

**“ТОШКЕНТ ИРРИГАЦИЯ ВА ҚИШЛОҚ ХЎЖАЛИГИНИ  
МЕХАНИЗАЦИЯЛАШ МУҲАНДИСЛАРИ ИНСТИТУТИ”  
МИЛЛИЙ ТАДҚИҚОТ УНИВЕРСИТЕТИ  
ҲУЗУРИДАГИ ИЛМИЙ ДАРАЖАЛАР БЕРУВЧИ  
DSc 03/30.12.2020.1.10.03 РАҚАМЛИ ИЛМИЙ КЕНГАШ**

---

**“ТОШКЕНТ ИРРИГАЦИЯ ВА ҚИШЛОҚ ХЎЖАЛИГИНИ  
МЕХАНИЗАЦИЯЛАШ МУҲАНДИСЛАРИ ИНСТИТУТИ”  
МИЛЛИЙ ТАДҚИҚОТ УНИВЕРСИТЕТИ**

**ЮНУСОВ БЕГЕНЧ МАВЛАНБЕРДИЕВИЧ**

**ЕР КАДАСТРИ АСОСИДА ҲУДУДЛАРНИ КОМПЛЕКС  
РИВОЖЛАНТИРИШ МЕХАНИЗМЛАРИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ**

06.01.10 – Ер тузиш, кадастр ва ер мониторинги

**Иқтисодиёт фанлари доктори (DSc) диссертацияси  
АВТОРЕФЕРАТИ**

Тошкент – 2025 йил

**Фан доктори (DSc) диссертацияси автореферати мундарижаси**

**Оглавление автореферата диссертации доктора наук (DSc)**

**Content of the Doctoral (DSc) Dissertation Abstract**

**Юнусов Бегенч Мавланбердиевич**

Ер кадастри асосида ҳудудларни комплекс ривожлантириш  
механизмларини такомиллаштириш.....3

**Юнусов Бегенч Мавланбердиевич**

Совершенствование механизмов комплексного развития территорий на  
основе земельного кадастра.....39

**Yunusov Begench Mavlanberdiyevich**

Improving mechanisms for integrated development of territories based on land  
cadastre.....77

**Эълон қилинган ишлар рўйхати**

Список опубликованных работ

List of published works.....81

**“ТОШКЕНТ ИРРИГАЦИЯ ВА ҚИШЛОҚ ХЎЖАЛИГИНИ  
МЕХАНИЗАЦИЯЛАШ МУҲАНДИСЛАРИ ИНСТИТУТИ”  
МИЛЛИЙ ТАДҚИҚОТ УНИВЕРСИТЕТИ  
ҲУЗУРИДАГИ ИЛМИЙ ДАРАЖАЛАР БЕРУВЧИ  
DSc 03/30.12.2020.1.10.03 РАҚАМЛИ ИЛМИЙ КЕНГАШ**

---

**“ТОШКЕНТ ИРРИГАЦИЯ ВА ҚИШЛОҚ ХЎЖАЛИГИНИ  
МЕХАНИЗАЦИЯЛАШ МУҲАНДИСЛАРИ ИНСТИТУТИ”  
МИЛЛИЙ ТАДҚИҚОТ УНИВЕРСИТЕТИ**

**ЮНУСОВ БЕГЕНЧ МАВЛАНБЕРДИЕВИЧ**

**ЕР КАДАСТРИ АСОСИДА ҲУДУДЛАРНИ КОМПЛЕКС  
РИВОЖЛАНТИРИШ МЕХАНИЗМЛАРИНИ ТАКОМИЛЛАШТИРИШ**

06.01.10 – Ер тузиш, кадастр ва ер мониторинги

**Иқтисодиёт фанлари доктори (DSc) диссертацияси  
АВТОРЕФЕРАТИ**

Тошкент – 2025 йил

**Фан доктори (DSc) диссертацияси мавзуси Ўзбекистон Республикаси Олий таълим, фан ва инновациялар вазирлиги ҳузуридаги Олий аттестация комиссиясида B2024.4.DSc/Iqt785 рақам билан рўйхатга олинган.**

Диссертация “Тошкент ирригация ва қишлоқ хўжалигини механизациялаш муҳандислари институти” Миллий тадқиқот университетида бажарилган.

Диссертация автореферати уч тилда (ўзбек, рус, инглиз (резюме)) Илмий кенгаш веб-саҳифасида ([www.tiame.uz](http://www.tiame.uz)) ва «ZiyoNet» ахборот-таълим порталида ([www.ziynet.uz](http://www.ziynet.uz)) жойлаштирилган.

**Илмий маслаҳатчи:**

**Алтиев Абдурашид Султанович,**  
иқтисодиёт фанлари доктори, профессор

**Расмий оппонентлар:**

**Гулямов Саидасроп Саидахмедович,**  
иқтисодиёт фанлари доктори, академик

**Хасанов Шавкат Турсунқулович,**  
иқтисодиёт фанлари доктори, профессор

**Раҳманов Қосим,**  
техника фанлари доктори, доцент

**Етакчи ташкилот:**

**Бухоро давлат техника университети**

Диссертация ҳимояси “Тошкент ирригация ва қишлоқ хўжалигини механизациялаш муҳандислари институти” Миллий тадқиқот университети ҳузуридаги DSc 03/30.12.2020.I.10.03 рақамли Илмий кенгашнинг 2025 йил «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ соат \_\_\_\_ даги мажлисида бўлиб ўтади. (Манзил: 100000, Тошкент ш, Қори Ниёзий кўчаси, 39 уй.Тел.: (+99871) 237-46-68, факс: (+99871) 237-38-79, e-mail: [admin@tiame.uz](mailto:admin@tiame.uz))

Диссертация билан “Тошкент ирригация ва қишлоқ хўжалигини механизациялаш муҳандислари институти” Миллий тадқиқот университетининг Ахборот-ресурс марказида танишиш мумкин (\_\_\_\_ рақами билан рўйхатга олинган). Манзил: 100000, Тошкент ш, Қори Ниёзий кўчаси, 39 уй. Тел.:(+99871) 237-19-45.

Диссертация автореферати 2025 йил \_\_\_\_\_ куни тарқатилди.  
(2025 йил «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ даги \_\_\_\_\_ рақамли реестр баённомаси).

**Қ.А.Чариев,**

Илмий даражалар берувчи илмий  
кенгаш раиси, и.ф.д. профессор.

**И.О.Юнусов,**

Илмий даражалар берувчи илмий  
кенгаш илмий котиби, и.ф.ф.д.,  
(PhD), доцент

**Н.С.Хушматов,**

Илмий даражалар берувчи илмий  
кенгаш қошидаги илмий семинар  
раиси, и.ф.д., профессор.

## КИРИШ

**Диссертация мавзусининг долзарблиги ва зарурати.** Жаҳонда ижтимоий-иқтисодий барқарорликни таъминлаш кафолатларини кучайтириш учун мавжуд чекланган ер ресурсларини самарали бошқариш муҳим аҳамият касб этмоқда. Бу эса дунё аҳолиси сонининг ўсиши натижасида киши бошига ер ресурсларининг камайиб бораётганлиги шароитида мавжуд ер ресурсларини самарали бошқаришнинг мамлакатлар иқтисодиётини янада ривожлантиришга таъсирини сезиларли даражада ошириш имконини берадиган ер кадастри маълумотларини иқтисодий тизимга кенг жорий этишни тақозо этади. Аммо, ҳозирги кунда кўплаб мамлакатларда ердан фойдаланиш ҳолатини таҳлил қилиш, ерлардан фойдаланишда мунтазам назоратни таъминлаш, замонавий технологияларни жорий этиш, шунингдек ер ресурсларини тизимлаштирилган ҳолда ҳисобга олиш ишлари етарли даражада ташкил этилмаган.

Бугунги кунда жаҳон ер фонди 13,4 млрд. гектарни ташкил қилмоқда, шунинг 1,5 млрд. гектари, яъни 11,0 фоизи иқтисодий томондан қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар бўлиб, ишлаб чиқариш эҳтиёжлари учун қулай ҳисобланади. Дунё бўйича глобал иқлимнинг ёмонлашуви ва аҳоли сонининг кўпайиши, ўз навбатида, озиқ-овқат ва қишлоқ хўжалиги маҳсулотларига бўлган талабнинг ошишига олиб келди, бу эса ер кадастри тизими вазифаларини кўчайтириш заруратини келтириб чиқармоқда. Расмий маълумотларга кўра, ҳозирги вақтда дунё бўйича 840 миллиондан ортиқ киши, яъни ҳар тўққиз инсоннинг бири тўйиб овқатланмаяпти, сайёрамиз аҳолисининг 30,0 фоиздан ортиғи тўлақонли равишда овқатланмаслик муаммосига дуч келган<sup>1</sup>. Айнан шунинг учун ҳам ер кадастри тизимини мукамал йўлга қўйган ҳолда унинг маълумотларидан ҳудудларнинг комплекс ривожланишида озиқ-овқат хавфсизлиги нуқтаи назардан дастурлар ишлаб чиқилишида фойдаланиш талаб этилади.

Республикамиз учун ўта долзарб масала бўлган ер кадастрини самарали бошқаришни йўлга қўйиш ҳудудларни комплекс ривожлантиришда катта аҳамиятга эга бўлиб Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2024 йил 8 июлдаги “Ҳудудларнинг иқтисодий салоҳиятини рўёбга чиқариш ва бўш ер участкаларидан самарали фойдаланиш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПҚ-245-сон Қарори ер кадастри тизимини тўғри бошқариш ҳамда ер ресурсларидан унумли фойдаланиш ҳудудларнинг иқтисодий салоҳиятини оширишда қанчалик муҳим эканлигидан далолат беради. Шу учун ҳам ҳозирги кунда республикамизда мавжуд ер фондининг 8 та тоифаси ерларини тўлиқ ҳисобга олиш, уларни геомаялумотлар базасида шакллантириш иқтисодиётнинг барқарор ривожланишига асос бўлади. Кейинги йилларда республикамиз ер ресурсларидан оқилона ва мақсадли фойдаланишни ташкил этиш, таъсирчан назоратни таъминлаш ва ер ресурслари, геодезия, картография ва давлат кадастрлари соҳасида муносабатларни тартибга солишга доир бир қатор чора-тадбирлар амалга оширилмоқда. Ер кадастри тизимини янада такомиллаштириш барча ер

---

<sup>1</sup> Д.Н.Саидова, И.Б.Рустамова, Ш.А.Турсунов. Аграр сиёсат ва озиқ-овқат хавфсизлиги. Ўқув қўлланма. – Т: “Ўзбекистон Республикаси Фанлар Академияси Асосий кутубхонаси” нашриёти, 2016. – 257 б.

турлари ҳисобини тўғри олиш, маълумотларни вақтида янгилаш ишлари республикамиз ҳудудлари ва иқтисодиёт тармоқларини барқарор ривожлантиришга, уларни инновацион модернизация қилиш механизмларини такомиллаштиришга, нафақат давлатнинг иқтисодий истиқболини белгилаш, балки давлат дастурларини ишлаб чиқишга, ҳудудлар ва тармоқлар экспорт салоҳиятини оширишга ҳам ўз таъсирини кўрсатишни тақозо этмоқда. Қолаверса, аҳолига хизмат кўрсатиш, уларни ижтимоий-иқтисодий томондан қўллаб-қувватлашда ер кадастрини бошқариш тизимини тартибга солиш механизмларини асослаш ва татбиқ этиш каби муаммоларнинг мавжудлиги уларни ҳал этиш борасида илмий тадқиқот ишларини кенг кўламда олиб боришни тақозо этмоқда.

Ўзбекистон Республикасининг 1998 йил 28 августда қабул қилинган “Давлат ер кадастри тўғрисида”ги 666-І-сон Қонуни, Ўзбекистон Республикаси Президентининг 2021 йил 28 январдаги “2022-2026 йилларда Ўзбекистон Республикасини янада ривожлантириш бўйича Янги Ўзбекистоннинг тараққиёт стратегияси тўғрисида”ги ПФ-60-сон, 2020 йил 9 сентябрдаги “Ер ҳисоби ва давлат кадастрларини юритиш тизимини тубдан такомиллаштириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПФ-6061-сон, 2023 йил 28 июлдаги “Қорақалпоғистон Республикаси аҳолисини ижтимоий қўллаб-қувватлаш ҳамда жисмоний шахслар томонидан қурилган уй-жойларга бўлган ҳуқуқларни эътироф этиш тўғрисида”ги ПФ-119-сон фармонлари, 2022 йил 21 февралдаги “Ер участкаларидан фойдаланишда давлат назорати самарадорлигини ошириш чора-тадбирлари тўғрисида”ги ПҚ-138-сон Қарори, Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2021 йил 22 июндаги “Давлат кадастрларини юритиш соҳасини тартибга солувчи айрим норматив-ҳуқуқий ҳужжатларни тасдиқлаш тўғрисида”ги ВМ-389-сон Қарори ҳамда мазкур фаолиятга тегишли бошқа меъёрий-ҳуқуқий ҳужжатларда белгиланган вазифаларни амалга оширишга ушбу диссертация тадқиқоти муайян даражада хизмат қилади.

**Тадқиқотнинг республика фан ва технологиялар ривожланишининг устувор йўналишларига мослиги.** Диссертация республика илм-фан ва технологиялари ривожланишининг I. “Демократик ва ҳуқуқий жамиятни маънавий-ахлоқий ҳамда маданий ривожлантириш, инновацион иқтисодиётни шакллантириш” устувор йўналишларига мувофиқ бажарилган.

**Диссертация мавзуси бўйича хорижий илмий тадқиқотлар шарҳи<sup>2</sup>.**

Ер ислохотларининг асосий йўналишлари, ерларни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш, ер иқтисодиёти соҳаларига боғлиқ илмий тадқиқотлар дунёнинг етакчи илмий марказларида ва олий таълим муассасаларида, жумладан, Англия, АҚШ, Ливан, Бельгия, Голландия ва Австралия каби

---

<sup>2</sup> Диссертация мавзуси бўйича хорижий илмий-тадқиқотлар шарҳи: University of Cambridge (Англия), International food policy research institute "IFPRI" land resource management for poverty reduction, land degradation (Вашингтон, АҚШ), International Center for Agricultural Research in the Dry Areas (ICARDA) (Ливан), Ghent University (Белгия), Wageningen University (Голландия), Department of Primary Industries, Parks, Water and Environment (Австралия, Тасмания) <https://www.landecon.cam.ac.uk/research/environmental-economy-policy-group/centres/rbu/research>; <http://www.ifpri.org/land-management>; <https://www.icarda.org/integrated-water-and-land-management/teaser>; [https://www.ugent.be/bw/soilmanagement/en/research/soildegradationandsoilconservation/research\\_projects.htm/overview.htm](https://www.ugent.be/bw/soilmanagement/en/research/soildegradationandsoilconservation/research_projects.htm/overview.htm); <https://www.wur.nl/en/project/Digital-Soil-Mapping-of-land-degradation-risks-in-Africa.htm>; <http://dpiwwe.tas.gov.au/agriculture/land-management-and-soils/salinity/land-degradation-salinity-risk-project> ва бошқа манбалар асосида.

мамлакатларда олиб борилмоқда. Шунингдек, Европанинг аксарият давлатларида ер ҳисоби француз намунаси асосида юритилади. Француз кадастр маълумотларининг асосий вазифаси ерларни солиққа тортишни таъминлашдан иборат.

Ер кадастри тизимини бошқаришга алоқадор дунё мамлакатларида олиб борилган изланишлар асосида ер ижараси тушумининг барқарорлик индикаторлари “University of Florida” (АҚШ), ҳудудий зоналарга доир ер солиғининг индикаторлари “Georgia State University” (АҚШ), қишлоқ хўжалиги ерлари бонитети балл юзасидан баҳолаш, сарфланган инвестиция миқдорлари “Norwegian university of life sciences” (Норвегия), ерларни иқтисодий баҳолаш “Szent Istvan University” (Венгрия), ер кадастри тизимини бошқариш “University of Melbourne,” (Австралия), ерларнинг бозор қиймати “World bank”, “Development research group”, “Rural Development” (Вашингтон, АҚШ) каби илмий марказ ва университетларда услубий-амалий ҳамда илмий-назарий натижалар олинган.

Жаҳонда ер кадастр тизимини бошқаришни такомиллаштириш, унинг маълумотларидан ҳудудлар иқтисодиётининг ривожланишида фойдаланиш билан боғлиқ кўплаб йўналишларда тадқиқотлар олиб борилмоқда. Масалан, ер кадастри тизимидан мақсадли фойдаланишни ташкил этиш, ер ресурсларини оқилона ва самарали тақсимлаш жараёнлари, ерларни иқтисодий ресурсга айлантириш, ерларни комплекс ҳисобга олиш ва нотўғри солиққа тортилишининг олдини олиш, ер муносабатларининг мамлакат иқтисодиётига таъсирини кучайтириш, ер кадастрини бошқаришда тизимли ва самарали механизмни ишлаб чиқиш ва жорий қилиш шулар жумласидандир.

**Муаммонинг ўрганилганлик даражаси.** Ер фонди тоифаларини комплекс ҳисобга олиш ва юқори даражадаги геоахборот тизим ва технологиялари (ГАТ), дастурий таъминотларининг ҳудудлар иқтисодий салоҳиятини ривожлантиришга таъсири бўйича назарий ва услубий асослар чет эл олимларидан проф. G.J.Bouma, P.A.Burrough, J.J. de Gruijter, A.K.L.Johnson<sup>3</sup>, ва бошқалар тадқиқ этишган. Жараёнларни автоматлаштиришнинг назарий ва услубий асосларини эса А.А.Варламов, Е.В.Белорусцева, Александр Фомин<sup>4</sup> ва бошқалар ишлаб чиқишган. Республикамизнинг соҳа олимлари А.Чертовицкий, А.Алтиев, Қ.Рахмоновлар<sup>5</sup> суғориладиган ерларни тиклаш ва фойдаланишга киритиш, ерларни миқдор жиҳатидан ҳисобга олиш, уларни маъмурий-ҳудудий бирликлар,

<sup>3</sup> J.Bouma. Using soil survey data for quantitative land evaluation // Ерни миқдорий баҳолаш учун тупроқ тадқиқоти маълумотларидан фойдаланиш. // Тупроқшунослик ютуқлари: 9-жилд, Б:177-213. 1989 й.; P.A.Burrough Principles of Geographical Information Systems for Land Resources Assessment (Monographs on Soil and Resources Survey) // Ер ресурсларини баҳолаш учун географик ахборот тизимларининг тамойиллари // тупроқ ва ресурсларни ўрганиш бўйича монографиялар: 2008 й.; J.J. de Gruijter. Corrigendum to Using model predictions of soil carbon in farm-scale auditing – A software tool // Тупроқ углеродининг намунавий башоратларини фермер хўжалигида қўллаш аудит – дастурий таъминот. Қишлоқ хўжалиги тизимлари: 169 (2019) Б. 24–30.; A.K.L. Johnson. Integrated land evaluation to generate risk-efficient land-use options in a coastal catchment. // Соҳил бўйидаги сув ҳавзаларида ердан фойдаланишнинг хавфли вариантларини яратиш учун эрни комплекс баҳолаш. Qishloq xo'jaligi tizimlari. 50 (3). Б. 287-305. 1996 й.

<sup>4</sup> Варламов А.А., Гальченко С.А. Управление земельными ресурсами.//М.: ГУЗ, 2005 г.; Белорусцева Е.В. Мониторинг земель сельскохозяйственного назначения Нечерноземья с применением ГИС-технологий// 22-23 с., 2013.; Александр Фомин. Создание общедоступных информационных систем управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве // Московский экономический журнал, 315-327 с.

<sup>5</sup> Чертовицкий А.С. Обоснование и прогнозирование точности учета орошаемых земель. – Т.: Фан, 1986. с.104; А.Алтиев. Ер ресурсларидан фойдаланиш тизимини тартибга солиш муаммолари. Монография. Тошкент. “Фан” нашриёти, 2018 й. – 274 б.; Рахмонов Қ.Р. Ер мониторинги. Ўқув қўлланма. Тошкент. ТИМИ, 2013 й. – 153 б.

ердан фойдаланувчилар ва ер турлари бўйича тақсимлаш борасида тадқиқотлар олиб боришган.

Ер кадастрининг мулкчилик турлари, ҳуқуқий ва бошқа муносабатларни ислоҳ қилишга таъсири юзасидан Мустақил Давлатлар Ҳамдўстлиги мамлакатларидан Л.В.Астахова, Н.Веденин, Ф.Пальчиков, В.Шаманаев, Л.Я.Новаковский, Л.Селиванова, С.Волков, А.Варламов<sup>6</sup> каби олимларнинг тадқиқот натижаларини эътирофлидир. Аммо, ер кадастрининг ҳудудларни комплекс ривожлантиришга таъсирини баҳолаш тизими ва методологияси ҳозирги кунда етарли даражада ўрганилмаган. Хусусан, мамлакатимизнинг турли минтақаларида ер кадастри бўйича ер фондининг 8 та тоифаси доирасида комплекс ҳисобини замонавий усулларда олиш ва юритиш, дала тадқиқот натижалари асосида иқтисодий салоҳиятнинг вужудга келиши, ер кадастри маълумотларининг ҳудудларни комплекс ривожланишига таъсирини баҳолаш бўйича тадқиқотлар етарли даражада ўрганилмаган. Шу сабабли ер кадастрини комплекс юритиш тизимини замонавий технологиялар ва дастурлар асосида йўлга қўйиш, ер кадастри индикаторларидан ер ресурсларини бошқариш механизмининг такомиллаштириш, унинг маҳаллий бюджетлар даромад қисмини шакллантиришга боғлиқлигини баҳолаш борасида тадқиқот ишларини олиб бориш мақсадга мувофиқ саналади.

**Диссертация мавзусининг диссертация бажарилаётган олий таълим муассасининг илмий тадқиқот ишлари билан боғлиқлиги.** Диссертация “Тошкент ирригация ва қишлоқ хўжалигини механизациялаш муҳандислари институти” Миллий тадқиқот университетининг илмий-тадқиқот ишлари режаси доирасида бажарилган.

**Тадқиқотнинг мақсади** ер кадастри асосида мамлакатимиз ҳудудларини комплекс ривожлантириш механизмларни такомиллаштириш юзасидан илмий-назарий ва услубий-амалий таклиф ва тавсиялар ишлаб чиқишдан иборат.

**Тадқиқотнинг вазифалари:**

ер кадастри тизими ва ҳудудларни ривожлантиришнинг ўзаро боғлиқлиги механизмининг, шу жумладан бу борадаги хорижий тажрибаларни ўрганиш;

ер кадастри асосида ҳудудларни ривожлантириш юзасидан иқтисодий-ҳуқуқий, ижтимоий-иқтисодий асосларни таҳлил қилиш;

ер ислохотлари шароитида ер кадастрини юритиш билан ҳудудларни комплекс ривожлантиришнинг боғлиқлиги юзасидан мавжуд муаммоларини таҳлил қилиш ва илмий-амалий тавсияларни ишлаб чиқиш;

маҳаллий бюджетлар даромад қисмини шакллантириш билан ер кадастрининг ўзаро боғлиқлигини асослаш;

---

<sup>6</sup> Астахова Л.В. Теория информационной безопасности и методология защиты информации// Челябинск Издательский центр ЮУрГУ 2014 г. 137 с.; Веденин Н. Земельное право. Вопросы и ответы// Москва: Юриспруденция, 2001 г. – 126 с.; Пальчиков Ф.И. Теоретические основы земельных отношений и землеустройства// Харьков. – 1981 г.; Шаманаев В.С., Варламов А.А.Хлыстун В.Н., Комов Н.В. Государственное регулирование земельных отношений. // М.: “Колос”, 1999 г.; Новаковский Л. Экономические проблемы использования и охраны земельных ресурсов//Киев, – “Виша школа”, 1985 г.; Селиванова Л.А. Методические аспекты эколого-экономической оценки земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения // Вестник Российской академии естественных наук (Санкт-Петербург). – 2006.; Волков С.Н., Варламов А.А. Землеустроительная наука и образование России в начале третьего тысячелетия: сборник научных статей, посвящённых 225-летию Государственного университета по землеустройству. //М.: ГУЗ. – 2004.

иктисодиёт тармоқларида ишлаб чиқариш ривожланиш механизмларини ер кадастри асосида такомиллаштириш;

ер ресурслари салоҳиятининг туманни ривожлантириш дастурларига мослигини таъминлаш механизмини асослаш;

ер кадастри асосида ер фондидан фойдаланишнинг 2030 йилгача бўлган прогноз кўрсаткичларини ишлаб чиқиш.

**Тадқиқотнинг объекти** сифатида Қорақалпоғистон Республикаси ер кадастри ахборот тизими ва ундан фойдаланувчи субъектлар фаолияти танлаб олинган.

**Тадқиқотнинг предмети**ни худудларни комплекс ривожлантиришда ер кадастри маълумотларидан фойдаланиш юзасидан содир бўладиган муносабатлар ташкил этади.

**Тадқиқотнинг усуллари.** Тадқиқот жараёнида монографик кузатиш, геостатистик таҳлиллар қилиш, объектларни геофазовий таҳлил қилиш, қиёсий таҳлил, таҳлилий ҳисоб-китоб қилиш, статистик таҳлиллар ўтказиш, масофадан зондлаш каби усуллардан фойдаланилган.

**Тадқиқотнинг илмий янгилиги** куйидагилардан иборат:

ер фонди реал ўлчамларини амалдаги ер ҳисоби маълумотлари билан шахмат тартибида таққослаш орқали ер фондини аниқ ҳисобга олишнинг рақамлаштириш имконини берувчи механизм таклиф қилинган;

ер ижараси ҳақиға тортилмаётган ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни электрон аукцион савдо майдончаларида реализация қилиш орқали маҳаллий бюджетлар даромад манбаларини кўпайтириш тартиби асосланган;

ер ресурслари ҳисобини юритишни тизимли йўлга қўйишнинг шаффофлигини таъминлаш, худудларда ер фонди тоифаларининг ҳуқуқий ҳужжатларга асосланган базасини шакллантиришда аниқлик даражасини ошириш имконини берувчи ер ҳисобини юритиш механизми такомиллаштирилган;

ер кадастри асосида туманлар заҳирасида турган, шунингдек фойдаланишда бўлмаган ер участкаларини фаол ресурс сифатида иқтисодий муносабатлар тизимига қайтариш орқали реализация қилиш механизми ва тартиби ишлаб чиқилган;

ер кадастри маълумотлари асосида Қорақалпоғистон Республикасида ер фондидан фойдаланишнинг ер тоифалари доирасидаги 2030 йилгача мўлжалланган ўзгариши прогноз кўрсаткичлари ишлаб чиқилган.

**Тадқиқотнинг амалий натижалари** куйидагилардан иборат:

ер майдонларини тадқиқ этишда такомиллашган услуб асосида ер кадастрини комплекс ҳисобга олиш ташкил қилинган ва ер фондини бошқариш механизм такомиллиштирилган;

аҳоли пункти ер майдонларини тадқиқ қилиш асосида солиққа тортиш масалалари тартибга солинган ва унинг ер ҳисоби самарадорлигига боғлиқлиги таъминланган;

бўш турган ер участкаларини иқтисодий ресурсга айлантиришнинг амалга оширилиши натижасида озик-овқат хавфсизлигини таъминлаш муаммоларини ҳал этиш имконияти яратилган;

ер кадастри индикаторларидан фойдаланган ҳолда ер фонди тоифалари ерларининг мулк ва ҳўжалик юритиш шаклидан қатъий назар барча ердан фойдаланувчи субъектлар бўйича аниқ ҳисобини юритиш механизми йўлга қўйилган;

Қорақалпоғистон Республикаси Эллиққалъа туманини ривожлантириш дастурлари билан туман ер ресурслари салоҳиятининг мослигини таъминлаш механизми жорий қилинган;

ер фонди 8 та тоифаси ерларининг геомаълумотлар базасини шакллантириш, дала тадқиқот натижаларини қайта ишлаш асосида ерга эгалик қилиш тўғрисидаги ҳуқуқий ҳужжатлар яратилган ва уларни башоратлаш ҳамда режалаштириш механизми жорий қилинган.

**Тадқиқот натижаларининг ишончилиги** Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ҳузуридаги Кадастр агентлиги, Давлат кадастрлари палатаси, унинг Қорақалпоғистон Республикаси бошқармаси ва туман филиаллари материалларидан фойдаланилганлиги, ер муносабатларини ўрганган иқтисодчи ҳамда кадастр соҳаси олимларининг асарларини таҳлил қилган ҳолда аниқ йўналишлар бўйича шаклланган маълумотлар базасидан ва расмий манбалардан фойдаланилганлиги, шунингдек диссертантнинг бевосита дала тадқиқотлари жараёнида шахсан иштирок этганлиги ва тадқиқотлар даврида қўлланилган ўзига хос услублар асосида олинган натижаларининг амалиётга жорий этилганлиги билан изоҳланади.

**Тадқиқот натижаларининг илмий ва амалий аҳамияти.** Тадқиқот натижаларининг **илмий аҳамияти** ер кадастри тизими унсур ва тушунчаларини аниқлаш, ер ҳисобини геоахборот тизими технологияларининг дастурий таъминотларида юритиш ва ер участкаларини тўлиқ хатловдан ўтказиш ҳамда ер ресурсларини оқилона бошқариш, ер кадастрининг иқтисодий функциясини кучайтириш орқали ҳудудларда иқтисодий ривожлантириш услубларини ишлаб чиқиш ва улардан фойдаланиш билан изоҳланади.

Тадқиқот натижаларининг **амалий аҳамияти** олинган асосий ер ҳисоби маълумотларининг геоахборот таҳлили ва уларни ягона координата тизимига келтириш, ер фонди тоифаларини тўғри тақсимланишига эришиш, ерларнинг ҳисоби бўйича назоратни рақамлашган услубда олиб боришга қаратилган давлат дастурларини, меъёрий ҳужжатларни, шунингдек “йўл харита”ларни ҳамда ер кадастрининг ҳудудларни комплекс ривожлантириш механизмининг тартибга солиш орқали ҳудудларнинг иқтисодий салоҳиятини оширишни асослашда фойдаланиш мумкин.

**Тадқиқот натижаларининг жорий қилиниши.** Ер кадастри асосида ҳудудларни комплекс ривожлантириш механизмларини такомиллаштириш бўйича олинган илмий-амалий натижалар асосида:

ер фонди реал ўлчамларини амалдаги ер ҳисоби маълумотлари билан шахмат тартибида таққослаш орқали ер фондини аниқ ҳисобга олишнинг рақамлаштириш имконини берувчи механизми Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ҳузуридаги Кадастр агентлиги тизимида жорий қилинган (Кадастр агентлигининг 2024-йил 17-июлдаги 05/04-6843-сон маълумотномаси). Натижада, ер фонди тоифаларининг майдони шахмат тартибида

янгидан ишлаб чиқилиб, биргина йўл инфраструктурасини ривожлантириш бўйича “Ташаббусли бюджет” ва “Менинг йўлим” лойиҳалари доирасида ҳудудларга йўналтирилган бюджет маблағларининг тақсимоли кадастр маълумотлари асосида смета ҳисоблари чиқарилиб ортиқча сарф харажатларининг олди олинган;

ер ижараси ҳақиға тортилмаётган ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни электрон аукцион савдо майдончаларида реализация қилиш орқали маҳаллий бюджетлар даромад манбаларини кўпайтириш тартиби Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ҳузуридаги Кадастр агентлиги тизимида жорий қилинган (Кадастр агентлигининг 2024-йил 17-июлдаги 05/04-6843-сон маълумотномаси). Натижада, аҳоли пункти ерларида бўш турган, фойдаланишда бўлмаган 1865 та (373,36 гектар) ер участкаларига бўлган ҳуқуқлари реализация қилиш йўлга қўйилган, унга кўра ерларнинг аукцион тушумидан ташқари 15 млн. сўм ер ижара ҳақи, шунингдек, шу пайтга қадар умуман ҳисоби олинмаган ва ер солиғи олинмайдиган, ҳеч бир ташкилот тасарруфида бўлмаган туман ободонлаштириш ерларидан қўшимча аниқланган 10 минг гектар ерларни фуқароларга реализация қилиш орқали 588 та янги ишчи ўринлар яратилган ҳамда 2,0 млрд. сўмга яқин маблағ маҳаллий бюджетга тушуми таъминланган;

ер ресурслари ҳисобини юритишни тизимли йўлга қўйишнинг шаффофлигини таъминлаш, ҳудудларда ер фонди тоифаларининг ҳуқуқий ҳужжатларга асосланган базасини шакллантиришда аниқлик даражасини ошириш имконини берувчи ер ҳисобини юритишнинг такомиллашган механизми Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ҳузуридаги Кадастр агентлиги тизимида жорий қилинган (Кадастр агентлигининг 2024-йил 17-июлдаги 05/04-6843-сон маълумотномаси). Натижада, қишлоқ хўжалигида суғориладиган 4 475 гектар ерларининг турлари асоссиз ўзгарганлиги аниқланган, шунингдек балиқчилик тармоғининг ривожланишида ҳисоби олинган яйлов ер туридаги ерларнинг фойдаланиш йўналишини ўзгартириш орқали умумий 715 та сув ҳавзалари ташкил қилиниб, уларнинг ерлари 101 413 гектарга етказилган;

ер кадастри асосида туманлар захирасида турган, шунингдек фойдаланишда бўлмаган ер участкаларини фаол ресурс сифатида иқтисодий муносабатлар тизимиға қайтариш орқали реализация қилиш механизми ва тартиби Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ҳузуридаги Кадастр агентлиги тизимида жорий қилинган (Кадастр агентлигининг 2024-йил 17-июлдаги 05/04-6843-сон маълумотномаси). Натижада, туманлар захирасидаги расман фойдаланишда бўлмаган 613 та контурда 1717,53 гектар ерлар озиқ-овқат экинларни экиш мақсадида жисмоний шахсларға ижара ҳуқуқи асосида берилиб, 2 340,06 минг сўм ер ижараси ҳақи ундирилган, шунингдек 500 дан ортиқ аҳоли иш билан таъминланган;

ер кадастри маълумотлари асосида Қорақалпоғистон Республикасида ер фондидан фойдаланишнинг ер тоифалари доирасидаги 2030 йилгача мўлжалланган ўзгариши прогноз кўрсаткичлари ишлаб чиқиш юзасидан берилган таклифлар Ўзбекистон Республикаси Иқтисодиёт ва молия вазирлиги ҳузуридаги Кадастр агентлиги тизимида жорий қилинган (Кадастр агентлигининг 2024-йил

17-июлдаги 05/04-6843-сон маълумотномаси). Натижада, ҳудудларда 3172 та ер участкаларнинг 690,80 гектар ерлари, бошқа ер фонди тоифалари ҳисобига ўзбошимчалик билан эгалланганлиги аниқланиб, уларни кадастр маълумотлар базасига ўтказиш орқали белгиланган ер ижара ҳақи ставкалари бўйича қарийб 3,0 млрд. сўм маҳаллий бюджетга ер ижараси ҳақи тушуми таъминланган бўлиб, келажакда ерлардан мақсадли фойдаланишни йўлга қўйиш орқали ер фонди тоифалари майдонларининг истиқболдаги ўзгариши прогноз кўрсаткичлари ишлаб чиқилган, унга кўра, 2030 йилга бориб аҳоли пункти ерлари 2023 йилга нисбатан 5% га, шу билан бирга аҳоли сони 24% га кўпайиши келажакда аҳолини уй-жой билан таъминлашга ер ажратишда аҳоли пункти ерларини олдиндан белгилаш ва ташкил этиш, шунингдек барча ер фонди тоифаларининг миқдори ва улардан фойдаланиш ҳисобини юритишни тартибга солишга қаратилган таъсирчан назоратни йўлга қўйиш асосланган.

**Тадқиқот натижаларининг апробацияси.** Мазкур тадқиқот иши натижалари жами 9 та, шу жумладан 5 та халқаро конференцияда, 4 та республика конференциясида муҳокама қилинган ва маъқулланган.

**Тадқиқот натижаларининг эълон қилинганлиги.** Диссертация иши мавзуси бўйича 1 та монография ва 1 та дарслик, жами 24 та илмий мақолалар чоп этилган бўлиб, шулардан Ўзбекистон Республикаси Олий аттестация комиссиясининг диссертациялар асосий илмий натижаларини чоп этишга тавсия этилган илмий нашрларда 15 та мақола, жумладан 12 таси республика ва 3 таси хорижий илмий журналларда нашр этилган.

**Диссертациянинг тузилиши ва ҳажми.** Диссертация иши кириш, тўртта боб ва хулосалар, фойдаланилган адабиётлар рўйхати ҳамда иловалардан иборат бўлиб, жами 238 бетда баён этилган.

## ДИССЕРТАЦИЯНИНГ АСОСИЙ МАЗМУНИ

Диссертация ишининг **кириш** қисмида тадқиқотнинг долзарблиги ва зарурати асосланган, тадқиқот мақсади ва вазифалари ҳамда объекти ва предмети шакллантирилиб, тадқиқотнинг Ўзбекистон Республикаси фан ва технологиялар ривожланишининг устувор йўналишига мослиги кўрсатилган, тадқиқотнинг илмий янгилиги ва амалий натижалари баён қилинган. Олинган натижаларнинг назарий ва амалий аҳамиятлари, тадқиқот натижаларининг жорий қилинганлиги, нашр этилган ишлар ва диссертация ишининг тузилиши бўйича маълумотлар келтирилган.

Диссертация ишининг **“Ер кадастрининг ҳудудларни ривожлантиришга таъсирини тадқиқ қилишнинг илмий-услубий асослари”** деб номланган биринчи бобида ер кадастри билан ҳудудларни ривожлантиришнинг ўзаро боғлиқликни ўрганишнинг зарурлиги, мақсади ва вазифалари, ҳудудлар ривожланишига ер кадастри таъсирининг қонуниятлари ва механизми, ер кадастри асосида ҳудудлар ривожланиши юзасидан хорижий тажрибалар, уларни республикада тадбиқ этиш имкониятлари ўрганилган.

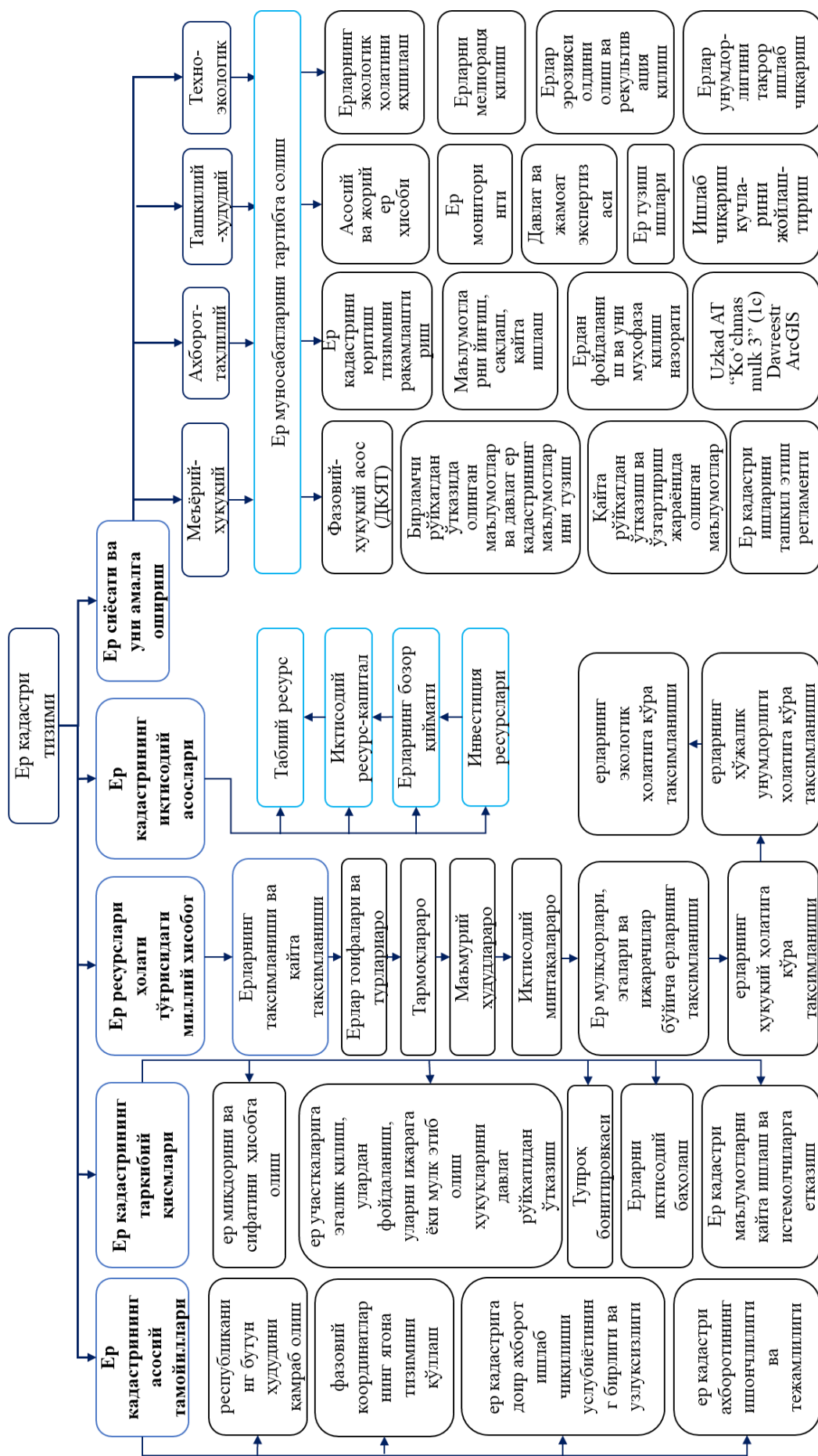
Ер кадастри тизими ердан фойдаланувчилар (жисмоний ва юридик шахслар, мулкдорлар, давлат ташкилотлари) эгаллаган ерлар ҳисобини олиш, ерларни фондларга бўлиш, турларга ажратиш, баҳолаш, ер бозори, ер солиғи ва ер

ижараси ҳақи ставкаларини аниқлаш, мулкӣ муносабатларини тартибга солиш, ер кадастри таркибий қисмларини тўғри шакллантириш, ер ресурсларининг ҳолати тўғрисидаги миллий ҳисоботни юритиш ҳамда ер сиёсати ва уни амалга оширишда асосий тизим ҳисобланади. Унинг замирида ер ахборотлари, ернинг ижтимоий-иқтисодий, ҳуқуқий-сиёсий, услубий-амалий ҳаракатлар жамланмаси туради. Ер кадастри тизими ҳудудларни комплекс ривожлантиришнинг ҳуқуқий, ташкилий, рекреацион, экологик, ижтимоий ва иқтисодий йўналишларига таъсир қилиб унда белгиланган тадбирлар амалга оширилишида энг муҳим ахборот ресурси ҳисобланади. Шу нуқтаи назардан, тадқиқот давомида ер кадастри тизими ва унинг элементлари шакллантирилган бўлиб, ушбу элементлар бир вақтнинг ўзида ҳам алоҳида, ҳам ўзаро узвий боғлиқдир. Яъни уларнинг барқарорлиги ер муносабатларни тартибга солиш ер кадастрининг иқтисодий асослари билан боғлиқлигини мустаҳкамлайди.

Унга кўра, ер кадастри тизимида, унинг асосий тамойиллари, таркибий қисмларини шакллантириш ва ер миллий ҳисоботи, шу жумладан, ерларнинг тақсимланиши ва қайта тақсимланиши тартиблари, шунингдек ер сиёсати ва уни амалга ошириш механизми шаклланиши, ер кадастрининг иқтисодий асослари, ер муносабатларини тартибга солиш масалаларининг бир-бири билан боғлиқлиги таъминланади (1-расм).

Ер кадастри тизимининг давлат ва жамият бошқарувида, қолаверса, бозор иқтисодиётида ўрнининг муҳимлиги, унинг иқтисодиётга таъсири борасида мавжуд масалаларни ҳар томонлама таҳлил ва илмий мушоҳада қилиш ер кадастри билан ҳудудларни ривожлантиришнинг ўзаро боғлиқлигини ўрганишнинг зарурлигини, шунингдек мамлакатнинг ижтимоий-иқтисодий ривожланиши хусусиятларини назарда тутган ҳолда изланишлар олиб боришни тақозо қилади. Шу маънода мураккаб тизимларни, шу жумладан ер ресурсларини бошқаришни ҳам тадқиқ этишда тизимли таҳлил ва ёндашувни қўллаш мақсадга мувофиқ. Чунки ер муносабатларидаги қонуниятлар жамият ва иқтисодиёт ривожланишининг эҳтиёжлари характери ва мазмунига боғлиқдир. Масалан, ер кадастри тизимида иқтисодий муносабатлар ерни реализация қилиш, унга эгалик қилиш ҳамда унумли фойдаланиш асносида руёбга чиқадиган ерларни бошқариш, улардан фойдаланишни назорат этишни тартибга солувчи ҳуқуқий-иқтисодий чора-тадбирлар орқали амалга оширилади. Ер кадастри тизимининг иқтисодий механизми ернинг кўпмақсадли ва кўпфункционал ресурс сифатидаги хусусиятларига таянади. У ердан иқтисодий ресурс сифатида фойдаланиш жараёнини қамраб олиб, ерларни миқдор ва сифат жиҳатдан ҳисобга олиш, ҳуқуқ турларига кўра давлат рўйхатидан ўтказиш ва уларни баҳолаш механизмлари орқали амалга ошириш мақсадга мувофиқ.

Амалга ошириладиган ер муносабатларида, аввало, мулк ҳуқуқи, доимий фойдаланиш ҳуқуқи ва ижара ҳуқуқи, бундан ташқари аввал ҳам кучда бўлган ҳуқуқ шакллари асносида юритилади. Ер участкаларини белгиланган тартибда ҳар қандай ҳаракатлардан сўнг давлат рўйхатидан ўтказилиши белгилаб қўйилган, бу эса, ҳудудларда кўчмас мулк савдоси, солиқ тушуми, молиявий айланма жараёнларида шаффоф механизми ҳисобланади.



1- расм. Ер кадастри тизимининг институционал ва иқтисодий асослари<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган

Ерларни баҳолашда биринчи кадастр тизимининг механизми тўлиқ ишлатилса, ерларни иқтисодий ресурсга айлантириш мумкин. Мамлакатимизда ерларни баҳолашда белгиланган илмий асосланган механизм мавжуд эмас, лекин, бизнингча, ерларни баҳолашда асосан “табiiй ресурс”, “капитал-иқтисодий ресурс”, “ерларнинг бозор қиймати”, “инвестиция ресурс”, каби тўртта йўналишларни эътиборга олиш зарур. Ерларни баҳолаш механизми ишламаган, чунки собиқ иттифоқ вақтида бонитет балли орқали хўжалик юритиш шароитлари тенглаштирилар эди, бугунги кунда тенглаштириб бўлмайди, ер ўзининг қийматига эга ҳисобланади. Масалан, баъзи ерларнинг нархи жуда юқори бўлса, баъзилари паст, шу сабабдан ҳам тенглаштиришнинг иложи йўқ.

Республикамиздаги мавжуд кадастр тизими фаолиятини молиялаштириш асосан пуллик хизматлар, аукцион ва ер участкаларини давлат рўйхатидан ўтказиш орқали таъминланади. Ер участкалари ва кўчмас мулк ҳужжатларини расмийлаштиришда лойиҳалаштириш ишлари бўйича асосан хусусий лойиҳалаш секторларига мурожаат қилинади, бу секторлар давлат хизматлари марказлари ёки ягона интерактив давлат хизматлари портали билан интеграция қилинмаган. Мамлакатимизда эришилган ютуқларни янада мустаҳкамлаш ўз навбатида бу борадаги хорижий мамлакатлар қонунчилигига мурожаат этиш, уларнинг ижобий тажрибасидан фойдаланиш истиқболларини аниқлаш заруриятини келтириб чиқармоқда.

Таъкидлаш лозимки, бозор иқтисодиёти ривожланган мамлакатларда ер муносабатларини ҳуқуқий тартибга солиш аллақачон барқарорлик касб этиб улгурган ва нисбатан юқори даражада амалга оширилмоқда. Ривожланган давлатларнинг ҳеч бирида қишлоқ хўжалиги ерларининг олди-сотдиси таъқиқланмаган. Фақат айримларида ер участкаларини сотишда ҳамда сотиб олишда ўзига хос чегаралар, чекловлар қўйилган. Буюк Британия, АҚШ, Франция давлатларда ер ҳуқуқининг асосий институти мулк ҳуқуқи институти бўлиб, у хорижий мамлакатлар ер ҳуқуқининг бошқа институтларига ҳам ўз таъсирини кўрсатади ва шунга кўра, ушбу давлатлар ер қонунчилигида ва ер ҳуқуқий адабиётларида ҳақли равишда марказий ўринни эгаллаган.

Ерга нисбатан давлат ва хусусий мулкчилиги билан бир қаторда хорижий мамлакатларда ер ижараси шартномаси ва ижара муносабатлари алоҳида аҳамиятга эга. Хорижий мамлакатлар ер қонунчилигида ер ижараси, ижарачиларнинг ҳуқуқ ва мажбуриятлари, ер участкаси ижарачиларининг ҳуқуқ ва манфаатларининг кафолатлари масалалари атрофлича тартибга солинган. Хорижий мамлакатлар ер ҳуқуқида ер муносабатлари субъектларига ҳам алоҳида ўрин ажратилган. Ушбу институт нафақат ер, балки бир қатор бошқа ҳуқуқ соҳаларига ҳам таъсир этиши билан аҳамиятлидир. Хорижий мамлакатларни уларда рўй бераётган ер ислохотларини таҳлил қилиш асосида Шарқий Европа давлатлари Болгария, Венгрия, Германия, Польша, Руминия, Словакия, Чехия, Сербия учун ер ислохотларининг асосий йўналишлари ерларни давлат тасарруфидан чиқариш ва хусусийлаштириш, давлат ва корпоратив қишлоқ хўжалик иқтисодиёти соҳаларини қайта ташкил этиш, деҳқон (фермер) хўжаликларини ташкил этиш ҳисобланади. Ушбу мамлакатларда ер ислохотларининг хусусияти

тўғрисидаги қонуннинг, яъни кўчмас мулк, биринчи навбатда ерни собиқ эгаларига қайтаришнинг норматив мустаҳкамланишида ифодаланади.

Шуни айтиш керакки, чет эл фуқаролари мамлакатимиз ерларидан, айниқса, қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлардан фойдаланиш бўйича белгиланган тартибда ижара ҳуқуқи асосида иш олиб боришлари мақсадга мувофиқ бўлади. Шу билан улар томонидан жорий қилинган инвестициявий, инновацион, илмий-технологик тажрибаларидан ерлардан самарали фойдаланиш амалиётида фойдаланиш муҳимдир. Бир қанча ривожланган давлатларда қонун бўйича рухсат берилган кредит олишда ерларни кафолат сифатида қўллаш мумкин.

Умуман олганда, хорижий мамлакатларда бир-биридан фарқ қиладиган ер муносабатларини тартибга солиш усуллари мавжуд. Лекин ҳаммаси учун умумий бўлган тамойиллар ҳам бор. Аслида ўзимиз учун мос бўлган жиҳатларидан ер муносабатларини тартибга солиш, ер ҳисоби самарадорлигига эришиш, ер ижараси, ерларни иқтисодий ресурсга айлантириш чора тадбирларида фойдаланиш зарур. Хусусан, Европа мамлакатларининг кадастр тизими асосида мамлакатимизда мавжуд 8 та ер фонди тоифаларини батафсил турларга бўлиб чиқиш тавсия этилади.

Диссертациянинг ишининг **“Ер кадастрининг ҳудудларни ривожлантириш билан ўзаро боғлиқлиги муаммолари ва ечимларининг услубий-амалий асослари”** деб номланган иккинчи бобида ер кадастри маълумотлари асосида ер фондидан фойдаланиш ҳолати таҳлил қилинган, ҳудудларни ривожлантириш йўналишларининг ташкилий-иқтисодий асослари келтирилган ҳамда ер ислоҳотлари шароитида ер кадастри тизимини юритиш билан боғлиқ ҳудудларни комплекс ривожлантиришнинг услубий-амалий хусусиятлари ўрганилган.

Ер ресурсларини тармоқ ичида ва тармоқлараро тақсимлашни мақбуллаштириш ердан фойдаланиш тизимининг муҳим муаммоси ҳисобланади ва у ҳудудларни табиий-иқтисодий зоналаштириш билан боғлиқдир. Ерларни тақсимлашни мақбуллаштириш масалаларига ёндашув ерлардан фойдаланиш турлари, уларнинг таркиби, динамикаси ва ўзига хос хусусиятлари, ерларнинг ҳар бир туридан фойдаланиш ва уни бошқариш самарадорлигини иқтисодий, ҳуқуқий, ижтимоий, рекреацион, экологик баҳолаш нуқтаи назардан бўлиши керак. Шу нуқтаи назардан ҳозирги кунда Ўзбекистон жамоатчилиги ва иқтисодиёт соҳасининг олимлари ўртасида ер муносабатларининг ривожланиш механизмлари тўғрисидаги баҳслар кенгаймоқда.

Бугунги кунда ер фондининг тоифаларини бошқариш юзасидан турли вазирлик ва идораларга, ҳудудий хўжалик ва давлат ҳокимияти органларига ерларни бошқариш, фойдаланиш ва назорат қилиш каби вазифалар юклатилган. Унга асосан ҳар йили ер ресурсларининг ҳолати тўғрисидаги миллий ҳисобот чоп этилади. Бироқ, ушбу миллий ҳисоботга ҳеч қайси ваколатли орган томонидан баҳо берилмайди. Ер фонди ҳолатидаги салбий тенденцияларнинг сабаблари ва уларни бартараф қилиш масалаларини Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси қарорларида кўрсатилиши лозим.

Бизнинг фикримизча, замонавий технологиялар ёрдамида ҳудудларнинг ер ҳисобини олиш ва ундан миллий ҳисоботни шакллантиришда интеграциялашган

ҳолда фойдаланиш зарур. Ҳозирги кунда замонавий технологиялар асосида республикамизнинг барча ерларининг базаси яратилмаган. Миллий ер ҳисоботининг тўлиқ ва тўғри шакллантириш натижасида ер фонди тоифаларининг аниқлигига, ҳудудларда қишлоқ хўжалиги ерларининг барқарорлигига, аҳолини самарали жойлаштириш, аҳоли пункти ерларини ташкил этишда оптимал лойиҳа ишлаб чиқишга эришилади. Шунингдек, саноат, транспорт, соғломлаштириш ерлари, сув хўжалиги ерларида ер қадасрти маълумотлари асосида бюджет маблағларини самарали бошқаришга ортиқча сарф-харажатларнинг олди олиниб, пул тушумларни аниқ башаротлашга ва тушумларнинг ошишига имкониятлар яратилади.

Ер ресурсларининг ҳолати тўғрисидаги миллий ҳисоботда акс этадиган ахборотлар мамлакат ва маъмурий-ҳудудий бирликлар бўйича ерларнинг ҳисобини олиш, тоифаларга бўлиниши, миқдор ва сифат ҳолати ҳамда уларнинг иқтисодиёт тармоқлари, ер участкаларининг эгалари, ер участкасидан фойдаланувчилар, ер участкаси ижарачилари ва мулкдорлари бўйича тақсимланишидан иборат бўлади.

Бизнингча, ҳар йили Кадастр агентлиги томонидан чоп этиладиган Ер ресурсларининг ҳолати тўғрисидаги миллий ҳисоботда келтирилган ер фонди тоифалари кетма-кетлиги илмий асосланган бўлиши зарур. Маълумки, мамлакатда иқтисодий барқарорликни таъминлаш, ерларни иқтисодий ресурс сифатида белгилаш, уларнинг мамлакат ялпи ички маҳсулотдаги улуши нуқтаи назаридан ер фонди тоифалари кетма-кетлиги билан боғлиқ бўлиши зарур. Унга асосан, 2024 йилдаги мамлакат ялпи ички маҳсулотдаги саноат ишлаб чиқаришининг ўсиши 6 фоиз, қишлоқ хўжалигидаги ўсиш 4,1 фоиз бўлган<sup>8</sup>. Демак саноат, транспорт, алоқа, муҳофаа ва бошқа мақсадларга мўлжалланган ерлар тоифасини биринчи қаторда келтириш лозим.

Аҳоли жон бошига тўғри келадиган унумдор ерларни муҳофаза қилиш, улардан самарали фойдаланиш устидан таъсирчан назоратни ўрнатиш Озиқ-овқат хавфсизлигини эътиборга олиб, иккинчидан қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар, мамлакат экологияси, атроф-муҳитни муҳофаза қилиш ва иқлим ўзгариши, минтақалараро сув муаммоси нуқтаи назардан учинчи ўрмон фонди ерлари, тўртинчи сув фонди ерлари (ўзан ости эгаллаган ерлар ва минтақа худуди эгаллаган ерлар) ҳамда бешинчи табиатни муҳофаза қилиш, соғлом-лаштириш ва рекреация мақсадларига мўлжалланган ерлар, олтинчи юқоридагиларни эътиборга олган ҳолда аҳоли пунктлари ерларини жойлаштириш, уларни қишлоқ аҳоли пунктлари ва шаҳар аҳоли пунктлари каби 2 та турга ажратиш зарур. Еттинчи тарихий-маданий аҳамиятга молик ерлар, саккизинчи захира ерлар каби кетма-кетликда бўлиши тавсия қилинади.

Таҳлилларга кўра, ер фондининг тоифалари бўйича тақсимланишида охириги бир йилда қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар умумий майдони 164,5 минг га, аҳоли пунктларининг ерлари 3,1 минг га, саноат, транспорт, алоқа, муҳофаа ва бошқа мақсадларга мўлжалланган ерлар майдони 121,9 минг га, ўрмон фонди ерлари 151,9 минг га, захира ерлар 1 121,7 минг гектарга камайган бўлса,

<sup>8</sup> “Фуқаролар учун бюджет: 2024 йил ижроси” ахборот нашри – Т.: 2025. БМТТД, [www.uz.undp.org](http://www.uz.undp.org)

табиатни муҳофаза қилиш, соғломлаштириш ва рекреация мақсадларига мўлжалланган ерлари 1 563 минг га, тарихий-маданий аҳамиятга молик ерларининг майдони 0,1 минг гектарга кўпайгани аниқланди. Сув фонди ерларида бир йил мобайнида ўзгаришлар кузатилмаган.

Юқоридагилардан келиб чиқиб, тегишли тармоқлар бўйича ерларни тақсимлашни мақбуллаштириш етарлича илмий асосга эга эканлигини ўрганиш зарур. Бугунги кунда мамлакатимизнинг турли минтақаларида ер ҳисобини замонавий усулларда юритиш ва шакллантириш, дала тадқиқот натижаларини геомаълумотлар базасига интеграциялаш, интерполяция усулида ер кадастри маълумотларини геовизуаллаштириш, замонавий дастурлар асосида таҳлил қилиш, қайта ишлаш бўйича муаммолар етарли даражада ўрганилмаган.

Шу сабабли ер кадастрини юритиш тизимининг маълумотлари асосида ер фондини бошқариш ва фойдаланиш услубини такомиллаштириш зарурати мавжуд. Ҳар бир ер фонди тоифасидан қатъий назар барча турдаги ерларни хатловдан ўтказиб, барча маълумотларни Кадастр агентлигининг ягона интеграциялашган ахборот тизимига киритилиши ва кадастр миллий базаси дастурининг мобиль иловалари ишлаб чиқилиб ер назарати ва мониторингини олиб боришни автоматлаштиришда кадастр инспекторларининг малака ва маълумотларини аниқ белгилаш зарур.

Бу эса ҳудудлар ривожланиши учун энг муҳим иқтисодий ресурс ҳисобланадиган ерлар ҳисобини аниқ ва шаффоф юритишни, давлатга ҳамда аҳолига интерактив хизматлар кўрсатишни таъминлайди. Чунки ер фонди шу пайтга қадар вазирлик идоралар томонидан берилган ҳамда Кадастр агентлиги томонидан белгиланган йўналишлар бўйича ўтказилган ер ҳисоби маълумотлари асосида шаклланиб келинган.

Шу маълумотлар асосида ер ҳисоботи юритилган. Қолаверса туманларда сув фонди ерлари, электр тармоқлари, саноат ерлари, автомобиль йўллари, қувор транспорти ерлари, алоқа ерлари, мудофаа ерлари, тарихий маданий аҳамиятга молик ерлар, кўп қаватли уйлар, ободонлаштириш бошқарма тасарруфидаги ва бошқа мақсадларга мўлжалланган ерлардан мавжуд ҳуқуқий ҳужжатлар асосида солиқ олинган ҳамда иш ўринлари яратилган, бюджет маблағлари шакллантирилган, баъзи объектлар ерларининг ҳисоби 2000 йилларда олинган маълумотлар асосида юритилиб келинмоқда.

Маълумки, ер ҳисоботи ер фонди тоифалари, турлари ва улардаги ўзгаришлар, ерларнинг табиий, хўжалик ва ҳуқуқий режими, ер участкаларининг ўрни ва майдонлари, шунингдек ер эгалари, ердан фойдаланувчилар, ижарачилар ва мулкдорлар ўртасида ерларнинг тақсимланиши тўғрисидаги ахборотлар мажмуи ҳисобланади.

Демак, ҳудудларда 8 та ер фонди тоифасини тўлиқ ҳисобга олиш, яъни 20 та давлат кадастрининг ерига оид маълумотларини замонавий технологиялар асосида рақамлаштириш талаб этилади.

Хусусан, ер ресурсларини бошқариш бўйича дастур ва лойиҳаларни кўриб чиқиш учун жамоат ва илмий-техник кенгашлар, илмий-тадқиқот институтлари, инновацион марказлар ташкил қилиш ва шу йўналишларда халқаро ҳамкорликни ривожлантириш, шунингдек, Кадастр агентлиги ҳузурида “Ер ресурсларини

бошқариш ва кадастр” институтини ташкил қилиш, Кадастр агентлиги тизимида докторантура ташкил қилиш ва илмий инновацион ривожланиш бўйича директор ўринбосари лавозимини жорий қилиш мақсадга мувофиқ.

Бизнингча, республикада долзарб ҳисобланган энг асосий ер бозорини шакллантириш, хусусийлаштириш, аукцион, ер назорати, ер миллий ҳисоботини яратиш ва юритиш бўйича янги устувор йўналишлар белгилаб олиниши зарур. Жумладан, мамлакатимизда ерларни ўзбошимча эгаллаб олиш ва суғориладиган ерларнинг талон-торож бўлишининг олдини олиш, ер ажратишга асос бўладиган қалбаки ҳужжатларни фош қилишга таъсирчан назорат ўрнатиш мақсадида Президент ҳузурида давлат ер назорати инспекциясини ташкил қилиш мақсадга мувофиқ. Чунки, ташкилий-ҳуқуқий ҳужжатларнинг йўқлиги ёки етарли эмаслиги туфайли ерларни ўзбошимчалик билан эгаллаб олиш, коррупция, ердан ноқонуний даромад олиш каби салбий жараёнлар содир бўлмоқда ва у айрим ҳолларда узлуксизликка эга бўлмоқда.

Статистика агентлигининг дастлабки маълумотларига кўра, Ўзбекистон Республикасида 2023 йилнинг 1 январь ҳолатига 6213 та ер участкаси ёки 2391 гектар ер майдони ўзбошимчалик билан эгаллаб олиш ҳолати кузатилган. Шунингдек, 2024 йилнинг 1 октябрига қадар Кадастр агентлигининг ер ва кадастр назорати бошқармаси ходимлари томонидан 15 903 та ер участкаларида ўзбошимчалик билан эгаллаш ҳолатлари аниқланган. Шунинг учун бугунги кунда ерларни тоифа ва турларидан келиб чиқиб давлат рўйхатидан ўтказиш орқали фаол ҳаракатга ўтказиш, ерларнинг аниқ ва шаффоф ҳисобини юритиш учун ер кадастри жараёнларидаги ҳисобга олишни номутаносибликларини бартараф қилиш, ерларни тартибга солиш, уларни ҳуқуқий ва иқтисодий жиҳатдан самарали юритишни таъминлаш талаб этилади.

Ер ресурсларини бошқариш, бизнингча, биринчидан, ер кадастрини юритишда ер фонди 8 та тоифаси ерларининг миқдор ва сифат ҳисоби ва улардан фойдаланиш услубларини такомиллаштириш, ер участкаларига бўлган ҳуқуқларни давлат рўйхатидан ўтказиш, ерларни тоифаларга ва турларга ажратиш, ҳудудлар бўйича тақсимлаш, қайта тақсимлаш, ер кадастрини юритишда автоматлашган тизимлари бўлса, иккинчидан, ер ресурсларидан фойдаланиш иқтисодиётини шакллантириш ва ташкил этиш йўналишида ерларни иқтисодий баҳолаш, ерларни капиталга айлантириш, ерларни хусусийлаштириш, ерларни аукционда реализация қилиш, ер бозори, ер солиғи ва ер ижара ҳаққи ставкаларини аниқлаш, ер солиғининг маҳаллий бюджетларга тушумини қайта тақсимлаш, тушумларни башорат қилиш, режалаштириш ва қайта тақсимлаш орқали ҳудудлар ривожланишини ташкил этиш, компенсация тўловларни ҳисоблаш услубларни ишлаб чиқиш каби масалаларни ўз ичига олади. Учинчидан, ер экологияси йўналишида ерларнинг хўжалик ва технологик ҳолатини ўрганиш, уларнинг ишлаб чиқаришга таъсирини баҳолаш, ишлаб чиқаришни жойлаштириш билан ерларнинг экологик ҳолатига мослигини баҳолаш ва таъминлаш, ҳудудларни ташкил этиш, ерларнинг экологик ҳолатини яхшилаш бўйича чоратадбирларни белгилаш, ер деградациясининг олдини олиш, назорат қилиш ва

бошқа масалаларни ўз ичига оладиган ҳудудларни комплекс ривожлантиришда услубий-амалий хусусиятларни асослаш, жорий этиш мақсадга мувофиқ.

Диссертация ишининг **“Ер кадастри асосида ҳудудларни комплекс ривожлантириш жараёнларининг институционал асосларини такомиллаштириш”** деб номланган учинчи бобида ҳудудларни комплекс ривожлантиришда ер кадастрини юритишнинг иқтисодий-ҳуқуқий механизмини ҳамда ер фонди реал ўлчамларини амалдаги ер ҳисоби маълумотлари билан шахмат тартибида таққослаш орқали ер фондини аниқ ҳисобга олишнинг рақамлаштириш имконини берувчи механизм таклиф қилинган, шунингдек ер ижараси ҳаққига тортилмаётган ер участкаларга бўлган ҳуқуқларни электрон аукцион савдо майдончаларида реализация қилиш орқали маҳаллий бюджетлар даромад манбаларини кўпайтириш тартиби асосланган.

Республикада ҳозирги кунга қадар Вазирлар Маҳкамасининг 2016 йил 3 августдаги “2016-2017 йилларда жисмоний ҳамда юридик шахсларга тегишли кўчмас мулк объектларини ялпи хатловдан ўтказиш тўғрисида” қабул қилинган 251-сонли қарори ва Ўзбекистон Республикаси Президенти Ш.Мирзиёевнинг 2020 йил 10 декабрдаги Қашқадарё вилоятига бўлиб ўтган ташрифи давомидаги йиғилишидаги ер ҳисобини олиш ҳамда 2021 йил 21 декабрда ер ҳисоби ва давлат кадастрларини шакллантириш, соҳага рақамли технологияларни жорий этиш масалалари юзасидан ўтказилган йиғилиши давомида берилган топшириқларига асосан турар жойлар объектларини ҳисобга олиш ишлари амалга оширилди.

Шунингдек, Давлат раҳбарининг 2023 йил 30-31 март кунлари Қорақалпоғистон Республикаси ва Хоразм вилоятига ташрифи доирасида ҳудудларда ер ҳисобини тўғри юритиш ва ер майдонларини тўлиқ хатловдан ўтказиш мақсадида берилган топшириқлари ижроси бўйича ҳар бир маҳалла кесимида хатлов ишлари олиб борилди ҳамда Президентининг 2023 йил 28 июндаги “Қорақалпоғистон Республикаси аҳолисини ижтимоий қўллаб-қувватлаш ҳамда жисмоний шахслар томонидан қурилган уй-жойларга бўлган ҳуқуқларни эътироф этиш тўғрисида”ги ПФ-119-сон Фармони ижроси бўйича Қорақалпоғистон Республикасида барча ер фонди тоифалари хатловдан ўтказиш ишлари амалга оширилган.

Қорақалпоғистон Республикаси, вилоятлар, Тошкент шаҳри, туманлар маъмурий чегараларини белгилаш, ер участкаларини хатловдан ўтказиш ва ҳисоб-китобини йўлга қўйиш ишлари тизимли ташкил этилмаганлиги, давлат рўйхатидан ўтказиш ишларида ерларнинг ҳисоби олинмаганлиги сабабли жойларда ички чегараларни аниқлашда ҳамда ер фонди тоифалар турларини ўзгаришида турли муаммолар юзага келган. Қорақалпоғистон Республикасининг 6 та туманида олиб борилган хатлов натижалари ва мавжуд ер ҳисоботи маълумотларини таҳлил қилиш ишлари олиб борилди. Унга кўра, қишлоқ хўжалиги ерлари мавжуд ер ҳисоботига нисбатан 149 420 гектарга, асосан шўрланишнинг олдини оладиган тутзорлар, теракзорлар, бутазорларнинг кесилиб ташланганлиги, пичанзор ва яйловларни 77 143 гектарга камайганлигини кўриш мумкин. Шунингдек, ҳудудларда ер кадастри тизимини бошқариш, ер ресурсларининг аниқ ҳисобини юритишда ҳуқуқий муносабатларни четлаб ўтиш ҳолатлари ҳамда қишлоқ хўжалиги, сув хўжалиги, ўрмон

хўжалиги ва саноат ерларида инфратузилмалар, ишлаб чиқариш ривожланишини илмий-амалий башоратлаш ёки режалаштириш ишлари амалга оширилмаганлиги натижасида туманларда ерлар талон-тарож қилинган, қалбаки қарорлар асосида ер ажратиш ҳолатлари кучайган.

Ўзбошимчалик билан эгалланган ерларнинг аксарияти қишлоқ хўжалигидаги суғориладиган ерлар ҳисобига тўғри келмоқда, шу сабабдан қишлоқ хўжалиги ер турларининг ҳисобини олиш ва умуман олганда ер фондининг барча тоифаси ерларини иқтисодий-ҳуқуқий жиҳатдан ўрганиш, чегараларини белгилаш талаб этилади.

Маълумки, бу кунга қадар қоғоз кўринишида жадваллар асосида ер ҳисоби юритилган. Ишлаб чиқариш янги тармоқларининг кенгайиши билан боғлиқ бўлган ер турларининг алоҳида ҳисоби юритилмаган, ўз ўрнида солиққа тортилмасдан келинган. Шу маънода, ер фонди мавжуд ерларнинг электрон базасини замонавий технологиялар асосида шакллантириш орқали амалдаги ер ҳисоби маълумотлари билан солиштириш ишлари бажарилди. Унга кўра, ер фонди тоифаларини бошқариш услуби шахмат тартиби асосида янгидан ишлаб чиқилиб, ерларнинг миқдор ҳисоби самарадорлигига эришилди.

Худуд учун ер маълумотлари космосуратнинг қоғоз вариантда чоп қилинган нусхаси олиниб, дала шароитида ер участкалари маълумотлари билан солиштирилди, ахборотларнинг тўғрилигига ишонч ҳосил қилинди. Тадқиқотимизда ер фондини бошқариш механизми асосида республикада мавжуд ер фондининг 8 та тоифалари ерлари маълумотларини ҳар йили эълон қилинадиган ер ресурсларининг ҳолати тўғрисидаги миллий ҳисоботда рим рақамлари кетма-кетлигида берилди. Шундан фойдаланган ҳолда Қорақалпоғистон Республикасида хатлов натижаларида олинган ер ҳисоби маълумотларини тегишлилиги бўйича бир фонд тоифа ерларидан айириб аслида ҳисобда бўлиши керак бўлган ер фонди тоифасига ўтказилиб чиқилди, натижада ер фондининг 8 та тоифалари тегишли қонунларга асосланган ҳолда янги таҳрирда шакллантирилди (1-жадвал).

Шу пайтга қадар ер ресурсларининг ҳолати тўғрисидаги миллий ҳисобот маълумотлари шакллантирилганда ҳамда хатлов натижалари бўйича ер ҳисоби жамланганда ер участкаларининг жойидаги статуси (мақоми, ҳуқуқий ҳолати) инобатга олинмаган, ер балансида собиқ иттифоқ давридаги тизим амалда бўлган. Унга кўра, аҳоли яшаш худудларини фақат туман марказлари аҳоли пункти фондида ҳисобга олиниб келинган, қолган қишлоқлардаги аҳоли яшаш ерларни қишлоқ хўжалиги ерлари тоифасида ҳисоби юритилиб келинган. Ваҳоланки Ер кодексининг 7-бобида аҳоли пунктларининг ерлари<sup>9</sup>, аҳоли пунктларининг чегараси, шаҳар атрофи зоналари, аҳоли пунктларининг умумий фойдаланишдаги ерларининг ҳуқуқий асослари белгилаб берилган.

Шунингдек, сув фонди ерлари сифатида фақат хўжаликлараро катта каналлар ва коллекторлар ҳисобга олиниб келинган, ички каналлар, коллекторлар қишлоқ хўжалиги ерлари тоифаси ҳисобида бўлиб келган.

---

<sup>9</sup> Ўзбекистон Республикасининг “Ер кодекси”. 01.07.1998 й. Тошкент. <https://lex.uz/docs/152653>

1-жадвал.

Қорақалпоғистон Республикаси ер тоифалари мисолида ер фонди ҳисоботини шахмат тартибида тақомиллаштириш механизми<sup>10</sup>

Т/Р	Қорақалпоғистон Республикаси ер фонди тоифалари	2023 йил ҳолати		Миллий ер ҳисоботи бўйича		Ўзгариш +,-	Шундан ер тоифалари бўйича ўлчамлари								Ўзгариш +,-	2024 йил ҳолати	Жами ер, (га), (процент)	Фарқи (-, +)
		ер майдони, га	ер майдони, га	I	II		III	IV	V	VI	VII	VIII						
	<b>Жами ер майдони</b>	16 656 123	16 656 123	56 064	794	12 426										74 310	16 657 127	1 004
I	Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар	6 242 635	6 242 635	12 995	99	15 611	9 002									73 306	6 200 570	-42 065
II	Ўрмон фонди ерлари	6 462 633	6 462 633	99	694	100										99	6 461 937	-696
III	Саноат, транспорт, алоқа, мулофа ва бошқа мақсад ерлари	56 331	56 331	10 497	100											15 611	59 516	3 185
IV	Сув фонди ерлари	81 111	81 111	9 997												10 009	91 119	10 009
V	Табиятни муҳофаза қилиш, соғломлаштириш ва рекреация фонди ерлари	2 194 851	2 194 851														2 194 851	-
VI	Тарихий-маданий аҳамиятга молик ерлар фонди	2 896	2 896	24												24	2 920	24
VII	Аҳоли пункти фонди ерлари	33 461	33 461	35 447		125										35 572	64 007	30 546
VIII	Давлат заҳира ерлари	1 582 207	1 582 207													5 026	1 582 207	-

<sup>10</sup> Муаллиф томонидан тақлиф қилинган.

Маълумки, ҳудудларда маҳаллий бюджетлар даромад қисмининг шаклланиши ер кадастри маълумотларининг аниқлигига бевосита боғлиқдир. Шундай экан, ерларни маҳаллабай хатловдан ўтказиб, тўлиқ ҳисоби олиниши ва бўш турган ер участкаларини имкон қадар солиқ объектига айлантириш, инфратузилмаси мавжуд жозибадор ерларни аукцион орқали ҳуқуқларни реализация қилиб, уларни иқтисодий ресурсга айлантириш ҳисобига маҳаллий бюджетлар даромади манба ва манзилларини белгилаш зарур. Маҳаллий бюджетнинг даромадлари таркибида ихтиёрий тавсифдаги маҳаллий йиғимлар ҳам мавжуд бўлиб, ҳозирги кунда уларнинг аҳамияти ўсиб бормоқда.

Иқтисодчи Г.Б.Поляк маҳаллий бюджетлар барқарорлигини комплекс баҳолаш тизимини тадқиқ қилиш воситасида молиявий барқарорликни таъминланиш учун қонунчилик бўйича бириктирилган даромадларни, яъни маҳаллий солиқларни уларнинг даромадларида ер солиғи ўртача 50-60%ни ташкил қилиши лозимлигини эътироф этган<sup>11</sup>. Бизнингча, ҳозирги шароитдаги маҳаллий бюджет амалиётимизда эса ер солиғи маҳаллий солиқлар ва йиғимларнинг маҳаллий бюджет даромадларидаги салмоғи 30%ни ҳам ташкил қилмаётганлигини кўришимиз мумкин. Ўнга кўра, маҳаллий солиқлар ва йиғимларнинг маҳаллий бюджетлар даромадлар қисмида 2019-2020 йилларда ер солиғи Қорақалпоғистон Республикаси Беруний туманида 17%, Элликқалъа туманида 21%, Тўрткўл туманида 18% ни ташкил этган.

Маҳаллий бюджетлар даромад қисмига олинадиган ер солиғи тўлови, ҳудудларда йирик аҳоли пунктлари жойлашган ер солиғи тушумларига эга бу, биринчи навбатда, ер солиғи тизими тўғри шаклланганлиги, иккинчидан, ҳудудларда кўп сонли ер участкаларининг мавжудлиги билан боғлиқ. Ҳудудларнинг асосий даромад манбаи ер ресурслари ҳисобланади. Шу билан бирга, мамлакатимиз ерларининг деярли 60 фоизи ер солиғи солинмайдиган ерлар ҳисобланади, чунки у давлат захира ерлари, ўрмон ерлари вазирлик ва идораларнинг тасарруфидаги аксарият ерларга тегишли бўлиб, ер солиғидан озод қилинган. Шунинг учун мавжуд ерларнинг тўлиқ ҳисоби олиниб, солиқ объектига айлантириш долзарб масала ҳисобланади. Ўзбекистон Республикаси Солиқ кодексининг XVI бўлими “Юридик шахслардан олинадиган ер солиғи” номли 61-боби, 426-моддасида солиқ солиш объекти ҳисобланмайдиган ер участкалари келтирилган. Мазкур кодекснинг 428-моддасида солиқ имтиёзлари жорий қилинган ер участкалар келтирилган бўлиб ушбу имтиёзларни қайта кўриб чиқиш лозим.

Масалан, маҳаллий бюджетларнинг муҳим даромад манбаи бўлиб хизмат қилиши мумкин бўлган салмоқли миқдордаги ер участкалари ер солиғини тўлашдан озод этилган. Шу муносабат билан, солиқ тўловчиларнинг айрим тоифалари учун имтиёзларни сақлаб қолишнинг мақсадга мувофиқлиги, шунингдек маҳаллий бюджетларнинг йўқотишларини қоплаш масалаларни кўриб чиқиш зарур. Бундай муаммоларни ҳал қилиш учун, аввало, имтиёзларнинг мақсадга мувофиқлигини ва уларнинг иқтисодиётга таъсирини чуқур

---

<sup>11</sup> Поляк Г. Б. Бюджетная система Р.Ф. – Москва: ЮНИТИ, 2001 й. – 127 б.

таҳлил қилиш зарур. Шу билан бирга маҳаллий бюджетга етказилган зарарни қоплашнинг аниқ механизмларини ишлаб чиқиш лозим, деб ҳисоблаймиз.

Бизнингча, ер солиғи тушумларининг ошишига таъсир қилувчи асосий омилларга ер участкаларини солиқ солишга жалб этиш, солиқ солиш объектларини ҳисобга олишнинг тўлиқлиги, ерларнинг бозор баҳоси, шунингдек аҳоли пунктлари, саноат объектларининг ерларини аниқлаштириш ишлари киради. Ҳозирги кунда солиқ солинмайдиган объектлар эгаллаган ер участкаларидан сув фонди ерларининг соҳил бўйи минтақалари Ўзбекистон Республикаси Вазирлар Маҳкамасининг 2019 йил 11 декабрдаги “Ўзбекистон Республикаси ҳудудидаги сув объектларининг сувни муҳофаза қилиш ва санитария-муҳофаза зоналарини белгилаш тартиби тўғрисидаги низомни тасдиқлаш ҳақида”ги ВМ-981-сон Қарорига асосан белгиланган сув сатҳи чизиқлари бўйлаб кенглиги 2 метрдан 100 метргача масофадаги ерларни солиқ солиш объектига айлантириш лозим. Шунингдек, автомобил йўллари эгаллаган ерларнинг минтақа қисмларидаги ер участкаларини ва электр энергетика объектлари эгаллаган ер участкаларини ҳам солиққа тортиш зарур. Чунки, ҳозирда сув ҳамда электр токи истеъмоли нархини бозор баҳосига ўтказилганлигини инобатга олинса, солиқ солиш объектига айлантириш тўғри бўлади. Шу орқали маҳаллий солиқ тушумларида ер солиғининг улушини кўтариш мумкин.

Маҳаллий бюджетлар даромадлар қисмининг камлигидаги яна бир асосий масала юридик ва жисмоний шахслар тадбиркорлик субъектларининг ер участкаларидан қонуний ҳужжатларсиз, яъни ижара шартномасиз фойдаланиб келинаётганидир. Шунингдек, мулкдорларнинг ўз мулкни давлат рўйхатидан ўтказиш чораларини кўрмаслик, ҳуқуқий ҳужжатлар билан тасдиқланмаган ҳолда фойдаланиб келинаётган ерлар солиқ объектига киритилмаган. Бугунги кунда ер участкалари аукцион ва кўчма савдо платформаларида реализация қилинганда савдо ўтказилишидан олинган пул маблағлари суммаси белгиланган тартибда “E-auksion” ААТ да 50% и, “K-savdo” ААТ да 80 % и маҳаллий бюджет тушуми ҳисобланади. Шу билан бирга тегишли вазирлик идораларига тақсимланади (2-расм).

Олиб борилган ишлар асосан маҳаллий бюджетлар даромад қисмини шакллантириш билан ер кадастрининг ўзаро боғлиқлигини асослашда бўш турган ер участкаларни, шунингдек ер солиғи олинмайдиган ерларни аукцион орқали ер ҳуқуқларини реализация қилиб, уларни солиқ объектига айлантириш ҳисобига маҳаллий бюджетлар даромадини шакллантириш механизми назарда тутилган. Олинган ер ҳисоби маълумотлари Қорақалпоғистон Республикасида мавжуд 451 та маҳалла тўлиқ қоплаб олиб, 186 маҳаллаларда 2089 та умумий миқдори 439,26 сотих бўлган бўш ер участкалари аниқланди. Ушбу ерларнинг барчаси фуқаролар томонидан ер солиғини тўламаган ҳолда жойида экин экиш, очик омбор, молхона ва қўйхона сифатида ҳамда келажакда уй-жой қуриш мақсадида ўраб олиниб фойдаланиб келинган.

Бўш ерлар аниқланган 186 маҳаллада олиб борилган тадқиқотлар натижа-сида мавжуд 2 089 та (439,26 сотих) бўш ер участкаларни электрон аукцион платформаларига жойлаштириш ишлари амалга оширилди. Унга кўра, аҳоли

пункти ерларида бўш турган, фойдаланишда бўлмаган 1 865 та (373,36 га) ер участкаларига бўлган ҳуқуқларини аукцион савдо платформаси орқали реализация қилиш йўлга қўйилган, унга кўра, ерларнинг аукцион тушумидан ташқари 15,07 млн. сўм ер солиғи ҳақи маҳаллий бюджетларга ундирилган.



**2-расм. Ер участкаларининг маҳаллий бюджетлар даромадини шакллантиришдаги таклиф қилинаётган механизми<sup>12</sup>**

Шунингдек, аслида шу пайтга қадар умуман ҳисоби олинмаган, ер солиғи олинмайдиган ҳеч бир ташкилот тасарруфида бўлмаган туман ободонлаштириш ерларидан қўшимча аниқланган 10 938,28 гектар ерларни фуқароларга реализация қилиш орқали 588 та янги иш ўринлари яратилган ҳамда 1 950,0 млн. сўм маблағ маҳаллий бюджетга тушуми таъминлаш асосида маҳаллий бюджетлар даромадларининг ерга оид қисмининг ошишига эришилган.

Диссертация ишининг **“Ер кадастри асосида ҳудудларни комплекс ривожлантириш механизмларини такомиллаштириш”** деб номланган тўртинчи бобида ҳудудларда ер фонди тоифаларининг ҳуқуқий ҳужжатларга асосланган базасини шакллантиришда аниқлик даражасини ошириш имконини берувчи ер ҳисобини юритиш туманлар захирасида турган, шунингдек фойдаланишда бўлмаган ер участкаларини фаол ресурс сифатида иқтисодий муносабатлар тизимига қайтариш орқали реализация қилиш механизми ва тартиби такомиллаштирилган ҳамда ер кадастри маълумотлари асосида Қорақалпоғистон Республикасида ер фондидан фойдаланишнинг ер тоифалари

<sup>12</sup> Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган.

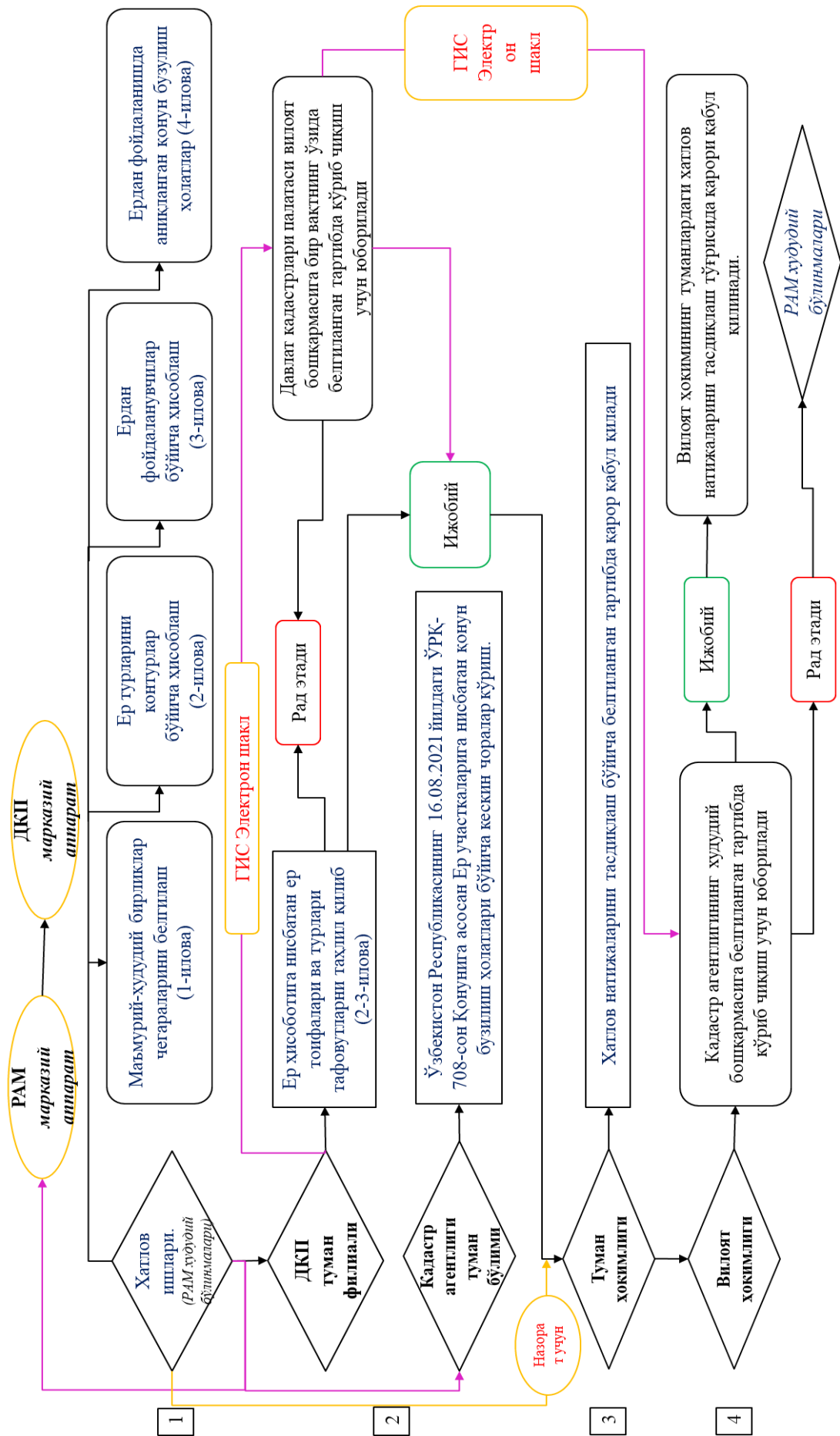
доирасидаги 2030 йилгача мўлжалланган ўзгариши прогноз кўрсаткичлари ишлаб чиқилган.

Ерларни муҳофаза қилиш ва улардан оқилона фойдаланиш юзасидан давлат назоратини кучайтириш, ер ресурсларининг аниқ ҳисобини юритишни тизимли йўлга қўйиш, қишлоқ хўжалиги ерларидан, жумладан суғориладиган, лалми ва яйлов ерларидан фойдаланиш самарадорлигини ошириш мақсадида мавжуд қонун, қонуности ҳужжатларни чуқур таҳлил қилиб қўшимчалар киритиш мақсадга мувофиқдир.

Тадқиқотлар кўрсатишича, ер кадастри тизимини, хусусан ер ресурсларини аниқ ҳисобини юритишни тўғри йўлга қўйишда шаффофликни таъминлаш, ҳудудларда иқтисодиёт тармоқлари ривожланишига яратилган ерга оид маълумотларнинг ҳуқуқий ҳужжатларга асосланган базасини шакллантиришда мавжуд муаммолар кузатилмоқда. Чунки мавжуд механизм асосида ҳудудларда ер кадастри тизимини бошқариш, айниқса ер ресурсларининг аниқ ҳисобини юритишда ҳуқуқий муносабатларни четлаб ўтиш ҳолатлари учраб турибди. Зеро, ноқонуний ер олди-сотдиси натижасида ҳудудда ўзбошимчалик билан қурилган яқка тартибдаги уй-жойлар кўпайган. Шу каби қонун бузулушларни аниқлаш, ҳудудларда хатлов ишларини шаффов ўтказишини таъминлаш мақсадида тадқиқодларимиз давомида ер ҳисобини олишнинг қонунчилиқда белгиланган механизми такомиллаштирилди. Биз таклиф қилган механизмда маълумотлар бир вақтнинг ўзида 4 та жойда, мавжуд ер баланси билан текшириш ишлари амалга оширилади, шу билан бирга, энг асосийси маълумотларни ГИС кўринишида ArcGIS дастури ёрдамида геофазовий координаталар тизими асосида текширилади (3-расм). Таҳлилларимиз кўрсатишича, Қорақалпоғистон Республикаси Эллиққалъа туманида 2023 йил давомида ўтказилган ер ҳисоби (хатлов) маълумотларида суғориладиган ерлар мавжуд ер ҳисоботиغا нисбатан 4 475 гектар камайганлиги маълум бўлди. Бундан ташқари, ерларнинг тўлиқ давлат рўйхатидан ўтказилмай турганлиги уларнинг талон-торож бўлишига йўл очиб берганлиги, Қорақалпоғистон Республикасида 2023 йил январ ойи ҳолатига мавжуд миллий ҳисобот кўрсаткичларига нисбатан 311 865,8 га ер давлат рўйхатидан ўтказилмаганлиги аниқланди.

Ҳудудларда ер фонди тоифаларининг ҳуқуқий ҳужжатларга асосланган базасини шакллантиришнинг шаффофлигини таъминланиши натижасида, ҳисоби олинган яйлов ер туридаги ер участкаларининг фойдаланиш йўналишини балиқчилик соҳасига ўзгартириш орқали кўллар ёки аввалдан мавжуд бўлган сув ҳавзаларини ташкил этиш юзасидан тўғридан-тўғри туман ҳокимининг қарорини чиқартириш орқали барча турдаги сув ҳавзалари давлат рўйхатидан ўтказилишига эришилди. Унга асосан, 2024 йилда кадастр маълумотлари асосида балиқчилик йўналишида 715 та сув ҳавзаси ташкил қилиниб, уларнинг ерлари 101 413 гектарга етказилди.

Шунингдек, барча тоифадаги хўжаликлардан жами олинган балиқ маҳсулотлари мавсум бошидаги 6 204 тоннадан, 11 597 тоннага етказилди ва умумий ер ижараси ҳақи, солиқ ставкалари бўйича 430,0 млн. сўм маҳаллий бюджетга тушганлиги маълум бўлди.



**3-расм. Ер хисобини олишнинг қонунчиликда белгиланган маҳазимининг тақомиллаштирилган ҳолати<sup>13</sup>**

<sup>13</sup> Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган.

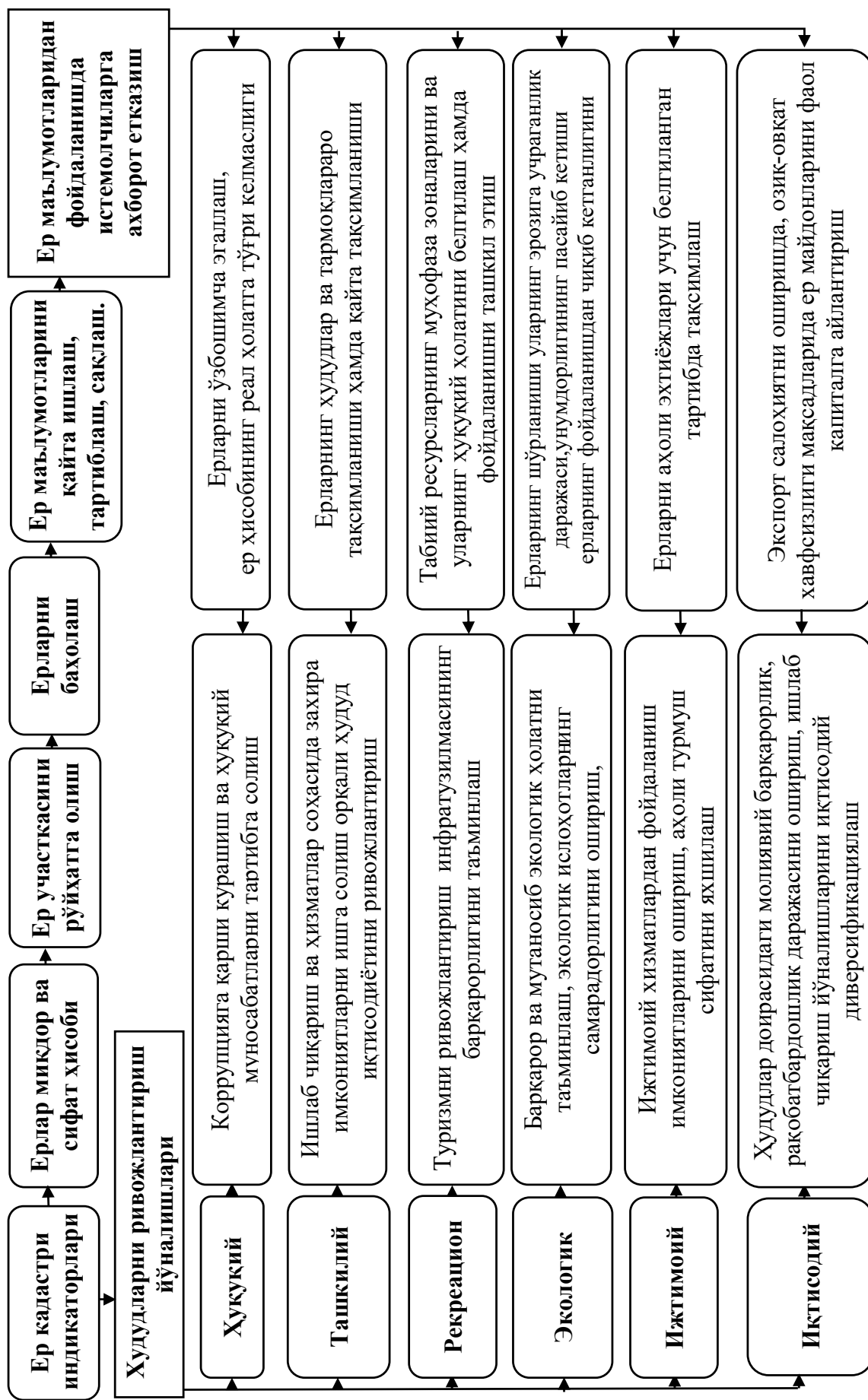
Бунда асосан ер ҳисоби (ер баланси) маълумотлари билан ҳудудларда тегишли ташкилотлар томонидан ўтказилган хатлов натижаларининг маълумотлари ўзаро солиштириш механизми орқали юзага келган коррупция, қалбаки қарор асосида суғориладиган ерлардан фуқароларга ер ажратиш ва ерларни қаровсиз қолдириш, экологик ҳолатини қасддан бузиш каби ноқонуний ишлар натижасида толон-тарож қилинган ерларни аниқлаш, уларни ўз вақтида бартараф қилиш, шунингдек ҳудудларда иқтисодиёт тармоқларининг ривожланишида ерга оид маълумотларнинг ҳуқуқий ҳужжатларга асосланган базасини шакллантириш имкониятлари яратилди.

Ҳудудларда иқтисодиётнинг барқарорлиги ер кадастри таркибий қисмлари асосида, аввало, ерларнинг аниқ ҳисобини юритиш ва муносиб эгаларига беришга, аниқ фактларга асосланган давлат дастурига ҳам боғлиқ. Ҳудудларни ривожлантириш йўналишларини аниқ белгилаб олиш зарур, чунки ишлаб чиқилган туманни ривожлантириш дастурлари ва уларни амалга ошириш режалари айнан белгиланган йўналишлар асосида бажарилади. Шунингдек, ҳудудларда ер кадастри тизими таркибий қисмларининг кўрсаткичлари билан бевосита боғлиқ бўлиши ҳудуд иқтисодий барқарорлигининг омили ҳисобланади. Яъни туманлардаги барча соҳаларнинг ривожланиши ер кадастри индикаторлари билан боғлиқдир (4-расм).

Ер фонди тақсимотига объектив ёндашмаслик, унинг ҳисобини аниқ юритмаслик, ҳудудларни ривожлантириш дастурларининг самарадорлигига ва истиқболдаги кўрсаткичларига салбий таъсир кўрсатади. Ҳудудларни ривожлантириш дастурларини ишлаб чиқишда ер ресурсларнинг салоҳиятидан келиб чиқиб, туманда ишлаб чиқарувчи кучлар ҳолати ва истиқболларини инобатга олган ҳолда ер кадастри таркиби қисмининг иқтисодий функциясини кучайтириш орқали ҳудудларда иқтисодий ривожлантириш услубларини ишлаб чиқиш ва улардан самарали фойдаланишни эътироф этиш зарур. Шундан келиб чиққан ҳолда нофаол ер ресурсларини иқтисодий муносабатлар тизимига киритиш орқали иқтисодий фаол ресурслар сифатида реализация қилиш тартиби таклиф этилмоқда. Унга кўра, халқ депутатлари туман (шаҳар) Кенгашлари томонидан ишчи гуруҳлари тузиб, кадастр ҳужжати бўлмаган ерлардан фойдаланиш самарадорлигини ўрганиш, унинг натижасига кўра, агар деҳқон ва фермерлар ердан унумли фойдаланаётган бўлса, улар билан ижара шартномаси тузиш ва кадастр рўйхатига олиш мумкинлиги, аксинча бўлса, оқилона фойдаланилмаётган ерларни ҳокимлик захирасига қайтариш тартиби орқали белгиланган муддат ичида янги фойдаланишга топшириш зарур (5-расм).

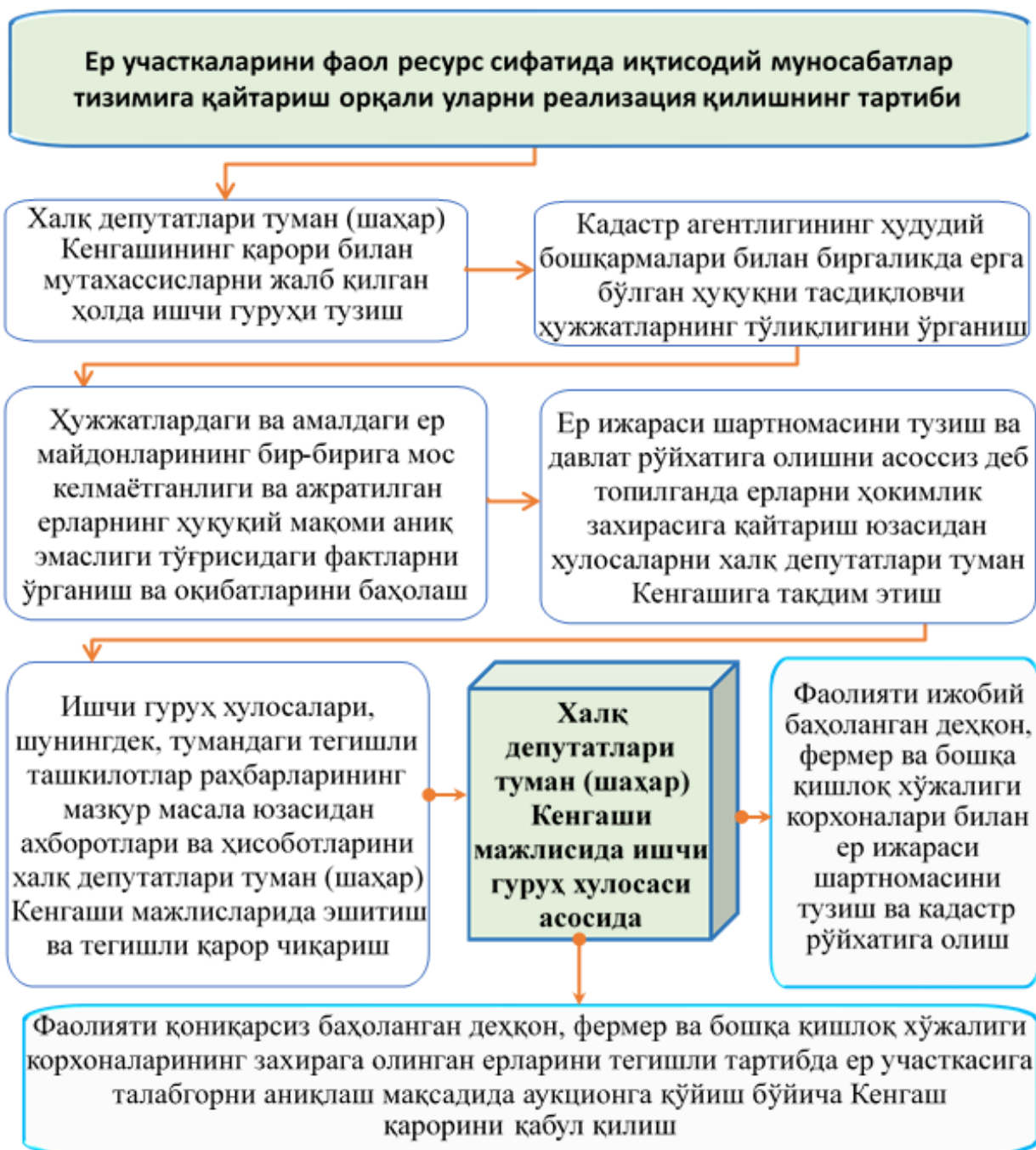
Ҳудудларни ривожлантиришда, биринчи навбатда, қишлоқ хўжалиги ерлари билан боғлиқ муносабатлар барқарорлиги таъминланиб, уларнинг мониторингини юритиш, ер майдонларидан самарали фойдаланиш ва муҳофаза қилиш тизимини тубдан такомиллаштириш зарур.

Айниқса, озиқ-овқат хавфсизлиги дунёни жиддий ташвишга солаётган бир вақтда соҳага замонавий ёндашув, аниқ ҳисоб-китоб билан бирга, мавжуд ер майдонларидан тўғри фойдаланиш талаб этилмоқда. Қолаверса, ҳудудлардаги иқтисодий ўсиш, озиқ-овқат хавфсизлиги, иш ўринлари ва инвестиция оқими, аввало, ер кадастрига боғлиқ.



4-расм. Ер кадастрининг худудларни комплекс ривожлантиришга мослигини таъминлаш механизми<sup>14</sup>

<sup>14</sup> Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган.



**5-расм. Нофаол ер ресурсларини иқтисодий муносабатлар тизимига қайтариш орқали иқтисодий фаол ресурслар сифатида реализация қилиш тартиби (тавсия)<sup>15</sup>**

Шу нуқтаи назардан тадқиқотимизда ер кадастри маълумотлар базаси ва ер участкаларга бўлган ҳуқуқий ҳужжатларни солиштириш орқали ҳудуднинг ер салоҳиятини белгилаш унинг иқтисодий самарасини ошириш мақсадида, ҳудудда мавжуд юридик кучга эга бўлмаган, яъни аввал белгиланган тартибда ерлар берилган, лекин маълум муддатдан сўнг ерлар захирага қайтариш асносида ҳужжатлар айланмаси тўхтаган ва давлат рўйхатидан ўтказилмасдан қолган ерлар ҳисобини олиш механизми ишлаб чиқилди (6-расм).

<sup>15</sup> Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган.



**6-расм. Худудларда юридик фаол бўлмаган ер участкаларини иқтисодий муносабатлар тизимига қайтариш механизми<sup>16</sup>**

Унга кўра, Қорақалпоғистон Республикасида 2023 йилдаги таҳлиллар бўйича, қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерларнинг умумий майдони 6 242,63 минг гектар, уни кенгайтириш бўйича катта ишлар қилинаётганига қарамай, қишлоқ хўжалигида 1 245,6 гектар ернинг ҳуқуқ белгиловчи ҳужжатлари тўлиқ эмас. Доимий фойдаланиш учун ажратилган 82 998,7 гектар ернинг ҳуқуқий мақоми аниқ эмас, 3 436,0 гектар ернинг ҳужжатдаги ва амалдаги майдони бири-бирдан фарқ қилади, яъни ердан фойдаланувчиларнинг ерлари қарорига нисбаттан жойида кам, 5 305,6 гектар ердан фойдаланувчиларнинг ерлари қарорига нисбатан жойида кўплиги, 7 088,5 гектар янги аниқланган бўш ер участкаларининг амалда ердан фойдаланувчиси мавжудлиги, 146,9 гектар ернинг жойида ноқонуний қурилиш мавжуд, 82 740,7 гектар ерлар фойдаланишдан чиқиб кетганлиги аниқланди.

Натижада, жами 100 074,4 гектардан зиёд қишлоқ хўжалиги ерлари кадастр рўйхатидан ўтмасдан турибди. Демак, ушбу ерлардан тегишли солиқ тушумлари амалга оширилмаган, кадастри йўқлиги сабабли уларни такрорий экинлар учун расман иккиламчи ижарага бериш имкони бўлмаган.

Булар туфайли камида 98,0 минг иш ўрни, такрорий экиндан олинаётган маҳсулот ҳамда норасмий ижаранинг ҳисоби юритилмаяпти. Бу дегани қўшимча озиқ-овқат ва уларни етиштириш учун ер талаб этилади. Бунга ҳозирдан тайёргарлик кўриш зарур. Яъни туманни истикболда ривожлантириш дастурларига қўшимча ер ресурсларини жалб қилиш тадбирларини ўтказмаслик озиқ-

<sup>16</sup> Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган.

овқат танқислигига олиб келиши ва унинг импорт ҳажмини янада ошириши мумкин.

Тадқиқотлар даврида ҳудудда мавжуд юридик кучга эга бўлмаган ерларнинг ҳисобини олиб, улардан фойдаланиш йўналишларини белгилаш орқали қўшимча ресурс яратиш имконининг мавжудлиги аниқланди. Масалан, ер ҳисобининг тўғри юритилмаганлиги сабабли ерларни туман ҳокимининг захирага олиш бўйича қарори чиққан ёки ер ажратиш қарори бекор қилинган бўлсада ҳалигача захирага олинмасдан фойдаланиб келинаётганлиги аниқланди. Биргина Эликқалъа туманида 411,2 гектар ерлар захирага олинмасдан, фойдаланиб келинган, 120,3 гектар қишлоқ хўжалиги ерларига ўзбошимчалик билан яқка тартибдаги уй-жойлар қурилган ҳолатлари аниқланди.

Бизнингча, ҳудудларда ер ресурсларини бошқаришда тенглик ва шаффофликни таъминлаш, ерга бўлган ҳуқуқларни ишончли ҳимоя қилиш ва уларни бозор активига айлантириш чора-тадбирларини амалга оширишда ерлардан фойдаланиш даражасини белгилашда асосий эътиборни, *биринчидан*, ерлардан фойдаланиш мақсадига кўра уларни қайси турга киришини аниқ белгилаб олиш, *иккинчидан*, амалиётда қўлланилаётган турлардан келиб чиққан ҳолда ҳар бир турдаги ерларнинг ҳолати, динамикаси ва фойдаланиш даражасини таҳлил қилиш ва ниҳоят, *учинчидан*, мавжуд муаммо, камчилик ҳамда номутаносибликларни аниқлашга қаратиш мақсадга мувофиқ.

Қишлоқ хўжалиги тоифаси ерларини қайта ўрганишлар натижасида, Қорақалпоғистон Республикаси экин ерларида 1 572,7 гектар, кўп йиллик дарахтзорларда 67,27 гектар, бўз ерларида 37,27 ва яйлов турларида 40,32 гектар экинбоп бўш ерлар туманлар ҳокимлиги захирасида турганлиги аниқланди. Унга кўра, мавжуд қишлоқ хўжалиги картасининг 613 та контурида 1 717,53 гектар ерларни озиқ-овқат экинларни экиш мақсадида жисмоний шахсларга ижара ҳуқуқи асосида бериш имкони мавжуд. Натижада, ҳудудларда мазкур ерлардан 2,0 млрд. сўм ер ижара ҳақи тушуми ундирилиши ҳисобланган, шунингдек 500 дан ортиқ аҳоли иш билан таъминланган.

Тадқиқотларимиз давлат захирасида турган 1 724,8 гектар бўш ер участкаларини иқтисодий ресурсга айлантириш яъни асосланган кадастр индикаторларидан фойдаланиш услуби натижасида, республика ҳудудида 3 694 та контурда озиқ-овқат экинлари экиш имкони мавжуд бўлган 15 626,8 гектар ер майдонлари мавжудлигини кўрсатади. Хулоса ўрнида айтиш мумкинки, қишлоқ хўжалиги ерларининг дала четларидан, адирлардан, қирғоқлардан ва бошқа турдаги ерлар ҳисобидан деҳқончилик ва чорвачилик соҳаларини ривожлантириш учун зарур бўлган манбалардан самарали фойдаланиш имконияти мавжуд. Маълумки, ер ресурсларидан фойдаланиш ва унинг натижалари бевосита бошқа ресурслардан фойдаланиш билан ҳам функционал тарзда тўғридан-тўғри боғлиқдир, у абсолют характерга эга. Бундан ташқари ушбу жараён капитал айланиши, нарх-наво, банк фоизи, валюта курслари ва бошқаларнинг конъюнктуравий ҳолати даражасига боғлиқ тарзда кечади. Бундай ҳолат объектив қонуният ҳисобланади ва у ердан фойдаланишнинг иқтисодий механизми, айниқса ер солиғи тизимининг, маҳаллий бюджетларнинг асосини ташкил этади, амалий жиҳатдан у самарали иқтисодий механизм асосида татбиқ

этилиши лозим. Шунингдек, суғориладиган ерларнинг аҳоли пункти ерларининг кўпайиши ҳисобига камайиб бораётганлиги ерлар ҳисобининг, айниқса аҳоли пункти ерларининг аниқ бўлишини талаб қилади.

Шунингдек, мамлакатимизда асосан қишлоқ хўжалиги ерлари ва аҳоли пунктида томорқа ер участкаларидан фуқаролар томонидан ўзбошимчалик билан эгалланиб қурилиш қурилиб олинганлиги сабабли мазкур ерларининг фойдаланиш мақсади бузилган. Масалан, Қорақалпоғистон Республикасида ўтказилган тадқиқотлар натижаларига кўра қарийб 9 йилдан биён 40 260 та ер участкалари эгалланиб 9 415,3 гектар ерлардан фойдаланиш мақсади бузилганлигини кўришимиз мумкин. Бундан ташқари кадастр маълумотлар базасида бўлмаган 3 172 та ер участкалари солиққа тортилмаган ҳамда уларнинг эгалари туманларда мулкдор сифатида рўйхатга олинмаган (7-расм).



**7-расм. Кадастр индикаторлари асосида ерлардан мақсадли фойдаланиш схемаси<sup>17</sup>**

Бизнинг тавсияларимизга асосан янги аниқланган 3 172 та ер участкаларнинг ArcGIS дастури ёрдамида давлат кадастрларининг ягона тизими (ДКЯТ) базаси яратилиб кадастр базасига киритилди.

Таҳлилларга кўра, ўзбошимча эгалланган ерларда уй жойлар қурилганлиги сабабли 690,80 гектар ерларнинг фойдаланиш мақсади бузилган. Шу орқали белгиланган солиқ ставкалари бўйича 2023 йил ҳолатига қарийб 3,0 млрд. сўм давлат бюджетигига ер солиғи тушуми ундирилган. Яъни ер балансида тегишли ер турларида турган, лекин фуқаролар томонидан ўзбошимчалик билан эгаллаб олиниб уй-жойлар қурилган, даромад бермаётган норасмий эгалланиб бўлинган ер участкаларини даромад берадиган ерларга ўтказилган. Яъни, пассив ерларни актив ерларга ўтказилди. Лекин ер участкаларининг ҳақиқий статуси, яъни мулк

<sup>17</sup> Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган.

хуқуқи эътироф этилгунгача пассив ҳолатда туриши туман бюджети учун ҳам ижтимоий йўналишларда ҳам бир қанча муаммолар келтириб чиқариши мумкин.

Шундай бўлсада тадқиқотимизда юқорида келтирилган фуқаролар томонидан ўзбошимчалик билан эгаллаб олинган ерларнинг ҳудудларда ер назоратининг бўлмаганлиги, ер ҳисоби ҳамда мониторинг олиб борилмаганлиги сабабли туман режаларида, ер балансларида белгиланган, шу билан бирга уларни бошқариш, улардан олинадиган даромад ва ҳосил режалари тегишли ҳужжатларнинг асосий мақсадлари бузилганлигини кўрсатади.

Мазкур ерлардан солиғини тўлаган ҳолда ўзбошимчалик билан фойдаланиш эмас, балки ҳужжатларда белгиланган мақсадларга асосан фойдаланиш назарда тутилиши лозим. Кейинги йилларда қишлоқ хўжалиги ерлари учун ажратилган ерлардан унумли фойдаланиш изчил ҳамда аниқ мақсадга қаратилган бўлиб, тадбиркорлик субъектлари учун ер ажратишда аҳоли сонининг кўпайиши, иқтисодиётнинг ўсиш мезони ва индикаторларини инобатга олиб, ердан фойдаланувчиларга ер ажратишга ҳудудларни танлашда олдиндан башоратлаш ҳисоб-китобларини амалга ошириш талаб қилинмоқда.

Башоратлашни амалга ошириш учун, аввало, кўп омилли регрессия таҳлили амалга оширилди. Унинг қийматлари асосида, ер кадастри билан ҳудудларни ривожлантиришда ўзаро боғлиқликни ифодаловчи жуфт корреляция коэффициентларининг қуйидаги корреляция матрицаси excel дастури орқали ҳосил қилинди (2-жадвал).

**2-жадвал.**

**Нативавий кўрсаткичга таъсир қилувчи омиллар билан ва омилларнинг ўзаро боғланиш даражалри жуфт корреляция коэффицентлари матрицаси**

	Y	X1	X2	X3	X4	X5	X6
Y	1						
X1	0,040216	1					
X2	0,508861	0,582568	1				
X3	0,371344	-0,49491	0,163682	1			
X4	0,268502	0,023471	0,044405	-0,03683	1		
X5	0,247398	0,733172	0,668971	-0,10652	0,193916	1	
X6	0,128738	-0,24071	-0,09987	0,309701	0,299795	-0,02563	1

Бу матрицани ҳосил қилиш орқали ёнма-ён турган омиллар орасида зич боғланиш мавжуд ёки мавжуд эмаслиги, яъни мультиколлениарлик мавжуд ёки мавжуд эмаслигини аниқлаш мумкин. Бунга кўра, ер кадастри билан ҳудудларни ривожлантиришга таъсир этувчи омиллар асосида регрессион модел тузиш учун мультиколлениарлик муаммоси мавжуд эмас экан. Буни эътиборга олиб, excel дастурида кўп омилли чизикли регрессия моделини юқоридаги маълумотлар асосида амалга оширганда қуйидаги модел ҳосил қилинди:

$$\hat{y} = 212,13 - 0,55X_1 - 0,12X_2 + 0,033X_3 + 0,001X_4 - 1,04X_5 - 0,027X_6$$

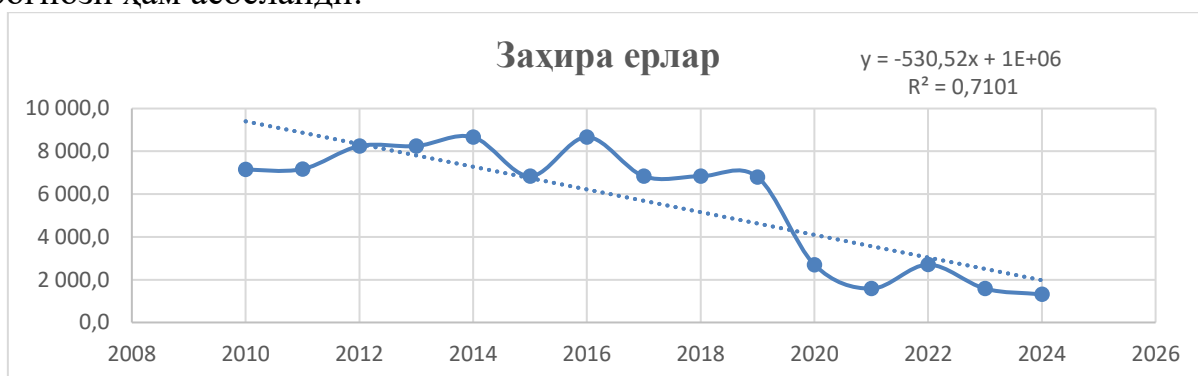
Бу ечимни таҳлили қуйидагича: 212,13 озод ҳад таҳлил қилинмайди.  $x_1$  олдидаги коэффицент  $-0,55 X_1$  — умум фойдаланишдаги ер майдонлар, гектар

бир бирликка оширганда,  $Y$  – миллий ер ҳисоботи бўйича майдони, га  $-0,55$  га камайар экан,  $X_2$  – ҳуқуқий ҳужжати йўқ турар жойлар майдони, га 1 бирликка ошганда,  $Y$  – миллий ер ҳисоботи бўйича майдони, га  $0,12$  бирликка камайар экан,  $X_3$  – озиқ-овқат экинлари экиш имкони мавжуд қўшимча аниқланган ерлар майдони, га бир бирликка ўзгарганда,  $Y$  – миллий ер ҳисоботи бўйича майдони, га  $-0,33$  га камайар экан,  $X_4$  – мақсадли фойдаланишга йўналтирилган ерлар майдони, га 1 бирликка ошса,  $Y$   $-0,001$ га ошар экан,  $X_5$  – ички йўллар эгаллаган ерлар майдони, га, 1 бирликка ошса,  $Y$   $-1,04$  га камайар экан,  $X_6$  – сув объектлари эгаллаган ерлар майдони, га 1 бирликка ошса,  $Y$   $-0,027$ га камайар экан.

Бу омиллар ичида  $Y$  – ҳажмига энг катта таъсир кўрсатувчи озиқ-овқат экинлари экиш имкони мавжуд қўшимча аниқланган ерлар майдони экан. Шунингдек, мазкур эконометрик модел асосида миллий ер ҳисоботнинг майдон ҳажмини прогноз қилиш учун унга таъсир этувчи ҳар бир омил бўйича функциялари аниқланди. Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар миқдори 2020 йилдан бошлаб ўсиб борган. Буни графикда детерминация коэффициенти қийматидан ҳам кўриш мумкин:

$$D = R^2 = 0,64.$$

Захира ерлар майдони эса камайиб борганлиги графикда келтирилган (8-расм). Буни регрессия моделидан ҳам кўриш мумкин, боғланиш тескари боғланиш эканлигидан далолат беради. Худди шунингдек, захира ерлар майдони прогнози ҳам асосланди.



**8-расм. Захира ерларининг таъсир этувчи омиллар ҳисобига камайиш кўрсаткичи<sup>18</sup>**

Excel дастури ёрдамида 2-жадвалда келтирилган статистик қийматлар асосида амалга оширилган ҳисоблаш ишларида олинган натижалар қуйидаги 3 ва 4-жадвалларда келтирилган. Демак,  $15,5 > 3,48$  бўлганлиги учун қўлланилган кўп омилли модел адекват ҳисобланиб, ундан миллий ер ҳисоботи бўйича майдон ҳажмини келгуси даврлар учун прогнозлашда фойдаланиш мумкин.

Ишлаб чиқилган тренд функцияларидаги номаълум сонлар ўрнига юқорида фойдаланилган модел ва формулар ёрдамида олинган реал рақамларни қўйиш асосида амалга оширилган ҳисоб-китоблар натижаларига мувофиқ миллий ер ҳисоботи бўйича майдон ҳажми 2010-2024 йиллардаги динамикаси асосида 2025-2030 йиллар бўйича прогнози асослаб берилди.

<sup>18</sup> Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган.

## 3-жадвал.

**Кўп омилли эконометрик моделнинг сифати ва аҳамиятини  
текшириш мезонлари**

Кўп омилли корреляция коэффициент, R	Кўп омилли детерминация коэффициент, R-квадрат	Корректлаш-тирилган R-квадрат	Баҳолашни нг стандарт хатоси	F-хисобланган	P-қиймат	DW
0,64	0,64	0,57	2,72	15,5	1,8*10 <sup>-9</sup>	1,90

Демак, келажакда аҳолини ўй жой билан таъминлашга ер ажратиш, аҳоли пункти ерларини ҳам олдиндан белгилаш талаб этилади.

## 4-жадвал.

**Миллий ер ҳисоботи бўйича ер майдони ўзгаришининг 2030 йилгача  
бўлган прогноз кўрсаткичлари<sup>19</sup>**

Йиллар	Аҳоли сони	Қишлоқ хўжалигига мўлжалланган ерлар	Аҳоли пунктлари ерлари	Саноат, транс., алоқа, муҳофаа бошқа ерлар	Табиати муҳофаза қ.ш. ерлар	Тарихий-мадан аҳамиятга молик ерлар	Ўрмон фонди ерлари	Сув фонди ерлар	Захира ерлар
2010	1 400,00	3 272,00	29,4	1 296,90	0,4	24	4 367,00	57,1	7 151,20
2011	1 411,50	3 271,40	29,7	1 279,90	0,4	24	4 366,80	57,1	7 168,70
2012	1 493,70	3 271,10	29,8	202,7	0,4	0	4 366,70	57,1	8 246,20
2013	1 499,68	3 271,10	29,8	202,7	0,4	0,2	4 366,70	57,1	8 245,00
2014	1 524,43	3 218,80	36,6	186,5	0,4	2,8	4 489,00	57,4	8 664,60
2015	1 575,00	3 011,60	36,6	176,4	628,7	2,8	5 907,50	57,4	6 835,00
2016	1 590,35	3 218,80	36,7	186,5	0,4	2,7	4 489,00	57,4	8 664,60
2017	1 723,13	3 011,60	36,6	176,5	628,7	2,8	5 907,50	57,4	6 835,00
2018	1 763,10	3 166,90	36,4	177,5	628,7	2,8	5 751,60	57,4	6 834,80
2019	1 831,50	3 206,10	36,2	177,9	628,7	2,8	5 751,60	57,7	6 795,70
2020	1 903,90	6 197,70	36,2	177,9	628,7	2,8	6 587,40	79,5	2 702,80
2021	1 923,80	6 032,50	32,7	55,4	2 194,90	2,8	6 432,40	79,5	1 582,20
2022	1 960,10	6 407,10	36,6	178,2	631,9	2,8	6 614,50	81,1	2 703,90
2023	1 994,40	6 242,60	33,5	56,3	2 194,90	2,9	6 462,60	81,1	1 582,20
2024	2 000,00	6 243,50	33,2	55,8	2 194,80	2,9	6 732,20	81,2	1 312,50
2025	2 029,71	6 481,50	33,5	-10,1	2 028,00	1,9	7 271,30	82,9	1 107,40
2026	2 294,17	6 742,30	33,9	-70,4	2 180,50	1	7 123,30	85	1 204,50
2027	2 339,00	7 003,10	34,2	-130,8	2 332,90	0,1	7 667,10	87,1	1 301,50
2028	2 385,08	7 263,90	34,5	-191,1	2 485,40	-0,8	7 519,10	89,1	1 398,60
2029	2 431,88	7 524,70	34,9	-251,5	2 637,90	-1,7	8 062,90	91,2	1 495,70
2030	2 475,73	7 785,60	35,2	-311,8	2 790,30	-2,6	7 914,90	93,2	1 592,80
фарк	<b>481,33</b>	<b>1 543,00</b>	<b>1,70</b>	<b>-368,10</b>	<b>595,40</b>	<b>-5,50</b>	<b>1 452,30</b>	<b>12,10</b>	<b>10,60</b>
фоизда	<b>24%</b>	<b>25%</b>	<b>5%</b>	<b>-654%</b>	<b>27%</b>	<b>-190%</b>	<b>22%</b>	<b>15%</b>	<b>1%</b>

<sup>19</sup> Муаллиф томонидан ишлаб чиқилган.

Натижада, 2030 йилга бориб аҳоли сонининг 2023 йилга нисбатан 24% га кўпайганини кўриш мумкин, шу билан бирга уларни уй-жой билан таъминлашга мўнжалланган аҳоли пунктлари фонд тоифаси ерлари 2023 йилга нисбатан 5% кўпайган. Шундай экан, келажақда аҳолини ўй жой билан таъминлашга ер ажратишда аҳоли пункти ерларини олдиндан белгилаш зарур.

Бунда, бизнингча, яйлов ер турларидан ва Саноат, транспорт, алоқа, мудофаа ва бошқа ерлар фонд тоифасидан аҳоли пунктига ер танлаш ишларини олиб бориш зарур. Ушбу таҳлиллар барча ер фонди тоифаларининг миқдори ва улардан фойдаланиш ҳисобини юритишни тартибга солиш зарурлигини англатади. Бу эса, ер назоратини тўғри ташкил қилиш, тезкор ахборотларни шакллантиришдаги камчилик ҳамда жиддий муаммоларнинг олдини олишни тақозо қилмоқда.

## ХУЛОСАЛАР

Тадқиқотлар натижасида ер кадастри асосида ҳудудларни комплекс ривожлантириш юзасидан ишлаб чиқилган назарий хулоса ва амалий тавсиялар қуйидагилардан иборат:

1. Бугунги кунда ер фондининг тоифаларини бошқариш юзасидан турли вазирлик ва идораларга, ҳудудий хўжалик ва давлат ҳокимияти органларига ерларни бошқариш, фойдаланиш ва назорат қилиш каби вазифалар юклатилган. Унга асосан ҳар йили ер ресурсларининг ҳолати тўғрисидаги миллий ҳисобот чоп этилади. Бироқ, ушбу миллий ҳисоботга ҳеч қайси ваколатли орган томонидан баҳо берилмайди. Ер фонди ҳолатидаги салбий тенденцияларнинг сабаблари ва уларни бартараф қилиш масалаларини Ўзбекистон Республикаси Олий Мажлиси палаталари қарорларида кўрсатиш лозим.

2. Дунёнинг ривожланган мамлакатларида ер кадастри тизимининг ижобий жиҳатларини белгилаш, хусусан ер кадастри тизимини бошқариш ва унинг маълумотларидан ҳудудларни ривожлантириш, иқтисодий барқарорлигини таъминлаш юзасидан тажрибани мамлакатимиз ер кадастри тизимида ҳам жорий қилиш лозим. Хусусан, Европа мамлакатларининг кадастр тизими асосида республикамизда мавжуд 8 та ер фонди тоифаларини батафсил турларга бўлиб чиқиш тавсия этилади.

3. Ер фонд тоифаларининг тўғри бўлиниши натижасида ҳудудларда бюджет маблағларининг тўғри тақсимланишига эришилди, масалан йўл хўжалиги бўйича “Ташаббусли бюджет” ва “Менинг йўлим” лойиҳалари доирасида ҳудудларга йўналтирилган бюджет пулларининг тақсимоти кадастр маълумотлари асосида смета ҳисоблари чиқарилиб, ортиқча сарф-харажатларнинг олди олинди. Шунингдек, онлайн маълумот алмашинуви, ҳудудларда камбағалликни қисқартириш бўйича “темир дафтар” тизимини шаффоф, ҳаққоний шакллантириш йўлга қўйлиб, давлат томонидан камбағалликни қисқартиришга ажратилган пул маблғларининг нотўғри тақсимотининг олди олинди.

4. Ҳудудларда 3 172 та ер участкаларнинг 690,80 гектар ерлари, бошқа фонди тоифалари ҳисобига ўзбошимчалик билан эгалланганлиги аниқланиб, уларни кадастр маълумотлар базасига миграция қилиш орқали белгиланган ер

ижара ҳақи ставкалари бўйича қарийиб 3,0 млрд. сўм маҳаллий бюджетга ер ижара ҳақи тушуми таъминланган.

5. 2023 йилнинг бошида ободонлаштириш бошқармаси ва тадбиркорлик субъектлари шартномаси 26 та бўлган бўлса, таклиф қилинган механизм натижасида шартномалар сони 130 тага етказилди, 588 та янги ишчи ўринлар яратилган, олинган ерларнинг кадастр маълумотлари асосида кўчма савдо платформаси орқали 2,0 млрд. сўмга яқин маблағ маҳаллий бюджетга тушуми таъминланган.

6. Ер участкалари объектларидан олинган даромадлар маҳаллий бюджетларнинг энг йирик солиқ даромадларидан бири ҳисобланади. Шу нуқтаи назардан бюджет тақчиллигини изчил қисқартириш, даромад қисмини тўлдириш учун бўш ер участкаларини аниқлаш, уларни солиқ объектига айлантириш, шунингдек Ўзбекистон Республикаси Солиқ кодексининг XVI бўлими Юридик шахслардан олинмайдиган ер солиғи номли 61-боби, 426-моддасида солиқ солиш объекти ҳисобланмайдиган ер участкалари рўйхатини ҳамда мазкур кодекснинг 428-моддасида солиқ имтиёзлари жорий қилинган ер участкалар рўйхати келтирилган бўлиб ушбу объектлар ва имтиёзларни қайта кўриб чиқиш лозим. Маҳаллий бюджетларнинг муҳим даромад манбаи бўлиб хизмат қилиши мумкин бўлган ер солиғини тўлашдан озод этилган салмоқли миқдордаги ер участкаларини солиқ объектига айлантириш лозим.

7. Ер ресурсларини аниқ ҳисобини юритиш тизимининг шаффофлигини таъминлаш орқали қишлоқ хўжалигида суғориладиган 4 475 гектар ерларининг турлари асоссиз ўзгарганлиги аниқланган. Балиқчилик тармоқларининг ривожланишида ҳисоби олинган яйлов ер туридаги ерларнинг фойдаланиш йўналишини ўзгартириш орқали умумий 715 та сув ҳавзалари ташкил қилиниб, уларнинг ерлари 101 413 гектарга етказилган.

8. Ер солиғи олинмайдиган туман ободонлаштириш ерлардан қўшимча 10 минг га аниқланиб айнан кадастр маълумотлари асосида тадбиркорлар жалб қилиниб кўчма савдо платформаси орқали 2 млрд сўмга яқин маблағ маҳаллий бюджетга тушуми таъминланган ва аукцион ва кўчма савдо платформасидан пул тушуми пайдо бўлган. Ҳозирги кунда солиқ солинмайдиган сув фонди ерларининг соҳил бўйи минтақалари белгиланган сув сатҳи чизиқлари бўйлаб энг кичик кенглиги 5 метрдан 100 метргача масофадаги ерларни солиқ солиш объектига айлантириш лозим.

9. Келажакда ерлардан мақсадли фойдаланишни йўлга қўйиш сабабида ер фонди тоифалари ер майдонларининг истиқболдаги ўзгариши прогноз кўрсаткичлари ишлаб чиқилган, унга кўра, аҳоли пункти ерлари фонд тоифаси 2023 йилга нисбатан 2030 йилга бориб 5% кўпайган лекин аҳоли сонининг 24% га кўпайганлиги келажакда аҳолини ўй жой билан таъминлашга ер ажратишда аҳоли пункти ерларини олдиндан белгилаш ва ташкил этиш шунингдек, барча ер фонди тоифаларининг миқдори ва улардан фойдаланиш ҳисобини юритишни тартибга солишга қаратилган таъсирчан назоратни йўлга қўйиш асосланган.

**НАУЧНЫЙ СОВЕТ DSc.03/30.01.2020.1.10.03 ПО ПРИСУЖДЕНИЮ  
УЧЕНЫХ СТЕПЕНЕЙ ПРИ НАЦИОНАЛЬНОМ  
ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКОМ УНИВЕРСИТЕТЕ  
«ТАШКЕНТСКИЙ ИНСТИТУТ ИНЖЕНЕРОВ ИРРИГАЦИИ И  
МЕХАНИЗАЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА»**

---

**НАЦИОНАЛЬНЫЙ ИССЛЕДОВАТЕЛЬСКИЙ УНИВЕРСИТЕТ  
«ТАШКЕНТСКИЙ ИНСТИТУТ ИНЖЕНЕРОВ ИРРИГАЦИИ И  
МЕХАНИЗАЦИИ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА»**

**ЮНУСОВ БЕГЕНЧ МАВЛАНБЕРДИЕВИЧ**

**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕХАНИЗМОВ КОМПЛЕКСНОГО  
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ НА ОСНОВЕ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА**

06.01.10 – Землеустройство, кадастр и мониторинг земель

**АВТОРЕФЕРАТ  
диссертации доктора (DSc) экономических наук**

**Ташкент – 2025 год.**

**Тема диссертации доктора наук (DSc) зарегистрирована в Высшей аттестационной комиссии при Министерстве Высшего образования, науки и инноваций Республики Узбекистан под номером B2024.4.DSc/Iqt785.**

Диссертация выполнена в Национальном исследовательском университете «Ташкентский институт инженеров ирригации и механизации сельского хозяйства».

Автореферат диссертации на трёх языках (узбекский, русский, английский (резюме)) размещен на веб-сайте Научного совета ([www.tiiame.uz](http://www.tiiame.uz)) и Информационно-образовательном портале “ZiyoNet” ([www.ziyo.net](http://www.ziyo.net)).

<b>Научный консультант:</b>	<b>Алтиев Абдурашид Султанович,</b> доктор экономических наук, профессор
<b>Официальные оппоненты:</b>	<b>Гулямов Саидасрор Саидахмедович,</b> доктор экономических наук, академик <b>Хасанов Шавкат Турсункулович,</b> доктор экономических наук, профессор <b>Косим Рахманов,</b> доктор технических наук, доцент
<b>Ведущая организация:</b>	<b>Бухарский государственный технический университет</b>

Защита диссертации состоится «\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 года в \_\_\_\_ часов на заседании Научного совета DSc.03/30.01.2020.I.10.03 по присуждению ученых степеней при Национальном исследовательском университете «Ташкентский институт инженеров ирригации и механизации сельского хозяйства». (Адрес: 100000, г.Ташкент, ул. Кары-Ниязи, 39. Тел.: (+99871) 237-46-68, факс (99871) 237-38-79. E-mail: [admin@tiiame.uz](mailto:admin@tiiame.uz))

С диссертацией можно ознакомиться в Информационно-ресурсном центре Национального исследовательского университета «Ташкентский институт инженеров ирригации и механизации сельского хозяйства» (зарегистрировано под номером \_\_\_\_\_). Адрес: 100000, г.Ташкент, ул. Кары-Ниязи, 39. Тел.: (99871) 237-19-45.

Автореферат диссертации разослан «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 года.  
(реестр протокола рассылки № \_\_\_\_\_ от «\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2025 года.).

**К.А.Чариев,**  
Председатель Научного совета по присуждению  
ученых степеней, д.э.н., профессор

**И.О.Юнусов,**  
Секретарь Научного совета по присуждению  
ученых степеней, д.ф.э.н. (PhD), доцент

**Н.С.Хушматов,**  
Председатель Научного семинара при Научном  
совете по присуждению ученых степеней, д.э.н.,  
профессор

## **ВВЕДЕНИЕ (аннотация диссертации доктора наук (DSc))**

**Актуальность и востребованность темы диссертации.** В целях укрепления гарантий обеспечения социально-экономической стабильности в мире все большее значение приобретает эффективное управление имеющимися ограниченными земельными ресурсами. Это обуславливает необходимость широкого внедрения данных земельного кадастра в экономическую систему, что позволяет значительно повысить влияние эффективного управления существующими земельными ресурсами на дальнейшее развитие экономики стран в условиях сокращения земельных ресурсов на душу населения в результате роста мирового населения. К сожалению, в настоящее время во многих странах недостаточно организована работа по анализу состояния землепользования, обеспечению регулярного контроля за землепользованием, внедрению современных технологий, а также систематизированному учету земельных ресурсов.

На сегодняшний день мировой земельный фонд составляет 13,4 млрд. гектаров, из которых 1,5 млрд. гектаров, т.е. 11,0 процентов являются сельскохозяйственными угодьями, считаются благоприятными для производственных нужд. Ухудшение глобального климата во всем мире и увеличение численности населения, в свою очередь, привели к увеличению спроса на продовольствие и сельскохозяйственную продукцию, что приводит к необходимости смещения задач системы земельного кадастра. По официальным данным, в настоящее время более 840 млн. человек во всем мире, то есть каждый девятый человек, страдают от недоедания, более 30,0 процентов населения планеты столкнулись с проблемой неполноценного питания<sup>1</sup>. Именно поэтому, идеально налаживая систему земельного кадастра, необходимо использовать ее данные при разработке программ по обеспечению продовольственной безопасности в комплексном развитии территорий.

Налаживание эффективного управления земельным кадастром, которое является очень актуальным вопросом для нашей республики, имеет большое значение в комплексном развитии территорий, и постановление Президента Республики Узбекистан от 8 июля 2024 года № ПП-245 «О мерах по реализации экономического потенциала регионов и эффективному использованию пустующих земельных участков» свидетельствует о важности правильного управления системой земельного кадастра и эффективного использования земельных ресурсов для повышения экономического потенциала территорий. По этой причине полный учет земель 8 категорий земельного фонда, имеющих в настоящее время в нашей республике, их формирование на базе геоданных станет основой для устойчивого развития экономики. В последующие годы реализуется ряд мер по организации рационального и целевого использования земельных ресурсов республики, обеспечению эффективного контроля и регулированию отношений в области земельных ресурсов, геодезии, картографии и государственного кадастра. Дальнейшее совершенствование системы земельного кадастра

---

<sup>1</sup> Д.Н.Саидова, И.Б.Рустамова, Ш.А.Турсунов. Аграрная политика и продовольственная безопасность. Учебное пособие. Т: Издательство «Фундаментальная библиотека Академии наук Республики Узбекистан», 2016. – 257 с.

обусловлено правильным ведением учета всех типов земель, своевременным обновлением данных об устойчивом развитии регионов и отраслей экономики республики, совершенствованием механизмов их инновационной модернизации, не только определяющих экономические перспективы государства, но и также оказывающих влияние на разработку государственных программ. Кроме того, наличие таких проблем, как обоснование и внедрение механизмов регулирования системы управления земельным кадастром в сфере обслуживания населения, его социально-экономической поддержки, требует проведения широкого спектра научно-исследовательских работ по их решению.

Данное диссертационное исследование в определенной степени служит реализации приоритетных задач, поставленных Законом Республики Узбекистан от 28 августа 1998 года № 666-I «О государственном земельном кадастре», постановлениями и указами Президента Республики Узбекистан от 28 января 2021 года № УП-60 «О Стратегии развития Нового Узбекистана на 2022-2026 годы», от 7 сентября 2020 года № УП-6061 «О мерах по кардинальному совершенствованию системы ведения учета земли и государственных кадастров», от 28 июля 2023 года № УП-119 «О социальной поддержке населения Республики Каракалпакстан и признании прав на жилье, построенное физическими лицами», от 21 февраля 2022 года № ПП-138 «О мерах по повышению эффективности государственного контроля за использованием земельных участков», постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 22 июня 2021 года № 389 «Об утверждении отдельных нормативно-правовых актов, регулирующих сферу ведения государственных кадастров» и другими нормативно-правовыми актами, связанными с развитием земельного кадастра и территорий.

**Соответствие исследования приоритетным направлениям развития науки и технологий республики.** Диссертационное исследование выполнено в соответствии с приоритетным направлением развития науки и технологии республики «Духовно-нравственное и культурное развитие демократического и правового общества, формирование инновационной экономики».

**Обзор зарубежных научных исследований по теме диссертации<sup>2</sup>.** Основные направления земельной реформы, национализация и приватизация земель, научные исследования, связанные с областями земельного хозяйства, проводятся в ведущих научных центрах мира и высших учебных заведениях, включая такие страны, как Англия, США, Ливан, Бельгия, Нидерланды и Австралия. Кроме того, в большинстве европейских стран учет земли ведется на основе французского образца. Основной задачей французских кадастровых данных является обеспечение налогообложения земли.

---

<sup>2</sup> Обзор зарубежных исследований по теме диссертации: составлен на основе следующих источников: University of Cambridge (Англия), International food policy research institute "IFPRI" land resource management for poverty reduction, land degradation (Вашингтон, АКШ), International Center for Agricultural Research in the Dry Areas (ICARDA) (Ливан), Ghent University (Бельгия), Wageningen University (Голландия), Department of Primary Industries, Parks, Water and Environment (Австралия, Тасмания) <https://www.landecon.cam.ac.uk/research/environmental-economy-policy-group/centres/rbu/research>; <http://www.ifpri.org/land-management>; <https://www.icarda.org/integrated-water-and-land-management/teaser>; [https://www.ugent.be/bw/soilmanagement/en/research/soildegradationandsoilconservation/research\\_projects.htm/overview.htm](https://www.ugent.be/bw/soilmanagement/en/research/soildegradationandsoilconservation/research_projects.htm/overview.htm); <https://www.wur.nl/en/project/Digital-Soil-Mapping-of-land-degradation-risks-in-Africa.htm>; <http://dpiipwe.tas.gov.au/agriculture/land-management-and-soils/salinity/land-degradation-salinity-risk-project>.

На основе исследований, проведенных в странах мира в области управления системой земельного кадастра, научными центрами и университетами получены следующие методологические и практические, научно-теоретические результаты: индикаторы стабильности поступлений от аренды земли «University of Florida» (США), индикаторы земельного налога для территориальных зон «Georgia State University» (США), оценка качества сельскохозяйственных земель, потраченных инвестиций «Norwegian university of life sciences» (Норвегия), экономическая оценка земель «Szent Istvan University» (Венгрия), управление системой земельного кадастра «University of Melbourne» (Австралия), рыночная стоимость земель «World bank», «Development research group», «Rural Development» (Вашингтон, США).

В мире проводятся исследования по многим направлениям, связанным с совершенствованием управления земельно-кадастровой системой, использованием ее данных в развитии экономики территорий. Например, к их числу относятся: организация целевого использования системы земельного кадастра, процессы рационального и эффективного распределения земельных ресурсов, превращение земли в экономический ресурс, комплексный учет земель и предотвращение неправомерного налогообложения, усиление влияния земельных отношений на экономику страны, развитие и внедрение систематического и эффективного механизма управления.

**Степень изученности проблемы.** Теоретические и методологические основы комплексного учета категорий земельного фонда, влияния геоинформационных систем и технологий (далее ГИС) высокого уровня, программного обеспечения на развитие экономического потенциала регионов исследованы такими зарубежными учеными, как проф. G.J.Vouma, P.A.Burrough, J.J. de Gruijter, A.K.L.Johnson<sup>3</sup> и др. А теоретические и методологические основы автоматизации процессов разработаны А.А.Варламовым, Е.В.Белорусцевой, А.Фоминым<sup>4</sup> и др. Отраслевые ученые нашей республики А.Чертовицкий, А.Алтиев, К.Рахмоновы<sup>5</sup> провели исследования по восстановлению и введению в эксплуатацию орошаемых земель, количественному учету земель, их распределению по административно-территориальным единицам, землепользователям и типам земель.

---

<sup>3</sup> J Vouma. Using soil survey data for quantitative land evaluation // Использование данных почвенного обследования для количественной оценки земель. // Успехи почвоведения: Том 9, 177-213 с. 1989 г; P.A. Burrough Principles of Geographical Information Systems for Land Resources Assessment (Monographs on Soil and Resources Survey) // Принципы построения геоинформационных систем для оценки земельных ресурсов // Монографии по почвоведению и ресурсоведению: 2008г; J.J. de Gruijter. Corrigendum to Using model predictions of soil carbon in farm-scale auditing – A software tool // Применение прогнозов, полученных с помощью модели аудита содержания углерода в почве, в сельском хозяйстве — программное обеспечение. Сельскохозяйственные системы: 169 (2019)., 24–30 с.; A.K.L. Johnson. Integrated land evaluation to generate risk-efficient land-use options in a coastal catchment. // Комплексная оценка земель для разработки вариантов землепользования с учётом рисков в прибрежных водоразделах. Сельскохозяйственные системы: 50 (3) 287-305 с. 1996 г.

<sup>4</sup> Варламов А.А., Гальченко С.А. Управление земельными ресурсами // М.: ГУЗ, 2005г; Е.В.Белорусцева. Мониторинг земель сельскохозяйственного назначения Нечерноземья с применением ГИС-технологий // 22-23 с., 2013; Александр Фомин. Создание общедоступных информационных систем управления земельными ресурсами в сельском хозяйстве // Московский экономический журнал, 315-327 с.

<sup>5</sup> Чертовицкий А.С. Обоснование и прогнозирование точности учета орошаемых земель. – Т.: Фан, 1986. с.104; Алтиев А. Проблемы регулирования системы использования земельных ресурсов. Т.: 2018. Монография. издательство “Фан”, 2018 г. – 234 с.; Рахмонов К.Р. Учебное пособие по мониторингу земель. Издательство ТИМИ, Т.: 2013 с. – 253с.

Результаты исследований по вопросам влияния земельного кадастра на реформирование видов собственности, правовых и иных отношений таких ученых из стран Содружества независимых государств, как Л.В. Астахова, Н.Веденина, Ф.Пальчикова, В.Шаманаева, Л.Я. Новаковского, Л.Селивановой, С.Волкова, А. Варламова<sup>6</sup> и др. считаются признанными. Однако система и методика оценки влияния земельного кадастра на комплексное развитие территорий в настоящее время недостаточно изучены. В частности, недостаточно изучены исследования по современным методам получения и ведения комплексного учета в рамках 8 категорий земельного фонда по земельному кадастру в различных регионах нашей страны, формированию экономического потенциала на основе результатов полевых исследований, оценке влияния земельных кадастровых данных на комплексное развитие территорий. Поэтому целесообразно наладить систему комплексного ведения земельного кадастра на основе современных технологий и программ, провести научно-исследовательскую работу по совершенствованию механизма управления земельными ресурсами по земельным кадастровым показателям, оценить его зависимость от формирования доходной части местных бюджетов.

**Связь темы диссертации с планами научно-исследовательских работ высшего образовательного учреждения, где выполнена диссертация.** Данная диссертация выполнена в рамках плана научно-исследовательской работы Национального исследовательского университета «Ташкентский институт инженеров ирригации и механизации сельского хозяйства».

**Цель исследования** заключается в разработке научно-теоретических и методологически-практических предложений и рекомендаций по совершенствованию механизмов комплексного развития территорий нашей страны на основе земельного кадастра.

**Задачи исследования:**

изучение механизма взаимосвязи системы земельного кадастра и развития территорий, включая зарубежный опыт в этом направлении;

анализ экономико-правовых, социально-экономических основ развития территорий на основе земельного кадастра;

анализ существующих проблем и разработка научно-практических рекомендаций по увязке комплексного развития территорий с ведением земельного кадастра в условиях земельной реформы;

обоснование взаимосвязи ведения земельного кадастра с формированием доходной части местного бюджета;

---

<sup>6</sup> Астахова Л.В. Теория информационной безопасности методология защиты информации//Челябинск Издательский центр ЮУрГУ 2014 г. – 137 с; Веденин Н. Земельное право. Вопросы и ответы// Москва: Юриспруденция, 2001 г. – 126 с.; Пальчиков Ф.И. Теоретические основы земельных отношений и землеустройства // Харьков. – 1981 й.; Шаманаев В.С., Варламов А.А., Хлыстун В.Н., Комов Н.В. Государственное регулирование земельных отношений. // М.: “Колос”, 1999 г.; Новаковский Л. Экономические проблемы использования и охраны земельных ресурсов//Киев, – “Виша школа”, 1985г.; Селиванова Л.А. Методические аспекты эколого-экономической оценки земельных ресурсов сельскохозяйственного назначения // Вестник Российской академии естественных наук (Санкт-Петербург). – 2006 г.; Волков С.Н., Варламов А.А. Землеустроительная наука и образование России в начале третьего тысячелетия: сборник научных статей, посвящённых 225-летию Государственного университета по землеустройству //М.: ГУЗ. – 2004 г.

совершенствование механизмов развития производства в отраслях экономики на основе земельного кадастра;

обоснование механизма обеспечения совместимости потенциала земельных ресурсов с программами развития районов;

разработка прогнозных показателей использования земельного фонда на основе данных земельного кадастра до 2030 года.

В качестве **объекта исследования** выбрана информационная система земельного кадастра Республики Каракалпакстан и деятельность субъектов, использующих ее.

**Предмет исследования** составляют отношения, возникающих в результате использования данных земельного кадастра при комплексном развитии территорий.

**Методы исследования.** В процессе исследования использованы такие методы, как монографическое наблюдение, геостатистический анализ, геопространственный анализ объектов, сравнительный анализ, аналитический расчет, статистический анализ, дистанционное зондирование.

**Научная новизна исследования:**

предложен механизм, позволяющий цифровизировать точный учет земельного фонда путем сравнения реальных размеров земельного фонда с данными текущего земельного учета в шахматном порядке;

обоснован порядок увеличения источников дохода местного бюджета за счет реализации прав на земельные участки, которые не облагаются арендной платой за землю, на электронных аукционных торговых площадках;

усовершенствован механизм учета земельных участков, позволяющий обеспечить прозрачность системной организации учета земельных ресурсов, повысить уровень точности при формировании базы категорий земельного фонда в регионах, основанной на правовых документах;

разработан механизм и порядок реализации земельных участков, находящихся в резерве районов, а также тех, которые не используются, путем возвращения их в систему экономических отношений в качестве активного ресурса;

разработаны на основе данных земельного кадастра прогнозные показатели предполагаемого изменения использования земельного фонда в Республике Каракалпакстан в рамках категорий земель до 2030 года.

**Практические результаты исследования:**

организован комплексный земельный кадастровый учет на основе усовершенствованной методики обследования земельных участков и усовершенствован механизм управления земельным фондом;

регламентированы вопросы налогообложения на основе обследования земельных участков населенного пункта и обеспечена его зависимость от эффективности землеустройства;

появилась возможность решения проблем обеспечения продовольственной безопасности в результате реализации преобразования пустующих земельных участков в экономический ресурс;

налажен механизм точного учета земель 8 категорий земельного фонда по всем субъектам землепользования независимо от форм собственности и хозяйственного ведения с использованием индикаторов земельного кадастра;

внедрен механизм обеспечения соответствия земельно-ресурсного потенциала Элликалинского района Республики Каракалпакстан программам развития района;

созданы правовые акты о землевладении на основе формирования базы геоданных земель 8 категорий земельного фонда, обработки результатов полевых исследований и внедрен механизм их прогнозирования и планирования.

**Достоверность результатов исследований** подтверждается использованием материалов Агентства по кадастру при Министерстве экономики и финансов Республики Узбекистан, Палаты государственных кадастров, ее управления в Республике Каракалпакстан и районных филиалов, использованием базы данных и официальных источников, сформированных по конкретным направлениям, анализом работ экономистов, изучающих земельные отношения, и ученых кадастровой сферы, а также личным участием диссертанта в процессе непосредственного полевого исследования и внедрением в практику полученных результатов на основе конкретных методик, применявшихся в ходе исследования.

**Научная и практическая значимость результатов исследования.** Научная значимость результатов исследования объясняется разработкой и использованием методов экономического развития регионов путем определения элементов и понятий системы земельного кадастра, ведения учета земель в программном обеспечении технологий геоинформационной системы и проведения полного соответствия земельных участков и рационального управления земельными ресурсами, путем укрепления экономической функцией.

Практическая значимость результатов исследования объясняется возможностью использования их при обосновании повышения экономического потенциала территорий за счет проведения геоинформационного анализа полученных базовых данных земельного учета и приведения их в единую систему координат, достижения правильного распределения категорий земельного фонда, реализации государственных программ, нормативных документов, направленных на цифровизацию контроля за земельным учетом, а также «дорожных карт» и механизма комплексного развития территорий земельного кадастра.

**Внедрение результатов исследования.** На основе полученных научных и практических результатов по совершенствованию механизмов комплексного развития территорий на основе земельного кадастра:

механизм, позволяющий цифровизировать точный учет земельного фонда путем сравнения реальных размеров земельного фонда в шахматном порядке с данными текущего земельного учета внедрен в систему Агентства по кадастру при Министерстве экономики и финансов Республики Узбекистан (справка Агентства по кадастру от 17 июля 2024 года № 05/04-6843). В результате площадь категорий земельного фонда перестроена в шахматном порядке, а распределение бюджетных средств, направляемых в регионы в рамках проектов «Инициатив-

ный бюджет» и «Мой путь» по развитию единой дорожной инфраструктуры, на основе кадастровых данных исключено за счет сметных расчетов;

порядок увеличения источников доходов местных бюджетов за счет реализации прав на земельные участки, не облагаемые арендной платой за землю, на электронных аукционных торговых площадках внедрен в систему Агентства по кадастру при Министерстве экономики и финансов Республики Узбекистан (справка Агентства по кадастру от 17 июля 2024 года № 05/04-6843). В результате налажена реализация прав на 1865 незанятых, неиспользуемых земельных участка на землях населенного пункта (373,36 га), в результате чего обеспечено поступление от арендной платы за землю помимо аукциона в размере 5 млн. сумов, а также создано 588 новых рабочих мест за счет реализации гражданам дополнительно выявленных 10 тыс. га земель из земель благоустройства района, которые до сих пор вообще не были учтены и не облагались земельным налогом, и обеспечены поступления в местный бюджет в сумме около 2,0 млрд. сумов;

усовершенствованный механизм учета земельных участков, позволяющий обеспечить прозрачность системной организации учета земельных ресурсов, повысить уровень точности при формировании базы категорий земельного фонда в регионах, основанной на правовых документах, внедрен в систему Агентства по кадастру при Министерстве экономики и финансов Республики Узбекистан (справка Агентства по кадастру от 17 июля 2024 года № 05/04-6843). В результате выявлено необоснованное изменение 4 475 га орошаемых земель сельскохозяйственного назначения, а также путем изменения направления использования земель пастбищного типа, учитываемого в развитии рыбной отрасли, создано 715 прудов, общая площадь которых увеличилась до 101 413 га;

механизм и порядок реализации земельных участков, находящихся в резерве районов, а также тех, которые не используются, путем возвращения их в систему экономических отношений внедрен в систему Агентства по кадастру при Министерстве экономики и финансов Республики Узбекистан (справка Агентства по кадастру от 17 июля 2024 года № 05/04-6843). В результате на 613 официально не используемых контурах земельного резерва районов физическим лицам на праве аренды передано 1717,53 га земель с целью посева продовольственных культур, взыскано 2 340,06 тыс. сумов арендной платы за землю, а также обеспечена занятость более 500 человек;

предложения по разработке прогнозных показателей предполагаемого изменения использования земельного фонда в Республике Каракалпакстан в рамках категорий земель до 2030 года внедрены в систему Агентства по кадастру при Министерстве экономики и финансов Республики Узбекистан (справка Агентства по кадастру от 17 июля 2024 года № 05/04-6843). В результате выявлено, что 690,80 га земельных участков из 3172 земельных участков в регионах самовольно заняты за счет других категорий земельного фонда, обеспечены поступления в местный бюджет от арендной платы за землю путем передачи их в кадастровую базу данных в размере около 3,0 млрд. сумов по установленным ставкам земельной ренты, разработаны прогнозные показатели

перспективного изменения площадей категорий земельного фонда за счет установления целевого использования земель в будущем, согласно которым к 2030 году земли населенных пунктов увеличатся на 5 процентов по сравнению с 2023 годом, при этом обосновано установление эффективного контроля, направленного на упорядочение предварительного определения и организации земель населенного пункта при выделении земель под жилищное обеспечение населения, а также учета размеров и использования всех категорий земельного фонда при увеличении численности населения на 24 процентов в будущем.

**Апробация результатов исследований.** Результаты данной научно-исследовательской работы обсуждены и одобрены в общей сложности на 9 конференциях, в том числе на 5 – международных и 4 – республиканских.

**Опубликованность результатов исследований.** По теме диссертации опубликованы 1 монография и 1 учебное пособие, 24 научные статьи, из которых 15 статей опубликованы в научных изданиях, рекомендованных для публикации основных научных результатов диссертационных работ Высшей аттестационной комиссией Республики Узбекистан, в том числе 12 – в республиканских и 3 – в зарубежных научных журналах.

**Структура и объем диссертации.** Диссертационная работа состоит из введения, четырех глав и выводов, списка использованной литературы и приложения, с общим объемом 238 страниц.

## ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ ДИССЕРТАЦИИ

Во **введении** к диссертационной работе обоснована актуальность и востребованность исследования, сформулирована цель и задачи, а также объект и предмет исследования, указано соответствие исследования приоритетным направлениям развития науки и технологии республики, описана научная новизна и практические результаты исследования. Представлены данные о теоретической и практической значимости полученных результатов, внедрении результатов исследований, опубликованных работах и структуре диссертационной работы.

В первой главе диссертационной работы «**Научно-методологические основы исследования влияния земельного кадастра на развитие территорий**» исследована необходимость, цели и задачи изучения взаимосвязи развития территорий с земельным кадастром, закономерности и механизм влияния земельного кадастра на развитие территорий, зарубежный опыт по развитию территорий на основе земельного кадастра, возможности их применения в республике.

Система земельного кадастра используется во всех отраслях деятельности экономики и общества, она формирует категории земельного фонда. В первые периоды независимости, в целях стабилизации социально-экономической ситуации в нашей стране, укрепления взглядов граждан на жизнь, уверенности в завтрашнем дне, в вопросе улучшения их экономического, материального положения, обеспечения продовольственной безопасности, прежде всего, населению были выделены приусадебные участки.

Система земельного кадастра обеспечивает учет земель, занятых землепользователями (физическими и юридическими лицами, собственниками, государственными организациями), разделение земель на фонды, на виды земель, оценку, определение земельного рынка, ставок земельного налога и арендной платы за землю, регулирование имущественных отношений, правильное формирование компонентов земельного кадастра, составление национального отчета о состоянии земельных ресурсов, земельной политики и ее реализации. В ее основе лежит информация о земле, совокупность социально-экономических, правополитических, методологических и практических действий земли. Исходя из вышесказанного, система земельного кадастра является важнейшим информационным ресурсом при осуществлении определенных в ней мероприятий, влияющих на правовые, организационные, рекреационные, экологические, социальные и экономические направления комплексного развития территорий. В связи с этим в ходе исследования сформирована система земельного кадастра и ее элементы, причем эти элементы одновременно являются как отдельными, так и взаимосвязанными. То есть их устойчивость укрепляет связь регулирования земельных отношений с экономическими основами земельного кадастра.

В соответствии с этим в системе земельного кадастра предусмотрена взаимосвязь вопросов формирования его основных принципов, компонентов и национального земельного отчета, включая порядок распределения и перераспределения земель, а также формирование земельной политики и механизма ее реализации, экономических основ земельного кадастра, регулирования земельных отношений (рис. 1).

Всесторонний анализ и научное рассмотрение существующих вопросов о важности места системы земельного кадастра в управлении государством и обществом, а также в рыночной экономике, ее влиянии на экономику, обуславливает необходимость изучения взаимосвязи развития территорий с земельным кадастром, а также проведение исследований, предполагающих особенности социально-экономического развития страны. В этом смысле целесообразно применять системный анализ и подход к исследованию сложных систем, включая управление земельными ресурсами. Потому что закономерности в земельных отношениях зависят от характера и содержания потребностей развития общества и экономики. Например, в системе земельного кадастра экономические отношения осуществляются посредством правовых и экономических мер, регулирующих управление земельными ресурсами, контроль за их использованием на основе реализации, владения и эффективного использования земельными ресурсами. Экономический механизм земельной кадастровой системы опирается на характеристики земли как многоцелевого и многофункционального ресурса. Охватывая процесс использования земли как экономического ресурса, целесообразно осуществлять количественный и качественный учет земель, государственную регистрацию по видам прав и через механизмы их оценки.

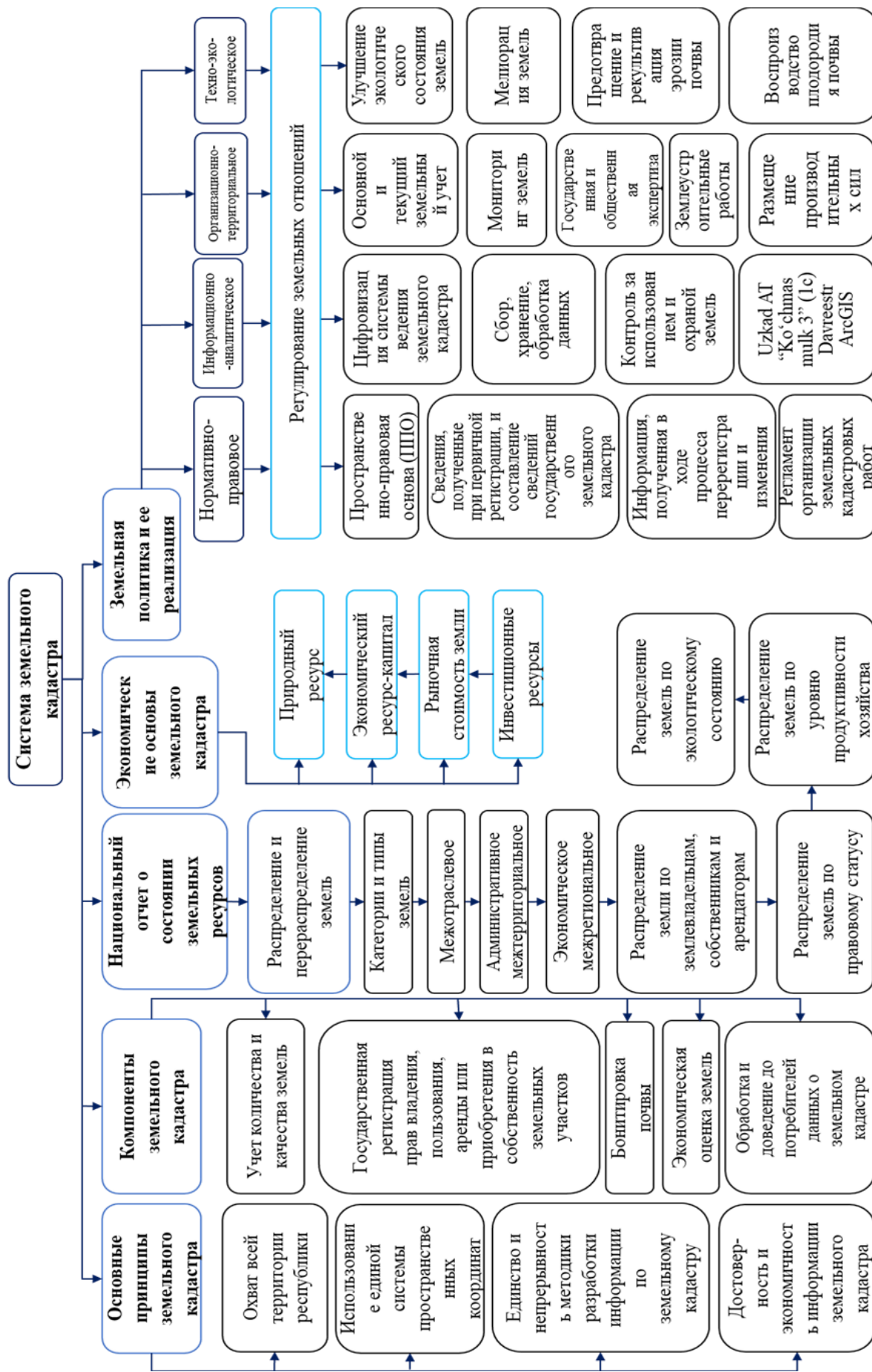


Рис.1. Институциональные и экономические основы системы земельного кадастра<sup>7</sup>

<sup>7</sup> Разработано автором.

В осуществляемых земельных отношениях необходимо прежде всего руководствоваться законодательством, согласно которому право собственности, право постоянного пользования и право аренды, кроме того, осуществляется на основе ранее действовавших форм права. Установлена государственная регистрация земельных участков в установленном порядке после совершения каких-либо действий, что является прозрачным механизмом в процессах продажи недвижимости, налоговых поступлений, финансового оборота на территориях.

Земля может быть превращена в экономический ресурс, если при оценке земли в полной мере будет использоваться механизм первой кадастровой системы. В нашей стране нет научно обоснованного механизма, установленного при оценке земли, но, на наш взгляд, при оценке земли необходимо учитывать в основном четыре направления: «природный ресурс», «капиталоекономический ресурс», «рыночная стоимость земель», «инвестиционный ресурс» и т.д. Механизм оценки земли не работал, потому что во времена бывшего Союза условия ведения хозяйства выравнивались с помощью бонитного балла, сегодня это сделать не возможно, так как каждый участок земли имеет свою ценность. Например, цена на некоторые земли очень высока, а на некоторые земли – низкая, по этой причине выравнивание невозможно.

Финансирование деятельности существующей в нашей республике кадастровой системы в основном осуществляется за счет платных услуг, аукционов и государственной регистрации земельных участков. При оформлении земельных участков и документов на недвижимость проектные работы в основном осуществляются частными проектными организациями, которые не интегрированы с центрами обслуживания населения или единым интерактивным порталом государственных услуг. Дальнейшее закрепление достижений в нашей стране, в свою очередь, приводит к необходимости обращения к законодательству зарубежных стран в этом направлении, чтобы определить перспективы использования их положительного опыта.

Следует отметить, что правовое регулирование земельных отношений в развитых странах рыночной экономики уже приобрело стабильность и осуществляется на относительно высоком уровне. Ни в одной из развитых стран купля-продажа земель сельскохозяйственного назначения не была запрещена. Только в некоторых из них существуют определенные лимиты, ограничения на продажу и покупку земельных участков. Основным институтом земельного права в государствах Великобритании, США, Франции является Институт имущественного права, который также оказывает свое влияние на другие институты земельного права зарубежных стран, и, соответственно, эти государства по праву занимают центральное место в земельном праве и литературе по земельному праву.

В отношении земли, помимо государственной и частной собственности, особое значение в зарубежных странах имеет договор аренды земли и арендные отношения. В земельном законодательстве зарубежных стран подробно урегулированы вопросы аренды земли, права и обязанности арендаторов, гарантии прав

и интересов арендаторов земельных участков. В земельном праве зарубежных стран субъектам земельных отношений также отведено особое место. Этот институт важен тем, что он затрагивает не только земельное право, но и ряд других областей права. Исходя из анализа земельных реформ, проводимых зарубежными странами, основными направлениями земельной реформы для восточноевропейских стран Болгарии, Венгрии, Германии, Польши, Румынии, Словакии, Чехии, Сербии являются разгосударствление и приватизация земель, реорганизация сфер государственного и корпоративного ведения сельского хозяйства, организация крестьянских (фермерских) хозяйств. В этих странах правило о характере земельных реформ, то есть в сфере недвижимости, выражается прежде всего в нормативном закреплении возврата земли ее прежним владельцам.

Следует сказать, что иностранным гражданам целесообразно использовать земли нашей страны, особенно тех, которые предназначены для сельского хозяйства, на основании права аренды в установленном порядке. При этом важно использовать инвестиционный, инновационный, научно-технологический опыт при эффективном использовании земли. В ряде развитых стран земля может использоваться в качестве залога при получении разрешенного законом кредита.

В целом, в зарубежных странах существуют способы регулирования земельных отношений, которые отличаются друг от друга. Но есть и принципы, общие для всех. В действительности, необходимо использовать подходящие для нас аспекты в осуществлении мер по регулированию земельных отношений, достижению эффективности земельного учета, аренде земли, превращению земли в экономический ресурс. В частности, на основе кадастровой системы европейских стран рекомендуется разделить существующие в нашей республике 8 категорий земельного фонда на подробные типы.

Во второй главе диссертационной работы **«Методолого-практические основы проблем и решений взаимодействия земельного кадастра с развитием территорий»** проведен анализ состояния использования земельного фонда на основе данных земельного кадастра, организационно-экономических основ направлений развития территорий, а также методологические и практические особенности комплексного развития территорий, связанным с ведением системы земельного кадастра в условиях земельных реформ.

Оптимизация внутриотраслевого и межотраслевого распределения земельных ресурсов является важной проблемой системы землепользования, и она связана с природно-хозяйственным зонированием территорий. Подход к вопросам оптимизации распределения земель должен осуществляться с точки зрения видов землепользования, их состава, динамики и особенностей, экономической, правовой, социальной, рекреационной, экологической оценки эффективности использования и управления каждым типом земель. С этой точки зрения, дискуссия о механизмах развития земельных отношений между узбекской общественностью и учеными экономической сферы в настоящее время расширяется.

Сегодня по управлению категориями земельного фонда на различные министерства и ведомства, территориальные экономические и государственные

органы возложены такие задачи, как управление, использование и контроль земель. На основе этого ежегодно публикуется национальный отчет о состоянии земельных ресурсов. Однако данный национальный отчет не оценивается каким-либо компетентным органом. Причины негативных тенденций в состоянии земельного фонда и вопросы их устранения должны быть указаны в решениях Олий Мажлиса Республики Узбекистан.

На наш взгляд, с помощью современных технологий необходимо получить земельный учет территорий и использовать его комплексно при формировании национального отчета. В настоящее время на основе современных технологий еще не создана база всех земель нашей республики. В результате полного и правильного формирования национального земельного отчета достигается точность категорий земельного фонда, стабильность сельскохозяйственных угодий на территориях, разработка оптимального проекта по эффективному расселению населения, организации земель населенных пунктов. Также на основе данных земельного кадастра по землям промышленного, транспортного, здравоохранительного, водохозяйственного значения создается возможность для точного прогнозирования денежных поступлений и их увеличения, принимая во внимание избыточные расходы на эффективное управление бюджетными средствами.

Информация, отраженная в национальном отчете о состоянии земельных ресурсов, заключается в получении данных о земельных ресурсах по странам и административно-территориальным единицам, разделении на категории, количественном и качественном статусе и их распределении по отраслям экономики, владельцам земельных участков, пользователям земельных участков, арендаторам и собственникам земельных участков. На наш взгляд, необходимо, чтобы последовательность категорий земельного фонда, перечисленных в национальном отчете о состоянии земельных ресурсов, ежегодно публикуемом Агентством по кадастру, была научно обоснована.

Как известно, для обеспечения экономической стабильности в стране, определения земель как экономического ресурса, необходима привязка к определенной последовательности категорий земельного фонда с точки зрения их доли в валовом внутреннем продукте страны. Исходя из этого, рост промышленного производства в ВВП страны в 2024 году составил 6 процентов, а рост сельского хозяйства – 4,1 процента<sup>8</sup>. Следовательно, категория земель промышленного, транспортного, коммуникационного, оборонного и другого назначения должна быть указана в первой строке.

В связи с этим необходимо установление действенного контроля за охраной и эффективным использованием земельного фонда республики и рекомендуется расположить их в такой последовательности: 1) плодородные земли, с учетом нехватки продовольствия; 2) сельскохозяйственные угодья, с точки зрения экологии страны, охраны окружающей среды и изменения климата, межрегиональной водной проблемы; 3) земли лесного фонда; 4) земли водного фонда (земли, занятые под руслом, и земли, занятые территорией региона); 5) земли

---

<sup>8</sup> Информационное издание «Бюджет для граждан: исполнение в 2024 году» – Т.: 2025. ПРООН, [www.uz.undp.org](http://www.uz.undp.org).

природоохранного, оздоровительного и рекреационного назначения; 6) земли населенных пунктов, разделив их на 2 типа, такие как сельские населенные пункты и городские населенные пункты; 7) земли историко-культурного значения; 8) земли запаса.

Согласно результатам анализа, за последний год общая площадь сельскохозяйственных угодий сократилась на 164,5 тыс. га, земель населенных пунктов – на 3,1 тыс. га, площадь земель промышленного, транспортного, коммуникационного, оборонного и другого назначения увеличилась на 121,9 тыс. га, земель лесного фонда – на 151,9 тыс. га, земель запаса – на 1121,7 тыс. га, земель природоохранного, оздоровительного и рекреационного назначения увеличились на 1 563 тыс. га, земель историко-культурного значения – на 0,1 тыс. га. Изменение в размерах площадей земель водного фонда за год не наблюдалось.

Исходя из вышеизложенного, необходимо изучить, имеет ли это достаточную научную основу, чтобы оптимизировать распределение земельных земель по соответствующим отраслям. На сегодняшний день недостаточно изучены проблемы ведения и формирования земельного учета в различных регионах нашей страны современными методами, интеграции результатов полевых исследований в базу геоданных, геовизуализации земельных кадастровых данных методом интерполяции, анализа и обработки на основе современных программ.

Следовательно, существует необходимость в совершенствовании управления земельным фондом и методов его использования на основе данных системы ведения земельного кадастра. Необходимо точное определение квалификации и данных кадастровых инспекторов при автоматизации работы земельного контроля и мониторинга, независимо от категории каждого земельного фонда, включении всей информации в единую интегрированную информационную систему Агентства по кадастру и разработке мобильных приложений программы «Национальная база кадастров».

Это обеспечит четкое и прозрачное ведение учета земель, являющихся важнейшим экономическим ресурсом для развития территорий, предоставление интерактивных услуг государству и населению, поскольку земельный фонд формируется на основе данных земельного учета, предоставляемых министерствами и ведомствами, и проводимых Агентством по кадастру по определенным направлениям.

На основе этих данных ведется земельный отчет. Кроме того, в районах с земель водного фонда, земель отраслей электросети, промышленности, автомобильных дорог, трубопроводного транспорта, связи, обороны, земель историко-культурного значения, многоквартирных домов, благоустройства и иного назначения, находящихся в ведении Управления, на основании действующих правовых актов взыскан налог и созданы рабочие места, сформированы бюджетные средства, ведется учет земель отдельных объектов на основе данных, полученных в 2000-е годы.

Как известно, земельный отчет – это совокупность сведений о категориях, типах земельного фонда и изменениях в них, природном, экономическом и правовом режиме земель, месте и площадях земельных участков, а также о

распределении земель между землевладельцами, землепользователями, арендаторами и собственниками.

Поэтому необходимо в полной мере учесть категории 8 земельных фондов в регионах, то есть цифровизировать земельную информацию 20 государственных кадастров на основе современных технологий. В частности, необходимо организовать общественные и научно-технические советы, научно-исследовательские институты, инновационные центры и развивать международное сотрудничество в этом направлении с целью рассмотрения программ и проектов по управлению земельными ресурсами.

Также необходимо организовать институт «Управление земельными ресурсами и кадастром» при Агентстве по кадастру, организовать докторантуру в системе Агентства по кадастру и ввести должность заместителя директора по научно-инновационному развитию.

На наш взгляд, необходимо установить новые приоритеты для формирования, приватизации, аукционов, земельного контроля, создания и поддержания самого основного рынка земли, который считается актуальным в нашей республике. В частности, в целях недопущения самовольного захвата земель и разграбления орошаемых земель в нашей стране, установления эффективного контроля за раскрытием поддельных документов, являющихся основанием для выделения земли, при Президенте Республики Узбекистан целесообразно создать Инспекцию по государственному земельному контролю. Потому что из-за отсутствия или недостаточности организационно-правовых актов происходят такие негативные процессы, как самовольное занятие земель, коррупция, незаконное получение доходов от земли, и в некоторых случаях они становятся непрерывными.

Согласно предварительным данным Национального агентства по статистике, по состоянию на 1 января 2023 года в Республике Узбекистан самовольно занято 6 213 земельных участков или 2 391 гектар земли. Также к 1 октября 2024 года сотрудниками отдела земельного и кадастрового контроля Агентства по кадастру выявлены случаи самовольного захвата 15 903 земельных участков. Поэтому на сегодняшний день для активного действия по государственной регистрации земель в зависимости от их категорий и видов, для точного и прозрачного учета земель необходимо устранить диспропорции учета в земельных кадастровых процессах, обеспечить правовое и экономически эффективное ведение земельных участков.

Управление земельными ресурсами, на наш взгляд, заключается, во-первых, в совершенствовании количественного и качественного учета и методов использования земель 8 категорий земельного фонда при ведении земельного кадастра, государственной регистрации прав на земельные участки, распределении земель по категориям и видам, распределении по территориям, перераспределении, при наличии автоматизированных систем ведения земельного кадастра; во-вторых, в разработке методики, включающей в себя такие вопросы, как экономическая оценка земель, преобразование земель в капитал, приватизация земель, реализация земель на аукционе, рынке земли, определение ставок

земельного налога и арендной платы за землю, перераспределение поступлений земельного налога в местные бюджеты, организация развития территорий путем прогнозирования, планирования и перераспределения поступлений, расчет компенсационных выплат; в-третьих, в необходимости обоснования, внедрения методико-практических особенностей в направлении экологии земель при комплексном развитии территорий, которые включают такие вопросы, как изучение хозяйственно-технологического состояния земель, оценка их воздействия на производство, оценка и обеспечение соответствия земель экологическому состоянию с размещением производства, организация территорий, определение мер по улучшению экологического состояния земель, профилактика деградации земель, контроль и другие вопросы.

В третьей главе диссертационной работы **«Совершенствование институциональных основ процессов комплексного развития территорий на основе земельного кадастра»** предложен экономико-правовой механизм ведения земельного кадастра при комплексном развитии территорий, а также механизм, позволяющий цифровизировать точный учет земельного фонда путем сравнения реальных размеров земельного фонда с данными текущего земельного учета в шахматном порядке, а также обоснован порядок увеличения источников доходов местных бюджетов путем реализации на площадках электронных аукционов прав на земельные участки, не облагаемые арендной платой за землю.

Во исполнение постановления Кабинета Министров Республики Узбекистан от 3 августа 2016 года № 251 «О проведении сплошной инвентаризации объектов недвижимого имущества, принадлежащих физическим и юридическим лицам, в период 2016-2017 годы», а также исходя из поставленных Президентом Республики Узбекистан Ш.Мирзиёевым задач по учету земли в рамках его визита в Кашкадарьинскую область 10 декабря 2020 года, а также по формированию земельного учета и государственных кадастров, внедрения цифровых технологий в отрасли в ходе совещания 21 декабря 2021 года, проведена работа по учету жилых объектов.

Также, в рамках визита главы государства в Республику Каракалпакстан и Хорезмскую область 30-31 марта 2023 года в целях выполнения поставленных им задач по надлежащего ведению учета земель в регионах и проведения полной инвентаризации земельных участков, в разрезе каждой махалли проводятся инвентаризационные работы, а также в целях реализации Указа Президента Республики Узбекистан от 28 июня 2023 года № УП-119 «О социальной поддержке населения Республики Каракалпакстан и признании прав на жильё, построенное физическими лицами» осуществлена работа по инвентаризации всех категорий земельного фонда в Республике Каракалпакстан.

В связи с отсутствием системной организации работ по установлению административных границ Республики Каракалпакстан, областей, города Ташкента, районов, инвентаризации и расчету земельных участков, неучету земель при проведении работ по государственной регистрации, возникли

различные проблемы при определении внутренних границ на местах и при изменении типов категорий земельного фонда.

Проведен анализ результатов инвентаризации и данных существующего земельного отчета, проведенного в 6 районах Республики Каракалпакстан. Согласно данному анализу, можно видеть, что площадь сельскохозяйственных угодий сократилась на 149 420 га по сравнению с существующим земельным отчетом, при этом наблюдается вырубка тутовых деревьев, тополей, кустарников, в основном, предотвращающих засоление, сократились также сенокосы и пастбища на 77 143 га, что указывает на сокращение поголовья скота в районах.

Также, в результате случаев обхода правовых отношений при управлении системой земельного кадастра на территориях, ведении точного учета земельных ресурсов и отсутствия научного и практического прогнозирования или планирования инфраструктуры, развития производства на сельскохозяйственных, водохозяйственных, лесных и промышленных землях, земля была разграблена, участились случаи выделения земельных участков на основании мошеннических решений. Большая часть самовольно занятых земель приходится на орошаемые земли в сельском хозяйстве, по этой причине требуется получить учет типов сельскохозяйственных угодий и, в целом, экономически-юридически изучить земли всех категорий земельного фонда, установить их границы.

Как известно, по сей день учет земель велся на основе таблиц в бумажном виде. Отдельный учет видов земель, связанных с расширением новых отраслей производства, не велся, в свою очередь, они не облагались налогом. В этом смысле на основе рекомендаций проведена работа по сопоставлению электронной базы земельного фонда существующих земель с данными текущего земельного учета путем ее формирования на основе современных технологий, в соответствии с которыми разработан метод управления категориями земельного фонда, в результате чего достигнута эффективность количественного учета земельных участков.

Земельные данные по территории взяты из образца космоснимка, распечатанного на бумаге, которые сопоставлены с данными по земельным участкам в полевых условиях, чтобы убедиться в точности информации.

В нашем исследовании, на основе механизма управления земельным фондом, данные о землях 8 категорий земельного фонда, имеющих в нашей республике, приведены в последовательности римских цифр в национальном отчете о состоянии земельных ресурсов, который публикуется ежегодно. Воспользовавшись этим, в Республике Каракалпакстан из данных земельного учета, полученных в результате инвентаризации, были вычтены земли одной категории фонда по принадлежности и переведены в категорию земельного фонда, которая фактически должна быть на учете, в результате чего сформированы 8 категорий земельного фонда в новой редакции (таблица 1).

**Таблица 1.**  
**Механизм совершенствования отчета о земельном фонде в шахматном порядке на примере категорий земель Республики Каракалпакстан<sup>9</sup>**

П/Н	Категории земельного фонда Республики Каракалпакстан	"Положенные площадь земель по Национальному отчету по состоянию на 2023 год, га"	Изменение +, -	Из них: динамика изменения размеров по категориям земель, га								Изменение +, -	Общая площадь земли по итогам инвентаризации по состоянию на 2024 год, га (прогноз)	Разница (-, +)	
				I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII				
	<b>Общая земельная площадь</b>	<b>16 656 123</b>	+	56 064	794	12 426							74 310	16 657 127	1 004
<b>I</b>	Сельскохозяйственные угодья	6 242 635	+	12 995	99	15 611	9 002			24	35 575		73 306	6 200 570	-42 065
<b>II</b>	Земли лесного фонда	6 462 633	-		694	12 301							12 995		
			+	99		10 497	8 990			24	35 450		55 060		
			-	694		100							99		
			+	10 497	100						5 015		15 611		
<b>III</b>	Земли промышленного, транспортного, коммуникационного, оборонного и иного назначения	56 331	-	12 301							125		12 426	59 516	3 185
<b>IV</b>	Земли водного фонда	81 111	+	9 997							12		10 009	91 119	10 009
<b>V</b>	Земли природоохранного, оздоровительного и рекреационного фонда	2 194 851	+											2 194 851	-
<b>VI</b>	Фонд земель, имеющих историко-культурное значение	2 896	-	24									24	2 920	24
<b>VII</b>	Земли фонда населенных пунктов	33 461	+	35 447		125							35 572	64 007	30 546
			-			5 015	12						5 026		
<b>VIII</b>	Земли государственного запаса	1 582 207	+											1 582 207	-
			-												

<sup>9</sup> Предложено автором.

До тех пор, пока не были сформированы данные национального отчета о состоянии земельных ресурсов и по результатам инвентаризации не был составлен земельный учет, статус (статусность, правовое положение) земельных участков не учитывался, на земле действовала прежняя система союзных времен баланс.

Согласно этой системы, территории расселения учитывались только в фонде расселения районных центров, населенные пункты в остальных кишлаках были занесены в категорию сельскохозяйственных угодий, хотя в главе 7 Земельного кодекса установлены правовые основы земель населенных пунктов (городов, поселков и сельских населенных пунктов)<sup>10</sup>, границ населенных пунктов, пригородных зон, земель населенного пункта общего пользования. Также в качестве земель водного фонда учитывались только крупные межхозяйственные каналы и коллекторы, внутренние каналы, коллекторы оставались в учете категории сельскохозяйственных земель.

Проводимые в нашей республике реформы по ведению земельного кадастра и их реализация на практике, в частности, особый акцент на принципах эффективного использования земельных ресурсов, дают положительные результаты. Как известно, формирование доходной части местных бюджетов в регионах напрямую зависит от точности данных земельного кадастра.. Следовательно, необходимо определить источники и адреса поступления средств в местные бюджеты в результате работ по инвентаризации, полному учету земель по махаллям, преобразованию свободных земельных участков как можно максимально в объект налогообложения, а также за счет реализации прав на существующие привлекательные земли посредством аукциона и их преобразования в экономический ресурс. Структура доходов местного бюджета также включает местные сборы добровольного характера, важность которых в настоящее время растет.

Экономист Г.Б.Поляк признал, что для обеспечения финансовой стабильности посредством исследования системы комплексной оценки стабильности местных бюджетов доходы, закрепленные законодательством, то есть местные налоги, в их доходах должны составлять в среднем 50-60 процентов от земельного налога<sup>11</sup>. Однако на нашей практике составления местных бюджетов в нынешних условиях мы видим, что земельный налог не составляет и 30 процентов от доли местных налогов и сборов в доходах местных бюджетов. По данным анализа видно, что в доходной части местных бюджетов по местным налогам и сборам в 2019-2020 годах земельный налог составлял 17 процентов в Берунийском районе, 21 процент в Элликкалинском районе, 18 процент в Турткульском районе Республики Каракалпакстан.

Местные бюджеты имеют в своем составе доходы от земельного налога, поступления от земельного налога, на территориях, в которых расположены

---

<sup>10</sup> Земельный кодекс Республики Узбекистан. 01.07.1998 г. <https://lex.uz/docs/152653>

<sup>11</sup> Поляк Г. Б. Бюджетная система Р.Ф. – Москва: ЮНИТИ, 2001. – С.127

крупные населенные пункты, это связано, в первую очередь, с тем, что правильно сформирована система земельного налога, а во-вторых, с наличием большого количества земельных участков на территориях. Основным источником дохода регионов являются земельные ресурсы.

При этом почти 60 процентов земель нашей страны считаются землями без земельного налога, поскольку относятся к большинству земель, находящихся в собственности земель государственного запаса, лесных угодий министерств и ведомств, которые освобождены от земельного налога. Поэтому необходимо в срочном порядке провести полный учет существующей земли и превратить ее в объект налогообложения. В разделе XVI главы 61 Налогового кодекса Республики Узбекистан, в статье 426 «Земельный налог с юридических лиц», перечислены земельные участки, которые не считаются объектами налогообложения. Статья 428 настоящего Кодекса предусматривает, что для земельных участков, на которых вводятся налоговые льготы, эти льготы должны быть пересмотрены.

Например, значительное количество земельных участков, которые могут служить важным источником дохода для местных бюджетов, освобождены от уплаты земельного налога. В связи с этим необходимо рассмотреть вопросы, касающиеся целесообразности сохранения льгот для отдельных категорий налогоплательщиков, а также компенсации потерь местных бюджетов. Для решения подобных проблем необходимо, прежде всего, глубоко проанализировать целесообразность льгот и их влияние на экономику. В то же время мы считаем, что необходимо разработать конкретные механизмы компенсации ущерба, нанесенного местному бюджету.

На наш взгляд, к основным факторам, влияющим на увеличение поступлений по земельному налогу, относятся вовлечение земельных участков в налогообложение, полнота учета объектов налогообложения, рыночная оценка земель, а также работа по уточнению земель населенных пунктов, промышленных объектов. Согласно Постановления Кабинета Министров Республики Узбекистан от 11 декабря 2019 года № 981 «Об утверждении Положения о порядке установления водоохраных зон и зон санитарной охраны водных объектов на территории Республики Узбекистан» прибрежные районы земель водного фонда из земельных участков, занятых в настоящее время не облагаемыми налогом объектами, земельные участки шириной от 2 метров до 100 метров вдоль установленных полос уровня воды должны быть преобразованы в объект налогообложения. Также необходимо облагать налогом земельные участки в региональных частях страны, занятые автомобильными дорогами, и земельные участки, занятые электростанциями. Потому что учитывая, что потребление воды и электроэнергии переведены на рыночную стоимость, целесообразно эту категорию земли превратить в объект налогообложения. Благодаря этому можно увеличить долю земельного налога в местных налоговых поступлениях.

Еще одной основной проблемой дефицита доходной части местных бюджетов является то, что юридические и физические лица используют земельные участки субъектов предпринимательства без правоустанавливающих документов, то есть без договора аренды. Также при непринятии собственниками мер по государственной регистрации своей собственности, земли, используемые без подтверждения правоустанавливающими документами, не включаются в объект налогообложения. Сумма средств, полученных от проведения торгов при реализации земельных участков на аукционах и мобильных торговых площадках, составляет 50 процентов в системе ИАС «E-auksion» и 80 процентов в системе ИАС «K-savdo», что в установленном порядке является доходом местного бюджета. В то же время эти средства распределяются по соответствующим министерствам (рис. 2).



**Рис.2. Предложенный механизм формирования доходов местных бюджетов от использования земельных участков<sup>12</sup>**

Проведенная работа в основном базировалась на взаимосвязи земельного кадастра с формированием доходной части местных бюджетов, механизме формирования доходов местных бюджетов за счет реализации прав на землю путем проведения аукционов по продаже свободных земельных участков, а

<sup>12</sup> Разработано автором.

также земельных участков, не облагаемых земельным налогом, и их преобразование в объект налогообложения.

Полученные данные земельного учета полностью охватили 451 существующих махаллей в Республике Каракалпакстан, и в 186 махаллях выявлено 2089 пустующих земельных участков общей площадью 439,26 соток. Все эти земли огорожены и использовались гражданами без уплаты земельного налога в целях выращивания культур, в качестве открытого амбара, коровника и овечьего сарая, а также для будущего жилищного строительства.

Исследование в 186 махаллях, где выявлены пустующие участки, привело к размещению существующих 2089 (439,26 соток) пустующих участков на электронных аукционных площадках. В итоге осуществлена реализация прав на 1865 неиспользуемых пустующих земельных участках (373,36 га), населенных пунктов через аукционную торговую платформу, в результате чего дополнительно к выручке от продажи земли на аукционе, местными органами власти взыскан земельный налог в размере 15,07 млн. сумов.

Кроме того, на основе создания 588 базовых рабочих мест и обеспечения поступлений в местный бюджет средств в размере 1 950,0 млн. сумов, а также за счет реализации гражданам 10 938,28 гектаров земли, которые на тот момент фактически вообще не учитывались, налоги на землю не взимались, не находились в распоряжении какой-то организации, дополнительно выделенных из земель благоустройства района, достигнуто увеличение земельной части доходов местных бюджетов.

В четвертой главе диссертационной работы **«Совершенствование механизмов комплексного развития территорий на основе земельного кадастра»** усовершенствован механизм и порядок обеспечения прозрачности системной организации учета земельных ресурсов, ведения земельного учета, что позволяет повысить уровень точности при формировании баз правовых документов категорий земельного фонда в регионах, а также реализации неиспользуемых земельных участков путем возвращения их в систему экономических отношений в качестве активного ресурса, и на основе данных земельного кадастра разработаны прогнозные показатели планируемого изменения использования земельного фонда в Республике Каракалпакстан до 2030 года по категориям земель.

В целях усиления государственного контроля за охраной и рациональным использованием земель, систематического налаживания четкого учета земельных ресурсов, повышения эффективности использования сельскохозяйственных угодий, включая орошаемые, богарные и пастбищные угодья, необходимо внести дополнения путем углубленного анализа действующего законодательства, подзаконных актов.

Исследования показывают, что существующие проблемы наблюдаются в обеспечении прозрачности, в правильном внедрении системы земельного

кадастра, в частности, в точном учете земельных ресурсов, в формировании основанной на правовых документах информационной базы о земле, созданной для развития отраслей экономики в регионах. Потому что на основе существующего механизма имеют место случаи обхода правовых отношений при управлении системой земельного кадастра на территориях, особенно при ведении четкого учета земельных ресурсов. В конце концов, в результате незаконного приобретения земли в регионах увеличилось количество самовольно построенного индивидуального жилья.

В ходе наших исследований с целью выявления этих правонарушений, обеспечения прозрачного проведения инвентаризационных работ в регионах. усовершенствован законодательно установленный механизм земельного учета. В предложенном нами механизме сбор данных осуществляется одновременно в 4 местах, сверяясь с существующим земельным балансом, при этом главное – проверяются данные в виде ГИС с помощью программы ArcGIS на основе геопространственной системы координат (рис. 3).

Как показали анализы, в данных земельного учета (инвентаризации), проведенного в течение 2023 года в Элликкалинском районе Республики Каракалпакстан, выявлено, что орошаемые земли сократились на 4 475 гектаров по сравнению с существующим земельным отчетом. Кроме того, полная государственная регистрация земель открыла путь для их разграбления. Согласно исследованиям, в Республике Каракалпакстан по состоянию на январь 2023 года 311 865,8 га земли по отношению к существующим показателям национального отчета не подлежали государственной регистрации.

При этом в основном данные о результатах инвентаризации, проведенной соответствующими организациями в регионах с данными земельного учета (земельного баланса), получены через механизм взаимного сверки для выявления, своевременного устранения, изъятия земель, изъятых в результате незаконных действий, таких как коррупция, выделение земель гражданам из орошаемых земель на основании фиктивного решения и оставление земель без присмотра, умышленное нарушение экологического состояния, кроме этого усовершенствовано формирование базы земельной информации, основанной на правовых документах, при развитии отраслей экономики в регионах.

Устойчивость экономики в регионах также зависит от государственной программы, основанной на конкретных фактах, прежде всего, на ведении точного учета и передаче земель достойным владельцам на основе компонента земельного кадастра. Необходимо четко обозначить направления развития, поскольку разработанные программы развития территории и планы по их реализации осуществляются именно на основе установленных направлений. Кроме того, тот факт, что система земельного кадастра в регионах напрямую связана с показателями ее компонентов, является фактором экономической стабильности территории. То есть, уровень развития всех сфер в регионах связан с показателями земельного кадастра (рис. 4).

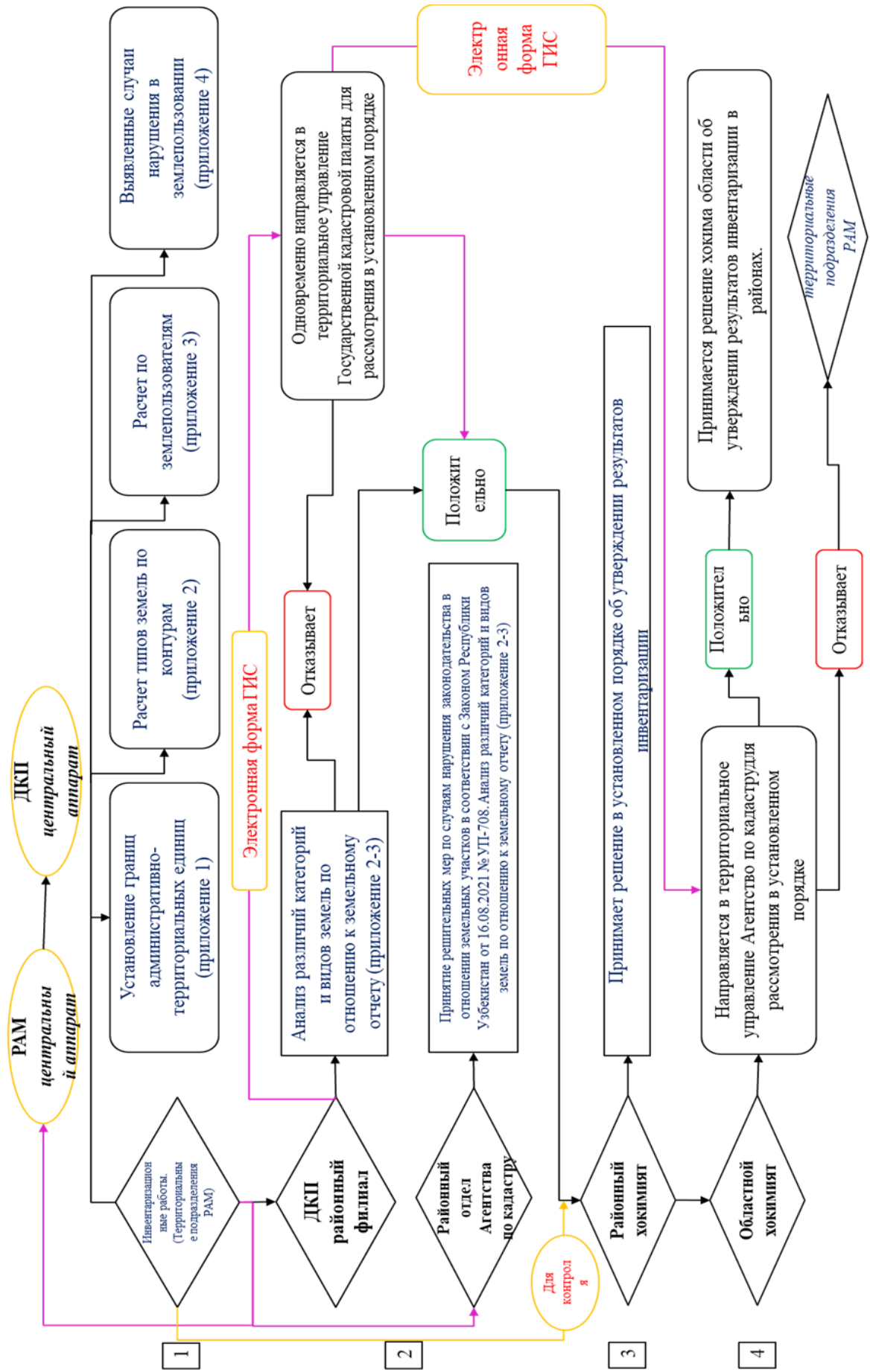
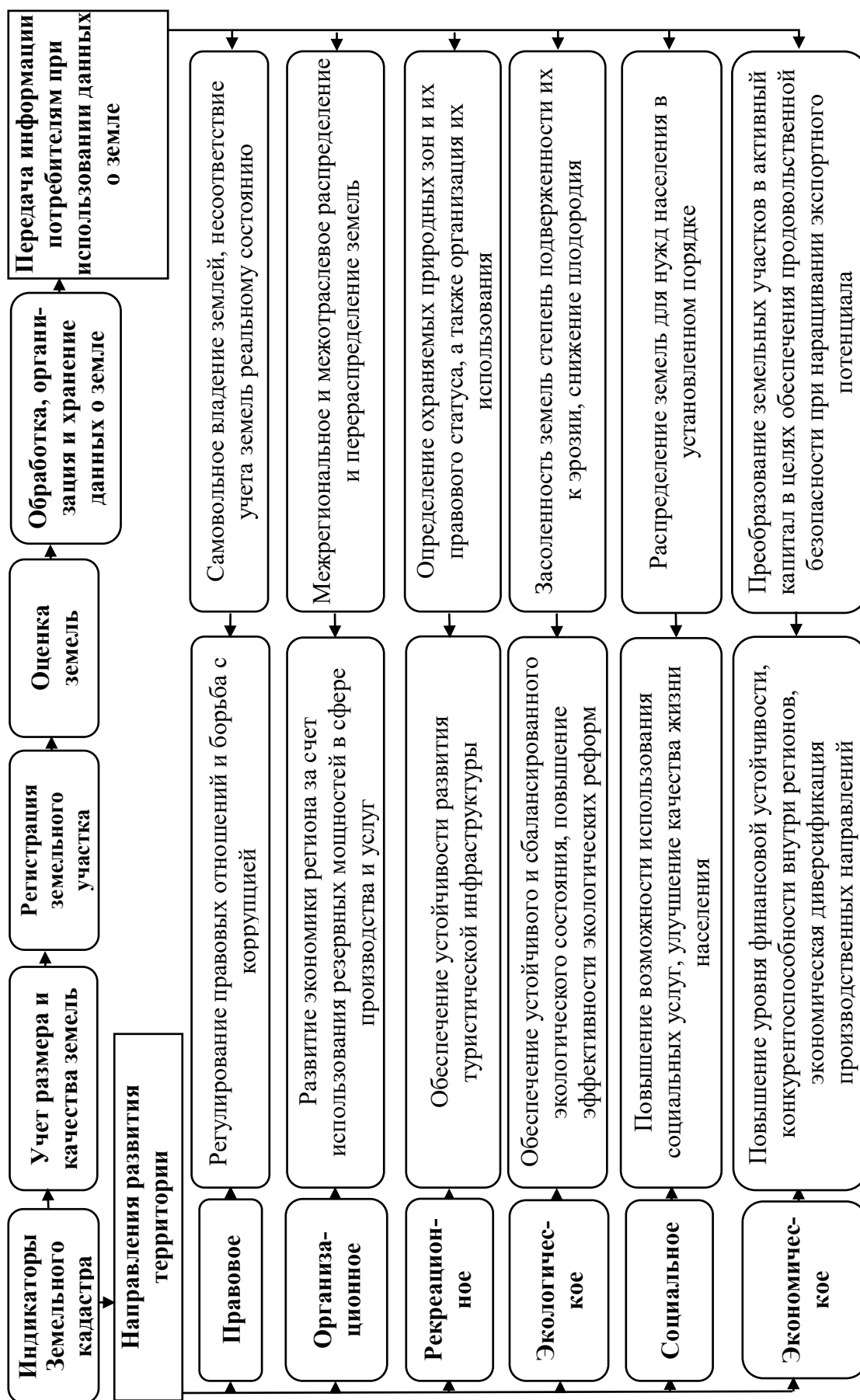


Рис. 3. Улучшенное состояние установленного законом механизма учета земли<sup>13</sup>

<sup>13</sup> Разработано автором.



**Рис.4. Механизм обеспечения соответствия земельного кадастра комплексному развитию территорий<sup>14</sup>**

<sup>14</sup> Разработано автором.

Отсутствие объективного подхода к распределению земельного фонда, неточное ведение его учета отрицательно сказываются на эффективности и перспективных показателях программ развития территорий. При разработке программ развития территорий необходимо исходить из ресурсного потенциала земель и признавать эффективное использование индикаторов компонентов земельного кадастра с учетом состояния и перспектив развития производительных сил в регионе.

В связи с этим, предлагается порядок реализации бездействующих земельных ресурсов в качестве экономически активных ресурсов путем введения их в систему экономических отношений. Согласно данному предложению, народные депутаты создают рабочие группы при районных (городских) Кенгашах для изучения эффективности использования земель, не имеющих кадастрового документа, в результате чего, если землепользователи и фермеры эффективно используют землю, с ними можно заключить договор аренды и поставить на кадастровый учет, а если наоборот, земли, которые не используются рационально, должны быть переданы в новое пользование в течение установленного срока посредством порядка возврата в резерв хокимията (рис.5).



**Рис.5. Порядок реализации неактивных земельных ресурсов как экономически активных путем их возврата в систему экономических отношений (рекомендация)<sup>15</sup>**

<sup>15</sup> Разработано автором.

При развитии территорий, прежде всего, необходимо обеспечить стабильность отношений с сельскохозяйственными угодьями, вести их мониторинг, эффективно использовать земельные участки и радикально усовершенствовать систему охраны. Особенно в то время, когда продовольственная безопасность серьезно беспокоит мир, современный подход к отрасли, наряду с четким расчетом, требует правильного использования существующих земельных площадей. Кроме того, экономический рост в регионах, продовольственная безопасность, рабочие места и приток инвестиций зависят, в первую очередь, от земельного кадастра.

В связи с этим в нашем исследовании путем сопоставления базы данных земельного кадастра и правовых актов на земельные участки разработан механизм учета земель, не имеющих действующей юридической силы на территории, т.е. земель, ранее предоставленных в установленном порядке, но по истечении определенного срока прекративших документооборот на основе возврата земель в резерв и оставшихся без государственной регистрации в целях установления земельного потенциала территории и повышения ее экономического эффекта (рис.6).



**Рис.6. Механизм возврата юридически недействующих земельных участков в систему экономических отношений в районах<sup>16</sup>**

<sup>16</sup> Разработано автором.

Согласно анализу в Республике Каракалпакстан общая площадь сельскохозяйственных угодий в 2023 году составила 6242,63 тыс. га, несмотря на то, что проводится большая работа по ее расширению, правоустанавливающие документы в 1245,6 тыс. га земель в сельском хозяйстве неполны. Юридический статус 82 998,7 га земли, отведенной для постоянного пользования, неясен, документально и фактическая площадь на 3436,0 га земли различна, то есть на месте землевладельцев мало, чем указано в решении, на 5 305,6 га земель землевладельцев на месте больше, чем указано в решении, на практике 7 088,5 га вновь выявленных свободных земельных участков на местах имеют землепользователей, на участке площадью 146,9 га ведется незаконная застройка, из эксплуатации вышли 82 740,7 га.

В результате более 100 074,4 га сельскохозяйственных угодий в общей сложности остаются без кадастрового учета. Следовательно, соответствующие налоговые поступления с этих земель не были реализованы, из-за отсутствия кадастра не было возможности официально сдавать их в аренду для повторного посева. Из-за этого не учитываются по меньшей мере 98,0 тыс. рабочих мест, продукция повторного посева, а также неофициальная аренда. Это означает, что для их выращивания требуются дополнительные продукты питания и земля. То есть невыполнение мер по привлечению дополнительных земельных ресурсов в программы развития территорий в перспективе может привести к дефициту продовольствия и дальнейшему увеличению объемов его импорта.

В ходе исследования выявлено, что можно создать дополнительный ресурс, приняв во внимание земли на территории, которые не имеют существующей юридической силы, и определив направления их использования. Например, в результате проведенного исследования выявлено, что земля по-прежнему использовалась без резервирования, даже если было принято решение хокима района о резервировании земли или решение о выделении земли отменено из-за ненадлежащего ведения учета земли. В одном только Элликкалинском районе зарезервировано 411,2 гектара земли, а на 120,3 гектарах сельскохозяйственных угодий построено самовольное индивидуальное жилье.

На наш взгляд, при осуществлении мер по обеспечению равенства и прозрачности в управлении земельными ресурсами на территориях, надежной защите прав на землю и превращению их в рыночный актив основное внимание при определении уровня землепользования уделяется, *во-первых*, конкретному определению того, к какому типу земель они относятся по назначению землепользования, *во-вторых*, состоянию каждого вида земель, исходя из применяемых на практике видов, и, наконец, *в-третьих*, необходимо

сосредоточиться на выявлении существующих проблем, недостатков и несоответствий.

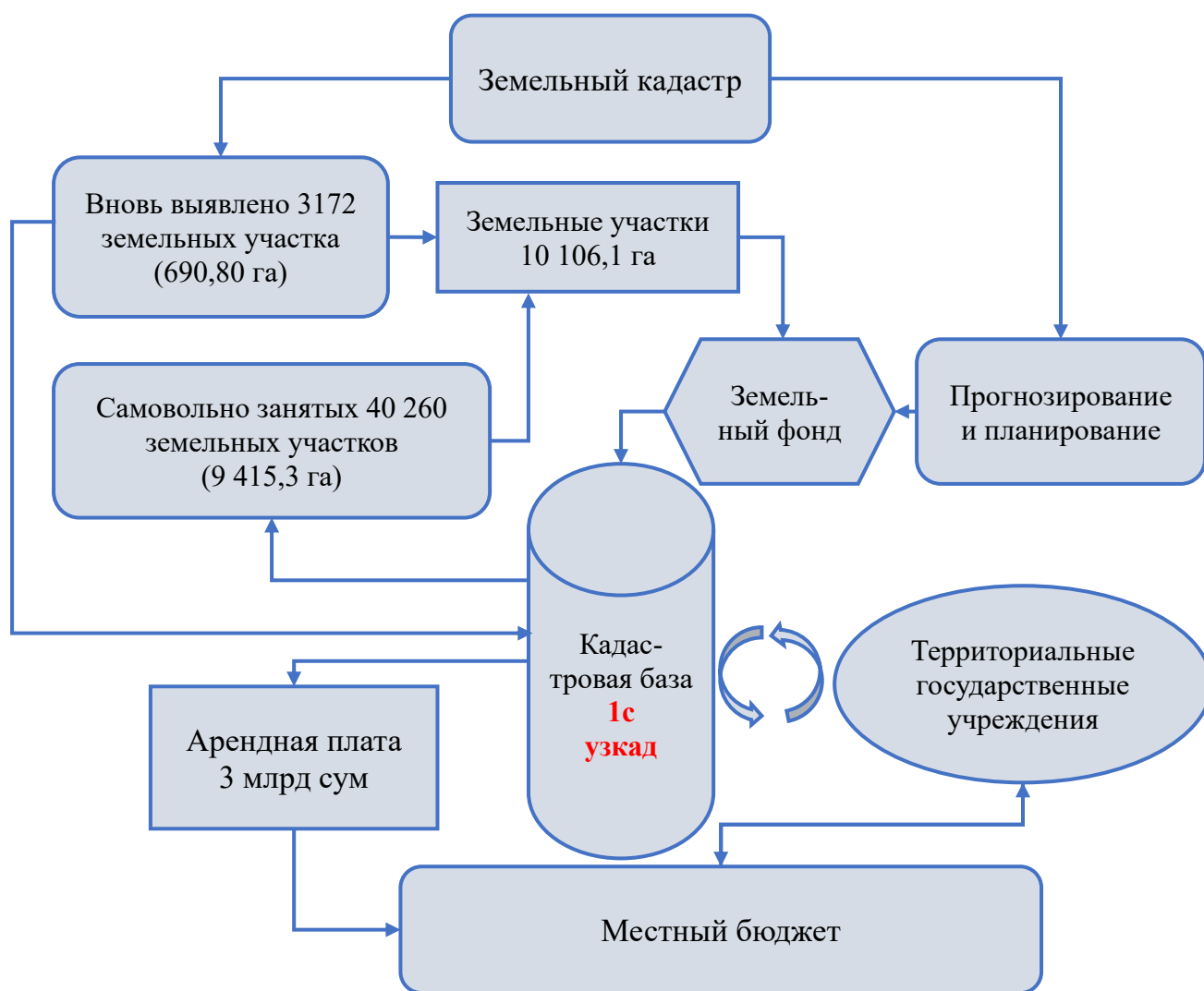
В результате повторного обследования земель сельскохозяйственной категории Республики Каракалпакстан выявлено, что 1 572,7 га пахотных земель, 67,27 га многолетних насаждений, 37,27 га залежи и 40,32 га пастбищных угодий находятся в резерве районных хокимиятов. В 613 контурах существующей сельскохозяйственной карты предусмотрена возможность предоставления на праве аренды физическим лицам 1 717,53 га земли под посев продовольственных культур. В результате в регионах из этих земель начислено взыскание арендной платы за землю на сумму 2,0 млрд. сумов, а также обеспечено занятость более 500 населения.

Наши исследования показали, что в результате преобразования 1 724,8 га пустующих земельных участков, находящихся в государственном резерве, в экономический ресурс, т.е. использования кадастровых показателей, на территории республики имеется 15 626,8 га земельных участков с возможностью посева продовольственных культур в 3 694 контурах, из которых с начала года 10 452,1 га находятся в резерве хокимията районов, 5174,7 га – в пользовании фермерских хозяйств, ООО, в связи с этим не было возможности взимать налог с этих земель. В качестве вывода можно сказать, что существует возможность эффективного использования ресурсов, необходимых для развития земледелия и животноводства, за счет использования окраин полей сельскохозяйственных угодий, холмов, берегов и других типов земель.

Как известно, использование земельных ресурсов и его результаты также функционально напрямую связаны с использованием других ресурсов, оно носит абсолютный характер. Кроме того, этот процесс происходит в зависимости от уровня конъюнктурного состояния оборота капитала, цены, банковского процента, обменных курсов и т.д. Такая ситуация является объективной закономерностью и составляет основу экономического механизма землепользования, особенно системы земельного налога, местных бюджетов, в практическом плане она должна осуществляться на основе эффективного экономического механизма. Кроме того, тот факт, что количество орошаемых земель сокращается за счет увеличения площади земель населенных пунктов, требует точного учета земель, особенно земель населенных пунктов.

Кроме этого, в нашей стране в основном сельскохозяйственные угодья и приусадебные участки в населенных пунктах самовольно заняты гражданами и застроены, цель использования этих земель нарушена. К примеру, по результатам исследований, проведенных в Республике Каракалпакстан, можно сказать, что в

течении 9 лет занято 40 260 земельных участков и нарушено целевое использование 9 415,3 га земель. Кроме того, 3 172 земельных участка, не включенных в кадастровую базу данных, не облагаются налогом, а их владельцы не зарегистрированы в качестве собственников в районах (рис.7). На основе наших рекомендаций, с помощью программы ArcGIS из вновь выявленных 3 172 земельных участков создана база единой системы государственных кадастров (ЕСКГ), которая включена в кадастровую базу.



**Рис.7. Схема целевого использования земель на основе кадастровых показателей<sup>17</sup>**

Согласно анализу, цель использования 690,80 гектаров земли была нарушена из-за строительства жилья на самовольно занятой земле. Таким образом, по установленным налоговым ставкам по состоянию на 2023 год около 3,0 млрд сумов поступили в государственный бюджет от земельного налога. То есть неофициально занятые земельные участки, находящиеся на земельном балансе

<sup>17</sup> Разработано автором.

соответствующих видов земель, но самовольно занятые гражданами и застроенные жилыми домами, не приносящими дохода, переходят в собственность на землю, приносящую доход.

То есть пассивные земли были переведены в активные земли до тех пор, пока не будет проведена работа по преобразованию в соответствующую категорию фонда. Однако фактический статус земельных участков, то есть пребывание их в пассивном состоянии до признания права собственности, может создать ряд проблем как в социальной сфере, так и для бюджета района.

Тем не менее, наше исследование показывает, что вышеупомянутые земли, самовольно занятые гражданами, определены в районных планах, земельных балансах из-за отсутствия земельного контроля на территориях, учета и мониторинга земель, в то время как их управление, доходы от них и планы посева нарушают основные цели соответствующих документов.

Следует исходить из того, что эти земли не используются произвольно, после уплаты налогов, а используются исходя из целей, изложенных в документах. В последующие годы рациональное использование земель, выделенных под сельскохозяйственные угодья, направлено на достижение последовательной и четкой цели, и при выделении земель хозяйствующим субъектам требуется проводить предварительные прогнозные расчеты при выборе участков для выделения земель землепользователям с учетом роста численности населения, критериев и индикаторов роста экономики.

Чтобы сделать прогноз, сначала проведен многофакторный регрессионный анализ. На основе его значений с помощью программы Excel сформирована следующая корреляционная матрица попарных коэффициентов корреляции, представляющая взаимосвязь развития регионов с земельным кадастром (таб. 2).

**Таблица 2.**

**Матрица коэффициентов парной корреляции факторов и степеней корреляции факторов, влияющих на результирующий показатель**

	<i>Y</i>	<i>X1</i>	<i>X2</i>	<i>X3</i>	<i>X4</i>	<i>X5</i>	<i>X6</i>
<i>Y</i>	1						
<i>X1</i>	0,040216	1					
<i>X2</i>	0,508861	0,582568	1				
<i>X3</i>	0,371344	-0,49491	0,163682	1			
<i>X4</i>	0,268502	0,023471	0,044405	-0,03683	1		
<i>X5</i>	0,247398	0,733172	0,668971	-0,10652	0,193916	1	
<i>X6</i>	0,128738	-0,24071	-0,09987	0,309701	0,299795	-0,02563	1

Формируя эту матрицу, можно определить, существует ли тесная связь между сопутствующими факторами, то есть существует ли мультиколлинеальность. Согласно этому, проблема мультиколлинеарности для построения регрессионной модели на основе факторов, влияющих на развитие территорий на основе земельного кадастра, оказывается, не существует.

Имея это в виду, при реализации модели многофакторной линейной регрессии в Excel на основе вышеуказанных данных получена следующая модель:

$$\hat{y} = 212,13 - 0,55X_1 - 0,12X_2 + 0,033X_3 + 0,001X_4 - 1,04X_5 - 0,027X_6$$

Анализ этого решения заключается в следующем: независимый член 212,13 не анализируется. Коэффициент перед  $x_1$  равен -0,55, что означает, когда  $X_1$  – площадь земель общего пользования увеличивается на одну единицу,  $Y$  – площадь, указанная в Национальном земельном отчете уменьшается на -0,55 га, когда  $X_2$  – площадь жилья без юридических документов увеличивается на 1 единицу,  $Y$  уменьшается на -0,12 единицы, когда  $X_3$  – площадь дополнительно выявленных земель, на которых можно выращивать продовольственные культуры, изменяется на одну единицу,  $Y$  уменьшается на -0,33 единицы, когда  $X_4$  – площадь земель, предназначенных для целевого использования (га), увеличивается на 1 единицу,  $Y$  уменьшается на - 0,001 га, когда  $X_5$  – площадь земель, занятых внутренними дорогами, увеличивается на 1 единицу,  $Y$  уменьшается на - 1,04, когда  $X_6$  – площадь земель, занятых водоемами, увеличивается на 1 единицу,  $Y$  уменьшается на -0,027.

Среди этих факторов наибольшее влияние на  $Y$  оказывает площадь дополнительно выявленных земель, на которых можно выращивать продовольственные культуры. Также на основе этой эконометрической модели определены функции по каждому влияющему на него фактору для прогнозирования объема площадей Национального земельного отчета. С 2020 года количество земель, предназначенных для сельского хозяйства, увеличилось. Это также видно из значения коэффициента детерминанта на графике:

$$D = R^2 = 0,64.$$

На графике показана как уменьшается площадь земель запаса (рис. 8). Это также видно из регрессионной модели, о чем свидетельствует тот факт, что связь является обратной.



**Рис.8. Показатель сокращения площади земель запаса за счет влияющих факторов<sup>18</sup>**

Результаты, полученные в ходе расчетной работы, выполненной с использованием программы Excel на основе статистических значений, представленных в таблице 2, представлены в таблицах 3 и 4 ниже. Следовательно, многофакторная модель, примененная при значении  $15,5 > 3,48$ , считается адекватной и может быть использована для прогнозирования размера площади на будущие периоды в соответствии с Национальным отчетом о земельных ресурсах.

**Таблица 3.**

**Критерии проверки качества и значимости многофакторной эконометрической модели**

Коэффициент многофакторной корреляции, R	Коэффициент многофакторного детерминанта, R-квадрат	Скорректированный R-квадрат	Стандартная ошибка оценки	F-расчетный	P-значение	DW
0,64	0,64	0,57	2,72	15,5	$1,8 \cdot 10^{-9}$	1,90

В соответствии с результатами расчетов, проведенных на основе размещения вместо ненулевых чисел в разработанных функциях тренда реальных чисел, полученных с помощью вышеупомянутых моделей и формул, обоснован прогноз объема земельной площади по Национальному земельному отчету на 2025-2030 годы на основе динамики в 2010-2024 годах. Следовательно, необходимо выделять землю для будущего обеспечения населения жильем, а также заранее определить земли населенного пункта.

При этом, на наш взгляд, необходимо проводить работу по выбору земель

<sup>18</sup> Разработано автором.

для населенного пункта из типов пастбищных земель и категорий фонда земель промышленного, транспортного, коммуникационного, оборонного и другого назначения.

**Таблица 4.**

**Прогнозные показатели изменения площади земель согласно  
Национальному земельному отчету до 2030 года<sup>19</sup>**

Года	Численность населения	Сельскохозяйственные угодья	Земли населенных пунктов	Земли промышленного, транспортного, коммуникационного	Земли природоохранного назначения	Земли, историко-культурного значения	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса
2010	1 400,00	3 272,00	29,4	1 296,90	0,4	24	4 367,00	57,1	7 151,20
2011	1 411,50	3 271,40	29,7	1 279,90	0,4	24	4 366,80	57,1	7 168,70
2012	1 493,70	3 271,10	29,8	202,7	0,4	0	4 366,70	57,1	8 246,20
2013	1 499,68	3 271,10	29,8	202,7	0,4	0,2	4 366,70	57,1	8 245,00
2014	1 524,43	3 218,80	36,6	186,5	0,4	2,8	4 489,00	57,4	8 664,60
2015	1 575,00	3 011,60	36,6	176,4	628,7	2,8	5 907,50	57,4	6 835,00
2016	1 590,35	3 218,80	36,7	186,5	0,4	2,7	4 489,00	57,4	8 664,60
2017	1 723,13	3 011,60	36,6	176,5	628,7	2,8	5 907,50	57,4	6 835,00
2018	1 763,10	3 166,90	36,4	177,5	628,7	2,8	5 751,60	57,4	6 834,80
2019	1 831,50	3 206,10	36,2	177,9	628,7	2,8	5 751,60	57,7	6 795,70
2020	1 903,90	6 197,70	36,2	177,9	628,7	2,8	6 587,40	79,5	2 702,80
2021	1 923,80	6 032,50	32,7	55,4	2 194,90	2,8	6 432,40	79,5	1 582,20
2022	1 960,10	6 407,10	36,6	178,2	631,9	2,8	6 614,50	81,1	2 703,90
2023	1 994,40	6 242,60	33,5	56,3	2 194,90	2,9	6 462,60	81,1	1 582,20
2024	2 000,00	6 243,50	33,2	55,8	2 194,80	2,9	6 732,20	81,2	1 312,50
2025	2 029,71	6 481,50	33,5	-10,1	2 028,00	1,9	7 271,30	82,9	1 107,40
2026	2 294,17	6 742,30	33,9	-70,4	2 180,50	1	7 123,30	85	1 204,50
2027	2 339,00	7 003,10	34,2	-130,8	2 332,90	0,1	7 667,10	87,1	1 301,50
2028	2 385,08	7 263,90	34,5	-191,1	2 485,40	-0,8	7 519,10	89,1	1 398,60
2029	2 431,88	7 524,70	34,9	-251,5	2 637,90	-1,7	8 062,90	91,2	1 495,70
2030	2 475,73	7 785,60	35,2	-311,8	2 790,30	-2,6	7 914,90	93,2	1 592,80
разница	<b>481,33</b>	<b>1 543,00</b>	<b>1,70</b>	<b>-368,10</b>	<b>595,40</b>	<b>-5,50</b>	<b>1 452,30</b>	<b>12,10</b>	<b>10,60</b>
в процентах	<b>24%</b>	<b>25%</b>	<b>5%</b>	<b>-654%</b>	<b>27%</b>	<b>-190%</b>	<b>22%</b>	<b>15%</b>	<b>1%</b>

Данные анализы свидетельствуют о необходимости регулирования учета размеров и использования всех категорий земельного фонда. Это требует правильной организации земельного контроля, предотвращения недостатков оперативного формирования информации, а также серьезных проблем.

<sup>19</sup> Разработано автором.

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Теоретические выводы и практические рекомендации, разработанные в результате исследований по комплексному развитию территорий на основе земельного кадастра, заключаются в следующем:

1. Сегодня на различные министерства и ведомства, территориальные хозяйственные и государственные органы возложены задачи по управлению категориями земельного фонда такие, как управление, использование и контроль земель. В основном публикуется ежегодный национальный отчет о состоянии земельных ресурсов. Однако этот национальный отчет не оценивается каким-либо компетентным органом. Причины негативных тенденций в состоянии земельного фонда и вопросы их преодоления должны быть указаны в решениях палат Олий Мажлиса Республики Узбекистан.

2. Необходимо также внедрить в систему земельного кадастра нашей страны опыт определения положительных аспектов системы земельного кадастра развитых странах мира, в частности по управлению системой земельного кадастра и развитию территорий на основе ее данных, обеспечению экономической стабильности. В частности, на основе кадастровой системы европейских стран целесообразно детально разделить существующие в нашей республике 8 категорий земельного фонда.

3. В результате правильного распределения категорий земельных фондов достигается правильное распределение бюджетных средств по регионам, например, распределение бюджетных средств, направляемых в регионы в рамках проектов «Инициативный бюджет» и «Мой путь» по дорожному хозяйству. Также налажен онлайн-обмен информацией, прозрачное, достоверное формирование системы «Железная тетрадь» по сокращению бедности в регионах, предотвращено неправильное распределение денежных средств, выделяемых государством на сокращение бедности.

4. Выявлено, что 690,80 га земли из 3 172 земельных участков в регионах, самовольно заняты за счет других категорий фонда, и путем их миграции в кадастровую базу данных в местный бюджет обеспечены поступления от арендной платы за землю по установленным ставкам земельной ренты в размере почти 3,0 млрд. сумов.

5. Если в начале 2023 года количество договоров между управлением благоустройства и субъектами предпринимательства было 26, то в результате предложенного механизма их количество увеличено до 130, создано 588 новых рабочих мест, через мобильную торговую платформу на основе кадастровых данных реализованных земель в местный бюджет обеспечены поступления в размере 2,0 млрд. сумов.

6. Доходы от объектов земельных участков являются одними из крупнейших налоговых поступлений местных бюджетов. В связи с этим, перечень земельных участков, не являющихся объектами налогообложения, указанный в статье 426 главы 61 «Земельный налог, взимаемого с юридических лиц» раздела

XVI Налогового кодекса Республики Узбекистан, а также перечень земельных участков, налоговые льготы на которые введены статьей 428 настоящего Кодекса, а также объекты и льготы должны быть пересмотрены. Объектом налогообложения должно стать значительное количество земельных участков, освобожденных от уплаты земельного налога, которые могут служить важным источником доходов местных бюджетов.

7. Путем обеспечения прозрачности системы точного учета земельных ресурсов выявлено, что 4 475 гектаров сельскохозяйственных орошаемых земель необоснованно изменились. За счет изменения направления использования земель пастбищного типа, учитываемого в развитии отрасли рыболовства, создано в общей сложности 715 прудов, площадь которых увеличилась до 101 413 га.

8. Из земель благоустройства района, на которых не взимается земельный налог, дополнительно выявлено 10 тыс. га. Именно на основе кадастровых данных привлечены предприниматели, через мобильную торговую платформу обеспечены поступления в местный бюджет около 2 млрд. сумов и получены денежные поступления от аукциона и мобильной торговой платформы. В настоящее время объектом налогообложения подлежат прибрежные районы земель водного фонда, не облагаемых налогом, земли на расстоянии от 5 до 100 метров вдоль установленных линий уровня воды.

9. Путем установления целевого использования земель в будущем разработаны прогнозные показатели перспективного изменения категорий земельного фонда. Согласно прогнозам, категория фонда земель населенных пунктов может увеличиться на 5 процентов к 2030 году по сравнению с 2023 годом. Но в связи с увеличением численности населения на 24 процентов в будущем, обосновано предварительное определение и организация земель населенного пункта при выделении земельных участков для обеспечения населения земельными участками, а также установление действенного контроля, направленного на регулирование учета размеров и использования всех категорий земельного фонда.

**SCIENTIFIC COUNCIL ON AWARDING SCIENTIFIC DEGREES  
DSc 03/30.01.2020.I.10.03 AT “TASHKENT INSTITUTE OF IRRIGATION  
AND AGRICULTURAL MECHANIZATION ENGINEERS” NATIONAL  
RESEARCH UNIVERSITY**

---

**“TASHKENT INSTITUTE OF IRRIGATION AND AGRICULTURAL  
MECHANIZATION ENGINEERS” NATIONAL RESEARCH UNIVERSITY**

**YUNUSOV BEGENCH MAVLANBERDIEVICH**

**IMPROVING MECHANISMS FOR INTEGRATED DEVELOPMENT OF  
TERRITORIES BASED ON LAND CADASTRE**

06.01.10 – Land Management, Cadaster and Land Monitoring

**Doctor of Economic Sciences (DSc) Dissertation  
ABSTRACT**

**Tashkent – 2025**

**The theme of Doctor of Science dissertation (DSc) in economic Sciences was registered by the Higher Attestation Commission under the Ministry of Higher Education, Science and Innovations of the Republic of Uzbekistan under the number B2024.4.DSc/Iqt785**

The dissertation was completed at the “Tashkent Institute of Irrigation and Agricultural Mechanization Engineers” National Research University.

The abstract of the dissertation is posted in three languages (Uzbek, Russian, English (summary)) on the website ([www.tiame.uz](http://www.tiame.uz)) and on the website “ZiyoNet” information and educational portal ([www.ziynet.uz](http://www.ziynet.uz)).

**Scientific advisor:**

**Altiev Abdurashid Sultanovich,**  
doctor of economic sciences (DSc), professor

**Official opponents:**

**Gulyamov Saidasror Saidakhmedovich,**  
doctor of economic sciences (DSc), academician

**Khasanov Shavkat Tursunkulovich,**  
doctor of economic sciences (DSc), professor

**Qosim Rakhmanov,**  
doctor of technical sciences (DSc), associate professor

**Leading organization:**

Bukhara State Technical University

The dissertation defense will be held at the meeting of the Scientific Council No. DSs 03/30.12.2020.I.10.03 under the National Research University “Tashkent Institute of Irrigation and Agricultural Mechanization Engineers” on “\_\_\_\_\_” at \_\_\_\_\_ hours in 2025. (Address: 100000, Tashkent, Kori Niyazi Street, 39. Tel.: (+99871) 237-46-68, fax: (+99871) 237-38-79, e-mail: [admin@tiame.uz](mailto:admin@tiame.uz))

The dissertation can be viewed at the Information Resource Center of the National Research University “Tashkent Institute of Irrigation and Agricultural Mechanization Engineers” (registered under number \_\_\_\_). Address: 39, Kori Niyazi Street, Tashkent, 100000. Tel.: (+99871) 237-19-45.

The dissertation abstract was distributed on \_\_\_\_\_, 2025.

(Register minutes No. \_\_\_\_\_ dated “\_\_\_\_\_” \_\_\_\_\_, 2025).

**Q.A.Chariyev,**

Chairman of the Scientific Council for  
awarding of scientific degrees, Doctor of  
Economics, Professor

**I.O.Yunusov,**

Scientific Secretary of the Scientific Council  
for awarding of scientific degrees, Doctor of  
Philosophy on Economics, Docent

**N.S.Xushmatov,**

Chairman of the Scientific seminar under the  
Scientific Council for awarding of scientific  
degrees, Doctor of Economics, Professor

## INTRODUCTION (abstract of the doctoral dissertation (DSc))

**The aim of the research** is to develop scientific-theoretical and methodological-practical proposals and recommendations on improving the mechanisms for the complex development of the territories of our country based on the land cadastre.

**The object of the research work** the land cadastre information system of the Republic of Karakalpakstan and the activities of its users were selected.

### **Scientific novelty of the research work:**

a mechanism has been proposed that allows for the digitalization of the land fund by comparing the real dimensions of the land fund with the current land accounting data in a checkerboard pattern;

a procedure has been proposed for increasing the sources of income of local budgets by selling rights to land plots not subject to land rent on electronic auction trading platforms;

the mechanism for conducting land accounting has been improved, which allows ensuring the transparency of the systematic establishment of land resource accounting and increasing the level of accuracy in forming a base of land fund categories in the regions based on legal documents;

a mechanism and procedure have been developed for the sale of land plots that are in the reserve of districts and are not in use, as an active resource, by returning them to the system of economic relations;

on the basis of land cadastre data, forecast indicators of changes in the use of land funds in the framework of land categories until 2030 in the Republic of Karakalpakstan have been developed.

**Implementation of Research results.** Based on the received scientific proposals and practical recommendations on improving the mechanisms for the integrated development of territories based on the land cadastre:

a mechanism for digitizing the accurate accounting of the land fund by comparing the real dimensions of the land fund with the current land accounting data in a checkerboard pattern was introduced in the system of the Cadastre Agency under the Ministry of Economy and Finance of the Republic of Uzbekistan (Cadastre Agency reference No. 05/04-6843 dated July 17, 2024). As a result, the area of the land fund categories was redeveloped in a checkerboard pattern, and the allocation of budget funds allocated to the regions within the framework of the “Initiative Budget” and “My Road” projects for the development of a single road infrastructure was estimated based on cadastral data, preventing excessive spending;

the procedure for increasing sources of income for local budgets through the sale of rights to land plots not subject to land rent on electronic auction trading platforms has been introduced in the system of the Cadastre Agency under the Ministry of Economy and Finance of the Republic of Uzbekistan (Cadastre Agency reference No. 05/04-6843 dated July 17, 2024). As a result, the rights to 1 865 unused and unoccupied land plots (373.36 hectares) in settlement areas have been put into realization. Accordingly, in addition to the revenue from land auctions, 15 million soums in land lease fees have been generated. Furthermore, an additional 10 000 hectares of landscaping lands in the district, which were previously unaccounted for, untaxed, and

not under the control of any organization, were identified and realized to citizens. This led to the creation of 588 new jobs and secured approximately 2.0 billion soums in revenue for the local budget;

an improved mechanism for conducting land accounting, which allows ensuring the transparency of the systematic establishment of land accounting, increasing the level of accuracy in the formation of a legal basis for the categories of land fund in the regions, has been introduced in the system of the Cadastre Agency under the Ministry of Economy and Finance of the Republic of Uzbekistan (Cadastre Agency reference No. 05/04-6843 dated July 17, 2024). As a result, an improved mechanism for the correct formation of land accounting has been developed by ensuring the transparency of the system for conducting accurate land accounting. According to it, it was revealed that the types of 4 475 hectares of irrigated land in agriculture had been unjustifiably changed, and a total of 715 water basins were created by changing the direction of use of pasture land types taken into account for the development of the fishing industry, bringing their area to 101 413 hectares;

the mechanism and procedure for the realization of land plots in the reserve of districts, as well as unused land plots, by returning them to the system of economic relations as an active resource on the basis of the land cadastre, have been introduced in the system of the Cadastre Agency under the Ministry of Economy and Finance of the Republic of Uzbekistan (Cadastre Agency reference No. 05/04-6843 dated July 17, 2024). As a result, 1 717.53 hectares of land in 613 contours in the reserve of districts that were not officially used were leased to individuals for the purpose of planting food crops, and 2 340.06 thousand soums in land rent were collected, and more than 500 people were provided with jobs;

the proposals for the development of forecast indicators for the planned change in land use in the Republic of Karakalpakstan within the framework of land categories by 2030 based on land cadastre data have been implemented in the system of the Cadastre Agency under the Ministry of Economy and Finance of the Republic of Uzbekistan (Cadastre Agency reference No. 05/04-6843 dated July 17, 2024). As a result, it was revealed that 690.80 hectares of land out of 3 172 land plots in the regions were arbitrarily occupied at the expense of other land fund categories, and by transferring them to the cadastre database, about 3.0 billion soums were allocated at the established land rent rates. In addition, prospective indicators for changes in land fund categories were developed by ensuring the targeted use of land in the future. According to these projections, by 2030, settlement lands will have increased by 5% compared to 2023, while the population will have grown by 24%. This necessitates the advance designation and organization of settlement lands for housing allocation to meet the needs of the growing population, as well as the establishment of effective control aimed at regulating the accounting of the size of all land fund categories and their usage.

**Dissertation Volume and Structure:** The dissertation consists of an introduction, four chapters and conclusions, a list of references and appendices, and presented in a total of 238 pages.

**ЭЪЛОН ҚИЛИНГАН ИШЛАР РЎЙХАТИ**  
**СПИСОК ОПУБЛИКОВАННЫХ РАБОТ**  
**LIST OF PUBLISHED WORKS**

**I бўлим (I часть; I part)**

1. Юнусов Б.М. Ер кадастрининг ҳудудларни комплекс ривожлантиришга таъсирини баҳолаш муаммолари // Монография. Т.: “Илм-Ziyo-Zakovat” МСНЖ, 2025 й. 132-б.
2. Юнусов Б.М. Ер кадастрининг ҳудудларни ривожлантиришга таъсирини ўрганишнинг зарурлиги ва аҳамияти // Ўзбекистон замини илмий-амалий ва инновацион журнали ISSN 2181-9955 № 2-сон 2024 й. 77-80 б. (ЎЗР ОАК 31.12.2020. 01-06/1993).
3. Юнусов Б.М. Маҳаллий бюджетлар даромад қисмини шакллантиришда ер кадастрининг ўзаро боғлиқлигини баҳолаш // Ўзбекистон замини илмий-амалий ва инновацион журнали ISSN 2181-9955 № 3-сон 2024 й. 65-72 б. (ЎЗР ОАК 31.12.2020. 01-06/1993).
4. Юнусов Б.М. Иқтисодиёт тармоқларида ишлаб чиқариш ривожланишини башоратлаш ва режалаштиришга ер кадастрининг таъсирини баҳолаш // Ўзбекистон қишлоқ ва сув хўжалиги аграр-иқтисодий, илмий оммабоп журнал ISSN 2181-502X № 7-сон 2024 й. 57-61 б. (08.00.00 №5).
5. Юнусов Б.М. Ҳудудларда ер кадастри маълумотлари асосида ерлардан самарали фойдаланишни таъминлаш йўналишлари // Ўзбекистон замини илмий-амалий ва инновацион журнали ISSN 2181-9955 № 4-сон 2024 й. 39-44 б. (ЎЗР ОАК 31.12.2020. 01-06/1993).
6. Юнусов Б.М. Method of assessment of purposeful use of land in population points of land cadastral indicators // The American Journal of Management and Economics Innovations vol 06, ISSUE10. PUB: 09.10.2024 (ISSN-2693-0811) P:14-19. 08.00.00 (35) CrossRef.
7. Юнусов Б.М. Assessment of targeted land use of land cadastral indicators // International Journal Of Management And Economics Fundamental/ vol 04, ISSUE10. PUB: 09.10.2024 (ISSN-2771-2257) P:16-24. 08.00.00 (35) CrossRef.
8. Юнусов Б.М. Ер фонд тоифаси миқдор ҳолатининг туман қишлоқ хўжалигини ривожлантириш дастурига мослигини баҳолаш // Ўзбекистон қишлоқ ва сув хўжалиги аграр-иқтисодий, илмий оммабоп журнал ISSN 2181-502X № 12-сон 2024 й. 57-61 б. (08.00.00 №5).
9. Юнусов Б.М. Ҳудудларни ривожлантиришда ер кадастри индикаторларидан фойдаланиш услубини асослаш // Агро илм журнали ISSN 2091-5616 Махсус сон (2) [105] 2024 й.129-132б. (08.00.00. №15).
10. Юнусов Б.М. Methodological principles of using land cadastral indicators in water fund management // The American Journal of Management and Economics Innovations vol 06, ISSUE10. 28-10-2024. (ISSN- 2693-0811) page no.:45-52. 08.00.00 (35). CrossRef.
11. Юнусов Б.М. Ерлардан мақсадли фойдаланишни аниқлаш услуби // “Яшил иқтисодиёт ва таълим” ижтимоий, иқтисодий, техник, илмий-оммабоп

журнали ISSN 2992-8982 № 11-сон 2024 й. 199-203 б. (ЎзР ОАК 01.04.2023. 336/3-сон).

12. Юнусов Б.М. Ер кадастри индикаторларидан сув фондини бошқаришда фойдаланишнинг услубий асослари // Ўзбекистон қишлоқ ва сув хўжалиги аграр-иқтисодий, илмий оммабоп журнал ISSN 2181-502X № Махсус сони [2] 2024 й. 140-143 б.

13. Юнусов Б.М. Иқтисодиёт тармоқларида ишлаб чиқариш ривожланишини башоратлаш, уларнинг методологик асослари // “Ижтимоий-гуманитар фанларнинг долзарб муаммолари” журналі ISSN 2181-1342. № 9/S-сон (4-жилд) 2024 й. 132-143 б. (ЎзР ОАК 30.11.2022. 327/5-сон).

14. Юнусов Б.М. Ерлар кадастрининг ҳудудларни ривожлантиришга таъсирини баҳолаш юзасидан хорижий тажрибаларни ўрганиш // International conference on medicine, science, and education, Germaniya ICMSE VOL-1 ISSUE-4, P:7–18. (2024).

15. Юнусов Б.М. Ер кадастрининг ҳудудларни ривожлантиришга таъсирини баҳолашнинг иқтисодий-ҳуқуқий асослари // Халқаро ер куни конфренсия Ерлар деградациясига қарши курашишнинг интенсив ва инновацион ечимлари// Халқаро анжуман мақолалар тўплами Т: 2024, 19-апрел Б: 146-152.

16. Юнусов Б.М. Кадастр маълумотларининг аниқлик даражасини таҳлил қилиш орқали ҳудудларни комплекс ривожлантиришга таъсирини баҳолаш // “ТИҚХММИ”МТУ “Ўзбекистонда ер ресурсларни бошқаришнинг устувор йўналишлари: муаммо ва ечимлар” мавзусидаги халқаро конфренсия, № 1-сон, Нашр: 01-09-2023 йил Б 356-362.

17. Юнусов Б.М. Ер кадастри элементларининг ер фонд тоифаларини шаклланишининг услубий асослари // Янги Ўзбекистонда табиий ва ижтимоий-гуманитар фанлар республика илмий амалий конференцияси, 2 (4), 2024 й. Б.105–119.

## **II бўлим (II часть; II part)**

18. Юнусов Б.М., Худойбердиев Ф.Ш. Аҳоли пункти ерлари кадастри // Дарслик. “ТИҚХММИ”МТУ Бухоро табиий ресурсларни бошқариш институти ўқув-услубий кенгашининг № 9-сон 2024 йил 27 апрел 228-б. Бухоро ш.

19. Юнусов Б.М., Нишанов Р.Р. Учет земель населенных пунктов на основе технологий гис// Ўзбекистон қишлоқ ва сув хўжалиги аграр-иқтисодий, илмий оммабоп журнал ISSN 2181-502X № 6-сон 2024 й. 49-54 б.

20. Юнусов Б.М., Нишанов Р.Р. На основа программы arcgis, анализа уровня точности данных пользователей земель населенных пунктов // Агро илм журналі ISSN 2091-5616 Махсус сон (1) [101] 2024 й. 70-73 б.

21. Юнусов Б.М., Алтиев А.С. Ер фондини бошқаришда ер кадастри индикаторларидан фойдаланиш // “Ирригация ва мелиорация” илмий-техник журналіда 3(37)-2024 й. Б.57-64.

22. Юнусов Б.М. Ер кадастри ҳудудларни ривожлантиришнинг қонуний механизми // “XXI асрда инновацион технологиялар, фан ва таълим тараққиё-

тидаги долзарб муаммолар" номли республика илмий-амалий конференцияси, 2024й 2, 4-сон, Б. 99–105.

23. Юнусов Б.М. Ер кадастрининг худудларни ривожлантиришга таъсирини тадқиқ қилишнинг илмий ва методологик асослари // Таълимда рақамли технологияларни тадқиқ этишнинг замонавий тенденциялари ва ривожланиш омиллари, номли республика илмий-амалий конференцияси 03.11.2024. 36(2), Б. 260-273.

24. Юнусов Б.М., Алтиев А.С. Аҳоли пункти ерлари ҳисобини юретишнинг замонавий усуллари // “ТИҚХММИ” МТУ “Ер ислохоти стратегиясининг устувор йўналишлари: муаммо ва ечимлар” мавзусидаги халқаро конференцияси, № 1-сон (2022), Нашр: 02-02-2023 йил. Б. 190-198.

25. Юнусов Б.М., Абдурашидова М. Гат асосида аҳоли пункти худудида манзиллар реестрини юретиш // “ТИҚХММИ” МТУ “Ер ислохоти стратегиясининг устувор йўналишлари: муаммо ва ечимлар” мавзусидаги халқаро конференцияси, № 1-сон (2022), Нашр: 02-02-2023 йил. Б. 198-210.

26. Юнусов Б.М., Problems of the complex development of the territories related to the management of the land castres in the terms of land reforms // International Conference on Economics, Finance, Banking and Management (Hosted online from Paris, France) France Paris, pub: 21.12.2024. Page: 232-239.

Автореферат “Илм-Зиё-Заковат” нашриётида тахрирдан ўтказилди ва ўзбек, рус, инглиз  
(резюме) тилларидаги матнлари мослиги текширилди  
(05.10.2025 й.)

Босишга рухсат этилди: 06.10.2025 йил.  
Бичими 60x84 1/16, “Times New Roman”  
Гарнитурда рақамли босма усулида босилди.  
Шартли босма табоғи 3,25. Адади 100.

“Book Mediya Plus” МЧЖ босмахонасида чоп этилди.  
Тошкент ш., Чилонзор тумани, Чўпонота кўчаси, 6 уй