замонавий ахборот технологиялари асосида ер ва бино-иншоотлар ҳисобининг маълумотлар базасини яратиш масалалари жуда катта аҳамиятга эгадир.

Ўзбекистон Республикасида шаҳар, қишлоқ аҳоли пунктларида ер ва бино-иншоотлар рўйхати ва ҳисобини юритишни ташкил қилиш ишларини ўрганиш ва давр талабига мослаштириш шу бугунги куннинг долзарб масаласи бўлиб, ушбу дарслик матни талабаларнинг ер ва бино-иншоотлар кадастрига доир ахборотларни шакллантириш, шаҳар ва қишлоқларда ер ва бино иншоотларни рўйхатга олиш ва миллий ҳисобини юритиш ҳамда компьютер ахборотлари тизимини шакллантириш ва миллий геогрфик ахборот тизимига тақдим этиш тартиблари тўғрисидаги маълумотларни олиш имконини беради.

1-БОБ. АҲОЛИ ПУНКТЛАРИ, ЕР ВА БИНО - ИНШООТЛАР ТУРЛАРИ ВА УЛАРДАН ФОЙДАЛАНИШ ХУСУСИЯТЛАРИ.

1.1. Ер ва бино- иншоотлар рўйхати ва ҳисоби фанининг вазифаси ва мақсади.

Таянч сўзлар: Шаҳар, посёлка, қишлоқ, аҳоли пунктлари, бош режа, шаҳарсозлик, геодезия, картография, кадастр, ер тузиш, ер кадастри, ҳуқуқий, иқтисодий, экологик.

Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2005 йили 30 августдаги “Шаҳар, шаҳар посёлкалари ва қишлоқ аҳоли пунктларининг бош режалари амалга ошириш жараёнлари такомиллаштириш тўғрисида” қарор талабларини ва Ўзбекистон Республикаси “Шаҳарсозлик кодекси”ни ҳисобга олган ҳолда қишлоқ аҳоли пунктларини шаҳарсозлик ҳужжатлари билан имкон қадар қисқа муддатларда ва кам харажатлар эвазига таъминлаш мақсадида қишлоқ фуқаролари йиғини ҳудудининг архитектура–режавий ташкиллаштириш бўйича комплекс лойиҳа ишлаб чиқишда қишлоқ турар жойларини географик жойлашуви, иқлим шароити, маиший хизмат кўрсатиш объектларини жойлашуви ишлаб чиқариш ва табиатни ҳисобга олган ҳолатда замонавий шаҳарсозлик ҳужжати билан таъминлаш зарурияти қайд қилинган.

Ушбу фан геодезия, картография ва кадастр, ер тузиш ва ер кадастри соҳалари бўйича Ер кадастрига доир ахборотларни, Шаҳар ва қишлоқларда ер ва биноларни рўйхатга олиш, ерни ҳисобга олиш ва ер баҳосига оид ахборотлар мажмуини ташкил этишини, ҳамда давлат ҳокимияти ва бошқарув органлари, шунингдек манфаатдор юридик ва жисмоний шахслар фойдаланиши учун мўлжалланган бўлиши тўғрисидаги билимларни қамраб олади.

Ер, бино ва иншоотлар рўйхати ва ҳисобини юритиш тарихи. Экин ерлари ҳақида маълумотларни тўплаш, ундан ассосан солиқ солиш мақсадида фойдаланиш тарихи беш минг йиллар нарига бориб тақалади. Бу

борада геодезия фанининг пайдо бўлиши тарихига мурожаат қилишнинг ўзи кифоя.

Қадимда ҳам, ўрта асрларда ҳам барча мамлакатларда экин майдонларига солиқ солиш одат тусига кирган. Зеро, давлат қудрати солиққа боғлиқ. Ишни бажариш учун эса фойдаланиладиган ерлар ўлчанган, ҳисобга олинган. Демак ер ҳисоби, ундан олинган ҳосил ҳисоби бўлган.

Қадимги Римда ерларни рўйхатга олиш ҳисоби (кадастр) ҳақидаги маълумотлар эрамиздан олдинги V асарларга мансуб.

Англияда ер солиғи 991 йилдан бошлаб жорий этилган. 1066 йилда эса кадастр тузилган.

Францияда биринчи кадастр “Ҳисоб китоби” 1269 йилдан бошлаб ёзилган.

Ерлар рўйхати ва ҳисобининг қўлланилиши, ер майдонларини ўлчаш билан доимий равишда узвий боғлиқ бўлиб келган. Қадимда ҳам, ўрта асрларда ҳам барча мамлакатларда экин майдонларига солиқ солиш одат тусига кирган. Чунки, ҳар бир давлатнинг қудрати солиққа боғлиқ бўлиб, фойдаланиладиган ерлар ўлчанган ва ҳисобга олинган.

Ерлар рўйхати ва ҳисоби Қадимий Римда мавжуд бўлиб, ердан олинадиган солиқлар белгиланиб борилган. Қадимий Миср ва Византия мамлакатларида ер ресурсларини ҳисобга олиш ва ерларнинг ҳақиқий баҳосини белгилаш учун ерларни рўйхатга олиш ҳисоби маълумотларидан фойдаланилган.

Шарқий Европада илк бор ерни баҳолаш XVIII асрнинг бошларида амалга оширила бошланган. Европа мамлакатларида кўрғазма сифатида “Милан кадастри” деб номланган дастур қабул қилинган. Ушбу дастурда ер участкалари рўйхати ва ҳисобининг қуйидаги вазифалари кўрсатилган эди: ҳар бир ер участкаларининг режалари тузилиб, ер майдонларининг чегаралари, ерларнинг сифати, ердан олинадиган ўртача ҳосилдорлиги ва олинадиган соф фойда миқдори аниқланиб борилган ва кадастр китобига киритилган.

Англияда ер солиғи 991 йилдан бошлаб жорий этилган.

Францияда биринчи “Ер участкалари ҳисоб китоби” 1269 йилдан бошлаб ёзила бошлаган.

1790 йилда Франциянинг Миллий мажлиси томонидан ўта номутаносиб бўлган солиқлар бекор қилиниб, ҳар бир ер участкаларидан олинган соф фойдага нисбатан ер солиғини олиш қабул қилинди. Бошида баҳолаш комиссияси томонидан ер эгаларининг фикрлари билиниб, ҳақиқий ер ҳолати аниқланган, ҳамда қўшимча солиқлар белгиланиб, даромад миқдорига қараб тенг равишда тақсимланган. Аммо соф виждонлиликка қаратилган ҳисоб-китоблар ўзини оқламади. Шу сабабли 1798 йилда бу мамлакатда ерни баҳолашнинг янги усули белгиланди: яъни ерни баҳолаш баҳоловчиларнинг виждонийлигига қараб эмас, балки соф фойдани аниқлаш орқали амалга ошириладиган бўлди. Мамлакатнинг ҳар бир жойларидан бир нечта ер участкалари ажратилиб олиниб суратга туширилар ва ерлар баҳоланар эди. Тез орада ерларни суратга олиш ва баҳолаш танлаб эмас, балки барча ер участкаларида амалга оширила бошланди. Бу эса, улар орасида солиқларни тенг равишда бўлинишига имкон яратди. Шу сабабли 1807 йилда қабул қилинган қонунга асосан “парцелляр” ли ер участкаларини “ҳисоб-китоб” қилиш кадастрига ўтилди.

Ер участкалари тўлиқ суратга туширилиб, режалари тузилгандан кейин, ҳужжатлар баҳолаш-эксперт комиссиясига берилган. Баҳолаш экспертлари ернинг ҳақиқий ҳолатини кўздан кечириб, ернинг сифатини, қайси экин тури экилишини ва қайси синфга мансублигини аниқлаб, ўртача соф фойда миқдорини белгилаб берган. Бунда қишлоқ хўжалик маҳсулотларининг баҳоси кейинги 15 йилдаги ўртача миқдорига қараб олинган. Ер участкаларининг рўйхати ва ҳисоби билан шуғулланувчи кишилар (Кадастр хизмати) га Молия вазирлиги раҳбарлик қилган. Ер участкаларининг рўйхати ва ҳисоби билан шуғулланувчилар икки гуруҳга бўлинган: биринчи гуруҳга ерни ўлчаб берувчи геометрлар, иккинчисига солиқ назоратчилари ва ерларни синфларга бўлувчи шахслар кирган.

Австрияда ер участкаларини рўйхатга олиш ва ҳисоб ишлари XIX асрнинг биринчи ярмида илк бор ўтказилган. У пайтларда бу мамлакатда қонуний равишда ерларни чегаралаш ер участкаларини рўйхатга олиш ва ҳисоб билан боғлиқ эмас эди. Кадастр томонидан берилган маълумотлар асосида солиқлар бўлинар ва ҳар бир шахсга етказилар эди.

Француз ва Австрияликларнинг энг катта ва асосий камчиликлари шундан иборат эдики, улар ҳар бир ер участкалари учун махсус мураккаб ишлаб чиқилган таърифлар асосида ерларни баҳолаганлар. Шунинг учун кадастрни киритиш ишлари бу давлатларда узоқ муддатга чўзилган.

Пруссия кадастрини ташкил этишда сезиларли даражада олга кетилди, уни амалга ошириш учун атига 4 йил зарур бўлди ҳолос. Бу мамлакатда солиқларни тенг равишда бўлинишига сабаб ҳар бир ер майдони бирлик сифатида қабул қилиниб, ундан соф фойда олинган. Шунинг учун соф фойдани аниқлашда ҳар қайси ер участка майдонини баҳолаш зарурияти керак бўлмади. Ерларни баҳолашни амалга ошириш учун мамлакат миқёсида мавжуд бўлган барча ерлар суратга туширилиб, кадастр ишлари тез, арзон ва жуда соддалаштирилган ҳолда бажарилди. Энг асосийси кадастрлаш процессида ерларни бир турлиликка олиб келиниб ва бир вақтда баҳолашга эришилди, бу эса иқтисодий таққослаш учун жуда муҳимдир. Кейинчалик Пруссия кадастри кўриниши жиҳатдан ўзгариб борди, ер участкаларининг чегаралари қонуний равишда ҳужжатлаштирилди ва кадастр китобига киритилиб борилди.

Россия давлатида ер участкалари рўйхати ва ҳисоб ишларини тадбиқ этиш 1842 йилдан бошланиб, 20 йил давом этган. Ер участкаларини рўйхатга олиш ва ҳисоб ишларини ўша даврда Россиянинг давлат мулки вазирлигининг кадастр гуруҳлари амалга оширган. Улар ер майдонларини тоифаларга бўлишда қишлоқ хўжалик маҳсулотларининг ҳосилдорлиги қакидаги маълумотларига таянган ҳолда иш олиб борган. Россияда ерларни баҳолашда ўртача ҳосилдорлик сўраб-суриштириш йўли билан ёки тўғри назорат қилиш орқали аниқланиб, умумий даромад миқдори белгиланган.

Бундан ишлов учун қилинган харажатлар ҳисобланиб, ҳар бир турдаги ер майдонидан олинадиган соф фойда аниқланган. 1899 йилда Россиянинг Давлат Мулки вазирлиги ерни баҳолашнинг янги қоидаларини киритди, унинг асосига шартли равишда ишлов бериладиган ерларни бешта классификацияга бўлган, яъни энг яхши ерлардан то энг ёмон турдаги ерларгача бўлинган.

АҚШда ер участкаларини рўйхатга олиш ва ҳисобини жорий этиш 1785 йилдан бошланган. Ер участкаларини рўйхатга олиш ва ҳисоб ишларини бошқариш давлат томонидан назорат қилиниб, икки гуруҳга бўлинган. Геодезия хизматидаги гуруҳ вакиллари, ерларнинг чегараларини майдонларини, қурилган биноларнинг ўлчамларини, ҳажмини аниқлаш билан шуғулланган. Иккинчи гуруҳ хизматчилари ҳуқуқшунослардан иборат бўлиб, улар ер ва кўчмас мулк эгаларининг мулкка бўлган эгалик ҳуқуқини аниқлашган, ҳамда махсус кадастр китобларига киритиб, суд идораларида сақланган.

Амир Темурнинг “Темур тузуклари” китобида келтирилишича ер майдонининг миқдори, ундан олинадиган ҳосил солиқ миқдорини белгиланган, экин ерлари ўлчанган ва олинадиган ҳосил ҳисобга олинган. Агарда нотўғри маълумотлар йиғилган бўлса хизматчилар жазоланган. Ўлчаш натижаларини махсус давлат ходимлари ва ерлар билан шуғулланувчи олий мансабдорлардан иборат - холиса деб аталувчи хайъат текширган. Холиса эгасиз қолган ерларни обод қилишга ёрдам берган.

Ўзининг моҳияти бўйича кадастрни учта катта тоифага бўлиш мумкин: солиқ ёки фиксал-солиққа тортиш тартиби ва миқдорларини аниқлаш мақсадида кўчмас мулкка тавсиф бериш учун; ҳуқуқий ёки юридик – мулкка эгалик қисми ҳуқуқини ҳимоя қилиш учун; кўп мақсадли –кенг кўламдаги ҳуқуқий, иқтисодий,экологик, шаҳарсозлик масалаларини ҳал қилиш, шунингдек ҳудудни ривожланишини бошқариш ва режалаштириш муаммоларини ҳал қилиш учун кўп мақсадли турли типдаги объектлар,

жумладан ер, ўрмон ва бошқа табиий ресурслар, инфратизимлар, ижтимоий-иқтисодий воқеаликлар тўғрисидаги маълумотларни ўз ичига олади.

Фанни ўқитишдан мақсад – талабаларни қишлоқ лойиҳалашнинг асослари ва яқка тартибида амалга ошириладиган турар жой қурилишининг ривожланиши, қишлоқ инфратузилмаси яхшилаш, ва бундан барча қишлоқ аҳоли пунктларининг схематик бош режалари ишлаб чиқиладиган, ер ресурслари, турар жой фонди, ижтимоий ва муҳандислик инфра тузилмалардан оқилона тарзда фойдаланиш масалалари ҳал қилинди.

Фаннинг вазифаси – талабаларга ҳар бир аҳоли пунктини ривожланиш истиқболининг ҳал қилинишини асоси ҳисобланган комплекс шаҳарсозлик ҳужжатиدير. Бу лойиҳа қишлоқ фуқаролари йиғини ёки қишлоқ хўжалик корхонасининг бутун ҳудуди, шу жумладан қишлоқ аҳоли пунктлари, ишлаб чиқариш майдонлари, муҳандислик иншоотлари, экинзорлар ва бошқалар учун ишлаб чиқиладиган. Бу ҳужжат тасодифий, ижтимоий-иқтисодий зарурати тасдиқланмаган объектларининг қурилишга йўл қўймайди ва ниҳоят, қишлоқ фуқаролари йиғини ҳудудининг меъморий –режавий ташкиллаштириш лойиҳаси барча қишлоқ фуқаролари йиғини бош режаларини ишлаб чиқишда асос бўлиб хизмат қилади.

Фан бўйича талабаларнинг билим, кўникма ва малакаларига қўйиладиган талаблар қуйидагилар:

- умумий ва қишлоқ хўжалигидаги фойдаланиладиган ерлар;
- махсус мақсадларга мўлжалланган ерлар;
- шаҳар ва аҳоли пунктларида хусусий уй-жой фонди;
- давлат уй-жой фонди, коммунал уй-жой фонди *ҳақида тасаввурга эга*

бўлиши;

- шаҳар ва қишлоқ аҳоли пунктларида ер участкаларини тақсимлашни;
- шаҳар ва қишлоқ аҳоли пунктларида ерга оид муносабатларни тартибга солишда маҳаллий давлат ҳокимияти органларининг ваколатларини *билиши ва улардан фойдалана олиши;*

- ер ва бино-иншоотлар муаммолари ва уларни ечиш йўллари;

– шаҳар ва қишлоқ аҳоли пунктларида ер ва бино-иншоотларни муҳофаза қилиш ва улардан оқилона фойдаланишни ташкил этиш кўникмаларига эга бўлиши лозим.

**Фаннинг ўқув режадаги бошқа фанлар билан ўзаро
боғлиқлиги ва услубий жиҳатдан узвийлиги.**

“Ер ва бино иншоотлар рўйхати ва ҳисоби” фани асосий умумқасбий фани ҳисобланиб, 6-7-8-семестрларда ўқитилади. Дастурни амалга оширишда ўқув режасида режалаштирилган умумқасбий (ер кадастри, Давлат кадастри асослари, бино ва иншоотлар кадастри, геодезия, топографик-картографик чизмачилик) фанларидан етарли билим ва кўникмаларга эга бўлишлик талаб этилади.

Фаннинг ишлаб чиқаришдаги ўрни- Республикамизнинг иқтисодиёт тармоқларида бозор ислоҳотларини чуқурлаштириш ва аграр соҳани ривожлантиришнинг асосий йўналишларидан бири барча мавжуд ресурслардан, хусусан ер ресурсларидан, бино ва иншоотлардан оқилона ва самарали фойдаланишни ташкил этишни такомиллаштириш ҳисобланади.

Шунинг учун “Ер ва бино иншоотлар рўйхати ва ҳисоби” фани ер ва бино-иншоотларнинг ҳисобини белгилашда ва уларнинг ўринларини аниқлашда, кадастр маълумотларини асослашда муҳим аҳамият касб этади. Ушбу фан умумқасбий фани ҳисобланиб ишлаб чиқаришда геодезия, ер тузиш ва ер кадастри соҳаларининг ажралмас бўғинидир.

Назорат саволлари:

1. «Кадастр» сўзи кишилиқ жамиятига қачон кириб келган ва бу сўз олдинлари нимани англатган?
2. Кадастр, яъни ер кадастри учун хариталар яратиш амалиёти қачон белгиланган?
3. Фан бўйича талабаларнинг билим, кўникма ва малакаларига қўйиладиган талаблар?
4. Фанни ўқитишдан мақсад?
5. Фаннинг вазифаси?

1.2. Шаҳар, қишлоқ аҳоли пунктлари турлари ва улардан фойдаланиш хусусиятлари.

Таянч сўзлар: Аҳоли сони, шаҳар, ишчилар посёлкаси, дала ховлилари (дачние) посёлкалар, дам олиш санатория посёлкалари (курортные поселки), қишлоқ.

Аҳоли турар жой худуди халқ хужалиги соҳаси буйича шаҳар, шаҳар типидagi поселка ва қишлоқларга булинади:

Шаҳар деб- асосан аҳолиси, саноат корхоналари, майиший хизмат кўрсатиш, бошқарув маданий ва илим фан соҳаларида шуғулланувчи тураржой худудига айтилади.

Шаҳар ва қишлоқ оролигида жойлашган тураржой, худуд шаҳар типидagi шаҳарча дейилади ва улар қуйидагиларга бўлинади:

а) **Ишчилар шаҳарчаси** - бу поселкалар катта заводлар, фабрикалар шахталар, табиий ер ости казилма бойликлари, электростанциялар темир йул станциялари, катта қурилиш ва бошқа иктисодий жихатдан жуда керакли бўлган иншоотлар жойларда, аҳоли 3 мингдан 12 минг гача бўлган тураржой худудига айтилади.

б) **Дала ховлили /дачние/ шаҳарчалар** шаҳар худудидан ташқарида жойлашган бўлиб, асосий вазифаси шаҳар аҳолисининг сойларида дам олиш озик-овкат маҳсулотлари билан маълум % таъминлаш учун мулжалланган, қишлоқ хўжалик ишлари билан поселка аҳолисининг 25%-дан ками шугуланган булиш керак.

в) **Дам олиш санатория шаҳарчалари / курортные поселки/** - бундай поселкалар табиий шароити инсон соғлигини соғламлантирувчи жойларга аҳолиси 2 минг кишидан кам булмаган ва бу аҳолининг 50% Вақтинча келиб даволанувчи аҳоли бўлган жойларга айтилади.

Қишлоқлар деб - шаҳар ва шаҳар типидagi поселка статусга эга булмаган ишлаб чиқаришидан ваа катта кичиклигидан катий назар аҳоли тураржой худудига айтилади.

Қишлоқ аҳоли пунктини уч хил турга булинади:

а) **Қишлоқ хўжалик аҳоли пункти**-бундай жойга қишлоқ хўжалик ташкилотларини, бирлашмалар маркази ва уларнинг хўжаликлар-аро булимлари жойлашган қишлоқлар киради.

б) **Қишлоқ-хужалигида боғлиқ булмаган қишлоқ аҳоли пункти**-бундай жойга алоҳида саноат корхоналари, курилиш ташкилотлари, урмон хужалиги ва транспортларга хизмат килувчи қишлоқлар киради.

в) **Аралаш шаклдаги қишлоқ аҳоли пункти**-бундай жойга район маркази ва жамоа хужалиги еридан фойдаланмойдиган аҳоли пунктини киради. Бу қишлоқ аҳолисининг асосий қисми худудидан ташқарида жойланган, саноат корхоналарида, транспорт сахосида ва бошқа ишлаб чиқариш ташкилотларида ишлайди.

Хамма қишлоқ аҳоли пунктлари СНиП 2.07.01.97 да курсатилганидек куйидаги қишлоқ аҳоли пунктларига булинади:

1. Улкан аҳоли пункти-аҳолиси 5 мингдан куп булса.
2. Катта _____ 2 мингдан 5 мингача.
3. Уртача _____ 5 дан 1 мингача.
4. Кичик _____ 500 киши ва ундан кам.

Хамма тураржой пункти аҳолиси 3 та гуруҳга булинади: яъне қишлоқни ташкил килувчи аҳоли, хизмат килувчи ва ишлаб чиқаришда катношмайдиган аҳолиларга- булинади .

а) **Қишлоқни ташкил килувчи аҳоли гуруҳига**-қишлоқ хўжалик курилишда, к/хўжалик машиналарини ремонт килишда, к/хўжалик махсулотларини кайта ишлашда,к/хўжалик ишларида ва чорвочилик сохасида ишлаетган ишчилар киради.

б) **Хизмат килувчи аҳоли гуруҳига**- шу қишлоқ аҳолисига хизмат курсатадиган жамоа бинолари, ташкилотлар ва корхоналарда ишлаетган ишчилар киради.

в) Ишлаб чиқаришда катнашмайдиган аҳолилар гуруҳига-боғча, мактаб ештдаги болалар, нафақа ешидаги уй иши билан шугулланувчилар, коледж, лице ва институт талабалари киради.

Аҳоли пунктларининг чегараси.

Аҳоли пунктларининг чегараси — шаҳар, посёлка, қишлоқ аҳоли пункти ерларининг ташқи чегаралари бўлиб, улар ана шу ерларни бошқа ерлардан ажратиб туради.

Аҳоли пунктларининг чегарасини белгилаш тасдиқланган шаҳарсозлик ва ер тузиш ҳужжатлари асосида амалга оширилади. Аҳоли пунктларининг чегараси юридик ва жисмоний шахслар ер участкаларининг чегаралари бўйича белгиланиши лозим.

Шаҳар атрофи ҳудудлари.

Шаҳар атрофи ҳудудлари шаҳар билан ягона ижтимоий, табиий ва хўжалик ҳудудини ташкил этувчи шаҳар чегарасидан ташқаридаги ерларни ўз ичига олади. Шаҳар атрофи ҳудудларида шаҳар атрофидаги қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқариши ҳудуди, аҳоли дам олиш ҳудудлари, шаҳарни ривожлантириш учун захира ерлар ажратилади.

Шаҳар атрофи ҳудудларининг чегаралари ва ҳуқуқий режими қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

Назорат саволлари:

1. Шаҳар, қишлоқ аҳоли пунктлари, аҳоли яшаш жойларининг таснифи
2. Шаҳар деб нимага айтилади?
3. Ишчилар посёлкаси тўғрисида тушунча беринг.
4. Дала ховлилари (дачние) посёлкалар тўғрисида гапиринг.
5. Дам олиш санатория посёлкалари (курортние посёлки) нима?
6. Қишлоқ аҳоли пункти неча хил турга бўлинади?
7. Қишлоқ-хўжалигига боғлиқ бўлмаган қишлоқ аҳоли пунктига таъриф беринг.
8. Аралаш шаклдаги қишлоқ аҳоли пункти тўғрисида тушунча беринг.
9. Аҳоли пунктларининг (шаҳарлар, посёлкалар ва қишлоқ аҳоли пунктларининг) ерларига тариф беринг.
10. Шаҳарлар ва посёлкалар ерларининг таркиби тўғрисида тушунча беринг.

1.3. Шаҳар (шахарча) аҳоли пунктларидаги ер турлари ва улардан фойдаланиш.

Таянч сўзлар: Шаҳар, шахарча, чегара, қурилиш, сув фонди, саноат, транспорт, алоқа, мудофаа, захира, уй-жой, корхоналар, муассасалар, маданий-маиший, саноат, объект, қуриш, капитал, қурилиш, чодир, дўконча, реклама, иншоот, ёритиш, канализация, трубопровод, сузориш, қурилма.

Шаҳар (шахарча) ерларининг таркиби

Шаҳар (шахарча)ларнинг маъмурий чегараларидаги барча ерлар шаҳар (шахарча)ларнинг ерлари жумласига киради. Бу ерлар таркибига қуйидагилар киради:

- 1) шаҳар (шахарча) қурилиши ерлари;
- 2) умумий фойдаланишдаги ерлар;
- 3) қишлоқ хўжалигида фойдаланиладиган ерлар ва бошқа ерлар;
- 4) дарахтзорлар эгаллаган ерлар;
- 5) саноат, транспорт, алоқа, мудофаа ва бошқа мақсадларга мўлжалланган ерлар;
- 6) алоҳида муҳофаза этиладиган ҳудудларнинг ерлари;
- 7) сув фонди ерлари;
- 8) захира ерлар.

Шаҳар (шахарча) қурилиши ерлари

Шаҳар (шахарча) қурилиши ерларига уй-жой, коммунал-маиший, маданий-маърифий, саноат, савдо, маъмурий ва бошқа бинолар ҳамда иншоотлар қурилган ёки шундай бино ва иншоотлар қуриш учун берилган ҳамма ерлар киради.

Шаҳар (шахарча) қурилиши ерлари корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга уй-жой, маданий-маиший, саноат объектлари қуриш ва капитал қурилишнинг бошқа турлари учун фойдаланишга, фуқароларга эса, яқка тартибда уй-жой қуриш ва уй-жойни ободонлаштириш учун мерос қилиб қолдириладиган умрбод эгалик қилишга берилади.

Шаҳар (шахарча)нинг қурилиш учун ажратилган, лёкин вақтинча шу мақсадда фойдаланилмаётган ерлари енгил турдаги объектлар (савдо чодирлари, дўкончалар, реклама иншоотлари ва шу кабилар) қуриш ва ўзга эҳтиёжлар учун вақтинча фойдаланишга шаҳар ёки туман ҳокими қарори билан берилиши мумкин.

Ер участкасининг ёхуд ундаги иморатнинг у ёки бу қисми коммунал хизматдан (ёритиш, канализация, трубопровод, суғориш қурилмалари ва шу кабилар), ер участкаларининг эгалари ёки ундан фойдаланувчилар эса, мустақил равишда ўзича ёки транспортда кириб-чиқиш имконидан маҳрум бўлиб қоладиган бўлса, ер участкасининг бўлинишига йўл қўйилмайди.

Агар ер участкасига хўжалик бинолари (гараж, отхона, оғилхона, омборхона, ертўла ва шу кабилар) қуриш ушбу участкада жойлашган юридик шахслар ёки уй-жойларда яшовчи жисмоний шахсларнинг манфаатларига зарар келтирса, бундай қурилишни амалга оширишга йўл қўйилмайди.

Табиий офат ёки бошқа сабаблар билан иморат бузилган тақдирда бузилган иморатнинг мулкдори иморат бузилган кундан бошлаб икки йилдан кечиктирмасдан иморатни тиклашга ёки ана шу участкада янги иморат қуришга киришса, бузилган иморат мулкдорининг ер участкасига эгалик қилиш ёки ундан фойдаланиш ҳуқуқи сақланиб қолади, шаҳарни ёки посёлкани режалаштириш ва уни қуриш лойиҳасида ана шу ер участкасидан бошқача тарзда фойдаланиш назарда тутилган ҳоллар бундан мустасно. Бундай ҳолларда бузилган иморатнинг мулкдорига ушбу шаҳар, посёлка чегараси доирасида бошқа ер участкаси ёки бошқа обод уй-жой берилади.

Кўп квартирали уйлар атрофидаги ер участкалари

Кўп квартирали уйлар атрофидаги ер участкалари мазкур уйлар бошқарувини амалга оширувчи ташкилотларга доимий фойдаланиш учун берилади.

Кўп квартирали уйлар атрофидаги ер участкаларидан фойдаланиш тартиби қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

Шаҳар аҳоли пунктларининг умумий фойдаланишдаги ерлари

Аҳоли пунктларининг умумий фойдаланишдаги ерларига қуйидагилар киради:

- майдонлар, кўчалар, тор кўчалар, йўллар, суғориш тармоғи, соҳил бўйи ерлари ва шу каби ерлар;
- аҳолининг маданий-маиший эҳтиёжларини қондириш ва дам олиши учун фойдаланиладиган ерлар (дарахтзорлар, боғлар, сайилгоҳлар, хиёбонлар, шунингдек ариқ тармоқлари эгаллаган ерлар);
- коммунал-маиший аҳамиятга молик ерлар (қабристонлар, чиқиндиларни зарарсизлантириш ва улардан фойдаланиш жойлари ва бошқа шу каби жойлар).

Умумий фойдаланишдаги ерлар муайян юридик ва жисмоний шахсларга бириктириб қўйилмайди ҳамда бевосита шаҳар, туман давлат ҳокимияти органларининг ихтиёрида бўлади.

Аҳоли пунктларидаги сув ҳавзаларининг соҳил бўйи ерлари ва қирғоқ худудсидан биринчи навбатда дам олиш ва спорт мақсадларида фойдаланилади.

Умумий фойдаланишдаги ерларда бу ер қайси мақсадга хизмат қилса, фақат шунга мос келадиган иморат ва иншоотлар қуришга рухсат берилади.

Йўллар ва ариқ тармоқлари эгаллаган ерлардан ташқари умумий фойдаланишдаги ерлардан туман ёки шаҳар ҳокимининг қарорига биноан юридик шахслар ва фуқароларга енгил иморат ва иншоотлар (савдо чодирлари, дўкончалар, реклама иншоотлари ва шу кабилар) қуришда вақтинча фойдаланишга ижара шартлари асосида ер участкалари берилиши мумкин.

Шаҳар (шахарча)лардаги қишлоқ хўжалигида фойдаланиладиган ва бошқа ерлар.

Шаҳар (шахарча)лардаги қишлоқ хўжалигида фойдаланиладиган ва бошқа ерларга қишлоқ хўжалиги корхоналари, муассасалари ҳамда ташкилотларининг эгалигидаги ҳайдаладиган ерлар, боғлар, узумзорлар, тутзорлар, мевазорлар, полизлар, питомниклар, яйловлар, пичанзорлар,

суғориш, зах қочириш ва йўл тармоғи, иморатлар, ҳовлилар, майдонлар эгаллаб турган ва бошқа ерлар киради.

Шаҳар (шаҳарча)ларнинг чегарасидаги қишлоқ хўжалигида фойдаланиладиган ва бошқа ерларга қишлоқ хўжалиги ҳамда ўрмон хўжалиги корхоналари, муассасалари ва ташкилотлари уй-жойлар, маданий-маиший ҳамда ишлаб чиқариш иморатлари қуришни шаҳар ёки туман ҳокими билан келишилган ҳолда амалга оширадилар.

Шаҳарлардаги дарахтзорлар эгаллаган ерлар

Шаҳарлардаги дарахтзорлар эгаллаган ерлар аҳолининг дам олишини ташкил этишга, шаҳардаги микроиқлимни, атмосфера ҳавосининг ҳолатини ва санитария-гигиена шароитларини яхшилашга, аҳолининг маданий-эстетик эҳтиёжларини қондиришга, шаҳар ҳудудини сув ва шамол эрозиясидан муҳофаза қилишга мўлжалланади. Улар таркибидаги, дарахтзорлар эгалламаган ер участкаларидан спорт майдончалари ташкил этиш ва бошқа эҳтиёжлар учун фойдаланилади.

Шаҳар (шаҳарча)лардаги саноат, транспорт, алоқа, муҳофаа ҳамда бошқа мақсадларга мўлжалланган ерлар

Шаҳар (шаҳарча)лардаги саноат, транспорт, алоқа, муҳофаа ҳамда бошқа мақсадларга мўлжалланган ерларга тегишли вазифаларни бажариш учун корхоналар, муассасалар, ташкилотларга ва фуқароларга берилган ерлар киради.

Фойдаланиш учун бериладиган ер участкасида жойлаштирилиши лозим бўлган иморат ва иншоотлар рўйхати ер участкаси ажратиш учун талабнома бериш чоғидаги бошланғич маълумотларда белгиланади. Фойдаланиш даврида қўшимча иморатлар ва иншоотларни жойлаштириш шаҳар ёки туман ҳокими ана шу ишлар хусусида қўшимча қарор қабул қилганидан кейин амалга оширилади.

Шаҳар (шаҳарча)ларда ер участкаларини бериш, олиб қўйиш ва қайта сотиб олиш тартиби

Шаҳар (шахарча)ларда ер участкалари туман ёки шаҳар ҳокимининг қарорига асосан берилади, бу қарорларда режалаштириш ва қурилиш олиб боришнинг тасдиқланган лойиҳаларига мувофиқ ерларни эгалик қилишга, фойдаланишга ва ижарага бериш шартлари белгиланади.

Юридик шахслар ўзларига бириктириб қўйилган ерлардан туман ёки шаҳар ҳокимининг қарорига мувофиқ бошқа юридик шахсларга, фуқароларга ер участкаларини вақтинча фойдаланишга беришлари мумкин.

Шаҳарларда ва посёлкаларда ер участкаларини олиб қўйиш, қайта сотиб олиш ушбу Кодекснинг 37-моддасига мувофиқ амалга оширилади.

Шаҳарларда, шаҳарчаларда қишлоқ хўжалиги ва ўрмон хўжалиги корхоналари, муассасалари ва ташкилотларининг қишлоқ хўжалиги мақсадлари учун фойдаланиладиган ерлари ва бошқа ерларини олиб қўйиш ушбу Кодекснинг 37-моддасида белгиланган тартибда туман, шаҳар ва вилоят ҳокимининг қарорлари билан тасдиқланади.

Фуқаролар эгалигидаги, кўп йиллик дов-дарахтлар эгаллаган ер участкаларини олиб қўйиш ёки фуқароларга мулк ҳуқуқи асосида қаршли бўлган уй-жойларни бузиш билан боғлиқ ҳолда ер участкаларини олиб қўйиш ушбу Кодекснинг 86-моддасига мувофиқ амалга оширилади.

Назорат саволлари:

- 1. Шаҳар (шахарча) ерларининг таркиби?*
- 2. Шаҳар (шахарча) қурилиши ерлари?*
- 3. Кўп квартирали уйлар атрофидаги ер участкалари?*
- 4. Шаҳар аҳоли пунктларининг умумий фойдаланишидаги ерлари?*
- 5. Шаҳар (шахарча)лардаги қишлоқ хўжалигида фойдаланиладиган ерлар?*
- 6. Шаҳарлардаги дарахтзорлар эгаллаган ерлар?*
- 7. Шаҳар (шахарча)лардаги саноат, транспорт, алоқа, муҳофаа ҳамда бошқа мақсадларга мўлжалланган ерлар?*
- 8. Шаҳар (шахарча)ларда ер участкаларини бериш, олиб қўйиш ва қайта сотиб олиш тартиби?*

1.4. Қишлоқ аҳоли пунктларидаги ва бошқа мақсаддаги ер турлари ва улардан фойдаланиш.

Таянч сўзлар: Қишлоқ, аҳоли, пункт, ҳуқуқий, фуқаро, овул, ўрмон хўжалиги, кўчалар, соҳил бўйлари, боғлар, парklar, хиёбонлар, дарахтзор, маданий-маиший, уй-жой, ҳокимият, маҳаллий, ширкат, темир йўл, автомобиль, ҳаво, трубопровод, транспорт.

Қишлоқ аҳоли пункти ерларига ер тузиш тартибида шу тоифа аҳоли пункти учун белгилаб қўйилган чегаралар доирасидаги ерлар киради. Қишлоқ аҳоли пункти ерларининг ҳуқуқий ҳолати Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг 68-моддасида белгиланган. Қишлоқ аҳоли пункти ерларида яшовчи аҳолининг кўпчилиқ қисми қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқариши билан банд бўлади.

Қишлоқ аҳоли пункти ерларининг бош мақсади шаҳар аҳоли пункти ерлариникидан фарқли ўлароқ, нафақат шу ерда яшовчи аҳолининг маданий-маиший эҳтиёжларини қондиришдан иборатгина эмас, балки қисман қишлоқ хўжалиқ маҳсулотларини ишлаб чиқариш, қайта ишлаш ва сақлашдан ҳам иборатдир. Шунинг учун қишлоқ аҳоли пункти ерларининг ҳуқуқий ҳолати баъзи ўзига хос хусусиятларга эга бўлади. Буларни қуйидагиларда кўриш мумкин:

1. Қишлоқ аҳоли пункти доирасидаги ерларнинг маълум қисми қишлоқ хўжалиқ маҳсулотларини (полиз, боғ, ферма) етиштиришга мўлжалланган. Бу ерларнинг ҳуқуқий ҳолати қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерларнинг ҳуқуқий мақомига ўхшаш бўлади ёки унга яқинлаштирилган бўлади.

2. Қишлоқ аҳоли пунктларида фуқароларга бериладиган ер участкаларининг миқдори шаҳар аҳоли пунктларидагига нисбатан анча кўп бўлади. Бундан ташқари, қишлоқ аҳоли пунктларида ер участкалари иккита жойда ажратиб берилиши, яъни уй олдида ва аҳоли пункти уй-жойдан четда берилиши мумкин.

3. Аҳоли пункти ерлари ҳуқуқий ҳолатида ер ва бошқа мулкӣ муносабатлар узвий алоқадорлик хусусиятига эга бўлади. Аммо, бу муносабатлар нисбати шаҳар ва қишлоқ жойларда тамом ила бир биридан фарқ қилади. Асосий фарқ шундаки, шаҳар аҳоли пунктида ер участкасидаги қурилишдан фойдаланиш автоматик равишда шу қурилишларга эгалик ҳуқуқини келтириб чиқаради, қишлоқ аҳоли пунктида эса қурилишга мулк ҳуқуқини қўлга киритиш учун аввал ер участкасидан фойдаланиш ҳуқуқига эга бўлиш керак. Шундай қилиб, қишлоқ аҳоли пунктларида биринчи навбатда ердан фойдаланиш ҳуқуқини қўлга киритиш асосий роль ўйнаса, шаҳар аҳоли пунктларида эса асосий ролни уй-жойга мулкчилик ҳуқуқига эга бўлиш ўйнайди.

Ўзбекистон Республикаси Ер кодексининг 68-моддасида кўрсатилишича, қишлоқ аҳоли пункти ерлари қуйидагилардан иборат бўлади: 1) қишлоқ аҳоли пунктларининг қишлоқлар ва овуллар ҳудудидаги ерлари; 2) қишлоқ аҳоли пунктларининг қишлоқ хўжалиги ҳамда ўрмон хўжалиги корхоналари, муассасалари ва ташкилотлари ҳудудидаги ерлар.

Қишлоқ аҳоли пункти ерлари уй-жойлар, маданий-маиший, савдо, хизмат кўрсатиш ва бошқа иншоот ва бинолар қуриш, йўллар ўтказиш, дам олиш масканларини жойлаштириш, ҳовузлар қуриш ва бошқа мақсадларда фойдаланилиши мумкин.

Қишлоқ аҳоли пунктлари ерларини келгуси тараққиёт истиқболига эга бўлган ва истиқболи бўлмаган ерларга бўлиш мумкин. Келгуси тараққиёт истиқболига эга бўлган аҳоли пунктлари қаторига киритилган қишлоқ аҳоли пунктларининг ерлари туманларнинг давлат ҳокимлиги органлари томонидан шу аҳоли пунктларининг режалаштириш ва қурилиш лойиҳаларига мувофиқ равишда фойдаланилади. Келгуси тараққиёт истиқболи бўлмаган қишлоқ аҳоли пунктлари ерларидан хўжаликнинг ички ер тузиш лойиҳасига мувофиқ равишда фойдаланилади. Уларни сунъий равишда келгуси тараққиёт истиқболига эга бўлган аҳоли пунктларига ўтказиш мақсадга мувофиқ эмас. Чунки, қишлоқларни янгидан планлаштириб, қайтадан қуриш натижасида

кўпчилик боғ-роғлар пайхон бўлиб, йўқ бўлиб, қайтадан уй-жойлар қуриш катта ҳаражатларни талаб этади. Шу мақсадда эски қишлоқларни сақлаб қолиш мақсадга мувофиқдир.

Қишлоқ аҳоли пункти ерлари асосан қишлоқ хўжалик корхоналари эгаллаб турган ерларда жойлашган бўлиб, улар ушбу корхоналарнинг жамоат (асосий) ерларидан натура тарзида ажратиб қўйилади. Лекин шунини айтиш керакки, бу иккала ер фонди ўртасида ўтиб бўлмайдиган чегара йўқ эмас. Аҳолининг ўсиб бораётган эҳтиёжларини эътиборга олиб аҳоли пунктлари ерларини жамоа ерлари ҳисобига тегишли органлар қарорига мувофиқ кенгайтириш мумкин.

Қишлоқ аҳоли пункти ерлари ўз таркибига кўра бир хил эмас. Улар қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ва қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерларга бўлинади. Бундан ташқари, бу ерларни қимнинг эгаллигидалигига, қараб ҳам туркумлаш мумкин. Булар маҳаллий ҳокимият органлари ихтиёридаги ерлар ва қишлоқ хўжалик ҳамда ўрмон хўжалиги корхоналари, муассасалари ва ташкилотлари ихтиёридаги ерлардир. Шунингдек, қишлоқ аҳоли пунктлари ерлари келгуси истиқболга эга бўлган ва келгуси тараққиёт истиқболи бўлмаган ерларга бўлинади.

Маҳаллий ҳокимият органлари ихтиёрида бўлган қишлоқ аҳоли пункти ерларидан майдонлар, кўчалар, соҳил бўйлари, боғлар, парклар, хиёбонлар, дарахтзорлар барпо қилиш, шунингдек маданий-маиший, уй-жой эҳтиёжлари учун фойдаланилади.

Қишлоқ аҳоли пункти ерлари доирасида қишлоқ хўжалик корхоналари ўзларига берилган ер участкаларидан уй-жой бинолари, маданий-маиший бинолар, ишлаб-чиқариш бинолари ва иншоотлари қуриш ҳамда қонунда белгиланган тартибда фуқароларга деҳқон хўжалиги юритиш учун ер участкалари бериш мақсадида фойдаланилади.

Қишлоқ аҳоли пунктларининг ер доиралари, чегаралари мазкур туманнинг тасдиқланган режалаштириш, қуриш лойиҳаларига мувофиқ белгиланади. Бу ерлардан фойдаланиш эса қонунда белгиланган тартибда

амалга оширишди. Маҳаллий ҳокимият органлари ихтиёрида бўлган қишлоқ аҳоли пунктлари ерларини бериш шу идоралар томонидан амалга оширилади. Ширкат хўжалиги эгаллаб турган ерларни бериш уларнинг юқори органлари қарорларига асосан амалга оширилади.

Қишлоқ аҳоли пунктларининг ерлари шаҳар ерлари доирасига фақат Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг қарорига мувофиқ равишда ўтказилиши мумкин. Бундай ҳолларда ушбу ер майдонлари қишлоқ аҳоли пункти ерлари таркибидан чиқарилиб, шаҳар ерлари таркибига киритилади. Шаҳар таркибига кирган ер участкаларида ширкатларнинг бино ва иншоотлари учун ҳақ маҳаллий бюджет ҳисобидан тўланади.

Юқорида айтилганларидан келиб чиқиб, қишлоқ аҳоли пункти ерлари деганда туман давлат ҳокимияти органлари томонидан режалаштириш, қуриш ва ички хўжалик ер тузилиши режаларига мувофиқ равишда тасдиқланган ва белгиланган чегара доираларида жойлашган, аҳолининг турар-жой, бошқа маданий-маиший эҳтиёжларига керакли бинолар, шунингдек деҳқон хўжалиги учун бериладиган ер участкалари тушунилади.

Саноат, транспорт, алоқа, муҳофаа ва бошқа мақсадларга мўлжалланган ерларнинг таркиби

Саноат мақсадларига мўлжалланган ерлар жумласига саноат корхоналарига, шу жумладан кон саноати, энергетика корхоналарига ишлаб чиқариш ва ёрдамчи бинолар ҳамда иншоотлар қуриш учун доимий фойдаланишга берилган ерлар киради.

Транспорт мақсадларига мўлжалланган ерлар жумласига темир йўл, ички сув транспорти, автомобиль, ҳаво ва трубопровод транспорти корхоналари, муассасалари ва ташкилотларига транспорт иншоотлари, қурилмалари ва бошқа объектларидан фойдаланиш, сақлаш, қуриш, реконструкция қилиш, таъмирлаш, такомиллаштириш ва ривожлантириш соҳасида улар зиммасига юклатилган вазифаларни амалга ошириш учун доимий фойдаланишга берилган ерлар киради.

Алоқа мақсадларига мўлжалланган ерлар жумласига алоқа линияларини ҳамда уларга тегишли иншоотларни жойлаштириш учун алоқа, радиоэшиттириш, телевидение ва ахборот корхоналари, муассасалари ва ташкилотларига доимий фойдаланишга берилган ерлар киради.

Транспорт мақсадларига мўлжалланган ерларга, кабель, радиореле ва алоқа ҳаво линиялари ва электр узатиш линиялари ўтган ерларга туташ ерларда қонун ҳужжатлари билан белгиланадиган тартибда муҳофаза ҳудудлари ўрнатилади.

Қуролли Кучлар, чегара, ички ишлар ва темир йўл қўшинларининг ҳарбий қисмлари, ҳарбий ўқув юртлари, корхоналари, муассасалари ва ташкилотларининг жойлашуви ҳамда доимий фаолияти учун берилган ерлар мудофаа эҳтиёжлари учун мўлжалланган ерлар деб эътироф этилади.

Бошқа мақсадларга мўлжалланган ерлар жумласига корхоналар, муассасалар ва ташкилотлар фойдаланиб келаётган, қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар, аҳоли пунктларининг ерлари, саноат, транспорт, алоқа, мудофаа, табиатни муҳофаза қилиш, соғломлаштириш, рекреация мақсадларига мўлжалланган ва тарихий-маданий аҳамиятга молик ерлар, шунингдек ўрмон ва сув фондлари ерлари таркибига кирмаган қолган барча ерлар киради.

Саноат, транспорт, алоқа, мудофаа ва бошқа мақсадларга мўлжалланган ерлардан фойдаланиш тартиби қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

Саноат, транспорт, алоқа, мудофаа ва бошқа йўналишдаги корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга ер бериш

Саноат, транспорт, алоқа, мудофаа ва бошқа йўналишдаги корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга фойдаланиш учун ер бериш тартиби қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

Саноат, транспорт, алоқа ва халқ хўжалиги бошқа тармоқларининг корхоналари, муассасалари ва ташкилотлари ўзлари фойдаланмаётган ерларни туман ва шаҳар ҳокимларининг қарорига биноан қонун

ҳужжатларида белгиланадиган тартибда ва шартларда юридик ва жисмоний шахсларга вақтинча фойдаланишга берадилар.

Алоҳида муҳофаза этиладиган ҳудудлар ерларининг таркиби

Алоҳида муҳофаза этиладиган ҳудудларнинг ерлари жумласига қуйидагилар киради:

- 1) табиатни муҳофаза қилиш мақсадларига мўлжалланган ерлар;
- 2) соғломлаштириш мақсадларига мўлжалланган ерлар;
- 3) рекреация мақсадларига мўлжалланган ерлар;
- 4) тарихий-маданий аҳамиятга молик ерлар.

Алоҳида муҳофаза этиладиган ҳудудларнинг ерларини бошқа тоифага ўтказиш, улардан фойдаланиш ва уларни муҳофаза қилиш тартиби қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

Табиатни муҳофаза қилиш мақсадларига мўлжалланган ерлар

Табиатни муҳофаза қилиш мақсадларига мўлжалланган ерлар жумласига давлат кўриқхоналари, миллий ва дендрология боғлари, ботаника боғлари, заказниклар (овчиликка мўлжалланган ерлар бундан мустасно), табиат ёдгорликларининг белгиланган тартибда корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга махсус мақсадлар учун берилган ерлари киради. Мазкур ерларда уларнинг белгиланган мақсадига зид бўлган фаолият тақиқланади.

Давлат кўриқхоналари, миллий ва дендрология боғлари, ботаника боғлари, заказниклар (овчиликка мўлжалланган ерлар бундан мустасно), табиат ёдгорликлари режимини таъминлаш учун муҳофаза ҳудудлари таъсис этилиб, ушбу зоналарнинг ерларида уларнинг режимига риоя этилишини таъминлашга зарарли таъсир этадиган фаолият тақиқлаб қўйилади.

Табиатни муҳофаза қилиш мақсадларига мўлжалланган ерлардан фойдаланиш тартиби қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

Соғломлаштириш мақсадларига мўлжалланган ерлар

Соғломлаштириш мақсадларига мўлжалланган ерлар жумласига табиий шифобахш омилларга эга бўлган, касалликларнинг олдини олиш ва даволашни ташкил этиш учун қулай, белгиланган тартибда тегишли

муассасалар ва ташкилотларга доимий фойдаланишга берилган ер участкалари киради.

Аҳолининг даволаниши ва дам олиши, шунингдек табиий шифобахш омилларни муҳофаза қилишнинг зарур шарт-шароитини таъминлаш учун соғломлаштириш мақсадларига мўлжалланган ерларда санитария муҳофазаси округлари белгиланади. Ана шу округлар доирасида табиий шифобахш хоссаларни ва аҳолининг дам олиши учун қулай шароитни муҳофаза қилишга зид фаолият тақиқланади.

Соғломлаштириш мақсадларига мўлжалланган ерлардан фойдаланиш ҳамда санитария муҳофазаси округларини белгилаш тартиби қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

Рекреация мақсадларига мўлжалланган ерлар

Рекреация мақсадларига мўлжалланган ерлар аҳолининг оммавий дам олиши ва туризмни ташкил этиш учун тегишли муассасалар ва ташкилотларга берилган ерлардир.

Рекреация мақсадларига мўлжалланган ерларда улардан белгиланган мақсадда фойдаланишга халақит берадиган фаолият тақиқланади.

Рекреация мақсадларига мўлжалланган ерлардан фойдаланиш тартиби қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

Тарихий-маданий аҳамиятга молик ерлар

Тарихий-маданий аҳамиятга молик ерлар жумласига тарихий-маданий кўриқхоналар, мемориал боғлар, мозорлар, археология, тарих ва маданият ёдгорликларининг тегишли муассасалар ва ташкилотларга доимий фойдаланишга берилган ерлари киради. Бу ерларда уларнинг белгиланган мақсадига зид бўлган ҳар қандай фаолият тақиқланади.

Тарих ва маданият ёдгорликлари атрофида муҳофаза ҳудудлари ва бинолар қуришни тартибга солиш ҳудудлари белгиланади.

Тарихий-маданий аҳамиятга молик ерларни ажратиш ва бундай ерлардан фойдаланиш, улар атрофида муҳофаза ҳудудлари ҳамда бинолар

қуришни тартибга солиш хуудларини белгилаш тартиби қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

Ўрмон фонди ерлари

Ўрмон хўжалиги эҳтиёжлари учун берилган ерлар ўрмон фонди ерлари деб эътироф этилади.

Бошқа мақсадларга мўлжалланган ерлар ўрмонзорлар барпо этиш, жарликларнинг кенгайишини тўхтатиш, шаҳарлар ва саноат марказлари атрофида ихота ўрмонзорлар ва кўкаламзор зоналар яратиш учун белгиланган тартибда ўрмон фонди ерлари таркибига ўтказилиши мумкин.

Туман ҳокими ўрмон хўжалиги давлат органлари билан келишиб, ўрмон фонди ерларини қишлоқ хўжалиги юритиш учун қишлоқ хўжалиги корхоналари, муассасалари ва ташкилотларига вақтинча фойдаланишга ижара шартлари асосида бериши мумкин.

Ўрмон фонди ерларидан фойдаланиш тартиби махсус қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

Сув фонди ерлари

Сув ҳавзалари (дарёлар, кўллар, сув омборлари ва шу кабилар), гидротехника ва бошқа сув хўжалиги иншоотлари эгаллаб турган, шунингдек сув ҳавзаларининг ва бошқа сув объектларининг қирғоқлари бўйлаб ажратилган хууддаги сув хўжалиги эҳтиёжлари учун корхоналар, муассасалар ва ташкилотларга белгиланган тартибда берилган ерлар сув фонди ерлари жумласига киради.

Дарёлар, магистрал каналлар ва коллекторлар, сув омборлари ва бошқа сув ҳавзаларининг, шунингдек ичимлик ва рўзғор сув таъминоти, аҳолининг даволаш ҳамда маданий-соғломлаштириш эҳтиёжларига хизмат қиладиган манбалар қирғоғи бўйлаб қонун ҳужжатларида белгиладиган тартибда сувни муҳофаза қилиш хуудлари ва қирғоқ бўйи хуудлари ажратилади.

Дарёлар, магистрал каналлар, коллекторлар, сув омборлари ва бошқа сув ҳавзаларининг қирғоқ бўйи хуудлари табиатни муҳофаза қилиш

эхтиёжлари учун ер эгаларидан ва ердан фойдаланувчилардан олиб кўйилиши мумкин.

Сув фонди ерларида сув объектларига салбий таъсир кўрсатадиган хўжалик фаолияти юритиш ва қурилиш ишлари олиб бориш тақиқланади.

Сув фонди ерларидан фойдаланиш тартиби қонун ҳужжатлари билан белгиланади.

Захира ерлар

Ер кодекси 8-моддасининг 1-7-бандларида кўрсатилган ер фонди тоифаларига киритилмаган ҳамда юридик ва жисмоний шахсларга эгалик қилиш, фойдаланиш учун, ижарага ва мулк қилиб берилмаган (реализация қилинмаган) барча ерлар захира ерлардир.

Захира ерлар туман, шаҳар давлат ҳокимияти органларининг тасарруфида бўлади ва ушбу Кодексга мувофиқ асосан қишлоқ хўжалиги мақсадлари учун эгалик қилишга, фойдаланишга ва ижарага беришга мўлжалланади.