SUV FONDI YERLARIDA JOYLASHGAN BINO VA INSHOOTLARDAN FOYDALANISHNING IQTISODIY SAMARADORLIGINI OSHIRISH METODIKASINI TAKOMILLASHTIRISH

Quvotov Shohzod Baxrom o‘g‘li
TIQXMMI Milliy tadqiqot universiteti
06.01.10 — Yer tuzish, kadastr va yer monitoringi

Annotatsiya

Ushbu maqolada suv fondi yerlarida joylashgan bino va inshootlardan foydalanishning iqtisodiy samaradorligini oshirish masalalari yoritilgan. Suv xo‘jaligi obyektlariga biriktirilgan yer uchastkalaridan oqilona foydalanish, kadastr ma’lumotlarining ishonchliligini ta’minlash, yer maydonining funksional vazifaga muvofiqligini baholash va iqtisodiy ko‘rsatkichlarni takomillashtirish zarurati asoslangan. Tadqiqot doirasida yer uchastkalaridan foydalanish samaradorligini baholash uchun ko‘rsatkichlar tizimi va bosqichma-bosqich metodik yondashuv taklif etilgan. Shuningdek, yer va bino-inshootlardan foydalanish holatini tahlil qilish, samarasiz foydalanish ehtimoli mavjud maydonlarni aniqlash hamda boshqaruv qarorlarini asoslash yo‘llari ko‘rib chiqilgan.

Kalit so‘zlar: *suv fondi yerlari, yer resurslari, bino va inshootlar, yer kadastri, iqtisodiy samaradorlik, yer maydonidan foydalanish, GIS, yer monitoringi, suv xo‘jaligi.*

Abstract

This article examines approaches to improving the economic efficiency of buildings and structures located on water fund lands. It substantiates the importance of rational land use, reliable cadastral information, assessment of land suitability for the functional needs of infrastructure facilities, and the development of economic performance indicators. A methodological framework is proposed for assessing land-use efficiency based on cadastral, functional, technical, and economic information. The article also discusses the identification of potentially inefficient land use and the development of evidence-based management recommendations.

Keywords: *water fund lands, land resources, buildings and structures, land cadastre, economic efficiency, land use, GIS, land monitoring, water management.*

1. Kirish

Yer resurslaridan oqilona va samarali foydalanish barqaror iqtisodiy rivojlanishning muhim shartlaridan biri hisoblanadi. Ayniqsa, suv fondi yerlaridan foydalanish suv xo‘jaligi infratuzilmasining barqaror ishlashi, suv resurslarini boshqarish va hududlarning ekologik xavfsizligini ta’minlash bilan uzviy bog‘liqdir. Mazkur toifadagi yerlar tarkibiga suv obyektlari, gidrotexnika va boshqa suv xo‘jaligi inshootlari egallagan yerlar, shuningdek qonunchilikda belgilangan qirg‘oq bo‘yi hududlaridagi yerlar kiradi.

O‘zbekiston Respublikasi Yer kodeksining 77-moddasida suv fondi yerlarining huquqiy maqomi va ulardan foydalanishning asosiy shartlari belgilangan. Ushbu yerlarning o‘ziga xos xususiyati shundaki, ulardan foydalanishda iqtisodiy manfaatlar bilan bir qatorda suv obyektlarini muhofaza qilish, gidrotexnika inshootlarining xavfsiz ishlashi va belgilangan foydalanish maqsadlariga rioya etish talab qilinadi.

Suv fondi yerlarida nasos stansiyalari, gidrotexnika inshootlari, ta’mirlash ustaxonalari, omborlar, ma’muriy binolar va boshqa infratuzilma obyektlari joylashishi mumkin. Ushbu obyektlarga biriktirilgan yer uchastkalarining maydoni, chegaralari, huquqiy holati va amaldagi foydalanish darajasi ularning faoliyatini tashkil etishga bevosita ta’sir ko‘rsatadi.

Shu bilan birga, yer uchastkalarining kadastr hujjatlarida qayd etilgan ko‘rsatkichlari bilan amaldagi foydalanish holatini o‘zaro taqqoslash, bino va inshootlarning funksional ehtiyojlarini hisobga olish hamda iqtisodiy samaradorlikni baholashga kompleks yondashish zarur. Yer maydonining kattaligi yoki undan foydalanilayotgan qismning ulushi o‘z-o‘zidan samaradorlikni to‘liq ifodalamaydi. Chunki ayrim hududlar texnik xizmat ko‘rsatish, xavfsizlik, muhofaza yoki inshootlarning uzluksiz ishlashi uchun zarur bo‘lishi mumkin.

Shu sababli suv fondi yerlarida joylashgan bino va inshootlarga biriktirilgan yer uchastkalaridan foydalanish samaradorligini baholashning funksional, kadastr va iqtisodiy ko‘rsatkichlarni birlashtiruvchi metodikasini takomillashtirish dolzarb ilmiy-amaliy masala hisoblanadi.

2. Tadqiqotning maqsadi va usullari

Tadqiqotning maqsadi suv fondi yerlarida joylashgan bino va inshootlarga biriktirilgan yer uchastkalaridan foydalanish samaradorligini baholash yondashuvlarini takomillashtirish hamda yer resurslaridan oqilona foydalanishga qaratilgan metodik tavsiyalar ishlab chiqishdan iborat.

Belgilangan maqsadga erishish uchun quyidagi vazifalar nazarda tutiladi:

- suv fondi yerlaridan foydalanishning huquqiy va tashkiliy asoslarini o‘rganish;

- bino va inshootlarga biriktirilgan yer uchastkalarining kadastr ma’lumotlarini tahlil qilish;
- yer maydonining amaldagi foydalanish holatini bino-inshootlarning funksional vazifalari bilan taqqoslash;
- yer maydonidan foydalanish darajasi va iqtisodiy samaradorlikni baholash ko‘rsatkichlarini shakllantirish;
- mavjud ma’lumotlar asosida samarasiz yoki maqsadga muvofiq foydalanilmayotgan maydonlarni aniqlash yondashuvlarini ishlab chiqish;
- yer uchastkalaridan foydalanishni takomillashtirish bo‘yicha amaliy tavsiyalar tayyorlash.

Tadqiqotda tizimli tahlil, qiyosiy tahlil, iqtisodiy hisob-kitob, statistik tahlil, kadastr ma’lumotlarini o‘rganish va geografik axborot tizimlaridan foydalanish usullarini qo‘llash mumkin.

Tadqiqotning axborot bazasini yer uchastkalarining kadastr hujjatlari, yer maydonlari va chegaralari haqidagi ma’lumotlar, bino-inshootlarning texnik tavsiflari, foydalanish holati, ekspluatatsiya xarajatlari hamda mavjud bo‘lgan iqtisodiy ko‘rsatkichlar tashkil etadi.

3. Suv fondi yerlaridan foydalanish samaradorligining nazariy asoslari

Yer uchastkalaridan foydalanish samaradorligi yer maydonining belgilangan vazifaga muvofiq ishlatilishi, foydalanish jarayonidagi xarajatlar, texnik va tashkiliy ehtiyojlar hamda olinadigan iqtisodiy natijalar bilan tavsiflanadi.

Suv fondi yerlarida joylashgan bino va inshootlarga biriktirilgan maydonlarni baholashda ularning funksional vazifasini hisobga olish muhimdir. Masalan, nasos stansiyasi joylashgan yer uchastkasida asosiy bino egallagan maydondan tashqari, texnik uskunalarga xizmat ko‘rsatish yo‘laklari, muhandislik kommunikatsiyalari va xavfsizlik uchun zarur hududlar ham bo‘lishi mumkin. Bunday maydonlarni bevosita daromad keltirmagani uchun samarasiz deb baholash to‘g‘ri emas.

Shu nuqtayi nazardan, samaradorlikni baholash uchta asosiy tarkibiy qismni qamrab olishi kerak:

Birinchisi — yer uchastkasining funksional samaradorligi. Bunda maydonning bino yoki inshoot vazifasiga mosligi, undan foydalanish darajasi va zarur xizmat hududlarining mavjudligi tahlil qilinadi.

Ikkinchisi — kadastr va huquqiy samaradorlik. Yer maydoni, chegaralari, foydalanish maqsadi va huquqiy hujjatlarning o‘zaro muvofiqligi tekshiriladi. Kadastr ma’lumotlaridagi tafovutlar yer resurslarini boshqarish va ulardan foydalanish bo‘yicha qarorlar sifatiga ta’sir qilishi mumkin.

Uchinchisi — iqtisodiy samaradorlik. Yer va inshootlarni saqlash, ta’mirlash, ekspluatatsiya qilish xarajatlari hamda mavjud bo‘lsa, daromad, tejamkorlik va boshqa iqtisodiy natijalar o‘rganiladi.

Mazkur tarkibiy qismlarni birgalikda baholash yer uchastkalaridan foydalanishning haqiqiy holatini to‘liqroq aniqlashga imkon beradi.

4. Iqtisodiy samaradorlikni baholash metodikasini takomillashtirish

Suv fondi yerlarida joylashgan bino va inshootlarga biriktirilgan yer uchastkalaridan foydalanish samaradorligini baholashni bir necha izchil bosqichda tashkil etish maqsadga muvofiq.

4.1. Yer uchastkalari va bino-inshootlarni inventarizatsiya qilish

Dastlab o‘rganiladigan obyektlar ro‘yxati shakllantiriladi. Har bir obyekt bo‘yicha yer uchastkasining kadastr raqami, maydoni, chegaralari, foydalanish huquqi, bino-inshootning turi va funksional vazifasi aniqlanadi.

Keyingi bosqichda kadastr hujjatlaridagi ma’lumotlar amaldagi holat bilan taqqoslanadi. Zarur hollarda GIS xaritalari, ortofotoplanlar va joyida kuzatish natijalaridan foydalaniladi.

Mazkur jarayon yer uchastkasining hujjatlardagi maydoni bilan amaldagi foydalanish holati o‘rtasidagi tafovutlarni aniqlashga yordam beradi.

4.2. Yer maydonidan foydalanish darajasini aniqlash

Yer maydonidan foydalanish darajasini dastlabki baholash uchun quyidagi formuladan foydalanish mumkin:

Kf=SfSu×100%K_f=\frac{S_f}{S_u}\times100\%

Bu yerda:

- KfK_f — yer maydonidan foydalanish darajasi;
- SfS_f — belgilangan vazifaga muvofiq amalda foydalanilayotgan maydon;
- SuS_u — umumiy biriktirilgan yer maydoni.

Ushbu ko‘rsatkichdan foydalanishda funksional zaruratga ega bo‘lgan xizmat, xavfsizlik va muhofaza hududlari ham hisobga olinishi lozim. Shu sababli maydonning foydalanilayotgan qismi avtomatik ravishda iqtisodiy jihatdan samarali, qolgan qismi esa samarasiz deb qabul qilinmaydi.

Baholash davomida yer maydonining qaysi qismi asosiy faoliyat, texnik xizmat ko‘rsatish, muhofaza yoki boshqa ruxsat etilgan vazifalar uchun ishlatilayotgani alohida qayd etilishi kerak.

4.3. Iqtisodiy ko‘rsatkichlarni hisoblash

Iqtisodiy baholashda yer va bino-inshootlardan foydalanish bilan bog‘liq xarajatlar hamda mavjud iqtisodiy natijalar tahlil qilinadi.

Masalan, bir birlik maydonga to‘g‘ri keladigan ekspluatatsiya xarajati quyidagicha hisoblanishi mumkin:

Cs=CuSuC_s=\frac{C_u}{S_u}

Bu yerda:

- CsC_s — bir birlik yer maydoniga to‘g‘ri keladigan xarajat;
- CuC_u — tegishli yer uchastkasi va obyektni saqlash hamda ekspluatatsiya qilish bilan bog‘liq xarajatlar;
- SuS_u — baholanayotgan yer maydoni.

Ushbu ko‘rsatkichni faqat vazifasi va ekspluatatsiya sharoitlari o‘xshash obyektlar o‘rtasida taqqoslash maqsadga muvofiq.

Agar obyekt iqtisodiy daromad keltirsa, daromad va xarajatlar o‘rtasidagi nisbat yoki sof iqtisodiy natija ham hisoblanishi mumkin. Daromad keltirmaydigan, ammo suv xo‘jaligi tizimining ishlashi uchun zarur bo‘lgan obyektlarda esa xarajatlarni kamaytirish, texnik vazifani ta’minlash va yer maydonidan oqilona foydalanish ko‘rsatkichlari muhimroq bo‘ladi.

4.4. Kompleks baholash yondashuvi

Yer uchastkalaridan foydalanish samaradorligini birgina ko‘rsatkich bilan ifodalash barcha obyektlar uchun maqbul bo‘lmasligi mumkin. Shu sababli baholash quyidagi mezonlarni qamrab olishi tavsiya etiladi:

1. yer maydonidan foydalanish darajasi;
2. yer uchastkasining bino-inshoot vazifasiga muvofiqligi;
3. kadastr ma’lumotlarining amaldagi holat bilan mosligi;
4. ekspluatatsiya xarajatlari;
5. mavjud bo‘lsa, iqtisodiy daromad yoki tejamkorlik;
6. texnik xizmat ko‘rsatish va xavfsizlik ehtiyojlarining ta’minlanganligi.

Ko‘rsatkichlarni yagona integral indeksga birlashtirish rejalashtirilsa, ularning vaznlari ilmiy asoslangan bo‘lishi, mezonlar esa tekshiriladigan ma’lumotlarga tayangan holda tanlanishi kerak. Turli funksional guruhlarga mansub obyektlarni bir xil mezonlar bilan baholashdan saqlanish lozim.

5. Yer uchastkalaridan foydalanishni takomillashtirish yo‘nalishlari

Taklif etilayotgan metodikani amaliyotga tatbiq etishda quyidagi yo‘nalishlar muhim hisoblanadi.

Birinchidan, yer uchastkalarining kadastr ma’lumotlarini muntazam yangilab borish zarur. Bunda yer maydoni, chegaralar, foydalanish maqsadi va bino-inshootlarning joylashuvi bo‘yicha ma’lumotlar o‘zaro muvofiqlashtiriladi.

Ikkinchidan, bino va inshootlarga biriktirilgan yer maydonlarini funksional ehtiyojlar asosida baholash kerak. Foydalanilmayotgan deb ko‘rinadigan hududlarning texnik xizmat ko‘rsatish, xavfsizlik yoki muhofaza vazifasi bor-yo‘qligi tekshirilishi lozim.

Uchinchidan, GIS texnologiyalaridan foydalanish yer uchastkalarining chegaralarini, bino-inshoot konturlarini va amaldagi foydalanish holatini yagona axborot muhitida tahlil qilish imkonini beradi. Bunday yondashuv kadastr ma’lumotlari bilan joydagi holat o‘rtasidagi tafovutlarni aniqlashga yordam beradi.

To‘rtinchidan, iqtisodiy samaradorlikni oshirish bo‘yicha qarorlar har bir obyektning vazifasi va holatiga mos ravishda qabul qilinishi kerak. Ayrim holatlarda kadastr ma’lumotlarini aniqlashtirish, foydalanish tartibini yaxshilash yoki ekspluatatsiya xarajatlarini kamaytirish talab etilishi mumkin. Yer uchastkasining foydalanish maqsadini o‘zgartirish yoki maydonni qayta tashkil etish esa faqat tegishli huquqiy talablar va vakolatli organlarning qarorlari asosida amalga oshirilishi lozim.

Beshinchidan, baholash natijalari asosida obyektlarni muntazam monitoring qilish tizimini shakllantirish mumkin. Bu yer resurslaridan foydalanishdagi o‘zgarishlarni kuzatish va boshqaruv qarorlarini o‘z vaqtida yangilashga xizmat qiladi.

6. Muhokama

Taklif etilayotgan metodik yondashuv yer uchastkalaridan foydalanish samaradorligini faqat maydon ko‘rsatkichlari yoki iqtisodiy daromad bilan cheklamasdan, ularning funksional vazifasi, huquqiy holati va ekspluatatsiya sharoitlari bilan birgalikda baholashga asoslanadi.

Mazkur yondashuvning amaliy qiymati kadastr ma’lumotlari, yer maydonidan foydalanish holati va iqtisodiy ko‘rsatkichlar o‘rtasidagi bog‘liqlikni aniqlash imkoniyati bilan belgilanadi. Biroq metodikaning haqiqiy samaradorligini tasdiqlash uchun uni aniq hududdagi suv fondi yerlarida joylashgan obyektlar misolida sinash zarur.

Tajriba tadqiqotida mavjud baholash usuli bilan taklif etilgan metodika natijalarini bir xil obyektlar va bir xil boshlang‘ich ma’lumotlar asosida taqqoslash maqsadga muvofiq. Bunda yer maydonidan foydalanish darajasi, kadastr ma’lumotlarining mosligi, hisob-kitob uchun sarflangan vaqt, ekspluatatsiya xarajatlari va aniqlangan takomillashtirish imkoniyatlari baholanishi mumkin.

Tajriba ma’lumotlari mavjud bo‘lmagani sababli ushbu maqolada metodikaning iqtisodiy samarasi bo‘yicha aniq foizlar yoki miqdoriy natijalar

keltirilmagan. Bunday natijalar faqat amaliy hisob-kitoblar asosida shakllantirilishi lozim.

7. Xulosa va takliflar

Suv fondi yerlarida joylashgan bino va inshootlarga biriktirilgan yer uchastkalaridan samarali foydalanish yer resurslarini oqilona boshqarish, kadastr ma’lumotlarining ishonchliligini ta’minlash va suv xo‘jaligi infratuzilmasining barqaror ishlashi uchun muhim ahamiyatga ega.

Tahlil asosida quyidagi xulosalar shakllantirildi:

1. Yer uchastkalaridan foydalanish samaradorligini baholashda maydon ko‘rsatkichi bilan bir qatorda bino-inshootning funksional vazifasi, texnik ehtiyojlari va huquqiy holati ham hisobga olinishi kerak.
2. Kadastr ma’lumotlarini amaldagi foydalanish holati bilan taqqoslash yer uchastkalaridan foydalanishdagi tafovutlarni aniqlash va boshqaruv qarorlarini asoslashga yordam beradi.
3. Yer maydonidan foydalanish darajasi, ekspluatatsiya xarajatlari va mavjud iqtisodiy natijalarni birgalikda tahlil qilish samaradorlikni baholashning axborot bazasini kengaytiradi.
4. GIS texnologiyalari va muntazam monitoringdan foydalanish yer uchastkalari hamda bino-inshootlar to‘g‘risidagi ma’lumotlarni o‘zaro muvofiqlashtirish imkonini beradi.
5. Taklif etilayotgan metodikani amaliyotga joriy etishdan oldin uni tanlangan hududdagi obyektlarda sinash, natijalarni mavjud usullar bilan taqqoslash va iqtisodiy samarani hisob-kitoblar orqali tasdiqlash zarur.

Shunday qilib, suv fondi yerlarida joylashgan bino va inshootlarga biriktirilgan yer uchastkalaridan foydalanish samaradorligini oshirishga qaratilgan kompleks metodik yondashuv yer resurslarini boshqarish sifatini yaxshilash va asoslangan amaliy tavsiyalar ishlab chiqish uchun metodik asos bo‘lib xizmat qilishi mumkin.

Foydalanilgan adabiyotlar

1. O‘zbekiston Respublikasining Yer kodeksi. 1998-yil 30-aprel, 598-I-son. 77-modda — Suv fondi yerlari. — URL: https://lex.uz/uz/acts/-152653 (murojaat qilingan sana: 10.10.2026).
2. O‘zbekiston Respublikasining Qonuni. “O‘zbekiston Respublikasining Suv kodeksini tasdiqlash to‘g‘risida”. 2025-yil 30-iyul, O‘RQ-1076-son. — URL: https://www.lex.uz/uz/acts/-7655336 (murojaat qilingan sana: 10.10.2026).

3. O‘zbekiston Respublikasi Prezidentining Farmoni. “Suv xo‘jaligi sohasida bozor mexanizmlarini keng joriy qilish chora-tadbirlari to‘g‘risida”. 2026-yil 26-may, PF-99-son. — URL: https://lex.uz/docs/-8238206 (murojaat qilingan sana: 10.10.2026).

4. O‘zbekiston Respublikasining Qonuni. “Davlat kadastrlari to‘g‘risida”. 2000-yil 15-dekabr, 171-II-son. — URL: https://lex.uz/uz/acts/-29794 (murojaat qilingan sana: 10.10.2026).

5. O‘zbekiston Respublikasining Qonuni. “Baholash faoliyati to‘g‘risida”. 1999-yil 19-avgust, 811-I-son. — URL: https://lex.uz/uz/acts/-24703 (murojaat qilingan sana: 10.10.2026).

6. O‘zbekiston Respublikasi Vazirlar Mahkamasining 2021-yil 22-iyundagi 389-son qarori bilan tasdiqlangan “Davlat yer kadastrini yuritish tartibi to‘g‘risida”gi nizom. — LexUZ: https://lex.uz/ (hujjatning amaldagi tahriri va to‘liq havolasi aniqlashtirilishi lozim).

7. O‘zbekiston Respublikasi Suv xo‘jaligi vazirligi. Suv xo‘jaligi obyektlari, ulardan foydalanish va suv fondi yerlarini boshqarishga oid rasmiy ma’lumotlar. — URL: https://water.gov.uz/ (murojaat qilingan sana: 10.10.2026).

8. O‘zbekiston Respublikasi Kadastr agentligi. Yer uchastkalari, davlat kadastri va ko‘chmas mulk obyektlariga oid rasmiy ma’lumotlar. — URL: https://kadastr.uz/ (murojaat qilingan sana: 10.10.2026).