

**YER KADASTRI VA KO‘CHMAS MULK RO‘YXATI TIZIMLARINI
MODERNIZATSIYA QILISH: XALQARO TAJRIBA VA O‘ZBEKISTON
AMALIYOTINING QIYOSIY TAHLILI**

Akbarov Ulugbek Abdusattarovich

*Qishloq xo‘jaligi yerlarini muhofaza qilish bo‘yicha davlat nazoratini amalga oshirish
boshqarmasi, Toshkent shahar, O‘zbekiston.*

O‘raqov Abbas Chori o‘g‘li

Yer tuzish va yer munosabatlarini tartibga solish bo‘limi yetakchi mutaxassisi

Amrilloev Azizjon Anvarovich

“O‘zdavyerloyiha” DILI tayanch doktranti

<https://orcid.org/0009-0001-9969-2566>

Anotatsiya. Maqolada yer kadastr va ko‘chmas mulk ro‘yxati tizimlarini modernizatsiya qilish masalalari xalqaro tajriba va O‘zbekiston amaliyoti asosida qiyosiy tahlil qilinadi. Rivojlangan mamlakatlar (Shvetsiya, Niderlandiya, Estoniya, Janubiy Koreya va boshqalar) tajribasida raqamli kadastr, yagona integratsiyalashgan ma‘lumotlar bazasi, elektron ro‘yxatga olish, blokcheyn texnologiyalari va ochiq ma‘lumotlar platformalarining qo‘llanilishi o‘rganiladi. O‘zbekistonda “Yer kadastr”, “Ko‘chmas mulk” axborot tizimlari, “Elektron hukumat” doirasidagi islohotlar, yer uchastkalarini raqamlashtirish va mulk huquqlarini ro‘yxatga olish jarayonlarining holati tahlil etiladi. Xalqaro tajribaning muvaffaqiyatli jihatlari O‘zbekiston sharoitiga moslashtirish imkoniyatlari, mavjud muammolar (ma‘lumotlar sifatining pastligi, interdepartamental integratsiya yetishmasligi, huquqiy-me‘yoriy asosning takomillashtirilishi zarurati) va ularni bartaraf etish bo‘yicha takliflar bayon etiladi. Tadqiqot natijalari yer va ko‘chmas mulk sohasidagi davlat boshqaruvini raqamlashtirish, investitsiyalar jalb etish va mulk huquqlarini himoya qilishni kuchaytirishga xizmat qilishi mumkin.

Kalit so‘zlar: yer kadastr, ko‘chmas mulk ro‘yxati, modernizatsiya, raqamli kadastr, xalqaro tajriba, O‘zbekiston, elektron ro‘yxatga olish, integratsiyalashgan axborot tizimi.

Аннотация. В статье проводится сравнительный анализ модернизации систем земельного кадастра и реестра недвижимости на основе международного опыта и практики Узбекистана. Рассматривается опыт развитых стран (Швеция, Нидерланды, Эстония, Южная Корея и др.) по внедрению цифрового кадастра, единой интегрированной базы данных, электронного регистра, технологий блокчейн и открытых данных. Анализируется текущее состояние информационных систем «Земельный кадастр» и «Недвижимость» в Узбекистане, реформы в рамках «Электронного правительства», процессы цифровизации земельных участков и регистрации прав собственности. Выделяются успешные элементы

международного опыта, возможности их адаптации к условиям Узбекистана, существующие проблемы (низкое качество данных, недостаточная межведомственная интеграция, необходимость совершенствования нормативно-правовой базы) и предложения по их решению. Результаты исследования могут способствовать цифровизации государственного управления в сфере земли и недвижимости, привлечению инвестиций и усилению защиты прав собственности.

Ключевые слова: земельный кадастр, реестр недвижимости, модернизация, цифровой кадастр, международный опыт, Узбекистан, электронная регистрация, интегрированная информационная система.

Abstract. *The article provides a comparative analysis of the modernization of land cadastre and real estate registry systems based on international experience and the practice of Uzbekistan. It examines the experience of developed countries (Sweden, the Netherlands, Estonia, South Korea, and others) in implementing digital cadastre, unified integrated databases, electronic registration, blockchain technologies, and open data platforms. The current state of the “Land Cadastre” and “Real Estate” information systems in Uzbekistan, reforms within the framework of “E-Government,” processes of digitalization of land plots, and registration of property rights are analyzed. Successful elements of international experience, opportunities for their adaptation to the conditions of Uzbekistan, existing problems (low data quality, insufficient interdepartmental integration, the need to improve the regulatory framework), and proposals for addressing them are outlined. The research findings can contribute to the digitalization of public administration in the land and real estate sector, attraction of investments, and strengthening of property rights protection.*

Keywords: *land cadastre, real estate registry, modernization, digital cadastre, international experience, Uzbekistan, electronic registration, integrated information system.*

1. Kirish

Yer va ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqlarni ro‘yxatga olish tizimi zamonaviy davlat boshqaruvining bazaviy institutlaridan biri hisoblanadi. U bir vaqtning o‘zida to‘rt vazifani bajaradi: mulk huquqini kafolatlaydi, soliq bazasini shakllantiradi, fazoviy rejalashtirish uchun ishonchli ma‘lumot beradi va ko‘chmas mulk bozorining ishonchini ta‘minlaydi. O‘zbekistonda ushbu munosabatlarning huquqiy asoslari Yer kodeksi [1], “Davlat yer kadastrasi to‘g‘risida”gi [2], “Davlat kadastrlari to‘g‘risida”gi [3] va “Ko‘chmas mulkka bo‘lgan huquqlarni davlat ro‘yxatidan o‘tkazish to‘g‘risida”gi [4] qonunlar bilan belgilangan.

So‘nggi o‘ttiz yilda xalqaro amaliyotda ikki asosiy tendensiya shakllandi. Birinchisi — kadastrning ko‘p maqsadli (multipurpose) tizimga aylanishi: huquqiy, fazoviy, iqtisodiy va ekologik ma‘lumotlar yagona axborot platformasida birlashtirilmoqda [17]. Ikkinchisi — ma‘lumotlar modelini xalqaro standartlashtirish. ISO 19152 (Land Administration Domain Model, LADM) standartining ikkinchi nashri ko‘p qismli tuzilishga ega bo‘lib, uning

umumiy konseptual modeli 2024-yilda [12], huquqlarni ro‘yxatga olish [13] va baholash axborotiga [14] oid qismlari esa 2025-yilda nashr etilgan. Ushbu standart milliy tizimlarni bir xil tilda tavsiflash va o‘zaro moslashtirish uchun uslubiy asos yaratadi.

O‘zbekistonda institutsional islohot 2020-yilda tizimli tus oldi. Prezidentning 2020-yil 7-sentabrdagi PF-6061-son Farmoni [6] va shu kundagi PQ-4819-son qarori [7] asosida Kadastr agentligi tashkil etildi, agentlik to‘g‘risidagi nizom Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 12-fevraldagi 66-son qarori bilan tasdiqlandi [8]. 2022-yil 20-oktabrdagi PQ-405-son qarori bilan agentlik Iqtisodiyot va moliya vazirligi huzuriga o‘tkazildi [9]. Jahon bankining “Modernization of Real Property Registration and Cadastre” loyihasi (P151746) doirasida ilgari alohida faoliyat yuritgan “Davreyestr”, “Ko‘chmas mulk” va “Ko‘chmas mulk-3” tizimlari o‘rniga yagona integratsiyalashgan UZKAD axborot tizimi ishga tushirildi [20; 24]. 2025-yil 5-martdagi PF-43-son Farmon bilan ko‘chmas mulkni ommaviy baholash tizimini bosqichma-bosqich joriy etish belgilandi [10].

Mavzuga oid adabiyotlar tahlili

Yer ma‘muriyati nazariyasining zamonaviy asoslari I. Williamson, S. Enemark, J. Wallace va A. Rajabifard tomonidan ishlab chiqilgan “yer boshqaruvi paradigmasi”da bayon etilgan [15]. Ushbu yondashuvga ko‘ra huquqlarni ro‘yxatga olish, qiymatni aniqlash va soliqqa tortish, yerdan foydalanishni rejalashtirish hamda hududlarni rivojlantirish funksiyalari alohida tizimlar emas, balki yagona fazoviy ma‘lumotlar infratuzilmasiga tayanuvchi o‘zaro bog‘liq bo‘g‘inlardir. Bu qarash kadastrni tor ma‘nodagi hisobga olish vositasidan davlat boshqaruvining integratsion platformasiga aylantirdi.

Xalqaro geodezistlar federatsiyasining (FIG) “Cadastre 2014” konsepsiyasi kadastr rivojlanishining maqsadli holatini belgilab berdi: yerning to‘liq huquqiy holatini aks ettirish, xaritaviy va matnli ma‘lumotlar o‘rtasidagi sun‘iy ajratmani bartaraf etish, jarayonlarni to‘liq raqamlashtirish va tizimning o‘zini-o‘zi qoplashini ta‘minlash [17]. Keyinchalik S. Enemark va hammualliflarning “maqsadga mos yer ma‘muriyati” (fit-for-purpose land administration) konsepsiyasi rivojlanayotgan mamlakatlar uchun muqobil strategiyani taklif qildi: dastlab maksimal geodezik aniqlikka emas, balki keng qamrovga erishish, aniqlikni esa keyingi bosqichlarda bosqichma-bosqich oshirish [16]. Aynan shu mantiq O‘zbekiston amaliyotini tushunish uchun muhim tahliliy kalit bo‘lib xizmat qiladi.

Tizimlarni baholash metodikasi bo‘yicha D. Steudler, A. Rajabifard va I. Williamsonning ishlari asos hisoblanadi: ular yer ma‘muriyati tizimlarini siyosat, boshqaruv, operatsion va tashqi ta‘sir darajalarida indikatorlar orqali baholash tizimini taklif qilgan [18]. Ma‘lumotlarni modellashtirish yo‘nalishida esa C. Lemmen, P. van Oosterom va R. Bennetning LADM bo‘yicha tadqiqotlari hal qiluvchi ahamiyatga ega bo‘lib, ular milliy profillar yaratish amaliyotiga asos soldi [19].

Milliy adabiyotlarda davlat kadastrlarini yuritishning tashkiliy-huquqiy asoslari, yer resurslarini boshqarishni takomillashtirish va kadastr xizmatlarini raqamlashtirish masalalari o‘rganilgan. Biroq ushbu tadqiqotlarda, birinchidan, xorijiy tajriba ko‘pincha tavsifiy tarzda keltiriladi; ikkinchidan, O‘zbekiston tizimining holati xalqaro tizimlar bilan yagona o‘lchov

mezonlari asosida qiyoslanmaydi; uchinchidan, 2025–2026-yillardagi ommaviy baholash natijalari kabi yangi empirik ma’lumotlar ilmiy muomalaga kiritilmagan. Mazkur maqola ushbu uch bo’shliqni to’ldirishga urinishdir.

Tahlil va natijalar

Tahlil shuni ko’rsatdiki, taqqoslanayotgan mamlakatlar institutsional dizayn bo’yicha ikki qutbga bo’linadi. Niderlandiya va Shvetsiyada kadastr, huquqlarni ro’yxatga olish va milliy xaritalash funksiyalari bitta tashkilotda birlashtirilgan. Niderlandiyaning Kadaster tashkiloti siyosiy jarayondan uzoqlashtirilgan mustaqil organ maqomiga ega bo’lib, uning asosiy vazifasi ro’yxatga olish va axborot berish bilan cheklangan; tashkilot 1832-yildan faoliyat yuritadi va uning huquqiy asosi 1991-yilda qabul qilingan Kadasterwet qonuni hisoblanadi. Kadaster yiliga taxminan bir million ko’chmas mulk bitimi hujjatini qayta ishlaydi va 2005-yildan boshlab notarial hujjatlarni elektron topshirish tizimini joriy etgan birinchi kadastr tashkiloti hisoblanadi [21].

Shvetsiyaning Lantmäteriet agentligi 1628-yildan mamlakat hududini xaritalab kelmoqda; unda geodeziya, kartografiya, kadastr va huquqlarni ro’yxatga olish funksiyalari birlashtirilgan. Huquqlarni ro’yxatga olish funksiyasi 2008-yilda sud tizimidan ushbu agentlikka o’tkazilgan; ayni paytda mamlakatdagi 290 munitsipalitetdan qariyb 40 tasi o’z kadastr organiga ega, ya’ni tizimda desentralizatsiya elementi saqlangan [22].

Germaniya qarama-qarshi qutbni ifodalaydi: bu yerda dual model amal qiladi — uchastkaning huquqiy holati sud tizimidagi Grundbuch da, fazoviy va texnik holati esa yerlarning geodeziya boshqarmalari yuritadigan Liegenschaftskataster da qayd etiladi; to’liq manzara faqat ikki reyestrni birgalikda ko’rib chiqqandagina hosil bo’ladi. Ma’lumotlarning texnik birligi AFIS–ALKIS–ATKIS (AAA) yagona modeli orqali ta’minlangan bo’lib, ALKIS tizimi 2015-yil dekabriga qadar barcha 16 ta federal yerda joriy etilgan va u ilgari alohida yuritilgan avtomatlashtirilgan kadastr xaritasi (ALK) hamda kadastr daftari (ALB) ma’lumotlarini birlashtirgan [23]. Avstraliyada esa vakolat shtatlar darajasida taqsimlangan va davlat kafolatiga asoslangan Torrens tizimi qo’llaniladi.

O’zbekiston tanlagan model birinchi qutbga yaqin: huquqlarni davlat ro’yxatidan o’tkazish va davlat kadastrlarini yuritish yagona vakolatli organda va yagona axborot tizimida birlashtirilgan [7; 8]. Farq shundaki, agentlik mustaqil maqomga ega emas — u dastlab Davlat soliq qo’mitasi huzurida tashkil etilgan [7], 2022-yil 20-oktabrdan esa Iqtisodiyot va moliya vazirligi huzurida faoliyat yuritadi [9].

1-jadval

Taqqoslanayotgan mamlakatlarning institutsional modellari

Mamlakat	Vakolatli organ va bo'ysunuvi	Reyestr va kadastr integratsiyasi	Huquq kafolati modeli
Niderlandiya	Kadaster — mustaqil ma'muriy organ; 1832-yildan; Kadasterwet (1991)	To'liq integratsiyalashgan: reyestr, kadastr va topografik xaritalash bir tashkilotda	Ro'yxatga olishning yuqori huquqiy ishonchliligi; asosiy reyestr maqomi
Shvetsiya	Lantmateriet — davlat agentligi; 1628-yildan	Integratsiyalashgan; ro'yxatga olish 2008-yilda sudlardan o'tkazilgan; 290 munitsipalitetdan ~40 tasida o'z kadastr organi	Mohiyatan Torrens tamoyillariga yaqin; davlat kafolati kuchli
Germaniya	Sudlar (Grundbuch) va yerlarning geodeziya boshqarmalari (Liegenschaftskataster)	Dual model; texnik birlik AAA (ALKIS) modeli orqali, 2015-yil dekabridan barcha 16 ta yerda	Grundbuch yozuvining yuqori huquqiy kuchi
Avstraliya	Shtatlar darajasidagi organlar	Shtatlar doirasida integratsiyalashgan	Torrens tizimi — davlat kafolatlangan huquq unvoni
O'zbekiston	Kadastr agentligi — 2020-yildan; 2022-yildan Iqtisodiyot va moliya vazirligi huzurida	Integratsiyalashgan: UZKAD yagona axborot tizimi	Davlat ro'yxatidan o'tkazish kafolati; to'liq Torrens modeliga o'tilmagan

Manba: muallif tomonidan [7; 8; 9] manbalar asosida tuzilgan.

Raqamli transformatsiya va qamrov dinamikasi

O'zbekistonda kadastr tizimining raqamli asosi Jahon bankining “Modernization of Real Property Registration and Cadastre” loyihasi doirasida yaratildi: loyiha 2016-yil 24-mayda 20 million AQSh dollari miqdoridagi IDA krediti bilan tasdiqlangan, 2017-yil 12-yanvardan kuchga kirgan va 2021-yil 30-sentabrda yakunlangan [20]. Uning asosiy natijasi — ilgari parallel ishlagan uchta reyestr tizimini almashtirgan UZKAD integratsiyalashgan axborot tizimi [24].

Qamrov ko'rsatkichlarining dinamikasi izchil o'sishni ko'rsatadi. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining 2022-yil 20-oktabrdagi PQ-405-son qarorida respublikadagi

“ZAMONAVIY DUNYODA SUN’IY IDROKNING RIVOJLANISHI: YANGI DAVR MUAMMOLARI VA YANGI YECHIMLAR JURNALI”

30-Sentyabr, 2026-yil

40,5 mln gektar yer maydonining elektron xaritasi yaratilgani va ular to‘g‘risidagi ma’lumotlar raqamlashtirilgani qayd etilgan [9]. 2025-yil yakunlari bo‘yicha, 2026-yil mart oyida e‘lon qilingan rasmiy ma’lumotlarga ko‘ra, respublikaning jami 44 892,1 ming gektar yer maydonidan 42,6 mln gektari, ya’ni 95 foizi UZKAD axborot tizimida elektron xaritaga kiritilgan. Shuningdek, 41,8 mln gektar yer maydoni 2,2 mln yerdan foydalanuvchilar kesimida davlat ro‘yxatidan o‘tkazilgan [24].

].

2-jadval

O‘zbekistonda yer kadastr qamrovining dinamikasi

Holat sanasi	Elektron xaritaga tushirilgan, mln ga	Davlat ro‘yxatidan o‘tkazilgan, mln ga	Manba
2022-yil oktabr	40,5	—	PQ-405-son qarori matni [9]
2023-yil noyabr	43,1 (96 %)	40,2	Kadastr agentligi brifingi [26]
2025-yil iyul	42,5 (95 %)	42,1 — 1,9 mln foydalanuvchi kesimida	Kadastr agentligi tahlili [25]
2026-yil	42,6 (95 %)	41,8 — 2,2 mln foydalanuvchi kesimida	Matbuot anjumani ma’lumotlari [24]

Manba: muallif tomonidan [9; 24; 25; 26] manbalar asosida tuzilgan. Respublikaning umumiy yer maydoni — 44 892,1 ming gektar [24].

Jadvaldan ko‘rinib turibdiki, rasmiy manbalarda turli davrlarda e‘lon qilingan elektron xaritalashtirish ko‘rsatkichlari 42,5–43,1 million gektar oralig‘ida qayd etilgan. Xususan, 2023-yil noyabrda mazkur ko‘rsatkich 43,1 million gektar deb ko‘rsatilgan bo‘lsa, 2025-yil iyul holatiga 42,5 million gektar, 2026-yil mart holatiga esa 42,6 million gektarni tashkil etgan [24–26]. Mazkur tafovut rasmiy ma’lumotlardan foydalanishda ko‘rsatkichning holat sanasi, hisobga olish mezonlari hamda ma’lumotlarni yangilash davriga alohida e’tibor qaratish zarurligini ko‘rsatadi. Shu sababli UZKAD tizimining rivojlanish dinamikasini xalqaro monitoring doirasida baholashda yagona metodologik yondashuv va taqqoslanadigan statistik ko‘rsatkichlardan foydalanish muhim hisoblanadi.

Kadastr tizimining fiskal funksiyasi samaradorligini belgilovchi asosiy ko‘rsatkich — kadastr qiymatining bozor qiymatiga muvofiqligi. Prezidentning 2025-yil 5-martdagi PF-43-son Farmoni bilan ko‘chmas mulkni ommaviy baholash tizimi joriy etilishi belgilandi. Farmonga muvofiq Iqtisodiyot va moliya vazirligi ushbu sohada yagona davlat siyosatini amalga oshiruvchi organ, Kadastr agentligi maxsus vakolatli organ, agentlik huzurida tashkil etilgan Ko‘chmas mulkni ommaviy baholash milliy markazi esa ijro etuvchi organ etib belgilangan; joriy etish uch bosqichda — 2025–2026-yillarda eksperiment tariqasida

Toshkent shahrida, 2026–2027-yillarda Nukus shahri va viloyat markazlarida, 2027-yil va undan keyin qolgan hududlarda amalga oshiriladi [10].

Toshkent shahridagi eksperiment natijalari tafovut miqyosini aniq ko‘rsatdi: ommaviy baholashdan so‘ng xonadonlarning qiymati amaldagi kadastr qiymatidan 7,4 barobar, hovli-joylarniki esa 14 barobar yuqori bo‘lib chiqdi. Xususan, 213 mingdan ortiq hovlining joriy kadastr qiymati 39,1 trillion so‘mni tashkil etgan bo‘lsa, ommaviy baholashdan keyin ularning qiymati 587 trillion so‘mga yetgan [29]. PF-43-son Farmonga muvofiq, 2026-yil oxirigacha Toshkent shahridagi eksperiment natijalari, xorijiy tajriba va xalqaro ekspertlarning tavsiyalari asosida “Ko‘chmas mulkni ommaviy baholash to‘g‘risida”gi qonun loyihasi ishlab chiqilishi belgilangan [10].

Muhokama

Olingan natijalar O‘zbekiston “maqsadga mos yer ma‘muriyati” strategiyasiga [16] mos keladigan yo‘lni bosib o‘tganini ko‘rsatadi: dastlab maksimal aniqlikka emas, keng qamrovga urg‘u berildi va yer fondining 95 foizi elektron xaritaga tushirildi. Bu rivojlanayotgan mamlakatlar uchun namunali sur‘at hisoblanadi. Biroq tahlil tizimning cheklovchi omili o‘zgarganini ko‘rsatadi: bugungi kunda muammo qamrov emas. Ko‘chmas mulk obyektlarining 29 foizi ro‘yxatdan o‘tmagan [24], arizalarning 30 foizi rad etiladi [27], kadastr qiymati esa bozor qiymatidan 7,4–14 barobar past [29]. Demak, modernizatsiyaning ikkinchi bosqichi ekstensiv, ya‘ni maydonni kengaytirishga emas, intensiv — sifat, xizmat va qiymat aniqligiga yo‘naltirilgan bo‘lishi lozim. Bu mazkur tadqiqotning markaziy xulosasidir.

ISO 19152 standartining ikkinchi nashri huquqlarni ro‘yxatga olishdan [13] tashqari baholash axborotini [14] ham qamrab oladi, umumiy konseptual model esa milliy va mintaqaviy profillar yaratish uchun asos beradi [12]. O‘zbekiston ayni paytda bir vaqtning o‘zida ommaviy baholash tizimini [10], WGS-84 ga bog‘langan yagona davlat manzil reyestrini [11] va ko‘chmas mulk obyektlari bazasini shakllantirmoqda. Ushbu uch yo‘nalish bir xil ma‘lumotlar modeliga asoslanmasa, kelgusida ularni integratsiyalash sezilarli qo‘shimcha xarajat talab qiladi. Shu bois LADM milliy profilini aynan hozirgi bosqichda ishlab chiqish tejamkor yechim hisoblanadi. Germaniyaning AAA modeli yagona ma‘lumotlar modeli federativ tuzilmada ham izchillikni ta‘minlash mumkinligini ko‘rsatadi [23].

Mazkur tadqiqot ochiq manbalarga tayangani sababli uning natijalari keyingi izlanishlarda kengaytirilishi mumkin. Istiqbolli yo‘nalishlar quyidagilardan iborat: kadastr xizmatlaridan foydalanuvchilar qoniqishini sotsiologik so‘rov asosida o‘lchash; 330 ming rad etilgan arizaning sabablarini empirik tasniflash; ommaviy baholashning hududlar kesimida soliq yukiga ta‘sirini modellashtirish; LADM milliy profilining konseptual modelini ishlab chiqish.

6. Xulosa va takliflar

O‘tkazilgan qiyosiy tahlil quyidagi xulosalarga kelish imkonini beradi. Birinchidan, O‘zbekiston yer kadastr tizimi institutsional dizayn jihatidan Niderlandiya va Shvetsiya

modeliga yaqin bo‘lgan integratsiyalashgan yechimni tanlagan: huquqlarni ro‘yxatga olish va kadastr yuritish yagona organ va yagona axborot tizimida birlashtirilgan [7; 9]. Bu Germaniyaning dual modeliga nisbatan ma’lumotlar izchilligi va tranzaksiya tezligi bo‘yicha ustunlik beradi.

Ikkinchidan, qamrov ko‘rsatkichi bo‘yicha tizim taqqoslanayotgan mamlakatlarga sezilarli darajada yaqinlashgan: 44 892,1 ming gektar yer fondining 42,6 million gektari (95 foizi) elektron xaritaga tushirilgan, 41,8 million gektari davlat ro‘yxatidan o‘tkazilgan. Biroq ko‘chmas mulk obyektlari bo‘yicha qamrov hali to‘liq emas — 8 million 846 ming obyektдан 2,59 millioni ro‘yxatdan o‘tmagan [24].

Uchinchidan, tizimning cheklovchi omili qamrovdan xizmat ko‘rsatish sifati va qiymat aniqligi sohasiga siljigan. Buni ikki empirik ko‘rsatkich tasdiqlaydi: 2026-yilning birinchi yarmida arizalarning 30 foizi rad etilgani [27] va Toshkent shahridagi ommaviy baholash natijasiga ko‘ra kadastr qiymatining bozor qiymatidan 7,4–14 barobar past ekanligi [29]. Shunga ko‘ra, modernizatsiyaning keyingi bosqichi intensiv xarakterda bo‘lishi kerak.

Yuqoridagi xulosalar asosida quyidagi takliflar ishlab chiqildi:

1. LADM milliy profilini ishlab chiqish. ISO 19152 seriyasi [12; 13; 14] asosida milliy ma’lumotlar profilini tasdiqlash va UZKAD tizimini unga bosqichma-bosqich moslashtirish; 3D kadastr elementlarini, PQ-286-son qarorida nazarda tutilgan yagona davlat manzil reyestrini [11] va ommaviy baholash bazasini shu profil doirasida integratsiyalash. Bu keyingi integratsiya xarajatlarini kamaytiradi.

2. Xizmat ko‘rsatishning proaktiv modeliga o‘tish. “Bitta ariza — bitta to‘lov” tamoyilini normativ hujjatlarda mustahkamlash va ko‘chmas mulkka huquq paydo bo‘lganda arizani avtomatik shakllantirish tartibini joriy etish [27]; rad etish sabablarini tasniflab, hozirgi 30 foizlik rad etish ulushini agentlik faoliyatining maqsadli indikatoriga aylantirish va uning dinamikasini ochiq e‘lon qilish.

3. Ommaviy baholashni fiskal jihatdan neytral joriy etish. PF-43-son Farmonga muvofiq 2026-yil oxirigacha tayyorlanadigan qonun loyihasida [10] soliq stavkalarini bir vaqtda qayta ko‘rib chiqish, o‘tish davri va soliq yukining oshishiga chegara belgilash, baholash metodikasini ochiq e‘lon qilish hamda shikoyat qilish tartibini nazarda tutish.

4. Ma’lumotlar sifatini boshqarish tizimini joriy etish. Har bir asosiy ko‘rsatkich uchun indikator pasportini — ta’rif, hisoblash formulasi, manba va yangilanish davriyligini tasdiqlash hamda yillik ochiq statistik hisobotni yo‘lga qo‘yish; qamrov ko‘rsatkichlarini yagona metodika asosida e‘lon qilish orqali manbalar o‘rtasidagi 42,5–43,1 million gektarlik tafovutni bartaraf etish.

5. Ochiq ma’lumotlar siyosatini kengaytirish. Ommaviy geoportal orqali depersonallashtirilgan kadastr va geofazoviy ma’lumotlarni mashina o‘qiy oladigan formatlarda taqdim etish; Niderlandiyaning ochiq geoma’lumotlar platformasi tajribasidan [21] kelib chiqib, ilmiy va tadbirkorlik maqsadlarida foydalanish uchun soddalashtirilgan tartib belgilash.

6. Institutsional salohiyat va kadrlar masalasi. Toshkent shahri va Toshkent viloyatida tajriba tariqasida joriy etilgan xususiy kadastr muhandisi institutini — hozirda 165 nafar muhandis faoliyat yuritmoqda [28] — bosqichma-bosqich butun respublikaga kengaytirish; mutaxassislarni xalqaro standartlar bo'yicha qayta tayyorlash va xizmat sifati bo'yicha mustaqil auditni yo'lga qo'yish.

Ushbu takliflarning izchil amalga oshirilishi O'zbekistonda mulk huquqi kafolatlarini kuchaytirish, ko'chmas mulk bozorining shaffofligini oshirish va yer resurslaridan foydalanish samaradorligini ta'minlashga xizmat qiladi.

FOYDALANILGAN ADABIYOTLAR RO'YXATI:

1. O'zbekiston Respublikasining Yer kodeksi. 1998-yil 30-aprel, 598-I-son (o'zgartirish va qo'shimchalar bilan). — <https://lex.uz/docs/-152653>

2. O'zbekiston Respublikasining “Davlat yer kadastr to'g'risida”gi Qonuni. 1998-yil 28-avgust, 666-I-son.

3. O'zbekiston Respublikasining “Davlat kadastrlari to'g'risida”gi Qonuni. 2000-yil 15-dekabr, 171-II-son.

4. O'zbekiston Respublikasining “Ko'chmas mulkka bo'lgan huquqlarni davlat ro'yxatidan o'tkazish to'g'risida”gi Qonuni. 2022-yil 28-noyabr, O'RQ-803-son.

5. O'zbekiston Respublikasining “O'zboshimchalik bilan egallab olingan yer uchastkalariga hamda ularda qurilgan binolar va inshootlarga bo'lgan huquqlarni e'tirof etish to'g'risida”gi Qonuni. 2024-yil 5-avgust, O'RQ-937-son.

6. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “Yer hisobi va davlat kadastrlarini yuritish tizimini tubdan takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida”gi Farmoni. 2020-yil 7-sentabr, PF-6061-son.

7. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “O'zbekiston Respublikasi Davlat soliq qo'mitasi huzuridagi Kadastr agentligi faoliyatini tashkil etish chora-tadbirlari to'g'risida”gi qarori. 2020-yil 7-sentabr, PQ-4819-son. — <https://lex.uz/acts/-4985355>

8. O'zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining “Kadastr agentligi to'g'risidagi hamda Kadastr agentligining Davlat kadastrlari palatasi to'g'risidagi nizomlarni tasdiqlash haqida”gi qarori. 2021-yil 12-fevral, 66-son. — <https://lex.uz/uz/docs/-5286538>

9. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “O'zbekiston Respublikasi Iqtisodiyot va moliya vazirligi huzuridagi Kadastr agentligi faoliyatini yanada takomillashtirish chora-tadbirlari to'g'risida”gi qarori. 2022-yil 20-oktabr, PQ-405-son. — <https://lex.uz/docs/-6246717>

10. O'zbekiston Respublikasi Prezidentining “Ko'chmas mulkni ommaviy baholash tizimini joriy etish to'g'risida”gi Farmoni. 2025-yil 5-mart, PF-43-son. — <https://lex.uz/docs/-7417774>

30-Sentyabr, 2026-yil

11. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining “Respublikaning hudud, soha va tarmoqlarida raqamli texnologiyalar joriy etilishini yanada jadallashtirish chora-tadbirlari to‘g‘risida”gi qarori. 2025-yil 16-sentabr, PQ-286-son. — <https://lex.uz/mact/-7730357>
12. ISO 19152-1:2024. Geographic information — Land Administration Domain Model (LADM) — Part 1: Generic conceptual model. — Geneva: ISO, 2024. — 81 p. — <https://www.iso.org/standard/81263.html>
13. ISO 19152-2:2025. Geographic information — Land Administration Domain Model (LADM) — Part 2: Land registration. — Geneva: ISO, 2025. — <https://www.iso.org/standard/81264.html>
14. ISO 19152-4:2025. Geographic information — Land Administration Domain Model (LADM) — Part 4: Valuation information. — Geneva: ISO, 2025. — 62 p.
15. Williamson I., Enemark S., Wallace J., Rajabifard A. Land Administration for Sustainable Development. — Redlands, CA: ESRI Press, 2010.
16. Enemark S., Bell K.C., Lemmen C., McLaren R. Fit-For-Purpose Land Administration. FIG Publication No. 60. — Copenhagen: International Federation of Surveyors (FIG) and World Bank, 2014.
17. Kaufmann J., Steudler D. Cadastre 2014: A Vision for a Future Cadastral System. — FIG Commission 7, Working Group 7.1, 1998.
18. Steudler D., Rajabifard A., Williamson I.P. Evaluation of land administration systems // Land Use Policy. — 2004. — Vol. 21, No. 4. — P. 371–380.