

Tursunov Suhrob Ro‘zimurod o‘g‘li
“TIQXMMI” MTU Qarshi irrigatsiya va agrotexnologiyalar instituti staj.

SHAHAR HUDUDINI RIVOJLANTIRISHDA AHOLI PUNKTLARI YERLARINING TARKIBI

Annotasiya: Maqolada Shahar hududini rivojlantirishni boshqarish, shahar hududidagi qurilmalar tarkibini maqbullashtirish va boshqalar. Ammo, shahar hududini mintaqalashda qo‘llanladigan “kadastr”, “iqtisodiy” va “soliq” mintaqalashtirish baholash ko‘rsatkichlarini tabaqalashtirish uchun uslubiy jihatdan noto‘g‘ri baholash natijalarini buzib ko‘rsatuvchi usuli haqida fikr yuritilgan.

Kalit so‘zlar: Qiymat baholash, aholi punktlari, yerlarni bantirovkasi, soliq stavka,

Kirish. Aholi punktlari yerdan foydalanishini axborotli ta‘minotining o‘ziga hosligi shaharlar va pasyolkalar yerlari kadastrini yuritishning qator hususiyatlarini o‘z ichiga oladi. Ushbu yerlarni xisob qilishning o‘ziga hos hususiyati shundan iboratki, shaharlar va pasyolkalarda kichik maydonli yer uchastkalariga ega bo‘lgan (qishloq xo‘jaligi korxonalariga nisbatan) ko‘p sonli yerdan foydalanuvchilar to‘plangan. Bu esa o‘z navbatida ancha yirik masshtabli xarita materiallaridan foydalanishni yerda turib tasvirga olish zaruriyatini, nisbatan murakkab kodlashtirishni, yer uchastkalar maydonlarini bog‘lash va aniqlashni, yer hisobida ancha yuqori aniqlikni (boshqa toifa yerlarga nisbatan), mintaqalar bo‘yicha yer uchastkalarini tabiqlashtirishni talab qiladi. Yerlarni baholash uchun ham qator hususiyatlar harakterlidir: yerlarni bantirovkasini o‘tkazish zaruriyati (tuproq bantirovkasidan farqli o‘laroq): “tashqi” va “ichki” omillarning butun majmuasini hisob qilish talablari, qaysiki ular yer uchastkalarini iste‘mol hususiyatlariga ta‘sir etadilar: shahar pasyolka chegarasidagi turli toifa yerlarni baholash zaruriyati.

Usullar. Shaharlar va pasyolkalarda katta miqdordagi yerdan foydalanuvchilarning mavjudligi manfaatdor foydalanuvchilar tomonidan kadastr ahborotlarini katta ishlash, bir tizimga keltirish, saqlash, yangilab turish, qidirish va tezkor ravishda yetkazib berishda avtomatlashtirilgan tizimlarni qo‘llashni talab qiladi. Yer kadastrining yuritishninh o‘ziga hos xususiyatlariga shuni ham kiritish zarurki yerlarni baholash uchun maqsadlik kadastr hamda bino va inshootlar kadastrining zaruriy axborotlaridan foydalanish kerak bo‘ladi, ya‘ni sanab o‘tilgan kadastrlar o‘rtasida yetarli aloqalar mavjuddir. Aholi punktlaridagi soliq stavkalari yerlarning funksional mohiyatini hisobga olgan holda tabaqalashtirilishi zarur. Bu ha aholi punktlari yerdan foydalanishning muhim xususiyatlaridan biridir.

Yer uchun to‘lovlarga nisbatan, ya‘ni soliq va ijara haqlariga nisbatan quyidagilarni qayd qilish zarur: soliq umuman mulkdan undiriladi (mulk sifatidagi ko‘chmas mulklardan), uning miqdori ko‘chmas mulkning qiymatidan foiz stavkasi sifatida aniqlanadi hamda, u xo‘jalik yurituvchi sub‘ektining tadbirkorlik faoliyatining natijalariga bog‘liq emas. ijara haqi ijara olingan mulkdan (ko‘chmas mulk) undiriladi va uning miqdori ijarachining tadbirkorlik faoliyati natijalariga bog‘liq. shuning uchun yer davlat tasarrufida bo‘lganda yerdan foydalanuvchi sub‘ektlar esa amalda ijarachilar bo‘lganda yer solig‘i to‘g‘risidagi qa‘tiy mazmunda gapirish unchalik to‘g‘ri emas. Aholi punktlaridagi soliq stavkasi shahar va pasyolka yerlarini funksional mohiyatini hisobga olgan holda tabaqalashtirilishi zarur. Soliq stavkasining bunday tabaqalashtirilishi aholi punktlari yerdan foydalanilishining o‘ziga hos hususiyatlaridan biridir.

Munozara. Shahar va pasyolkalarda yerlardan foydalanishni bozor qirrasini ularni kadastr qiymatini baholashni ko'zda tutadi. Qiymat baholash (bozor mavjud bo'lganda) va me'yoriy baholash (bozor mavjud bo'lmaganda) amalga oshiriladi. Yerlarni xususiylashtirish va yerlarni birlamchi bozorini yaratish sharoitida kadastr baholashning asosiy hamda, yagona qabul qilinishi mumkin bo'lgan usuli-bu daromadli usulga asoslangan me'yoriy uslubdir. Shuning uchun ham ko'chmas mulk ob'ektidan olinadigan daromad tabaqalashtirishni talab qiladi (qishloq xo'jaligi yerlarini baholashdan farqli o'laroq): bir tomondan, bino va inshootlarga to'g'ri keladigan daromaddan ulushni belgilash, ikkinchi tomondan-yer uchastkasidan. Qurilmagan yer uchastkalarini baholash uchun ham maxsus uslubiyat zarur.

Shaharlar va pasyolkalar yerdan foydalanishning o'ziga hos hususiyatlaridan biri shundan iboratki, ushbu toifa yerlardan foydalanishni baholash majmualari tarzida hamda yerdan foydalanishning har bir qirrasiga mos keluvchi samaradorligining barcha turlari bo'yicha bir vaqtda o'tkazilishi zarur: ijtimoiy, iqtisodiy, reaksiy, ekologik. Bu esa o'z vaqtida bir qator baholash uslublarini mavjud bo'lishini va qo'lanishini (yerdan foydalanishni har bir qirrasini bo'yicha), shaharlar va pasyolkalarning yerlaridan foydalanishning jamlangan samaradorligini o'rnatish (qator boshqa yer toifalari uchun harakterli bo'lmagan) talab qiladi. Aholi punktlari toifasidagi yerlarni qayta tiklash (qishloq xo'jaligi yerlari singari) o'z ichiga miqdor va sifat tarkiblarini oladi. Birinchi holatda qayta tiklash shahar chegarasiga boshqa toifalardan yangi yerlarni qo'shish (oldingi yerlardan foydalanuvchilardan yoki zahira yer toifasidan) vositasida amalga oshiriladi. Ikkinchi holatda esa yer uchastkasidan foydalanishni sifat jihatidan yaxshilash hisobiga amalga oshiriladi. O'z navbatida ikkita tashkil etuvchini qarab chiqish mumkin: Oldingi yoki kichik yer uchastkasida ob'ektlarni (ancha baland uy-joy binolarini, yirik ishlab chiqarish va boshqa mohiyatdagi ob'ektlarni joylashtirish hisobiga) hamda yer uchastkasini qo'shimcha yaxshilash natijasida (unga yoki uni yonidagi hududga investatsiya kiritish hisobiga). Buning natijasida yer uchastkasining iste'mol hususiyati, uning qiymat bahosi oshadi, demak samaradorlik (iqtisodiy, ijtimoiy, ekologik, reaksiy) hamda foydalanish daromadliligi ham oshadi. Shaharlar va pasyolkalar yerini qayta tiklashning bunday o'ziga hos harakteri ular yerlaridan foydalanishning o'ziga hos hususiyatlaridan biridir. Shaharlar va pasyolkalar mavjud yerlaridan foydalanish o'zlarining ma'lum muammolariga ega. Ulardan asosiylari quydagilar:

-Shaharlar va pasyolkalar yerlaridan foydalanishning bugungi kundagi qonunchilik bazasi O'zbekiston Respublikasining Yer va Shaharsozlik kodekslari bilan, "Davlat yer kadastrini to'g'risida"gi, "Tabiatni muhofaza qilish to'g'risida"gi O'zbekiston Respublikasi qonunlari bilan belgilangan. Yerlardan oqilona va samarali foydalanish bo'yicha, yerdan foydalanish tarkibini maqbullashtirish, shaharlar yerdan foydalanish samaradorligini baholash, yerlardan oqilona foydalanish bo'yicha nazorat tadbirlarini ishlab chiqish kabi funksiyalar umuman amalga oshirilmaydi. Bunday holat shaharlar yeridan foydalanishda ma'lum bir tizimning mavjud emasligini hamda ularni boshqarishga diqqat-e'tiborning yo'qligini ko'rsatadi. Ma'lum bir tizimga ega bo'lgan yer kadastr ahamiyatli ta'minotning yo'qligi shahar yeridan foydalanishning muhim kamchiliklaridan biridir. Shaharlarda yer kadastrini yuritish respublikada yerdan foydalanishning pullik tamoyili hayotda tadbir etilganidan boshlab boshlangan (1994-yil). Shaharlarda kadastr ishlarini vaqt bo'yicha bunday orqada qolishi boshqarish funksiyasini tadbir etish bo'yicha qator kamchiliklar bo'lishiga olib keldi. Ulardan asosiylari quydagilardir:

-amaliy jihatdan respublika hududidagi barcha masalalarning qonuniy belgilangan, mustahkamlangan chegarasining mavjud emasligi, bu shaharning aniq umumiy

maydonlarini hamda umuman aholi punktlari toifasidagi yerlarning maydonlarini zaruriy aniqlash, shuningdek respublika chegarasidagi barcha toifalari maydonlarini bog'lashga imkon bermaydi;

-Shaharlar chegaralarining mavjud emasligi yer turlari maydonlari va tarkibiy (yerlar eksplutatsiyasi) aniqligini, shuningdek shaharlar va pasyolkalar doirasida yer turlari maydonlarini bog'lanishini ta'minlamaydi;

-shahar (pasyolka) chegaralari tushunchasi turli me'yoriy xujjatlarda turlicha talqin qilinadi. Masalan: O'zbekiston Respublikasi shaharsozlik kodeksida (35-modda) e'tirof etiladiki, shahar yerlarni rivojlantirish va qurishni Bosh planida belgilanadigan shahar chegarasi bilan aniqlanadi. Ammo masalaning bunday qo'yilishi, fikrimizcha, to'g'ri emas. shahar bilan qo'shni, shaharning loyihaviy chegarasiga qo'shilgan yerdan foydalanuvchilarning yer maydonlari hozirgi kunda shahar yerlariga kirmaydi, bu yerga huquqiy jihatdan rasmiylashtirilgan yer ajratish ishi amalga oshirilmagan. Bunday loyihaviy chegara haqiqi yerdan foydalanishni yoritmaydi. Bu hol kadastr ma'lumotlarida yoritilishi zarur. Chegaradosh yerdan foydalanuvchilar yerlarini (yoki yer uchastkasining bir qismini) zaruriy huquqiy rasmiylashtirmasdan turib shahar chegarasiga kiritish davlat yer hisobini yuritishda va umuman yer kadastrini yuritishda chalkashliklarga, qo'shni yerdan foydalanuvchilarni nohaqqoniy va samarasiz rejalashtirishga hamda yer solig'ini noto'g'ri undirishga, yerdan foydalanishni boshqarishning qator boshqa funksiyalarini noto'g'ri amalga oshirishga olib keladi.

O'zbekiston Respublikasining yer kodeksida (60-modda) yuridik va jismoniy shaxslarning yer uchastkalari chegaralari bo'yicha aholi punktlarini chegaralarini belgilash ko'zda tutilgan. Demak, shahar chegarasi qo'shni yerdan foydalanuvchilarni huquqiy rasmiylashtirilgan chegaralari bo'yicha o'tishi zarur. Shu sababli shahar chegaralarini belgilashni aholi punktlari yer kadastrini yuritishning asosiy boshlang'ich holati deb qarash zarur:

-Yer uchastkalariga bo'lgan huquqlarni ro'yxatga olish, shaharlarda yer hisobini yuritish ham, yerdan foydalanuvchilarni to'lov qobiliyatiga qarab, (kadastr xizmatlari uchun) bugungi kunda amaliy jihatdan tanlangan holda amalga oshiriladi. Davlat yer kadastrini yuritish shahar va tuman xizmatlarida amalga oshiriladi, ular xo'jalik hisobi asosida ish yuritadilar. Buning natijasida shahar chegarasidagi yerlarni yoppasiga (ma'muriy va ijtimoiy ob'ektlar bilan birgalikda) ro'yhatga olish va hisobini yuritish bo'yicha har doim ham moliyaviy imkoniyatga ega emaslar. Shu sababli ham hozir kungacha amaliy jihatdan respublikaning hech bir shahar yer kadastrini bilan to'la qamrab olinmagan;

-shahar yerlarini kadastr baholanishining samarali, ilmiy asoslangan uslubiyatining mavjud emasligi hamda buning natijasida kadastr tadbirlari tarkibida bu turdagi ishning bajarilmaganligi. Bugungi kunda, 2007 yilning boshidan yer uchastkalarini hususiylashni boshlanishi munosabati bilan shahar yerlari qiymatini kadastr baholash asosida emas balki hududni iqtisodiy baholash asosida belgilashga urinishlar mavjuddir. Bu ikki turdagi baholashning alohida-alohida va turli mazmundagi turlari bo'lib ular turli mohiyatga, metodologiyaga hamda mazmunga egadirlar. Undan tashqari yerga bahoni tabaqalashtirish uchun (yer solig'ini va ijara haqini hisoblash) hududni mintaqalash qurolidan foydalanish metodologik nuqtai-nazaridan noto'g'ri usuldir, negaki bunday holatda salbiy samara vujudga kelishishi mumkin. Bu esa o'z navbatida qidirilayotgan natijaning aniqligini pasaytiradi. Hududni iqtisodiy baholash ma'lumotlaridan shahar yerlarini qiymat baholash

hamda hududni mintaqalash mexanizimi uchun foydalanish yerga baho belgilashda, yer solig'ini hamda ijara haqini hisoblashda ma'lum noaniqlarga olib keladi;

-shaharlar va pasyolkalar yerdan foydalanishda bozor tamoyillarini qo'llash sharoitida ko'p xonalik uylar yeridan foydalanishni takomillashtirish, yerga huquqni belgili hamda jamoa bo'lib yerdan foydalanishda (yoki ijarada) to'lovlarni hisoblash masalalarini hal qilishga imkon beruvchi "kondominiumlar" deb nomlanadigan muammo o'rganilmagan.

Yer uchun to'lovlarni hisoblash muammosi amaliy jihatdan ikkita tashkil etuvchidan iborat: a) shaharlar va pasyolkalar yerlarini ilmiy asoslangan kadastr baholashni yerlar bonitirovkasini mavjud emasligi.

Xulosa. Har qanday yerdan foydalanish samaradorligini baholash asosida yer uchastkasidan foydalanish samaradorligi yotadi. Agarda yer uchastkasidan maqsadli foydalanish bitta, ikkita yoki uchta turdagi samaradorlikni olish bilan bog'liq bo'lsa, mavjud bo'lmagan boshqa samaradorlikning qiymati nolga teng bo'ladi.

Aholi punkti yerlardan foydalanish samaradorligi ularni aniq maqsadli mohiyatlari bilan barcha yer uchastkalaridan foydalanish samaradorligining summasiga teng. Ma'muriy yerdan foydalanishning samaradorligi aholi punktlari yerlari bilan birgalikda uni chegarasidagi barcha yer uchastkalaridan foydalanishning jamlangan samaradorligidan iboratdir. Viloyat bo'yicha ham o'rganilayotgan ko'rsatkich shunga o'xshash tarzda aniqlanadi-viloyatga bo'ysunuvchi shaharlar va viloyatning barcha tumanlari bo'yicha samaradorliklar summasidir. Respublika yerdan foydalanish samaradorligi barcha viloyatlar, shuningdek respublikaga bo'ysunuvchi shaharlar yerlardan foydalanish samaradorliklarini o'z ichiga oladi.

Foydalanilgan adabiyotlar:

1. Avezbaev S., Volkov S.N. «Yer tuzish iqtisodi» T.: Yangi asr avlodi, 2002.
2. Avezbaev S., Volkov S.N. «Yer tuzishni loyihalash». T.: Yangi asr avlodi, 2004.
3. Chertoviskiy A.S., Bazarov A.K. Yerdan foydalanishni boshqarish. Toshkent, 2009.
4. www.Ziyonet.uz
5. www.Lex.uz
6. www.google.uz