

## **6-мавзу.**

### **ДАВЛАТ ЕР КАДАСТРИ ВА ТУПРОҚ БОНИТИРОВКАСИ**

*Режа:*

- 1. Кадастр ҳақида умумий тушунча*
- 2. Ер кадастри ва уни юриштиш жараёни*
- 3. Тупроқ бонитировкаси*
- 4. Ерларни иқтисодий баҳолаш*
- 5. Ер-қишлоқ хўжалигида асосий ишлаб чиқариш воситаси*
- 6. Қишлоқ хўжалигида ишлаб чиқариш қуролларидан фойдаланиш*

Кадастр “солиққа тортиладиган ашёлар рўйхати” деган маънони англатади (*лотинча – кадитаструм – рўйхат*). Дастлаб кадастр ер солиғи манбаига оид китоб (реестр) сифатида қўлланилган бўлса, кейинчалик у давлатнинг ҳисобга олиш, баҳолаш тадбирлари тузилишини ифодаладиган бўлди.

Муайян ҳудуддаги ер ресурсларини доимий кузатиб, ернинг табиий, иқтисодий ва ҳуқуқий ҳолати тўғрисида ишончли маълумотлар тўплашга ва шу асосда ерни сифат жиҳатдан баҳо беришга *ер кадастри* дейилади. Ер кадастри ердан фойдаланишни ва фойдаланиладиган ерларни ҳисобга олади, ерларни иқтисодий жиҳатдан баҳолайди ва уларнинг қишлоқ хўжалиги учун муҳим бўлган сифат кўрсаткичларини ифодалайди. Ер кадастри ер тузиш, қишлоқ хўжалигини режалаштириш, мелиорация ва солиқларни ҳисоблашнинг илмий негизидир<sup>2</sup>.

Бугунги кунда ер кадастри ернинг табиий ҳолати, хўжалик ва ҳуқуқий аҳволи тўғрисидаги узлуксиз такомиллашиб борадиган ишончли маълумотлар тизими ҳисобланади.

Ер кадастрининг асосий таркибий қисмларига ер участкаларига оид ҳуқуқларни рўйхатга олиш, ернинг миқдори ва сифатини баҳолаш киради.

Ўзбекистон Республикасида ердан фойдаланишни тартибга солиш мақсадида ер кадастри қабул қилинган.

---

<sup>2</sup> Асанов Г.Р. Социал-иқтисодий география: термин ва тушунчалар изоқли лу\ати.-Т.:ЎИ=итувчи, 1990,-Б 68.

Маълум бир давлат ва унинг маъмурий бирликларида ер ресурслари бўйича доимий равишда ўтказилиб бориладиган кузатишлар бўйича тўпланган маълумотларнинг йиғиндисига **кадастр** деб аталади. Кадастр ер, сув, қазилма бойлик, яйлов, ўрмон ва бошқалар бўйича ҳам тузилади.

Ер кадастри-ягона давлат кадастрлари тизимининг асосий таркибий қисми, ер ресурсларининг табиий, хўжалик, ҳудудий режими, тоифалари, сифат хусусиятлари ва қиммати, ер майдонларининг ўрни, ўлчамлари, чегараси ва майдони, уларнинг ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ижарачилар ва мулкдорлар ўртасидаги тақсимоли тўғрисидаги маълумотлар ҳамда ҳужжатлар мажмуи.

Ер кадастрини юритиш жараёни қуйидагиларни ўз ичига олади:

-аэрокосмик суратга олиш, топография-геодезия, картография, тупроқшунослик, агрохимё, геоботаника, гидрогеологияга оид изланиш ва тадқиқотларни ўтказиш;

-ерларни миқдор ва сифат жиҳатдан (яъни, ернинг сифатини рельеф, тупроқ турлари ва уларнинг унумдорлиги, ўсимлик қоплами, шамол ва сув эрозиясига мойиллик даражаси, озиқ моддалар билан таъминланиш, шўрланиш ва б. бўйича) ҳисобга олиш ва баҳолаш;

-юридик ва ижтимоий шахсларнинг ер участкаларига бўлган ҳуқуқларини давлат рўйхатига олиш;

-ерларни тақсимлаш, улардан фойдаланишни назорат қилувчи давлат хизмат органлари фаолиятини мувофиқлаштириш;

-ерларнинг ҳолати, мавжудлиги ва улардан фойдаланиш тўғрисидаги ҳисоботларни тузиш;

-тупроқнинг энг муҳим табиий хусусиятларини ҳисобга олиш;

-ерни иқтисодий жиҳатдан баҳолаш.

Ернинг сифати тупроқнинг муайян вақтдаги ҳолати (унумдорлиги, шамол ва сув эрозияси, шўрлашишга мойиллиги, мелиоратив ҳолати)га қараб баҳоланади. Мана шу асосда қишлоқ хўжалиги экинлари ва экинлар

майдонидаги тегишлича ўзгаришлар йил ниҳоясидаги якуний ҳисоботларга киритиб борилади ва қатъий тартибга солиб турилади.

Ер кадастри маълумотлари асосида мамлакат ва унинг маъмурий-худудий бирикмаларида қишлоқ хўжалиги экинлари жойлаштирилади, мулкчиликнинг турли хил шаклларига эга бўлган хўжаликлар фаолияти ва уларнинг ишлаб чиқариш ҳажмлари, минтақаларнинг иқтисодий-ижтимоий ҳолати бир-бирига яқинлаштирилади. Сарфланаётган сармоялар самарадорлиги, шунингдек корхоналарнинг иқтисодий инқирозга юз тутиши натижасида келиб чиқадиган зарарни аниқлаш кўзда тутилади.

Ўзбекистон Республикасида ер қонунчилигига мувофиқ Давлат ер кадастрнинг асосий вазифаси ердан оқилона ва самарали фойдаланиш, ер муносабатлари ва ер тузилишини қатъий тартибга солиш солиқ, ва тўловлар миқдорини асослаш, хўжаликлар фаолиятини баҳолаш ва бу маълумотларни вазирлик, ҳокимият, ташкилот, муассаса, хўжаликлар ва фуқороларни ер тўғрисидаги маълумотлар билан таъминлаш ҳисобланади.

Давлат ер кадастри ернинг ҳуқуқий ҳолати, ерни юридик ва жисмоний шахсларга тақсимлаш, ер тоифалари ва уларнинг сифати, иқтисодий аҳамияти ва бошқа маълумотлар ҳужжатлар тизимидан таркиб топган.

Ер тузиш республикада вазирлик, ҳокимият бошқармалари ва қишлоқ хўжалиги корхоналари буюртмаларига кўра ўтказилади. Бунда корхоналарнинг ердан фойдаланиш, соғлом экологик муҳитни шакллантириш, табиий ва антропоген ландшафтлар ҳолатини яхшилашга қаратилган чоралар тизими қўлланилади.

Маълумки, ер кадастрининг асосий мақсади ернинг сифатини баҳолаш ҳисобланади. Ернинг муайян даврда тупроқ ҳолати (унинг тури, кўриниши, унумдорлиги), қишлоқ хўжалиги экин майдонлари ва экинлар таркибининг ўзгариши (шамол ва сув эрозияси, ернинг мелиоратив ҳолатининг ёмонлашиши, шўрлашиши)га қараб белгиланади. Бу

Ўзгаришлар йиллик якуний ҳисоботларда ер балансига киритилади ва тартибга солиб борилади.

Қишлоқ хўжалиги ерларини айниқса, суғориладиган ерларнинг мелиоратив ҳолати ёмонлашганда, ерлар эрозияга учраганда, транспорт ва алоқа йўллари ўтказилганда, саноат ва маиший-хизмат корхоналари қурилганда экин майдонларига тегишли ўзгаришлар киритилади.

Ер кадастри мамлакат бўйича ягона тизимга эга бўлиб, унда ернинг аниқ майдони ва сифати, табиий, хўжалик ва ҳудудий ҳолати тўғрисида тўлиқ маълумотлар бўлади.

Ер кадастрининг асосини тупроқ бонитировкаси ташкил этади. **Тупроқ бонитировкаси** деб ер ресурсларини сифат жиҳатдан қиёсий баҳолашга айтилади. Тупроқ бонитировкаси тупроқ ҳосилдорлигига қараб белгиланади ва одатда 100 балли шкала асосида амалга оширилади.

Ўзбекистонда бонитировка асосини пахта ҳосили ташкил этади. Пахтадан гектарига 40 ц ҳосил берадиган ерлар 100 балли бонитетга тенг деб олинади. Тупроқ бонитировкаси юқори, ўрта ва паст бонитетга бўлинади. Эрозияга учрамаган типик ва бўз тупроқлар юқори бонитет (80-100 балл), дарё дельталарида жойлашган шўрлашган, суғориладиган ўтлоқ-қайир тупроқлар ўртача бонитет (40-60 балл), кучли шўрланган, тошлоқ, тақирли, сур-қўнғир ва гилли тупроқлар паст бонитет (10-39 балл) билан баҳоланади.

Тупроқ бонитировкасида экин майдонларининг айрим ўсимликларни етиштириш учун нисбий яроқли эканлиги аниқланади. Шу асосда тупроқ қишлоқ хўжалиги гуруҳлари бўйича тақсимланади.

Бугунги кунда республика ҳудудлари бўйича ер кадастрига оид ишлар амалга оширилди ва бу ишлар такомиллаштирилиб борилмоқда. Ер кадастри маълумотлари ердан самарали фойдаланиш, қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришини илмий асосда жойлаштириш ва ихтисослаштириш, ер-сув мелиорацияси, шунингдек илмий жиҳатдан асосланган ерга солиқ солиш қонуниятларини ишлаб чиқариш учун асос бўлиб хизмат қилади.

Ер кадастрида ерни иқтисодий баҳоси муҳим ўрин тутди. Турли ер майдонларини бирини иккинчисига нисбатан бир ёки бир неча иқтисодий кўрсаткичлар бўйича нисбий баҳолашга ерни иқтисодий баҳолаш деб аталади. Ишлаб чиқарилган иқтисодий баҳолаш усулларига кўра ҳайдаладиган ерлар, кўп йиллик боғлар, яйлов ва пичанзорлар, ўтлоқлар, кам фойдаланиладиган ва фойдаланилмайдиган ерлар, қисқаси барча қишлоқ хўжалиги ерларида юқори самара келтирувчи экинлар етиштириш бўйича умумий иқтисодий баҳолаш ишлари амалга оширилади.

Қишлоқ хўжалик ишлаб чиқариши иқтисодиётнинг моддий неъматлар яратувчи энг қадимий тармоқларидан бири. Бу тармоқда ҳам бошқа тармоқларда кузатилганидек иқтисодий қонунлар амал қилади. Шу билан бирга, ўзга тармоқларга нисбатан қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқариши фақат унинг ўзигагина хос бўлган хусусиятлари билан бошқа тармоқлардан алоҳида ажралиб туради. Республикамизда бозор муносабатларига ўтишдан олдин мулкчиликнинг асосан икки тури-давлат (совхоз) ва кооператив-жамоа (колхоз) шакллари мавжуд бўлса, ҳозирда мулкчиликнинг турли туман шакллари пайдо бўлди ва улар тезлик билан ривожланмоқда. Қишлоқ хўжалигида мулкчиликнинг турли шакллари кўпайиши бозор иқтисодиёти қонунлари асосида уларда соғлом рақобат муҳитини яратади. Рақобат таъсирида бозор қишлоқ хўжалигининг сифатли маҳсулотлари билан таъминланади.

Қишлоқ хўжалиги иқтисодиётнинг моддий ишлаб чиқариш тармоғи сифатида бошқа тармоқлардан қуйидаги хусусиятлари билан ажралиб туради:

1. Қишлоқ хўжалигида асосий ишлаб чиқариш воситаси-ер ҳисобланади. Дарҳақиқат, қишлоқ хўжалигида барча ишлаб чиқариш жараёни ер билан узвий боғланган. Ерсиз, унинг иштирокисиз қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришининг ўзи ҳам мавжуд бўлмайди. Ер инсоният ривожланишининг деярли барча босқичларида инсон яшаши учун энг муҳим ишлаб чиқариш воситаси бўлиб келган. Бундай ҳолат ҳозирда ҳам, келажакда ҳам сақланиб қолади. Чунки ерни бошқа ишлаб чиқариш воситаси билан алмаштириб

бўлмайди. Ердан самарали фойдаланиш ишлаб чиқариш кучларини жойлаштиришда ва иқтисодий ривожлантиришда муҳим аҳамият касб этади.

2. Қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқариши фақат ишлаб чиқариш ресурслари сарфи билангина чекланиб қолмасдан табиий, биологик, физик ва кимёвий хусусиятлари ҳамда тупроқ унумдорлиги билан бевосита боғлиқ ҳолда ривожланади. Айниқса бу ўринда, ернинг унумдорлигини алоҳида таъкидлаб ўтиш лозим. Негаки тупроқдаги барча табиий биологик жараёнлар бевосита унга боғлиқ. Қишлоқ хўжалигида ер биринчи навбатда меҳнат предмети сифатида қаралса-да, лекин унга инсон омили таъсирида ер ишлаб чиқариш курули сифатида ҳам намоён бўлади ва инсон ер орқали ўзи етиштираётган экинларнинг ҳосилига таъсир қила олади.

3. Қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришидаги иқтисодий жараёнлар табиий жараёнлар билан узвий алоқадорликда ривожланади. Шу сабабли қишлоқ хўжалик корхоналарининг фаолияти, биринчи навбатда табиий омиллар билан боғланган. Қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришида ўсимлик ва ҳайвонлар ишлаб чиқариш воситалари сифатида тупроқ унумдорлигини оширишда муҳим роль ўйнайдилар. Бундан кўринадикки, ўсимлик ва ҳайвонлар тупроқ унумдорлигини, тупроқ унумдорлиги эса қишлоқ хўжалиги экинлари ҳосилдорлигини ошишига олиб келади. Демак ерларга ишлов беришда мана шу омил ҳам ҳисобга олиши зарур. Чунки ерга нотўғри ишлов берилса, ўсимлик ва ҳайвонот олами кескин камайиб кетиб, тупроқдаги биологик жараёнлар бузилади. Натижада ер кучсизланиб, ориқланиб қолади.

4. Қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқариш жараёнининг яна бир ўзига хос хусусияти ишлаб чиқариш қуролларидан фойдаланишда кўзга ташланади. Маълумки, саноат ишлаб чиқариши қуроллари одатда муқим ҳолатда, яъни турғун, кўзгалмас ҳолатда фойдаланилади.

Қишлоқ хўжалигида барча ишлаб чиқариш қуроллари (машина, трактор, комбайн ва бошқалар) эркин (кўчиб) ҳаракат қилади. Яна бир жиҳати шундаки, дала ишларининг аксарияти битта трактор ёрдамида бажарилади. Бу

тракторга мавсумга мос тиркамалар осиб қўйилади ва улар йилда фақат бир мартагина ишлатилади. Ишлаб чиқариш куролларидан экстенсив фойдаланиш ёқилғи ресурсларининг кўп сарфланишига, бу эса ўз навбатида қишлоқ хўжалиги самарадорлигининг асосий кўрсаткичларига салбий таъсирини кўрсатади.

5. Қишлоқ хўжалигининг яна бир хусусияти шундан иборатки, ишлаб чиқариш жараёни мамлакат миқёсида табиий-иқлимий шароити, сув ресурслари билан таъминланиш даражаси турлича бўлган жуда катта майдонларда, очик ҳавода амалга оширилади. Республика минтақаларида табиий шароитга боғлиқ ҳолда тупроқ унумдорлигининг ҳар хил бўлиши, иқлим, сув ва бошқа омиллар таъсирида бир хил ҳаражат эвазига турли миқдордаги маҳсулотлар етиштирилади. Шунинг учун минтақаларда ишлаб чиқариш таннарҳи нисбатан арзон, товар таннарҳи нисбатан юқорироқ бўлган маҳсулотлар етиштиришга ихтисослаштириш зарур.

6. Қишлоқ хўжалигининг яна бир ўзига хос хусусиятларидан бири, қишлоқ хўжалигида барча ишлаб чиқарилган маҳсулотлар ҳам товар маҳсулоти бўла олмайди. Сабзавот, полиз, боғдорчилик, узум, гўшт, сут, тухум ва бошқа маҳсулотлар ҳосили тўлиқ йиғиштириб олинмасдан туриб, қисман аҳоли томонидан истеъмол қилинади. Яна бир жиҳати шундаки ишлаб чиқарилган маҳсулот кейинги ишлаб чиқариш жараёнида ҳам бевосита қатнашади. Масалан, буғдой, маккажўхори, картошка ва бошқа маҳсулотларнинг маълум бир қисми уруғлик учун олиб қўйилади. Улардан ҳам маълум муддатда фойдаланиш шарт. Агар бу муддатда фойдаланилмаса, ўз хусусиятларини йўқатади. Кейинги йилларда фойдаланишга тавсия этилмайди.

7. Навбатдаги хусусияти қишлоқ хўжалигида ишлаб чиқариш ва иш даври бир-бири билан устма-уст тушмайди ва узилиш пайдо бўлади. Бу ерда ишлаб чиқариш даври антропоген ва табиий омиллар таъсирида бараётган жараённи ҳам ўз ичига олади. Бундай номутаносиблик деҳқончилик

йўналишлари (кузги ва баҳорги донли экинлар етиштириш)да кўзга ташланади. Мазкур жараёнлар қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришини мавсумийликка олиб келади. Мавсумийлик эса ўз навбатида қишлоқ хўжалигини ташкил этилиши ва иқтисодиётига ҳам таъсир этади. Меҳнат ресурслари, трактор, асбоб-ускуналар ва улардан фойдаланишда ҳам мавсум мобайнида самарали фойдаланишни тақазо этади.

8. Қишлоқ хўжалигида асосий маҳсулот етиштирувчи тармоқга қўшимча тарзда ёрдамчи тармоқлар ҳам бириктирилади. Бундай қилинганда ердан, ишчи кучидан ва ишлаб чиқариш воситаларидан самарали фойдаланилади. Кўплаб хўжаликлар асосий тармоқ-пахтачилик билан бирга ёрдамчи тармоқ-пиллачиликни ҳам худди шундай йўл билан тараққий эттириб келяптилар.

9. Саноатда фаолият юритаётган ишчи-ходимлардан фарқ қилиб қишлоқ хўжалиги ишчи-ходими доимий ўзгармас иш жойига эга эмас. Саноат ишчисига битта дастгоҳ доимий бириктирилса, қишлоқ хўжалигида эса иш жойлари мавсум давомида ўзгартирилиб борилади. Айримлари ҳаттоки, бир марта ишлатилади, холос. Масалан, ҳосил йиғиштириб олинadиган даврда ишлатиладиган комбайнлар, пахта териш машиналари, кўсак чивиш машиналари ёки чигит экиш сеялкалари ва ҳ.к. Демак, механизатор бир мавсумда камида уч-тўрт марта ўз ихтисослигини ўзгартиришига тўғри келар экан.

### **Таянч термин ва тушунчалар**

Кадастр, ер кадастри, тупроқ бонитировкаси, бонитет, иқтисодий баҳолаш, моддий ишлаб чиқариш тармоқлари, мулкчилик шакллари, ер, тупроқнинг табиий, биологик ва кимёвий хусусиятлари, тупроқ унумдорлиги, ишлаб чиқариш қуроллари, товар маҳсулоти, қишлоқ хўжалигида мавсумийлик, асосий ва ёрдамчи тармоқлар.

### **Мавзуни такрорлаш ва мустаҳкамлаш учун саволлар**

1. Кадастр деб нимага айтилади ва у дастлаб қандай мақсадларда қўлланилган?
2. Кадастр қандай турларга бўлинади?

3. Ер кадастрининг асосий вазифаси нималардан иборат?
4. Тупроқ бонитировкаси нима?
5. Ўзбекистонда бонитировка асосини қайси экин ташкил этади?
6. Ер кадастрининг асосий мақсади нима ва у қандай ҳолатларда ўтказилади?
7. Иқтисодий баҳолаш деб нимага айтилади?
8. Ер кадастрини юритиш қандай жараёнларни ўз ичига олади?
9. Ҳозирги кунда мулкчиликнинг қандай шакллари мавжуд?
10. Нима учун мустақиллик йилларида мулкчиликнинг турли шакллари пайдо бўлди?
11. Нима сабабдан қишлоқ хўжалигида ер асосий ишлаб чиқариш воситаси ҳисобланади?
12. Қишлоқ хўжалиги ишлаб чиқаришига табиий ва иқтисодий жараёнлар қандай таъсир кўрсатади?
13. Қишлоқ хўжалигида ишлаб чиқариш курулларидан қандай фойдаланилади?
14. Қишлоқ хўжалигида маҳсулотлар етиштиришга ихтисослаштиришда қайси омиллар ҳисобга олиниши зарур?
15. Нима учун қишлоқ хўжалигида ишлаб чиқарилган барча маҳсулотлар товар маҳсулоти бўла олмайди?
16. Қишлоқ хўжалигида асосий ва қўшимча тармоқ деганда қайси тармоқлар тушунилади?
17. Саноат ва қишлоқ хўжалиги ишчи-ҳодимлари ўртасида қандай тафовутлар мавжуд?

### **Тавсия этиладиган адабиётлар**

1. Агроиқтисодиёт. Андижон, 1996. -254 б.
2. Асанов Г. ва бошқ. Ўзбекистоннинг иқтисодий ва ижтимоий жўғрофияси. -Т.: Ўқитувчи, 1994. -209 б.
3. Асанов Г.А. Социал-иқтисодий география: термин ва тушунчалар изоҳли луғати. -Т.: Ўқитувчи, 1990. -248 б.
4. Зокиров О., Пардаев А. Қишлоқ хўжалиги иқтисодиёти. –Т.: ЎАЖБНТ Маркази, 2003. -455 б.
5. Каримов И.А. Ўзбекистон иқтисодий ислохотларни чуқурлаштириш йўлида. -Т.: Ўзбекистон, 1995.
6. Рўзиев А. Қишлоқ хўжалик ишлаб чиқариши асослари. -Т.: Ўқитувчи, 1990. -152 б.
7. Талипов Г.А. Ўзбекистон ер кадастри асослари. –Т.: Молия, 2007.-187 б.
8. Ўзбекистон Республикаси иқтисодиёти. Тузувчи муаллиф А.Тўхлиев. - Т.: Ўзбекистон Миллий энциклопедияси, 1998. -237 б.
9. Қодиров Р. Қишлоқ хўжалиги географияси (Маърузалар матни ). - Андижон. 2000.

10. Хусанов Р.Ҳ. ва бошқ. Агросаноат комплекси иқтисодиёти. -Т.: 2003. - 772 б.