

KADASTR 2014

GƏLƏCƏK KADASTR SİSTEMİNİN GÖRÜNÜŞÜ

Yurq Kaufmann • Daniel Steudler
FİG Komissiya 7-in İşci Qrupu 1 ilə



İyul 1998

KADASTR 2014

Yurq Kaufmann, Daniel Steudler

Yurq Kaufmann, Sədr, İşçi Qrupu 7.1 (Müasir Kadastr Sistemləri), 7-ci komissiya,
Beynəlxalq Yerölçmə Cəmiyyəti, sahib Kaufmann Consulting, Concepts and Project
Management for Geomatics, Im
Hauffeld, CH-8455 Rüdlingen, Switzerland
Elektron ünvan: jkcons@swissonline.ch

Daniel Steudler, Katib, İşçi Qrupu 7.1 (Müasir Kadastr Sistemləri), Komissiya 7, Beynəlxalq
Yerölçmə Cəmiyyəti və İsveçrənin Kadastrın Plana alınma Federal Assosiasiyası,
Einsteinstrasse 2, CH-3003
Berne, Switzerland
Elektron ünvan: Daniel.Steudler@ein2.brp.admin.ch

Dərc edilmişdir:
Kuhn Druck AG, CH-8212 Neuhausen am Rheinfall, Switzerland

İsveçrədə çap edilmişdir

Qrafik Tərtibat
Werbegrafik Bruno Teucher, CH-8055 Rüdlingen, Switzerland

Azərbaycan dilinə tərcümə
Gülməmmədli Babək Vaqif oğlu

Redaktə
Məmmədov Loğman İslam oğlu

Təşəkkür

Bir çox dostların köməyi olmadan bu bukletin dərc edilməsi mümkün olmazdı. Bu ilk növbədə ön söz yazmağa həvəslə razılıq verən professor, doktor Yan P. oldu, Uilliamson, Melburn Universiteti, Avstraliya, Xanım Uendi Uels, Yeni Brunsvik Universiteti, Kanada, İngilis dilində mətni redaktə edib və mətnin rahat oxunuşunun təkmilləşdirilməsi üçün qiymətli məsləhətlər vermişdi. Cənab Bruno Teuçer, qrafik dizayner, Rudlinqen, İsveçrə, bukletin qrafiki tərtibatını işləmişdir. Nəhayət, kitabçanın çapını qeodeziya avadanlıqlarının istehsalçısı “Leica Geosystems LTD“ konserni maliyyələşdirmişdir.

Bütün bu köməklərə görə ürəkdən təşəkkürümüzü bildiririk.

Yurq Kaufmann, Daniel Steudler

Ön söz

Mənim üçün, 7-ci Komissiyanın 7.1 işçi qrupunun sədri və katibi, Yurq Kaufmann və Daniel Steudler tərəfindən yazılmış çox gözəl “KADASTR 2014” əsərinə ön söz yazmaq çox xoşdu. Bu əsər gələcək dünya kadastr sistemi haqqında aydın təsəvvür yaradır. O həmçinin, mövcud kadastr sistemlərinin güclü və zəif tərəflərini çox gözəl təqdim edir. Mən inanıram ki, bu əsər ümumdünya kadastr sistemlərinin inkişafı və islahatı üçün özünə məxsus ölçü mənbəyi və kadastr üzrə ixtisaslaşan tələbələr üçün əhəmiyyətli bilik mənbəyi olacaqdır.

1994-cü ildə Komissiya 7 Yurq və Danielə çətin tapşırıq vermişdi – yaxın 20 ilin müasir kadastrının görünüşünü hazırlamaq. Onlar bu tapşırığı öz üzərlərinə məsuliyyət və ciddiliklə götürmüş və plan düzəldərək özləri yaratdığı tapşırıqları yerinə yetirirdilər. 1995-ci ildə Delftdə, Hollandiya, 7-ci komissiyanın illik iclasının bir hissəsi olaraq keçirilən “Müasir kadastr və yeniliklər” seminarı, onların işçi qrupunun sual dairəsini və innovasiyalarını təyin etmişdir. Nəticə olaraq, Budapeştdə və Penanqda keçirilən illik komissiya iclasları onların işini dəqiqləşdirmiş və genişləndirmişdir.

İşçi qrupunun nəticələri mənim gözlədiyimdən də artıq oldu. Tədqiqatların nəticələri və nəşrlər dəyərli sənədlər olaraq uzun illər bütün dünyada kadastr islahatlarına təsir göstərəcəkdir. İşçi qrupu tərəfindən düzəldilmiş kadastr görüntüləri dövlətin cəmiyyətdə dəyişən rolunu və bəşəriyyətin torpağa münasibətini dəyişməsinə, kadastr islahatlarına texnoloqiyların drammatik təsirini, cəmiyyətdə yerölçənin dəyişən rolunu və kadastr mexanizmində özəl sektorun artan rolunu tamamilə təstiq edir.

Bu möhtəşəm əsərlə yanaşı işçi qrupu “Avstralian Surveyor”(Avstraliya yerölçəni) jurnalında “Kadastr sistemlərinin əsasları” (tom 42, №3, 87- 106, 1997) başlığı altında məqalə dərc etmişdir. Analiz üzrə tədqiqatlar bütün dünya üzrə çoxlu kadastr sistemlərinin inkişafında əhəmiyyətli rol oynamışlar.

7-ci komissiyanın sədri olaraq mən əla işlərinə görə Yurqa və Danielə və onlara kömək edən işçi qrupunun üzvlərinə öz minnətdarlığımı və təşəkkürümü bildirmək istəyirəm. Onlar fəxr edə bilərlər ki, torpaq ehtiyatlarının idarəedilməsi işində böyük rolları olmuşdur.

Yan Uilyamson

Sədr

7-ci komissiya (Kadastr və torpaq idarəedilməsi)

Beynəlxalq yerölçmə ittifaqı.

Mündəricat

Ön söz.....	3
Cədvəl və şəkillərin siyahısı.....	5
Giriş.....	6
Müqəddimə	7
1. Mövcud kadastr sistemləri.....	9
1.1 Əsas dörd aspekt.....	9
A) Hüquqi və təşkilati xarakteristikalar.....	9
B) Planlaşdırma və nəzarət dərəcələri.....	11
C) Çoxməqsədli kadastrın aspektləri.....	12
Ç) Dövlət və özəl sektorların məsuliyyəti.....	12
1.2 Zəif və güclü tərəflər.....	14
2. KADASTR İSLAHATLARI VƏ ƏNƏNƏLƏR.....	16
2.1 Baş verən islahatlar.....	16
2.2 Ənənələr.....	16
2.3 Özünü doğrultma aspektləri.....	18
2.4 Layihədə olan islahatların əsas aspektləri və ənənələrin ümumiləşdirilməsi.....	19
3. GƏLƏCƏK KADASTR SİSTEMİNİN GÖRÜNTÜSÜ (KADASTR 2014).....	20
3.1 Kadastr sistemləri sahəsində ənənəvi təriflər.....	20
3.2 Kadastr 2014 üçün təriflər.....	21
3.3 Kadastr 2014 üçün xarakteristikalar.....	23
3.3.1 Kadastr 2014-də altı əsas qayda.....	23
3.3.2 Kadastr 2014-ün məqsədi və məzmunu.....	23
3.3.3 Kadastr 2014-ün təşkili.....	26
3.3.4 Kadastr 2014-də xəritələrin dəyişən rolu.....	27
3.3.5 Kadastr 2014-də informasiya texnoloqiyaları.....	29
3.3.6 Kadastr 2014-də özəlləşdirmə	30
3.3.7 Kadastr 2014-ün özünü doğrultması.....	31
3.4 Kadastr 2014-ün prinsipləri.....	31
3.4.1 Vətəndaş hüququnda və ictimai hüquqda torpaq obyektlərinin təyini prosedurları.....	32
3.4.2 Torpaq sahibliyi dəyişmir.....	32
3.4.3 Sənədlərin qeydiyyatı.....	33
3.4.4 Torpaq qeydiyyatının dörd prinsipinə münasibət.....	34
3.4.5 Hüquqi müstəqillik prinsipinə münasibət.....	35
3.4.6 Müəyyənləşdirilmiş sərhədlər sistemi.....	35
3.4.7 Ümumi sorğu sistemində torpaq obyektlərinin yeri.....	36
4. KADASTR 2014-ÜN ƏSASLANDIRILMASI.....	37
4.1 Dayanıqlı inkişafın saxlanılmasında ehtiyaclar.....	37
4.2 Siyasi sabitliyin yaranması.....	37
4.3 İctimai və özəl maraqların toqquşmasından yayınma.....	37
4.4 İqtisadiyyatın saxlanması.....	38
4.5 Çevikliyə və effektivliyə tələbat.....	39
5. KADASTR 2014-DƏ YERÖLÇƏNLƏRİN ROLU.....	40
6. TÖVSİYƏLƏR.....	41
6.1 Kadastr 2014-də görkəmli rol oynamaq üçün yerölçənlər nə etməlidirlər?.....	41
6.2 FİG Kadastr 2014-ün saxlanmasına necə kömək göstərə bilər?.....	41
6.3 Beynəlxalq təşkilatlar Kadastr 2014-ün yaranmasına necə kömək edə bilər?.....	42
7. XÜLASƏ.....	43

Cədvəllərin siyahısı

Cədvəl 1.1 Kadastr sistemlərinin əsas elementləri.....	9
Cədvəl 1.2 Kadastr sistemlərinin əsas hüquqi aspektləri.....	10
Cədvəl 1.3 Kadastrın tamlığı və topoqrafik xəritəçəkmə ilə əlaqəsi.....	11
Cədvəl 1.4 Kadastr sistemində nəzarət və planlaşdırmada məsuliyyət.....	11
Cədvəl 1.5 Kadastr sistemlərinin yaranmasının məqsədləri.....	12
Cədvəl 1.6 Dövlət və özəl sektorların məsuliyyəti.....	13
Cədvəl 1.7 İcra dərəcəsi: dövlət və özəl sektorların iştirakı.....	13
Cədvəl 1.8 Dövlət və özəl sektorların maliyyə iştirakının dərəcəsi.....	14
Cədvəl 1.9 Mövcud olan kadastr sistemlərinin güclü tərəfləri.....	15
Cədvəl 1.10 Mövcud olan kadastr sistemlərinin zəif tərəfləri.....	15
Cədvəl 2.1 İslahatların məqsədləri.....	16
Cədvəl 2.2 Texniki ənənələr.....	17
Cədvəl 2.3 Hüquqi ənənələr.....	17
Cədvəl 2.4 Təşkilati ənənələr.....	17
Cədvəl 2.5 Məlumatların toplanması prosesindən sonra özünü doğrultmanın qiymətləndirmə dərəcəsi.....	18

Şəkillərin siyahısı

Şəkil 3.1 Torpaq obyektinin ötürülməsi	22
Şəkil 3.2 Kadastr 2014-də Qayda 1.....	23
Şəkil 3.3 Özəl hüquq ənənəvi kadastrın əsası kimi.....	24
Şəkil 3.4 Bu günkü ictimai hüququn təsiri.....	25
Şəkil 3.5 Kadastr 2014 özəl və ictimai hüququ stabiləşdirir.....	26
Şəkil 3.6 Kadastr 2014-də Qayda 2.....	26
Şəkil 3.7 Kadastr 2014-də Qayda 3.....	27
Şəkil 3.8 Xəritə çəkmənin və yaradılmasının ənənəvi metodları.....	27
Şəkil 3.9 Məlumat modeli əsasında xəritə və sənədlərin yaranmasının müasir metodu.....	28
Şəkil 3.10 Kadastr 2014-də Qayda 4.....	29
Şəkil 3.11 “İTERLİS” dilinin nümunəsi.....	29
Şəkil 3.12 Kadastr 2014-də Qayda 5.....	30
Şəkil 3.13 Kadastr 2014-də Qayda 6.....	31
Şəkil 3.14 Xüsusi əmlak haqda qanunun reallaşması prosesi.....	32
Şəkil 3.15 Dövlət əmlakı haqda qanunun reallaşması prosesi.....	32
Şəkil 3.16 Sənədlərin qeydiyyatı prosesində insan və torpaq arasında münasibət.....	33
Şəkil 3.17 Hüquqların qeydiyyatı sistemində insan və torpaq arasında münasibət.....	33
Şəkil 3.18 Qanunvericilik müstəqilliyi prinsipi.....	35

Giriş

Melburnda, Avstraliya, keçirilən Beynəlxalq yerölçənlər cəmiyyətinin XX konqresində 7-ci komissiya 1998-ci ildə keçiriləcək növbəti konqresədək 4 il fəaliyyət göstərəcək üç işçi qrupu yaratmağı qərara aldı. Komissiyanın məqsədlərinə uyğun olaraq işçi qrupları müxtəlif kadastr və torpaq idarəçiliyi aspektləri ilə tanış olmalı idilər.

7.1 qrupuna inkişafda olan dövlətlərdə kadastr islahatlarının layihələri ilə tanış olmaq tapşırığı verilmişdi. İki element dəqiqliklə araşdırılmalı idi: kadastrın keçirilən avtomatlaşdırılması və böyük torpaq-məlumat sistemlərinin bir hissəsi olaraq kadastrın gündəngünə artan əhəmiyyəti. Ənənələrin analizinə əsaslanaraq, işçi qrupu kadastr sistemlərinin görünüşünü yaratmışdır, yəni onların 20 ildən sonrakı görünüşlərini, baş verə biləcək dəyişiklikləri, bu dəyişikliklərin səbəblərini və bu dəyişiklikləri həyata keçirə biləcək texnologiyaları şərh etmişdir. Əsas məsələni – 1994-cü ildən başlayaraq yaxın 20 ildə kadastrların görünüşünü və necə işləyəcəyini qeyd etmək üçün işçi qrupunun tapşırığı “Kadastr 2014-ün görünüşü” adlandırılmışdı.

7-ci komissiya bu işçi qrupunun rəhbərliyini Yurq Kaufmanna həvalə etmişdir. Öz katibi Daniel Steudlerlə birlikdə Kaufmann məsələnin həll olunma konsepsiyasını yaratmışdı və tapşırıqları 40 nəfərdən çox olan işçi qrupunun iştirakçılarının arasında bölmüşdü. İşçi qrupunun iştirakçılarının bütün siyahısı əlavədə göstərilmişdi.

İşçi qrupunun iştirakçıları müntəzəm surətdə 7-ci komissiyanın keçirdiyi illik iclaslarda görüşüblər: 1994-cü ildə Frederiktonda, Kanada, 1995- ci ildə Delftdə, Hollandiya, 1996- cı ildə Budapeştdə, Macarıstan və 1997- ci ildə Penanqda, Malaziya. Bir günlük “Müasir kadastr və kadastr innovasiyaları” seminarı 1995-ci ildə Delftdə, Avstraliya, iclas zamanı keçirilmişdir, bu seminarla Avropanın inkişafda olan dövlətlərinin və Avstraliyanın kadastr sistemləri və gündəmdə olan torpaq islahatları layihələrini göstərilmişdi.

İllik iclasların arasında sədr və katib növbəti iclas üçün material hazırlayıb, anketlər göndərib, müzakirə üçün mövzular hazırlamışdılar. İşçi qrupunun üzvləri anketləri doldurub və öz təkliflərini irəli sürüblər.

Sədr və katib işçi qrupunun bütün üzvlərinə bir çox təkliflərdə öz iştirakı və həmçinin motivli və aktiv köməklərinə görə dərin təşəkkürlərini bildirmək istəyir. Xüsusi minnətdarlığımızı işçi qrupunun üç üzvünə bildirmək istəyərdik: işin nəticəsinin elanına görə OİCRF prezidenti Djo Xenssenə, işin ruhlandırmasında böyük rol oynamış Yan Uilyamsona və seçilmiş yolun düz olduğunda əmin olan Don Qranta. Biz həmçinin Beynəlxalq Yerölçənlər Təşkilatına (FIG) son 4 il ərzində həzz aldığımız belə bir nəhəng beynəlxalq kontekstdə işlədiyimizə görə öz minnətdarlığımızı bildiririk.

MÜQƏDDİMƏ

Bir çox onilliklərdə ənənəvi kadastr sistemləri özlərinə etibarlı, yaxşı təşkil olunmuş, torpağa sahiblik hüququnun təhlükəsizliyinin zəmanətini verən bir sistem kimi ad qazanmağa çalışıblar. Əhəmiyyətli texniki inkişaf, ictimai həyatda dəyişikliklər, qloballaşma və gündən- günə artan, hüquqi nəticələri və ətraf mühitə öz təsirini göstərən qarşılıqlı əlaqələr ənənəvi sistemlərə öz təsirini göstərmişdir. Onların hamısı yeni bir inkişafa başlamışdılar. Hazırda bir çox ölkələr öz kadastr sistemlərində islahatlar aparmışlar, bu da onu göstərir ki, bu sistemlər bütün yeni dəyişikliklərə adaptasiya oluna bilmirlər.

İslahatlarda ehtiyac əsas səbəbdir və elə bu səbəbə görə 1994-cü ildə ənənələrin araşdırılması və gələcək kadastr sistemlərinin inkişafının proqnozu üçün işçi qrupu yaradılmışdır, buna görə də FİG-in komissiyası bu fəaliyyət dairəsinin inkişafına diqqətlə nəzarət edir. Bu yolda işçi qrupunun birinci addımı ənənələrin təhlili üçün anketlər hazırlamaq idi. Bu sorğudan bir çox mühüm təkliflər əldə edilmiş və bunların əsasında 6 qayda hazırlanmışdır. Bu 6 qaydaya əsaslanaraq “Kadastr 2014” termini yaranmışdı.

1995-ci ildə Delftdə keçirilmiş illik iclasda “Müasir kadastr və kadastr innovasiyaları” adlı bir günlük seminar keçirilmiş, bu seminarda birinci sorğunun nəticəsi olaraq inkişafın gələcək istiqamətləri aşkarlanmış və həmçinin “Kadastr 2014”-ün 6 qaydası müzakirə olunmuşdu.

1996-cı ildə Budapeştdə keçirilən iclas zamanı işçi qrupu birinci sorğunun nəticələrini müzakirə edib ikinci sorğu təşkil etmişdi. İkinci sorğu əsasən kadastr sistemlərinin özünü doğrultmasına və özəlləşdirilməsinə həsr olunmuşdu. “Kadastr 2014”-ün altı qaydası bir daha müzakirə olunmuş və aydınlaşdırılmışdır. 1997-ci ildə Penanqda keçirilən iclasda işçi qrupu ikinci sorğunun nəticələrini müzakirə edib və son izahatın mahiyyətini qəbul etmişdi.

Dörd illik işin əsas nəticələri bu şəkildə göstərilə bilər:

- İnkişaf etmiş ölkələrdə kadastr sistemləri çox mükəmməl kimi yaranırlar. Mükəməlliyə səy prosedurun çətinliyinə, yavaşmasına və bahalaşmasına gətirib çıxarır.
- Nəticə olaraq kadastr sistemlərinin islahat layihələrinin əsas məqsədlərindən biri bu sistemlərin xidmətlərinin mükəmməlləşdirilməyə yaxınlaşdırılmasıdır.
- Kadastr sistemlərinin avtomatlaşdırılmasına mükəməlləşdirilmə yolunda ən uyğun bir alət kimi baxılır, bununla belə kadastr prosedurları aspektləri nəzərə alınmazsa təkmilləşmədə olan ənənəvi sistemlərin avtomatlaşdırılması müvəffəqiyyətsizliyə gətirə bilər.
- Kadastr sistemlərinin innovasiyaları torpaq informasiya sistemlərinə tətbiq meylli olur.
- Kadastr kontekstində özünü doğrultma və özəlləşdirilmə mövzuları daha da əhəmiyyətli olur.
- “Kadastr 2014”-ün tərkibində torpağa özəl və ictimai hüquqlardan və mülkiyyətçilərin və torpaqdan istifadəçilərin hüquqlarının məhdudlaşdırılması haqda tam sənədləşdirmə olacaq. Bu tamamilə uyğunlaşmış və avtomatlaşdırılmış, torpağın qeydiyyatı və kadastr xəritəçəkmə prosesinə bölünmədən, böyük torpaq-informasiya sistemlərinin bir hissəsi olacaq. Bir çox funksiyalarını özəl təşkilatların icra edəcəyinə baxmayaraq, kadastrın aparılması dövlətin nəzarətində qalacaq və “Kadastr 2014” bütünlüklə öz xərcini ödəyəcək.

- “Kadastr 2014” müasir sistemlərə nəzərən cəmiyyətin müxtəlif təbəqələri üçün daha ucuz qiymətlərlə “optimal xidmətlər” göstərəcəkdir.

Sorğunun nəticələrinə əsaslanaraq, I hissə mövcud olan kadastr sistemlərinin xülasəsidir, II hissə isə islahatlar və kadastr sahəsində inkişaf yönümlərinin xülasəsidir. III hissədə “Kadastr 2014”-ün görünüşü və 6 qaydası göstərilmişdir, onların qiymətləndirilməsi IV hissədədir. V hissə “Kadastr 2014”-də yerölçənlərin rolundan bəhs edir. VI hissə yerölçənlərin əhəmmiyyətli rol oynaması üçün nə edəcəyindən, FİG və beynəlxalq təşkilatlar “Kadastr 2014”-ə necə köməklik göstərə biləcəyindən bəhs edir. VII hissə isə xülasədir.

1. MÖVCUD KADASTR SİSTEMLƏRİ

İnkişaf istiqamətinin araşdırmalarında və kadastr sisteminin formalaşmasının gələcək görüntülərində işçi qrupunun birinci addımı mövcud olan kadastr sistemlərinin öyrənilməsi idi. Bu məqsədlə birinci illik iclasda sorğu üçün yeni anketlər düzəltmək qərarına gədilər ki, onların nəticələri bütün dünyada cari kadastrın inkişafının anlaşılmasını təmin edə bilərdi.

Anketdəki suallar kadastr sistemlərinin yaxın gələcəkdə baş verə biləcək dörd əsas aspektlərinin - onların güclü və zəif tərəflərinin, keçiriləcək islahatların və əhəmətlərin öyrənilməsinə yönəldilmişdi. 1995-ci ilin fevralında nümayəndələrə və komissiyanın müvafiq üzvlərinə 70 anket göndərilmişdi. İşçi qrupu Avstraliyanın 7 ştatı daxil olmaqla dünyanın 31 ölkəsindən cavab aldı.

1.1 və 1.2 nomrəli fəsillər mövcud olan kadastr sistemlərini xarakterizə edərək sorğunun nəticələri haqda yekun məlumat verir. Sorğuların bütün nəticələri və suallara cavablar haqda məlumatı müəlliflərdən almaq olar.

1.1 Dörd əsas aspekt

Növbəti dörd aspekt sorğunun bir hissəsidir və mövcud olan kadastr sistemlərinin görüntüsünü verir: hüquqi və təşkilati xarakteristikalar; planlaşdırılmanın dərəcəsi və nəzarəti; çox məqsədli kadastrın aspektləri və dövlət və özəl sektorların məsuliyyəti.

A) Hüquqi və təşkilati xarakteristikalar

Kadastr sistemlərinin əsas elementləri 1.1. cədvəlində göstərilmişdir. Kadastr sistemləri üçün əsas ola bilərlər: torpağa olan hüququn qeydiyyatı, torpaq üzrə əqd sənədlərinin qeydiyyatı və ya bu ikisinin kombinasiyası. 31 ölkədən 21-i cavab verdilər ki, onların kadastr sistemləri hüquqların qeydiyyatı əsasında qurulub, yəni torpağın hər bir hissəsi xəritədə qeyd olunur, hüquqlar isə reyestrdəki yazılara müvafiq olur. 26 ölkədə torpaq sahəsi qeydiyyatın əsas elementidir. 23 ölkədə vətəndaş hüquqları hüquqi əsasdır. 24 halda torpağa mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı mütləqdir.

Kadastr sistemlərinin əsas elementləri

Suallar	Cavablar		
Qeydiyyat əsaslanır	Hüquqlara: 23	Sənədlərə :5	Bu iki əsasın kombinasiyasına: 5
Kadastr vahididir	Torpaq sahəsi: 26	Əmlak kompleksi: 4	Mülkiyyətçinin adı: 1
Hüquqi əsasdır	Ümumi hüquq: 7	Vətəndaş hüququ: 23	Xüsusi hüquq: 2
Mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatı	Məcburi deyil: 4	Məcburidir: 24	Kombinasiyalıdır: 3
Torpağa hüquqların qeydiyyatı prosesi əsaslandırılırmı?	Hə: 10	Yox: 17	

Cədvəl 1.1

Anketdə qeyd olunan kadastr aspektlərinin hüquqi nəticələri 1.2. cədvəlində göstərilmişdir. Orta

kadastr sistemində qeydiyyatı aparılmış torpağa mülkiyyət hüquqlarının hüquqi müdafiəsi çox etibarlı görünür. Qeydiyyatın hüquqi gücünün həm pozitiv (qeydiyyatı aparılmış hüquqlar korrektdir), həm də neqativ (qeydiyyatı aparılmamış hüquqlar mövcud sayılmır) effektləri var. Hətta səhf qeydiyyat halından irəli gələn tələfat zamanı əsasən dövlət məsuliyyət daşıyır.

Əksər dövlətlərdə torpağın qeydiyyatı və kadastr xəritəçəkməsi kadastr sistemlərinə daxildir. Bir çox ölkələrdə kadastr xəritələri qeydiyyatın bir hissəsidir, lakin bu Honkonkda, Yunanıstanda, Latviyada və Avstraliyanın ştatlarının əsas hissəsində əhəmiyyətli dərəcədə deyildir.

Torpağın qeydiyyatı hüquqlara marağı özündə əks etdirir, lakin bu məhdud və məsuliyyətlidir.

Kadastr sistemlərinin əsas hüquqi aspektləri

Suallar	Cavablar		
Qeydiyyatın hüquqi gücünün neqativ effekti (qeydiyyata alınmamış hüquqlar mövcud sayılmır)	bəli: 21	xeyr: 7	hər ikisi: 1
Qeydiyyatın hüquqi gücünün pozitiv effekti (qeydiyyata alınmış hüquqlar korrektdirlər)	bəli: 27	xeyr: 3	hər ikisi: 1
Vətəndaşın hüquqları qeydiyyatla müdafiə olunurmu?	bəli: 28	xeyr: 2	hər ikisi: 1
Qeydiyyatın səhf aparılmasından irəli gələn fəsadlara görə dövlət məsuliyyət daşıyırımı?	bəli: 23	xeyr: 5	hər ikisi: 1
Kadastrın tərkibi:	torpağın qeydiyyatı: 29	kadastr xəritəçəkməsi: 28	başqa prosedurlar: 10
Kadastr xəritələri qeydiyyatın bir hissəsidirmi?	bəli: 20	xeyr: 9	hər ikisi: 1
Torpağa maraqlara daxildir:	hüquqlar: 31 xüsusi hüquqlar: 10	məhdudiyətlər: 26 girovlar: 4	məsuliyyət: 20 başqaları: 4
Sərhədlərin konsepsiyası:	təsbit olunmuş sərhədlər: 27	təsbit olunmamış sərhədlər: 5	
Torpaq sahələrinin hüquqi sərhədləri:	sərhəd nişanları: 19 ölçüləri: 16	kadastr xəritələri: 13 başqa: 5	koordinatlar: 14

Cədvəl 1.2

Cədvəl 1.3-də göstəriləndiyi kimi, bir çox dövlətlərdə topoqrafik xəritəçəkmə ilə hüquqi, texniki və təşkilati əlaqələr var. 9 dövlətdə kadastr və topoqrafik xəritəçəkməyə görə eyni təşkilat cavabdehlik daşıyır.

Əksər hallarda kadastr dövlətin bütün ərazisini əhatə edir. Ancaq az əhəmiyyətli ərazilər istisna təşkil edir. Kadastrlar əsasən mükəmməl xarakter daşıyır. Bu o deməkdir ki, torpaq sahələri sistemli şəkildə qeydiyyata alınır.

Topoqrafik xəritəçəkmənin və kadastrın tamlığının əlaqəsi

Suallar	Cavablar	
Topoqrafik xəritəçəkmə ilə hüquqi, texniki və təşkilati əlaqələr varmı?	bəli: 25 bəzi təşkilatlar: 9	xeyr: 6
Kadastr dövlətin bütün ərazisini əhatə edirmi?	bəli: 25	xeyr: 6
Kadastr mükəmməl xarakter daşıyırımı (yəni, torpaq sahələri sistemə və ya sistemə qeydiyyata alınır)?	bəli (sistemə):28	xeyr (sistemə): 4

Cədvəl 1.3

B) Planlaşdırmanın və nəzarətin dərəcələri

Strateji planlaşdırmanı, idarəetməni və əməliyyata nəzarəti kadastr sisteminin hər iki komponenti - torpaq qeydiyyatı və kadastr xəritəçəkmə üçün dövlətlərin yarısından çoxunda bir təşkilat yerinə yetirir və bütün hallarda bu təşkilat dövlətə məxsusdur. Qalan ölkələrdə strateji planlaşdırma və idarəetməyə nəzarət məsələlərini bir hissəsi özəl olan müxtəlif təşkilatlar yerinə yetirir. Lakin, Cədvəl 1.4-dən göründüyü kimi, kadastr sistemlərinə strateji məsuliyyət, yəni strateji planlaşdırma, həmişə dövlət sektorlarının əlində olur.

Kadastr sistemində planlaşdırılma və nəzarət üzrə məsuliyyət

S = Strateji planlaşdırma		
İ = İdarəetməyə nəzarət		
Ə = Əməliyyat nəzarəti	Torpaq qeydiyyatı	Kadastr xəritəçəkmə
SİƏ bir dövlət təşkilatında	15	16
SİƏ bir yarımdövlət təşkilatında	1	1
Sİ bir dövlət təşkilatında / Ə başqa dövlət təşkilatında	7	1
S bir dövlət təşkilatında / İƏ başqa dövlət təşkilatında	3	4
S bir dövlət təşkilatında / İ başqa dövlət təşkilatında / Ə üçüncü dövlət təşkilatında	5	6
S bir dövlət təşkilatında / İ başqa dövlət təşkilatında / Ə özəl təşkilatında	-	2

Cədvəl 1.4

C) Çox məqsədli kadastrın aspektləri

Kadastr sistemləri əsasən mülkiyyət hüquqlarının qaranlıq (təminatı) və vergiyə cəlb edilmənin təmin olunması məqsədilə yaradılmışdır¹. Sorğunun nəticələri bu faktı təsdiq etdi, belə ki, 31 ölkədən 27-i bu iki məqsədi göstərmişlər. Həmçinin bir çox dövlətlər onu da qeyd ediblər ki, kadastr məlumatları eyni zamanda kommunikasiya idarəetməsi, baza xəritəçəkməsi, dəyərin müəyyənəşdirilməsi, yerquruluşu və ətraf mühitə təsirinin qiymətləndirilməsi məqsədilə də istifadə olunur (Cədvəl 1.5). Lakin bütün bu məqsədlər üçün hər yerdə hüquqi baza yoxdur.

Kadastr sistemlərinin yaradılmasının məqsədləri

Kadastrın köməyi ilə həll olunan məsələlər:		Hüquqi baza mövcuddurmu?	
		bəli	xeyr
hüquqi	27	27	2
fiskal	27	19	7
kommunikasiya idarəetməsi	24	17	11
baza xəritəçəkmə	26	17	10
dəyərin müəyyənəşdirilməsi	23	16	7
yerquruluşu	25	14	11
ətraf mühitə təsirin qiymətləndirilməsi	26	10	9
digər	3	2	–

Cədvəl 1.5

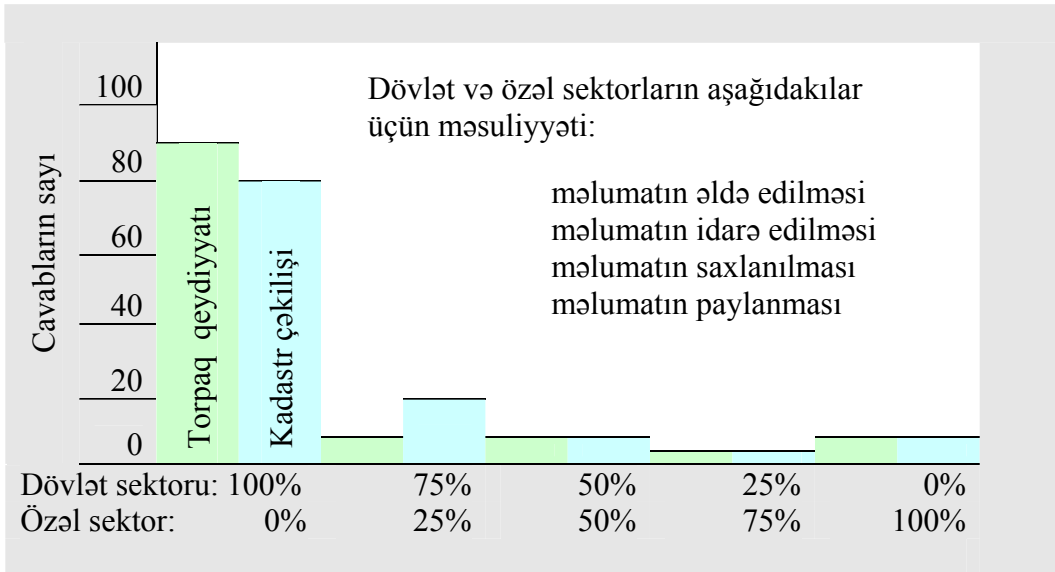
C) Dövlət və özəl sektorların məsuliyyəti

Yeni dövlət idarəçiliyi zamanı anket suallarından biri məsuliyyətin dövlət və özəl sektor arasında bölünməsi idi (cədvəl 1.6). Əvvəlcə kadastr sistemləri bütünlüklə dövlətin əlində idi və dövlət ona görə məsuliyyət daşıyırdı və kadastr ilə bağlı bütün məsələləri həll edirdi.

Sorğunun nəticələri göstərdi ki, bu məsələ hələ də diskussiyalar üçün mövzudur. Lakin, sorğu həmçinin onu da göstərdi ki, kadastrın müəyyən funksiyalarının özəl sektora ötürülməsi prosesi bir neçə il öncə başlayıb (cədvəl 1.7). Xüsusilə, torpağın qeydiyyatını və kadastr çəkilişlərini həmçinin özəl sektorlar maliyyələşdirməlidir (cədvəl 1.8).

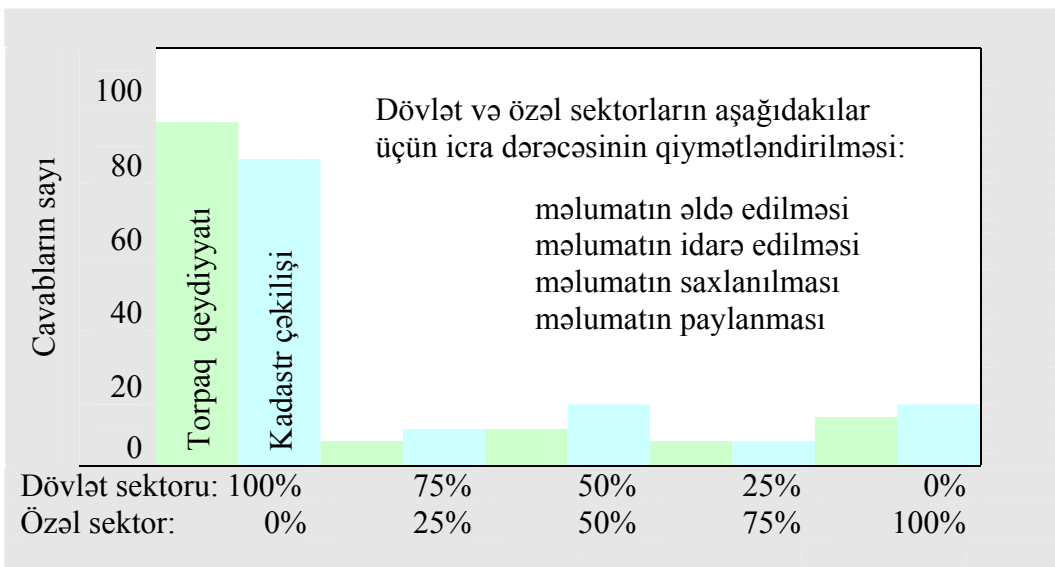
¹ Larsson (1991), səh. 15: Tarixən torpaq haqda yazılar iki əsas məsələnin həlli üçün aparılıb. Birinci növbədə - dövlət xəzinəsində olan bu yazılar, əsasən dövlətin ehtiyacları üçün aparılıb və torpağın tam və dəqiq vergiyə cəlb edilməsi üçün əsas baza olub. İkincisi - bu, özəl sektorun ehtiyaclarının ödənilməsinə gətirib çıxaran, torpağa aid mülkiyyətçilik və başqa hüquqların qeydiyyatının yaranmasına səbəb olan "hüquqi" yazıdır.

Dövlət və özəl sektorların məsuliyyəti



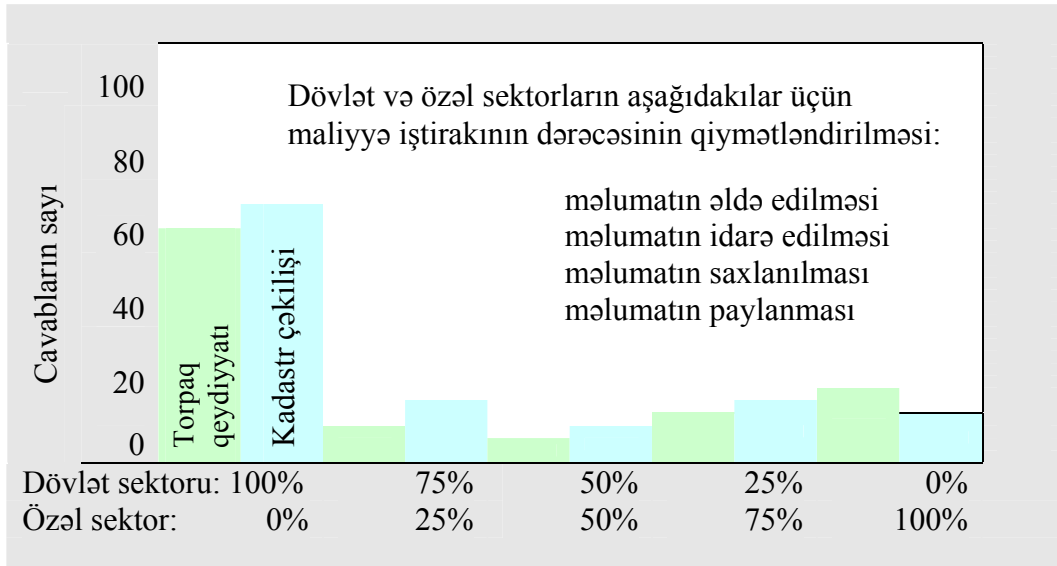
Cədvəl 1.6

İcra dərəcəsi: dövlət və özəl sektorların iştirakı



Cədvəl 1.7

Dövlət və özəl sektorların maliyyə iştirakının dərəcəsi



Cədvəl 1.8

1.2 Güclü və zəif tərəflər

Anketin növbəti bölməsində sorğu keçirilənlərdən kadastr sistemlərinin güclü və zəif tərəflərini göstərmək xahiş olunmuşdu. Çoxlu güclü və zəif tərəflər göstərilmişdir, bundan əlavə yalnız bir neçə cavab oxşar olmuşdur. 1.9 və 1.10 cədvəlləri kadastr sistemlərində üzə çıxmış daha çox yayılmış güclü və zəif tərəflərin siyahısından ibarətdir.

Daha çox rast gəlinən güclü tərəflər özəl əmlak hüququna və sistemin hüquqi təhlükəsizliyinə dövlətin təminatıdır (qarantıyasıdır). İstifadəçilər üçün sürətli xidmət və ərazinin tamamilə əhatə olunması o qədər də çox sadalanmamışdır.

Sistemlərin daha çox rast gəlinən zəif cəhətləri komüterləşmənin məhdudluğu və iki komponentin - “torpağın qeydiyyatı” və “kadastr xəritəçəkilməsi”nin bir-bir ilə zəif əlaqəsidir. Qalan cavablar maliyyə, müdiriyyət və təşkilati sahələrdə çatışmazlıqlar kimi ümumiləşdirilə bilər.

Mövcud kadastr sistemlərinin güclü tərəfləri

Hüquqa dövlətin təminatı (qarantiyası), hüquqi təhlükəsizlik	10
İstifadəçilər üçün sürətli xidmət	9
Bütünlüklə əhatə edilmə	9
Hərtərəfli, mütləq təhlükəsizlik sistemi	7
Avtomatlaşdırılmış və kompüterləşdirilmiş sistem, rəqəmli ölçmələr	6
Başqa məqsədlər üçün xidmət sistemi (məsələn, LIS üçün baza kimi)	4
Müxtəlif sistemlərin inteqrasiyası	3
Bir təşkilatda torpaq qeydiyyatı və kadastr xəritələri	3
Hüquqi müdafiə, hüquqi əsas	3
Yaxşı kartoqrafik əsas	2
Daxili ehtiyacların ödənilməsi (bazara adaptasiyada çeviklik)	1
Mərkəzləşsizdirmə /strukturlar (özəl sektorun cəlb olunması)	
Sistemə ucuz müraciət (iqtisadiyyata cəlb olunması)	
Mərkəzləşdirilmiş idarəetmə (peşə)	

Cədvəl 1.9

Mövcud kadastr sistemlərinin zəif tərəfləri

Məhdud kompüterləşmə	9
Əmlaka hüquqların qeydiyyatı və kadastr xəritələrinin əlaqəsi lazımi qədər effektiv deyil	9
Milli xüsusiyyətlər daha böyükdür	3
Müxtəlif təşkilatların torpaq üzərində dövlət nəzarəti	3
Büdcədən maliyyələşmə və aşağı büdcə ehtiyatları	3
Qanunvericiliyin çatışmazlığı	3
Xəritələrin aşağı səviyyədə dəqiqliyi	3
Gec yeniləşmə, sifarişçi üçün zəif xidmət	3
Maliyyə modeli uyğun deyil	3
Bahadır / məlumatların və işin təkrarlanması / sahələrin zəif dəqiqliyi	2
Sistem kifayət qədər effektiv deyil /ərazinin zəif əhatə edilməsi	1
Yüksək investisiya qiyməti / sərt struktur, elastikliyin kifayət qədər olmaması	
Qanunvericilik səviyyəsində başqa məqsədlərlə zəif inteqrasiya	

Cədvəl 1.10

2. KADASTR İSLAHATLARI VƏ ƏNƏNƏLƏRİ

Başqa suallar kadastr sistemlərinin islahatlarına və inkişaf əhəmiyyətlərinə aid idi. Növbəti bölmələr onun nəticələrini ümumiləşdirir.

2.1 Baş verən islahatlar

İslahatlar icra olunurmu sualına 31 nəfərdən ancaq 2-si cavab verib ki, islahatlar ümumiyyətlə icra olunmur. Onların əksəriyyəti cavab verib ki, islahatlar müşahidə olunur: onlar ya planlaşdırılıb (13), ya inkişaf etməkdədir (21), yaxud başa çatdırılıb (8).

İslahatların məqsədləri barədə suala isə əksəriyyət cavab verib ki, islahatların mühüm məqsədi istehlakçılara xidmət göstərməkdir (cədvəl 2.1). Məlumatların vaxtılı-vaxtında yenilənməsi, sistemin effektivliyinin yüksəldilməsi, həmçinin çoxməqsədli kadastrın yaranması kimi məqsədlər isə müştərilərə daha yaxşı və daha effektiv xidmət göstərmək üçündür. Kadastrın iqtisadi tərəfi və özəl sektorun iştirakı daha az əhəmiyyətli kimi qəbul olunub. Bu belə bir təəssürat yaradır ki, bunlar kadastrın ilkin məqsədləri yox, daha çox gedən islahatların törəməsidir.

İslahatların məqsədləri			
İslahatların məqsədləri	çox mühüm	mühüm	az mühüm
Xidmətlərin göstərilməsi	27	1	–
Məlumatların keyfiyyətinin yüksəldilməsi (aktuallıq)	22	5	1
Kadastrın effektivliyi	20	8	–
Məlumatların keyfiyyətinin yüksəldilməsi (dəqiqlik)	18	10	–
Çoxməqsədli kadastrın qəbul edilməsi	16	9	2
Kadastrın iqtisadi aspekti	14	11	1
Özəl sektorun iştirakı	6	12	8
Digər	–	–	11

Cədvəl 2.1

2.2 Ənənələr

Kadastr sistemlərinin texniki təminatına aid olan cavablar göstərdilər ki, daha çox mühüm ənənələr sistemin avtomatlaşdırılması və məlumatların rəqəmsal formaya salınmasıdır (cədvəl 2.2). Şəbəkələr və məlumat bazalarının yaranması rəqəmsal əsrə doğru birinci addımlardır.

Texniki ənənələr

• Sistemlərin avtomatlaşdırılması, skanlaşma və digitallaşdırma	16
• Şəbəkənin yaradılması, başqa sistemlərlə əlaqə	8
• Məlumat bazasının yaradılması	7
• GPS / DGPS	4
• Məlumat mübadiləsinin standartları	2
• Ortofoto	1

Cədvəl 2.2

Çox vaxt torpaq-məlumat sistemi adlanan (TMS) və çoxfunksiyalı kadastrın yaranmasına aparan rəqəmsal əsrə gedən yol qanunvericilik ənənələrində dəstəklənir (cədvəl 2.3). Yeni qanunvericiliyin və yeni maliyyə modellərinin yaranması hüquqi aspektlərin inkişafının ənənələridir.

Hüquqi Ənənələr

• Çoxfunksiyalı kadastrın yaradılması (TMS)	8
• Yeni qanunvericilik	3
• Yeni maliyyə modeli	2
• Məxfilik aspektləri	1
• Sənəd qeydiyyatından hüquqların qeydiyyatına keçid	1
• Ödəniş strukturunun dəyişməsi	1

Cədvəl 2.3

Kadastrın təşkilati aspektlərinin inkişaf ənənələrinin araşdırılması göstərdi ki, gələcəkdə torpaq məsələləri ilə məşğul olan müxtəlif təşkilati strukturların inteqrasiyası önə keçə bilər. Bu kadastr sistemləri ilə ətraf mühit məlumatları və təbii sərvətlər monitorinqi ilə bağlı məlumatların əlaqəli ola bilməsini göstərən ənənədir (cədvəl 2.4).

Yeni dövlət idarəçiliyi əsri güclü dövlət strukturlarının zəifləməsinə və özəl sektorun daha aktiv iştirakına doğru yönəldilmiş ənənələrlə müşahidə oluna bilər. Həmçinin işçi heyətinin sayının azaldılması və daha yaxşı özünü doğrultma kimi ənənələr də bunu təstiqləyir (cədvəl 2.4).

Təşkilati Ənənələr

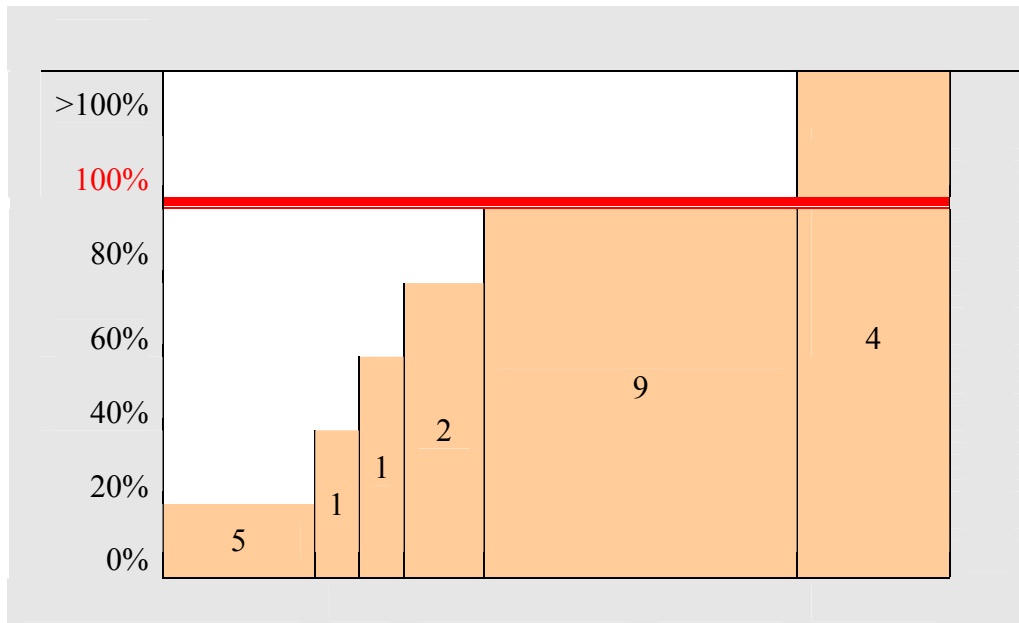
• torpaq idarəçiliyini aparan təşkilati strukturların inteqrasiyası	6
• güclü dövlət strukturlarının zəifləməsi və özəl sektorun daha aktiv iştirakı	5
• işçi heyətinin ixtisarı	4
• daha yaxşı və ya tam özünü doğrultma	3
• ətraf mühit məlumatları və təbii sərvətlər monitorinqi ilə əlaqə	3
• sistemin mərkəzsizləşdirilməsi	2
• qərar vermə prosesinə daha yaxşı dəstək	2
• peşə sərhədlərinin silinməsi	1

Cədvəl 2.4

2.3 Özünü Doğrultma Aspektləri

Anketdə rəyi soruşulandıqdan özlərində mövcud olan kadastr sistemlərinin məlumatların toplanmasından sonra özünü doğrultma dərəcəsinin qiymətləndirilməsi xahiş olunmuşdu ki, nəticədə özünü ödəmə prosesi yeni dövlət idarəetmə əsrinin mühüm aspekti olmalı idi. Nəticələr çox maraqlı bir şəkildə: cavab verənlərin yarısından çoxu özünü ödəmə dərəcənə 100% və daha çox kimi göstərmişdi (cədvəl 2.5).

Məlumat toplama prosesinin bitməsindən sonra özünü ödəmə dərəcəsinin qiymətləndirilməsi



Cədvəl 2.5

1996-cı ildə Budapeştdə keçirilən illik iclasın iştirakçıları məsələnin müzakirəsi zamanı bu nəticəyə gəliblər ki, müxtəlif insanlar özünü ödəmə terminini cürbəcür başa düşürlər, buna görə onlar müqayisə edə bilmirlər. Bu problemi müzakirə etmək və ikinci anket tərtib etmək təklif olundu.

50-dən çox ölkədən çox yaxşı cavablar alınmışdır. Onlar 1997-ci ildə Penanqda keçirilən illik iclasda ətraflı müzakirə olunmuş və hesabatda daxil edilmişdi (Stuedler və b., 1997). Baxmayaraq ki, əvvəlcə də şübhələr var idi, indi aydın oldu ki, kadastr sisteminin özünü ödəmə dərəcəsinin təyini çox çətin məsələdir. Sistemin spesifik detalları və həmçinin bir çox sosial və etnik xüsusiyyətlər kadastr sisteminə öz təsirini göstərə bilər. Məsələnin siyasi tərəfi həmçinin çox mühümdür və onun qiymətləndirilməməsi səhifə nəticələrə gətirə bilər.

Lakin əsas əhəmiyyətli aydın oldu. Özünü ödəmə aspekti yeni dövlət idarəetmə əsrinin çox vacib kriteriyasıdır və onun təsiri kadastr sahəsində strateji qərarların verilməsində artacaqdır.

2.4 İslahatların ümumi aspektləri və ənənələrin ümumiləşdirilməsi

İkisini çıxmaq şərtilə, bütün dövlətlərdə kadastr islahatı ya planlaşdırılır, ya inkişaf edir ya da başa çatıb. Baxmayaraq ki, islahatların məqsədləri dövlətdən aslı olaraq dəyəşir, həmçinin ümumi aspektlər də var.

İslahatların məqsədləri:

- effektivliyin və xərc/gəlir nisbətinin artırılması vasitəsilə xidmətin yaxşılaşdırılması;
- iqtisadiyyata özəl sektorların daha aktiv cəlb edilməsi;
- daha çox məlumatların keyfiyyətinin yüksəldilməsinin təmin edilməsi;
- doğru məlumatlarla təmin edilmə;
- istənilən vaxt istifadəyə yararlı məlumatlara malik olmaq.

Kadastr sistemlərinin inkişaf ənənələri:

- milli koordinat sistemi üzərində qurulmuş rəqəmli kadastr xəritələrinin tətbiqi;
- torpaq barəsində mövcud olan məlumatların rəqəmli formaya keçirilməsi;
- sənədlərin qeydiyyatı sistemindən hüquqların qeydiyyatı sistemə keçmək;
- müxtəlif məlumat bazalarının inteqrasiyası ilə torpaq-məlumat sistemlərinə kadastrın tətbiqi;
- binaların, tikililərin və torpağın qeydiyyatı sistemlərinin birləşdirilməsi;
- kadastr və torpaq resurslarının idarəsi təşkilatlarında işçi heyətinin azaldılması;
- regionlaşdırma və özəl sektorun daha geniş cəlb edilməsi;
- ən azı məlumatların işlənməsi və investisiya xərclərini ödəyə biləcək özünü doğrultma mexanizminin tətbiqi.

3. GƏLƏCƏK KADASTR SİSTEMİNİN GÖRÜNÜŞÜ (KADASTR 2014)

3.1 Kadastr Sistemləri Sahəsində Ənənəvi Təriflər

Delftdəki seminarıda professor Co Henssenin (1995, p. 5) verdiyi “torpaq”, “kadastr”, “torpaq qeydiyyatı” və “torpaq protokollaşdırılması” kimi təriflər “Kadastr 2014” sistemi üzərində işin əsasına qoyulub.

Bu təriflər mövcud situasiyaya adaptasiya olunublar. Gələcək kadastr sistemi üçün Henssen tərifləri daha geniş olmalıdır. Bu 3.2 bölməsində yerinə yetiriləcəkdir.

Henssen tərifləri:

TORPAQ SAHƏSİ

Torpaq sahəsi yer səthinin bir hissəsi kimi, orada yerləşən su, torpaq, dağ süxurları, faydalı qazıntılar və karbohidrogenlər və ona məxsus hava boşluğu ilə bir yerdə təyin edilir. Yer kürəsinin bu hissəsinə məhdud sahəyə malik olan su və ya dənizlə örtülən bütün obyektlər daxildir.

KADASTR

Kadastr - ölkənin rayon daxili əmlaklarının sərhədlərinin çəkilməsinə əsaslanan, ictimai məlumatların sistemləşdirilmiş siyahisidir.

Belə sahələr sistemləşdirilmiş şəkildə fərdi ad və ya nömrə vasitəsilə eyniləşdirilir. Kiminsə mülkiyyətində olan belə sahələrin ümumi görünüşü və onların eyniləşdirilmiş nömrələri adətən böyük miqyaslı xəritələrdə və hər bir sahənin tipi, görünüşü, dəyəri və sahiblik hüququ qeyd edilə bilən qeydiyyat jurnalları ilə birlikdə göstərilir, yəni kadastr “harada?” və “nə qədər?” suallarına cavab verir.

TORPAQ QEYDİ

Torpaq qeydi saziş yolu ilə torpaq hüquqlarının rəsmi şəkildə təsbitidir (alqı/satqı sənədlərinin qeydiyyatı, hüquqların ötürülməsi, bağışlama və s.) və ya mülkiyyət hüquqlarının qeydiyyatıdır. Bu o deməkdir ki, torpaq sahəsinin satılması zamanı hüquq sahibinin dəyişməsinə aid olan torpaq sahəsi üzərində hüquqların qeydiyyatı və ya sazişin (sənədlərin) qeydiyyatı haqqında rəsmi yazı mövcuddur.. Bu tərif öz növbəsində “kim?” və “necə?” suallarına cavab verir.

TORPAQ PROTOKOLLAŞDIRILMASI

Hüquqların qeydiyyatı və kadastr adətən bir- birini tamamlayır və interaktiv sistem kimi fəaliyyət göstərir. Prinsipcə kadastr “hüquq- obyekt” münasibətinə, hüquqların qeydiyyatı isə “subyekt- hüquq” münasibətinə diqqət yönəldir. Başqa sözlə, kadastr “harada?” və “nə qədər?”, hüquqların qeydiyyatı isə “kim?” və “necə?” suallarına cavab verir.

“Torpaq qeydi” və “kadastr” bir-birini tamamladığına görə "torpaq protokollaşdırılması"

termini bu iki komponentin bir-birinə aid olduğunu göstərir və nəticədə “kadastr” və “hüquqların qeydiyyatı” anlayışlarının mənasını daşıyır.

3.2 “Kadastr 2014” üçün təriflər

İşçi qrupu məsləhət görür ki, “Torpaq obyektləri” və “Kadastr 2014” anlayışları verilməlidir.

TORPAQ OBYEKTİ

Torpaq obyektı – yerin elə bir sahəsidir (hissəsidir) ki, onun sərhədləri daxilində bircins (homogen) şərait mövcud olur (təsir edir).

Bu şəraitlər adətən qanunla müəyyən edilir. Hər bir cəmiyyət özünün üzvlərinin bir yerdə yaşaması üçün müəyyən qaydalar yaradır. Adətən bu qaydalar qanunla müəyyən edilir və cəmiyyətin yaşadığı müəyyən bir məkan çərçivəsində baş verən hadisələrə necə reaksiya verməli və ya necə başa düşməli olduğunu müəyyən edir. Müəyyən bir formada cəmiyyətin üzvlərinin hüquq və vəzifələri müəyyən edilir.

Əsasən bu vəzifələr individumların azadlıqlarının müəyyən mənada məhdudlaşdırılması deməkdir.

Hətta çaylar, göllər, meşələr və dağlar kimi təbii obyektlər müəyyən mənada qanunla müəyyən edilir.

Əgər qanun yer kürəsinin təsbit edilmiş (qeyd edilmiş) bir hissəsində hadisələri, hüquqları və ya onların məhdudlaşdırılmasını müəyyən edirsə, bu müəyyən torpaq sahəsini təyin edir.

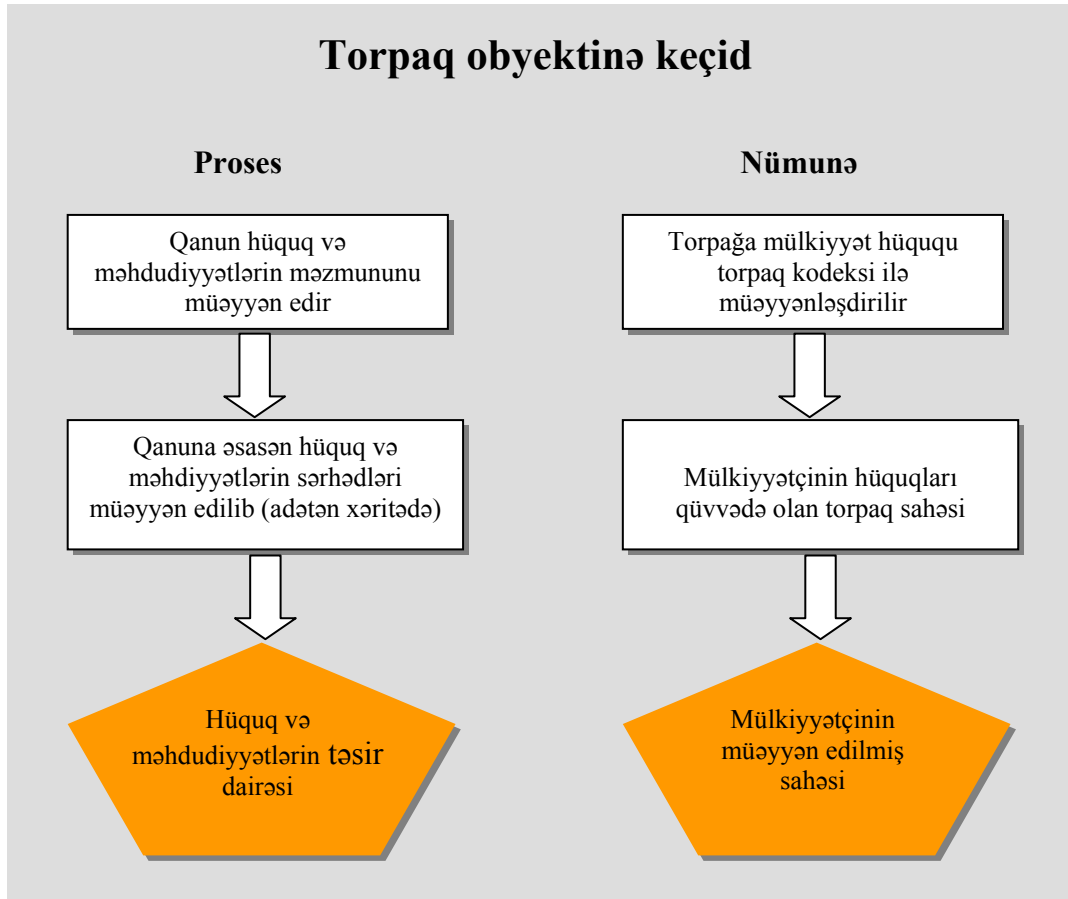
Özəl və ya ictimai hüquqlarla hüquqi parametrləri müəyyən edilmiş torpaq sahəsi “qanunlaşdırılmış torpaq sahəsi” adlana bilər. Torpaq sahəsinə aid olan qanunlar hüquqların və məhdudlaşdırılmanın ümumi mənasını müəyyən edir.

Qanunlaşdırılmış torpaq sahələrinin nümunələri:

- özəl torpaq sahələri;
- ənənəvi hüquqlar gücdə olan torpaqlar;
- dövlətlər, ştatlar, rayonlar və bələdiyyələr kimi administrativ vahidlər;
- sular, təbiətin müəyyən zonaları, səsdən və çirklənmədən qorunan ərazilər üçün mühafizə zonaları;
- torpaqdan istifadə zonaları;
- təbii sərvətlərin işlənməsinə və istismarına icazə verilən rayonlar.

Nadir şəraiti olan və müəyyən hüquqi məhdudluğu olmayan torpaq sahəsi “fiziki torpaq obyektı” adlana bilər. Dağlarla, sularla, evlərlə, küçələrlə və başqa qanunlaşdırılmamış parametrlərlə örtülmüş torpaq sahəsi “fiziki torpaq obyektı” adlandırıla bilər.

Torpaq sahəsindən “torpaq obyektinə” keçid şəkil 3.1-də göstərildiyi kimi ola bilər.



Şəkil 3.1

KADASTR 2014

Henssenə (1995) görə aşağıdakı tərif ancaq mülkiyyətçilik qanunu üzərində qurulmuşdur. Bu tərif özəl əmlak qanununun ictimai və ənənəvi aspektləri əsasında müəyyənləşdirilib:

“Kadastr 2014”- ölkə və ya rayon daxilində sərhədlərin çəkilməsinə əsaslanaraq bütün qanunlaşdırılmış torpaq sahələri haqqında məlumatların sistemləşdirilmiş şəkildə sıralanmış ictimai siyahısıdır. Belə qanunlaşdırılmış torpaq obyektləri hər obyektə aid xüsusi nömrənin və ya adın köməyi ilə sistemləşdirilmiş şəkildə eyniləşdirilir. Obyektlərin statusu özəl və ya ictimai hüquqla müəyyənləşdirilir. Sərhədlər və fərdi təsvirlərlə birlikdə identifikator hər bir obyekt üçün onun tipini, görünüşünü, dəyərini, qanuni hüquqları və onların məhdudiyyətlərini göstərir.

Torpaq obyektinin fərdi təsvirinə əlavə kimi “Kadastr 2014” qanunlaşdırılmış torpaq obyektləri haqda rəsmi yazıları saxlayır.

“Kadastr 2014” “harada, nə qədər, kim və necə?” suallarına cavab verir.

“Kadastr 2014” ənənəvi “kadastr” və “hüquqların qeydiyyatı” konsepsiyalarını əvəz edə bilər. O hərtərəfli işlənmiş torpaq qeydiyyatı sistemini təmsil edir.

3.3 "Kadastr 2014"-ün Xarakteristikaları

3.3.1 "Kadastr 2014"-ün 6 Qaydası

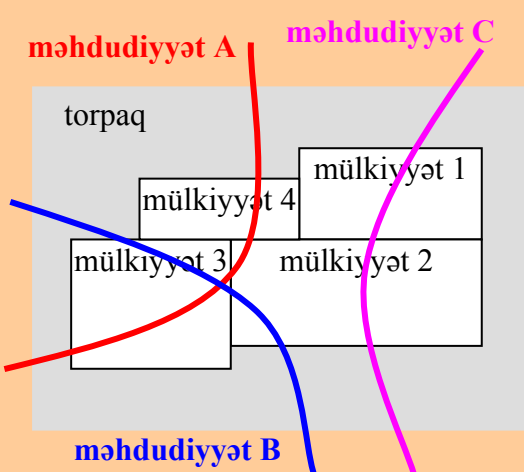
Mövcud kadastr sisteminə və anket sorğusuna əsaslanaraq işçi qrupu yaxın 20 ildə kadastr sisteminin inkişafında 6 qaydanı qəbul edib. Bu 6 qayda təyinat və məzmun, təşkilat, xəritələrin rolunun dəyişməsi, texniki inkişaf, özəlləşdirilmə və kadastr sistemlərinin özünü doğrultması məsələlərini əks etdirir.

Bu qaydalar "Kadastr 2014" sistemini müəyyən etmək üçün əsas olmuşdur.

3.3.2 "Kadastr 2014"-ün təyinatı və məzmunu

"Kadastr 2014"-də Qayda 1

"Kadastr 2014" ictimai hüquq və məhdudiyyətlər də daxil olmaqla torpağın bütün hüquqi vəziyyətini əks etdirəcəkdir!



Şərh: Dünyanın əhalisi artır. Müvafiq olaraq torpağa tələbat da artır. Fiziki və hüquqi şəxslərin mütləq nəzarəti artır və bu, problemə ictimai maraq vasitəsilə baş verir. Gələcəyin kadastr sistemi torpağın satışı ilə bağlı əqdlərin təminatını verməlidir və torpaq haqda bütün məlumatdan ibarət verilənlər bazasına kütləvi çıxışı təmin etməlidir.

Nəticə: Yeni tematik model lazımdır. Yerölçənlər ictimai hüququ nəzərə almalıdırlar.

Şəkil 3.2

"Kadastr 2014" kadastr məlumatlarını ənənəvi kadastrdan daha geniş əhatə etməlidir, çünki torpaq ehtiatları sahəsində vəziyyət xeyli dəyişib.

Torpağa və torpaqdan istifadə hüquqlarına və məhdudiyyətlərə aid ənənəvi qaydalar torpaq qanunvericiliyi yaranmamışdan əvvəl mövcud idi.

Hüquqi sistemin işlənməsi zamanı özəl mülk haqqında qanunların üstünlüyü prinsipinə əsaslanmaq lazımdır.

Əksər dövlətlərin konstitusiyaları təsbit edilmiş vətəndaş hüquqlarına malikdirlər, onların arasında əmlak əldə etməyə təminat vardır. Vətəndaş qanunvericiliyi bu zəmanəti təstiq edir və açıq prosedurlar təyin edir, institutlar isə vətəndaş hüquqlarını və onların mülkiyyətini qoruyur.

Belə prosedurlardan biri torpağa aid hüquqların qeydiyyatıdır, qeydiyyat mexanizmi isə hüquqların qeydiyyatıdır.

Torpaq qeydiyyatının 4 prinsipi var: kitabda qeydiyyat yazıları prinsipi; razılaşma prinsipi; aşkarlıq prinsipi; peşəkarlıq prinsipi. [Henssen, 1995].

Qeyd etmək lazımdır ki, bu prinsiplər, prosedurlar və onları institutları yüz ildən çoxdur ki, müvəffəqiyyətlə fəaliyyət göstərmiş və bu gün də fəaliyyət göstərirlər.

Özəl hüquqa aid olan vəziyyət 3.3 şəklində göstərilmişdir.



Şəkil 3.3

Vaxtilə mövcud olan sistemlər o qədər mükəmməl idilər ki, hüquqların təhlükəsizliyi 100%-dan artıq kimi görünürdü.

Yer kürəsinin artan əhalisi və yeni texnologiyaların inkişafı təbii ehtiyatların və yerin daha intensiv istifadəsinə gətirir. Buna görə də təbii sərvətlərdən mövcud hədsiz istifadədən, yerin məhvindən və zədələnməsindən qorunmaq üçün təbii ehtiyatlardan mütləq istifadə hüququnun məhdudlaşdırılmasına müəyyən ictimai zərurət vardır.

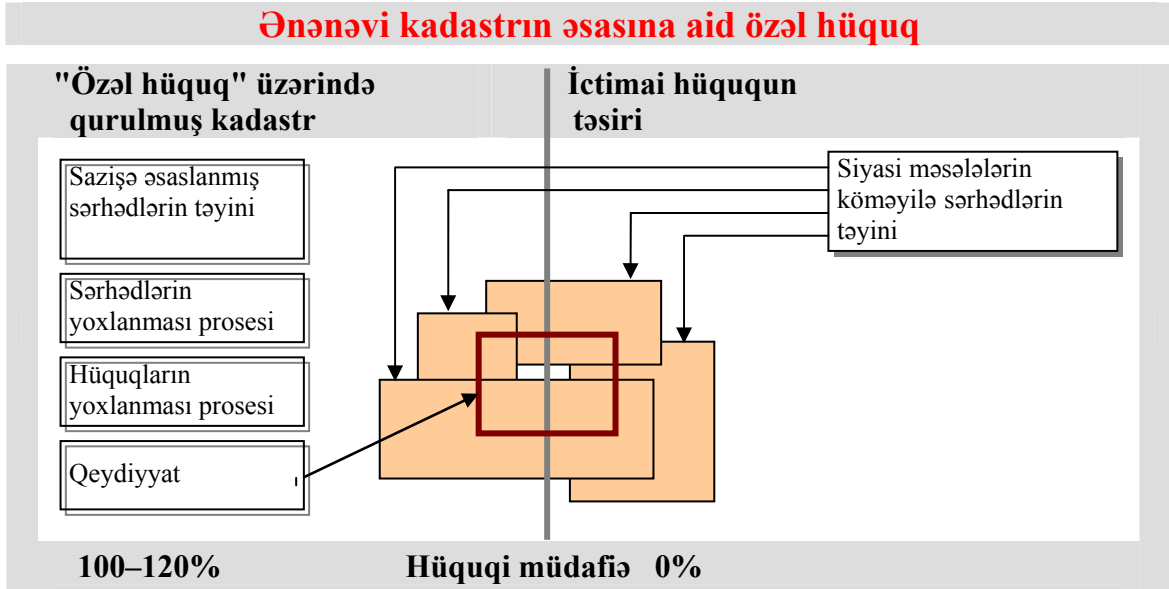
Özəl hüquqda ictimai maraqların özəl maraqlardan üstün olduğu hallarda torpaqların ekspropriasiya ehtimalı artıq nəzərdə tutulmuşdur. Başqa tərəfdən ekspropriasiya sərt və çətin tədbirdir, çünki dövlət hər konkret hala ayrılıqda baxmalıdır. Bu halda dövlət həmin məhdudiyyətlərin qüvvədə olduğu müəyyən zonalar yaratmağa başlayır.

İkinci Dünya müharibəsindən sonra xüsusilə çox ictimai qanunlar dərc edilmişdir. Torpaqdan istifadə, ətraf mühitin qorunması, səsdən müdafiə, tikinti hüququ, təbiəti məhvədən qoruyan qanunlar həmin ictimai qanunların köməyiylə tənzimlənmişdir.

Bütün bu qanunların əsası milli konstitusiyalarda qoyulmuşdur. Onlar müəyyən fəaliyyətlərə icazə verilən yaxud qadağan edilən əraziləri müəyyən edirlər. Bu ərazilərin sərhədləri prinsipcə özəl mülklərin sərhədlərindən asılı deyil, lakin onlar torpaqdan istifadəyə təsir edir.

Bu reqlamentasiya ictimai qanunların mülkiyyət hüquqlarına birbaşa təsirini göstərir, amma reqlamentasiya rəsmi qeydiyyatın bir hissəsi olmadığı üçün prinsiplial deyil. Baxmayaraq ki, əksər hallarda sahiblik hüququnun və məhdudiyyətlərin təyini prosesinin dəqiq çərçivəsi olur, amma nəticələr barədə ictimaiyyətə heç bir məlumat verilməmişdir. Belə ərazilərin müvafiq xəritələri qanun külliyyatının yaranması vaxtı qanun layihələrinin təsdiq edilməsindən əvvəl tərtib

edilir. Nəticədə belə sənədləşdirilmə müvafiq dövlət strukturlarında saxlanır. Maraqlanan vətəndaşlar və ya təşkilatlar mülk barədə məlumatları hüquq registrlərində tapa bilərlər. Hüquqi situasiyanın nəticəsi olaraq və öz növbəsində yuxarıda göstərilmiş ərazilərin müxtəlif təşkilatlarla demarkasiyasının özəlliklərindən irəli gələrək, başqa hüquq və məhdudiyyətlər barədə məlumat almaq üçün onlar çoxlu səy göstərməli idilər. Əgər vətəndaşlar müəyyən torpaq sahəsinə aid hüquqi situasiyanı bütünlüklə müəyyənləşdirməyiblərsə, onda onlar torpaqdan istifadəyə və onun planlaşdırılmasına xərclədikləri pul və ya vaxtlarını itirmək təhlükəsinə atıblar. Bu sual ilə bağlı situasiya cədvəl 3.4-də göstərilib.



Şəkil 3.4

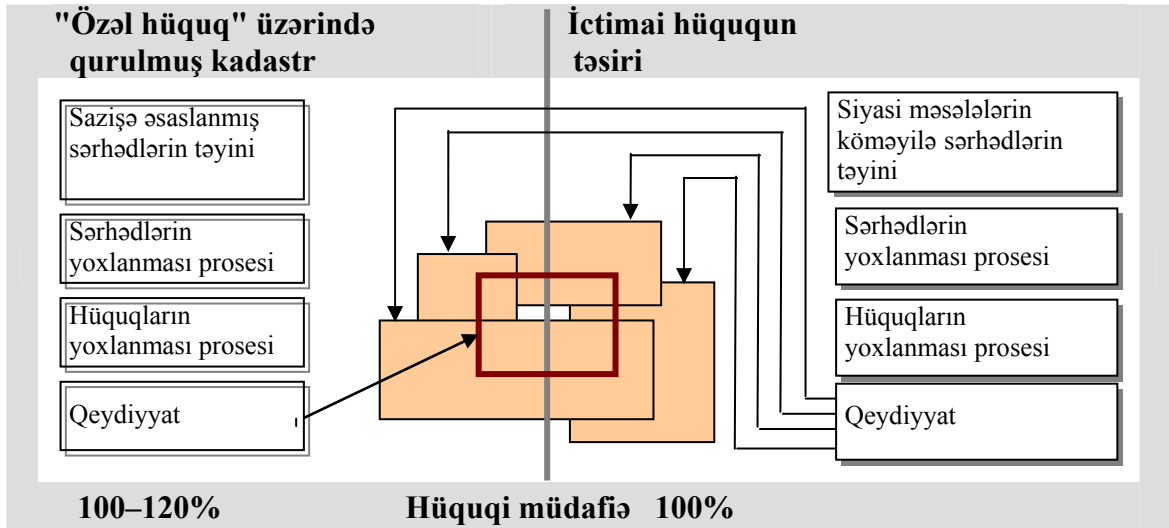
İctimai hüququn köməyiylə hüquqların sərhədləri və məhdudiyyətlərin təyini prosesi razılıq prinsipinə uyğun gəlir və demokratik qaydalara əməl edir. Lakin bu halda təsdiq edilmiş sərhədlər yoxlanılmır, hüquqlar yoxlanılmır, rəsmi hüquq registrində qeydiyyat aparılmır. Qeydiyyat, ixtisaslaşma və aşkarlıq prinsipləri pozulur.

Eyni zamanda kadastr üzərində qurulmuş qeydiyyat sistemindəki hüququn təhlükəsizliyi özəl hüquq üçün 100%-dən çox və ictimai hüquqların məhdudlaşdırılması üçün 0% olur.

Özəl və ictimai hüquqdan başqa ənənəvi hüquqların qüvvədə olduğu bir sıra dövlətlərdə üçüncü bir kateqoriya mövcuddur. Üçüncü kateqoriya üçün belə ərazilər mülkiyyət və torpaqdan istifadə hüquqları nəsildən keçmə prinsipi ilə təyin olunur. Bu halda üçüncü kateqoriya o biri ikisindən (özəl və ictimai sahiblik hüququnun və məhdudiyyətlərin təsir dairəsi kimi sahələrdən) üstün ola bilər və bu halda təbii sərvətlərin qeyri-məhdud istismarı mümkündür. Hüquqi müdafiə ehtiyacı yaranan belə hüquqlar əsasən adi yolla sənədləşdirilmir.

“Kadastr 2014” gündən-günə aktuallaşan vəziyyəti düzəltməlidir. Bu bütün hüquqi torpaq aspektlərinə uyğun sənədləşdirilməlidir. “Kadastr 2014” mövcud olan vəziyyəti şəkil 3.5-də göstəriləyi kimi dəyişəcək.

"Kadastr 2014" özəl və ictimai hüquqların tarazlaşdırıcısıdır




Şəkil 3.5

Özəl və ictimai hüquqlara əsaslanmış yeni və mövcud hüquqi torpaq obyektləri üçün sərhədləri diqqətlə yoxlamaq lazımdır. Sərhədlər dəqiq təyin ediləcək və nəticələr açıq ictimai reyestrə qeyd olunacaqdır. Bu halda mülkiyyətin, torpadan istifadənin və sərvətlərin idarəedilməsinin təhlükəsizliyi torpaq sahibləri və ümumiyyətlə ictimaiyyət üçün qorunacaqdır.

3.3.3 "Kadastr 2014"-ün Təşkili

Kadastr sistemləri məcburən ən yaxşı təşkilati strukturlara malik olacaq və gələcəyin tələbatlarına, özəl şəxslərin və ümumiyyətlə cəmiyyətin tələbatlarına cavab verəcəklər.



"Kadastr 2014"-də Qayda 2
Qeydiyyatla xəritələr arasında bölünmə ləğv ediləcək!

Şərh: Bölünmə texnoloqiyalara görə lazım idi, çünki qələm və kağız başqa həllə imkan vermirdi.

Nəticə: Kadastr sahəsində yerölçənlərlə notariuslar (hüquqşünaslar) arasında məsuliyyətin bölünməsi əhəmiyyətli dərəcədə dəyişəcək.

Şəkil 3.6

Bir çox dövlətlərin kadastr və hüquqların qeydiyyatından ibarət olan torpaq qeydiyyat sistemi var. Kadastr hissəsi əsasən yerölçənlər tərəfindən reallaşdırılır, notariuslar və vəkillər isə hüquqların qeydiyyatını aparırlar. Belə bölgü əsasən prosesin iki təşkilat arasında bölünməsinə gətirib çıxarır, ancaq onların ikisi də eyni işi görürlər.

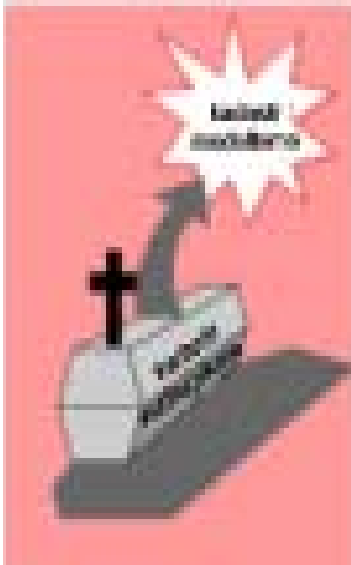
Ənənəvi texnoloji imkanlarla əlaqədar olaraq torpağın çəkilməsi və hüquqların qeydiyyatı prosesləri çox fərqlənirlər. Kadastr çəkilişi və xəritələşdirmə prosesləri kifayət qədər məlumat almaq üçün xüsusi bacarıq tələb edir, lakin hüquqların qeydiyyat prosesi sadəcə məlumatların reyestrə köçürülməsidir. Belə bölgü keçmişdə peşə tələbatlarına görə aparılıb. Köçürülən işlərdə torpağın hüquqi aspektlərinin düzgün işlənməsi yerölçənlər üçün lisenziya (xüsusi icazə), notarius və vəkillər üçün isə xüsusi bilik tələb edirdi.

Bu tipli təşkilatın üstünlüyü səhvləri istisna etməyə kömək edən müəyyən nəzarətin aparılmasını aradan qaldırmağa kömək ola biləcək çarpaz nəzarətin zəruriliyinə gətirib çıxarır.

Belə həllin çatışmazlıqları aydındır:

- Sistem yorucu və əziyyətli. Torpaq bazarının iştirakçıları sazişin bağlanması üçün iki müxtəlif səlahiyyətli orqana müraciət etməyə məcburdur.
- Çox vaxt məlumatlar artıq olur, bu isə risk ehtimalını artırır.
- Hər təşkilat sistemin saxlanması üçün xərclərin ödənilməsinə tələb edir.

3.3.4 “Kadstr 2014” –də xəritələrin rolunun dəyişməsi



“Kadstr 2014”–də Qayda 3

Kadstr xəritəçəkməsi oləcək! Yaşasın modelləşdirmə!

Şərh: Xəritə həmişə model olmuşdur, ancaq mövcud texnologiya bu modeldən çevik istifadə etməyə imkan vermirdi. Ona görə də xəritəçəkmədə çeviklik miqyasların diferensiasiyasına əsaslanırdı. Müxtəlif miqyaslar məlumatların müxtəlif modelləri ilə təsvir olunurdu. Müasir texnologiyalar məlumatların eyni modelindən müxtəlif miqyaslı xəritələrin və müxtəlif formalı registrlərin yaradılmasına imkan verir.

Nəticə: “Kadstr 2014”-də kadastr sahəsində çertyojçulara və xəritəçəkənlərə ehtiyac olmayacaqdır.

Şəkil 3.7

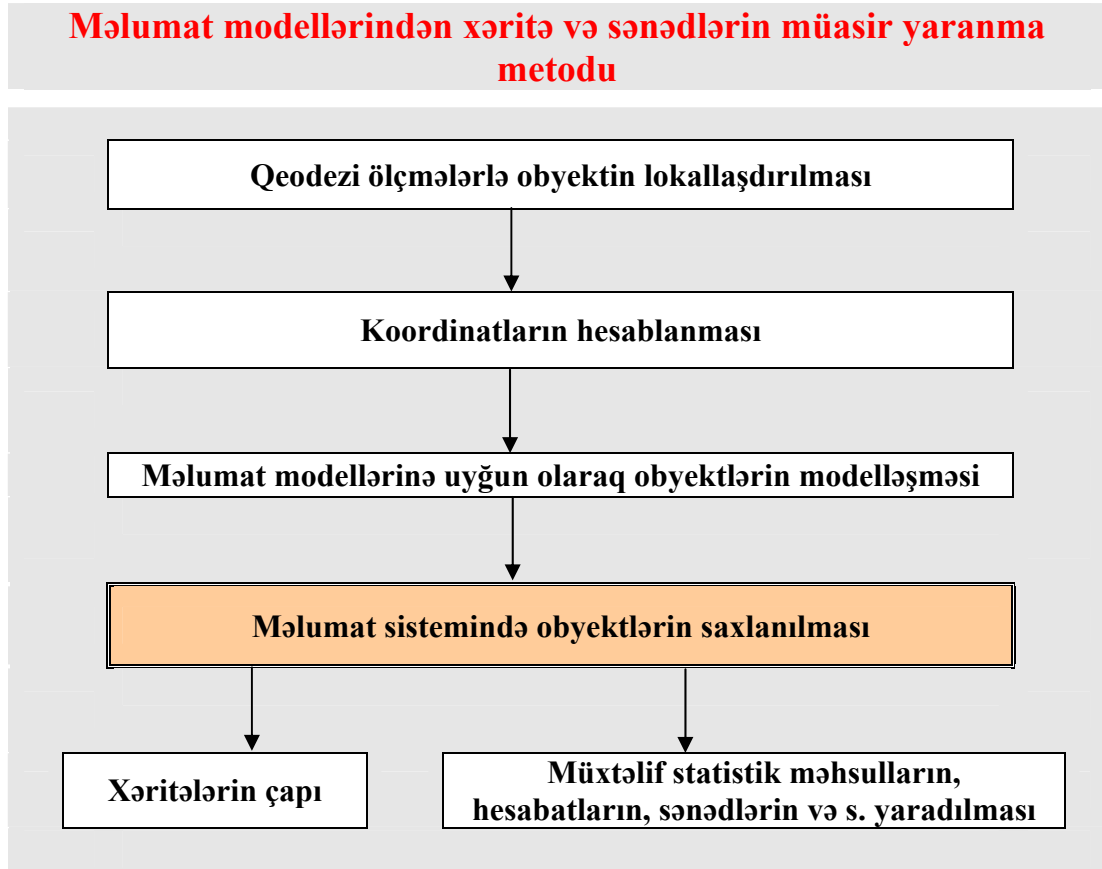
Gələcək kadastr sistemləri müəyyən tələblərə cavab verməlidir, belə ki, xəritələrin funksiyalarına yenidən baxılmalıdır. Xəritələr özünün məlumat saxlama funksiyalarını itirirlər. Onlar ancaq məlumat bazasından alınmış informasiyanın təsvir edilməsinə xidmət edəcəkdir.

İnformasiya texnologiyalarının yeni imkanları yerölçənlərin işini əhəmiyyətli dərəcədə dəyişir. Keçmişdə obyektlərin çəkilişi və onların müvafiq koordinat sistemində təsvir edilməsi xüsusi biliklər tələb edirdi. Tələb olunan ən vacib vərdislərdən biri ölçülən obyektlərin aydın xəritəsini yaratmaq bacarığı idi. Çəkiliş prosesi və məlumatların xəritəyə daxil edilməsi Şəkil 3.8-də göstərilmişdir.



Şəkil 3.8

İnformasiya texnoloqiyalarının istifadəsilə bu proses əhəmiyyətli dərəcədə dəyişir. Obyektin koordinatlarının təyini qlobal coğrafi mövqeləndirmənin (yerinin qlobal təyin edilməsinin) (GPS) istifadəsilə daha asan olur və başqa metodların istifadə zərurətini aradan qaldırır, obyektlərin birbaşa xəritəyə köçürülməsi isə məlumat sistemində obyektlərin yaradılması ilə əvəz edilir. Bu prosesin nəticə isə real dünyanın məlumat modelidir (şəkil 3.9).



Şəkil 3.9

Xəritələr plotterlərin funksiyalarından istifadə etməklə verilmiş məlumat modelindən yaradılır.

Məlumatların ötürülməsi imkanlarının köməyilə məlumatların paylanması xeyli asanlaşdırılır. Coğrafi məlumatlar İnternet vasitəsilə yüksək sürətli xətlərlə göndərilir. Onun imkanları bütün dünya üzrə kadastr məlumatlarının mübadiləsinə əhəmiyyətli dərəcədə asanlaşdırır. Məlumat modellərinin mübadiləsi kadastr məlumatlarının ötürülməsində ümumi praktikaya çevrilir.

Bu yeni prosedur bir neçə üstünlüyə malikdir:

- Məlumat modeli haqqında informasiyanın təqdim edilməsinin çevikliyi. Təqdimin tipi, miqyası və tərkibi tələblərə uyğun seçilir.
- Məlumatlar bir dəfə saxlanılır və bu məlumatlar əsasında müxtəlif başqa məhsullar yaradıla bilər.
- Rəqəmli modellərə müraciət etmək asandır, modeldə təsvir edilən məlumatlar ənənəvi xəritələr kimi fiziki olaraq dağılmır.
- Kadastr məlumatlarının paylanması və ictimaiyyətə açıqlanması rəqəmli modellərin mübadiləsilə vasitəsilə həyata keçirilir.

3.3.5 "Kadastr 2014"-də İnformasiya Texnoloqiyaları



"Kadastr 2014"-də Qayda 4

Kağız və qələm kadastrdan yox olacaq!

Sərh: İnformatika sahəsində texnoloqiyalar kadastr işi üçün adi alət olacaqdır. Texnoloqiya inzibati fəaliyyətlərlə birlikdə istifadə olunarsa çox bahalı olmayan həllərə nail olmaq mümkündür. Əhalinin, ətraf mühitin və torpandan səmərəli istifadə problemlərinin həlli üçün inkişaf etmiş, inkişafda olan və keçid dövründə olan dövlətlərin cari situasiyanın modelinə ehtiyacları var.

Nəticə: Müasir kadastr məlumatların baza modelini təmin etməlidir. Belə modelləri idarə etmək üçün bütün dünya üzrə yerölçənlər modellə fikirləşməli və müasir texnoloqiyaları tətbiq etməlidirlər.

Şəkil 3.10

Ənənəvi qeydiyyat proseduru gündən-günə kompüterləşdirilir. Kompüterlə işləmə çox effektivdir. Məhz buna görə bütün dünyada mühasibatlıq kompüter proqramlarının köməyiylə aparılır. Qeydiyyatın bu texnoloqiyadan istifadə etməməsinin heç bir səbəbi yoxdur.

Fəza obyektlərinin işlənməsi mühasibatlıqdan daha mürəkkəb proqramları tələb edir, buna baxmayaraq bu sahədə əhəmiyyətli inkişaf müşahidə olunur. Hal-hazırda məlumatların işlənməsi prosesində fəza obyektləri o qədər də adi bir şey deyil. Obyekt oriyentli modellərdə obyektlərin məkan (fəza) komponentləri obyektin yerini və formasını təyin edən atributlardan başqa bir şey deyil.

İsveçrədə (Eidg. Vermessungsdirektion, 1997) hazırlanmış İNTERLİS məkan (fəza) obyektlərinin və modellərin təsviri dilinin nümunəsidir. Bu dil indiyə kimi konseptual sxemləri təsvir edən yeganə işlək bir alət idi. O, məlumatların təsviri, translyasiyası və avtomatik formatlaşdırılması texnikasından istifadə edir.

Məkan (fəza) obyektlərinin təsviri nümunəsi şəkil 3.11-də göstərilmişdir.

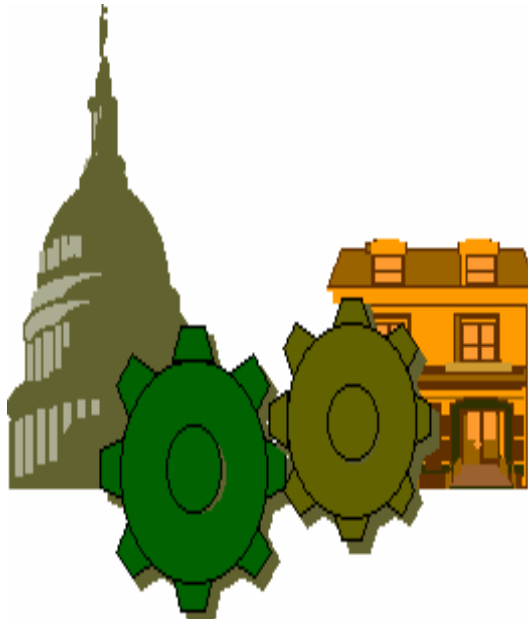
INTERLIS dilinin nümunəsi	
INTERLIS-Təsvir	
Obyekt oriyentli diaqram	
Sahə	Cədvəl =
İdentifikasi nömrəsi:	Text 12
Quruluşu:	Sahə, akrla
Yararlılıq:	[valid, project]
Sahə:	[0...99999999];
Yaradılma üsulu:	fotoqrammetriya;
Yerin (pozisiyanın) nömrəsi	Sahənin sərhədlərinin koordinat cədvəli
Obyekt	Obyekt: sahə;
Yerin nömrəsi	Koordinatlar: COORD2;
Oriyentlərin sayı	Ölçü vahidi: GRADS;

Şəkil 3.11

Obyektin həndəsəsi (ölçüləri) sadəcə olaraq obyektin atributu kimi təsvir edilir. Hal-hazırda açıq informasiya sistemlərində bu təsvir daxili məlumat modelinə keçirilməlidir, ancaq gözlənilir ki, daxili məlumat modelləri belə məlumat təsvirinə uyğun olaraq avtomatik şəkildə yaradıla bilər.

Torpaqların qeydiyyatı məsələsinin daha effektiv və daha gəlirli həlli olan kompüter texnologiyasının köməyi ilə həmçinin coğrafi məlumatlar da asan işlənilə bilər.

3.3.6 "Kadastr 2014"-də özəlləşmə



"Kadastr 2014"-də Qayda 5

**"Kadastr 2014" yüksək səviyyədə özəlləşəcək!
Dövlət və özəl sektorlar yanbayan işləyirlər!**

Şərh : Dövlət sistemlərinin daha az çevik olmaq əhəmiyyəti var və istehlakçı özəl təşkilatlara istiqamət götürür. Azad iqtisadiyyatlar torpaq bazarının, torpadan istifadənin planlaşdırılmasının və torpadan çoxməqsədli istifadənin çevikliyini tələb edir.

Çeviklik özəl idarələrlə daha yaxşı təmin olunur. Həmçinin təhlükəsizlik məqsədilə dövlətin iştirakı vacibdir.

Nəticə: Özəl sektor baş verən dəyişikliklərdən xeyir qazanır. Dövlət sektoru nəzarət və idarəetməyə yönəldilir.


Şəkil 3.12

Bütün dünyada qanunvericilik və özəlləşmənin dəyişilməsi əhəmiyyəti müşahidə olunur. İndiyədək dövlət sektorlarında həll olunan məsələlər özəl sektora keçir. Yeni dövlət idarəçiliyi strukturunun daxilində (Schädler, 1995) dövlət xidmətli idarələr işi çevik edən və istehlakçıya yönəlmiş özəl və ya qarışıq təşkilatlara çevrilir.

Bu prosesə kadastr təşkilatları qoşulacaqlar. Biz burada hətta özəl sektorlar tərəfindən dövlət sektorundan daha yaxşı yerinə yetirə bilən əhəmiyyətli işlər tapırıq. Kadastr sistemlərinin müdaxiləsinə və ya dəstəyinə ehtiyacı olan bir çox məsələlər torpaq yazılarının təhlükəsizliyini heç bir riskə atmadan özəl sektorlar tərəfində icra oluna bilər. Hətta mülkiyyət hüquqlarına sənədlərin və titulların, mülkiyyət hüquqlarına sənədlərin və titulların qeydiyyatının hazırlanması özəl sektorlarda və ya qarışıq iqtisadiyyatlı təşkilatlarda yerinə yetirilə bilər. Bütün işin birbaşa dövlət sektorunda görülməsinə heç bir ehtiyac yoxdur.

Bununla belə dövlət sektoru mühüm rol oynayır, çünki dövlət torpaq qeydi aparıcı sistemlərin təhlükəsizliyinin müdafiəsinə zəmanət verməlidir. İşin nəzarəti və idarə edilməsi üçün güclü və effektiv prosedurlar yaradılmalıdır. Bu ancaq kompüterin köməyi ilə idarəetmənin ciddi və daimi nəzarət prosesi ilə; kadrların ehtiyatlı seçimi və öyrədilməsi ilə; qarışıq iqtisadiyyatlı təşkilatların yaradılmasında dövlət sektorunun maliyyə iştirakı ilə əldə edilə bilər.

3.3.7 "Kadastr 2014-də özünü döğrultma



"Kadastr 2014"-də Qayda 6
"Kadastr 2014" tamamilə özünü döğruldacaq!

Şərh: Kadastr sistemlərinin əhəmiyyətli kapital qoyuluşuna ehtiyacları var. Lakin kadastr sistemi tərəfindən qeydiyyatata alınmış və təminat verilmiş torpaq kapital qoyuluşunu artırır. Kapital qoyuluşlarının və istismar xərclərinin heç olmasa bir hissəsi kadastrdan xeyir götürənlər tərəfindən ödənilməlidir.

Nəticə : "Xərc/gəlir" analizi kadastr islahatının və onun reallaşdırılmasının mühüm aspekti olacaq. Gələcəkdə yerölçənlərin məcburən iqtisadi suallarla daha çox işləri olacaq.

Şəkil 3.13

Torpaq maliyyə və ideoloji dəyəri olan təbii ehtiyatdır. Bunu anlamaq çox asandır, çünki maliyyə ehtiyatları torpağın qeydiyyatına qoyulur. Feodallıq dövründə torpağa vergi o vaxtlar qul adlanan fermerlər tərəfindən torpaqdan götürülən mənfəətə uyğun verilməli idi. Napoleon torpaqdan vergi alınmasında maraqlı idi, bu məqsədlə o bütün idarə etdiyi dövlətlərdə torpağın qeydiyyat sistemini yaratmışdı. Sonra qeydiyyatata alınmış torpaq girov üçün əsas oldu və artıq iqtisadiyyatı torpaqla zəmanət verilmiş kreditlərlə təmin etmək olardı.

Kadastr işlərini və hüquqların qeydiyyatını aparmağa məcbur olduğuna görə, hökumət torpadan alınan vergilərlə sistemin yaradılması və saxlanması xərclərini ödəyə bilirdi. Əksər hallarda torpaqdan alınan vergi torpağın qeydiyyatına çəkilən xərcdən xeyli çox olurdu. Özəl sektorun cəlb edildiyi sistemlərdə xərclər torpağa hüququn ötürülməsi əməliyyatlarında insanların ödədiyi cari məbləğlərlə ödənilir. Bu vergi və rüsumlar qatışıqının içərisində xərclər və ödəmələrin dəqiq nəzarətini aparmaq çətindir.

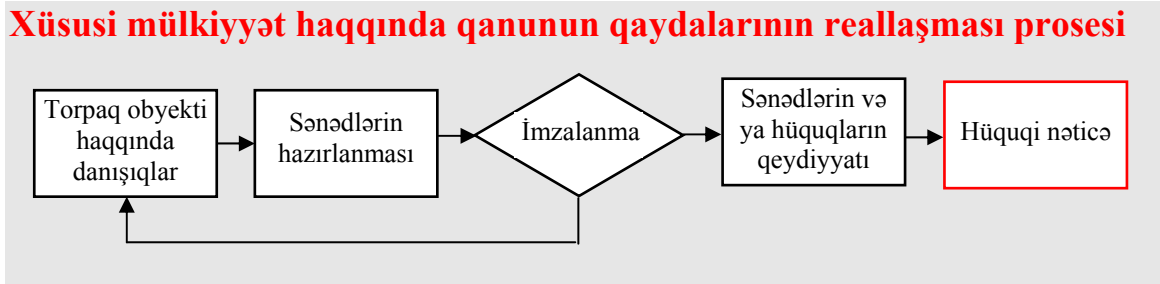
Özünü döğrultmə bəyanatı ilə biz onu göstəririk ki, torpaq qeydiyyatı sistemi üçün sistemin real xərclər və gəlirlərini nəzərə alan idarə mexanizmi lazımdır, bölünmüş rüsum və vergilərin alınması sistemin dəyərinin onun istifadəsi üçün adekvat ödəmələrlə verilmə imkanını əks etdirir.

Torpaq qeydiyyatının investisiyaların qayıtmağına çatan üsulla təşkil edilə bilməsi real görünür.

3.4 "Kadastr 2014"-ün prinsipləri

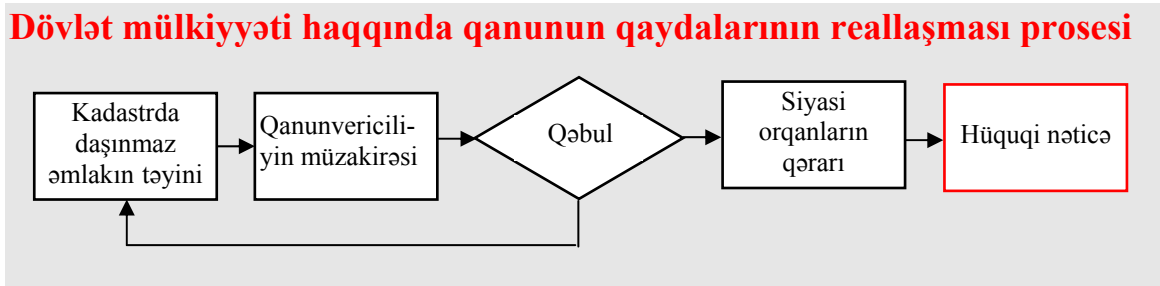
3.4.1 Vətəndaş və ictimai hüquqda torpaq obyektləri üçün oxşar prosedurlar.

Torpaq obyektlərinin təyini proseduru vətəndaş və ictimai hüquqlar əsasında yaradılmış obyektlər üçün eynidir. Xüsusi mülkiyyət hüququ iki sahibkar arasında müqavilə əsasında təyin edilir. Torpaq mülkiyyətçiləri arasında razılaşmadan sonra sənəd və ya torpağa hüquq yaranır. Rəsmi registrdə sənədlərin və ya hüquqların qeydiyyatından sonra hüquqların ötürülməsi həqiqi sayılır (şəkil 3.14).



Şəkil 3.14

İctimai hüququn və məhdudiyyətlərin təyini ictimai hüquqla təsbit olunmuş dəqiq prosedurları təqib edir (şəkil 3.15).



Şəkil 3.15

Hüquqların təsdiqlənmə prosesi bitən kimi adətən hüquq qüvvəyə minir. Daşınmaz əmlaka hüquqlardan fərqli olaraq, ictimai hüququn və məhdudiyyətlərin həqiqi sayılması üçün bir çox hüquqi sistemlərdə qeydiyyata ehtiyac yoxdur.

“Kadastr 2014” güman edir ki, qeydiyyata alınmış obyektə aid təsis olunmuş hər bir hüquq rəsmi qeydiyyata alınmışdır.

3.4.2 Sahibkarlar (istifadəçilər) üçün heç bir dəyişiklik yoxdur

“Kadastr 2014”-də daşınmaz əmlakın istifadəsi şəraitləri dəyişmiş, ancaq onun bir hissəsi olaraq qalır. Əgər kadastrda qeydiyyata alınmış daşınmaz əmlak obyektini fiziki və ya hüquqi şəxsə məxsusdursa, bu fərdi istifadə formasıdır; əgər daşınmaz əmlak obyektini ənənəvi tayfaya və ya klana məxsusdursa bu ənənəvi mülkdür; əgər kooperativə verilibsə o, kooperativ istifadə adlandırılabilir; əgər mülkiyyət hüququ dövlətə məxsusdursa, biz onu kommunist torpaq sahibliyi adlandırırıq.

3.4.3 Daşınmaz əmlakda hüquqların qeydiyyatı

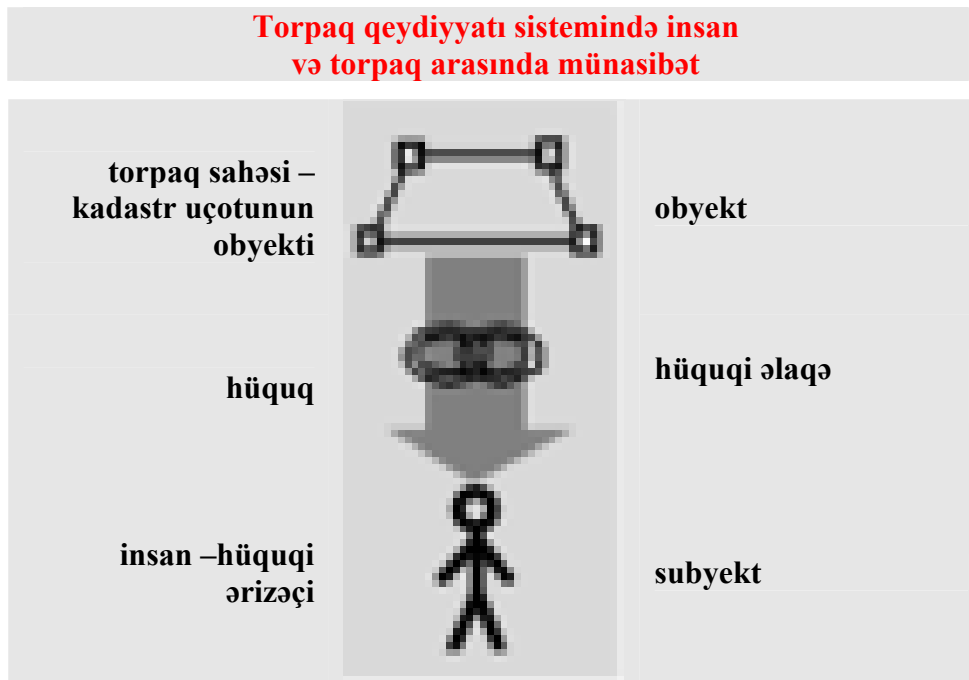
Henssen (1995) torpaq sahəsi və sahibkar arasındakı əlaqəni göstərmək üçün şəkil 3.16-dəki təsvirdən istifadə edir.



Şəkil 3.16

Bu tərif sənədlərin qeydiyyatı prinsipi adlana bilər. Qanuni ərizəçinin əlində torpağın bir hissəsinin sahibi olduğunu sübut edən sənəd var. Bu sənəd - əqd, qanuni ərizəçiyə rəsmi registrdə qeydiyyatı alınan zaman qüvvəyə minir. Sənədlərin qeydiyyatı sistemi subyekt-ərizəçi ilə əlaqəlidir.

“Kadastr 2014” kadastr uçotu obyektini mərkəzə qoyur və ona hüquqları müəyyən edir (şəkil 3.17).



Şəkil 3.17

Belə tərif hüquqların qeydiyyatı prinsipinə uyğundur. Hüquqların qeydiyyatı sistemində sənəd deyil, torpaq sahəsinə hüquqlar qeydiyyata alınır. Sahələrə hüquqlar xatırladıldıqda, mülkiyyət hüquqları torpaq obyektinə nəzərən nisbi tamhüquqlu ərizəçi göstərilməklə qeydiyyata alınır. Mülkiyyət hüququ torpaq münasibətləridir.

İctimai hüquq halında kadastr uçotu obyektinə hüquqların tanınması prosesi ictimai hüquqdan çıxış edərək ictimaiyyətin ərizəsinə görə mülkiyyət hüququnun yaranmasına uyğundur. Ona görə ictimai hüquqlardan irəli gələn hüquqların qeydiyyatını aparmaq sənəd yaratmaqdan daha asandır. Sənədlərin qeydiyyatına mümkün alternativ kimi baxılmamalıdır.

Torpağa ənənəvi hüquqlar üçün adətən hüquq siyasi qərarın nəticəsi kimi yaradılır.

Ənənəvi, özəl və ictimai hüquqlar zamanı kadastr uçotu obyektlərilə iş görən “Kadastr 2014” ancaq hüquqların qeydiyyatı prinsipini bilir. Daşınmaz əmlak obyektinə, ona olan hüquqlar və qanuni şəxsin ərizəsi qeydiyyata alınır.

3.4.4 Torpaq qeydiyyatının dörd prinsipinə münasibət

Torpaq qeydiyyatının Henssen (1995) tərəfindən göstərilmiş 4 prinsipi: ərizə prinsipi, razılaşma prinsipi, hüquqların tanınması (leqallaşdırma) prinsipi və peşəkarlıq prinsipi “Kadastr 2014”-ün mütləq şərtləridir. Bütün demokratik dövlətlərdə ictimai hüquq və məhdudiyət prosesi bu prinsiplərə əməl edir.



“Kadastr 2014” kadastr uçotunun bütün obyektlərinin əmlak siyahısı (inventarlaşdırma) olaraq bu mühüm prinsipləri özəl və ictimai hüquqda saxlamağa kömək edə bilər.

3.4.5 Hüquqi müstəqilliyin təyini

Hüquqi müstəqillik prinsipi “Kadastr 2014”-ün reallaşdırılmasında hakim element ola bilər. Prinsip nəzərdə tutur ki:

- Həmin qanuna tabe olan kadastr uçotu obyektləri məhkəmə hökmünün əsas nadir prosedurudur, bir fərdi məlumat qatında yerləşdirilməlidir;
- qanunla müəyyən edilmiş hər bir hüququn tanınması prosesi üçün bu prosesin əsasında duran kadastr uçotu obyekti üçün xüsusi məlumat qatı yaradılmışdır.

Beləliklə, “Kadastr 2014” spesifik dövlət və ya rayonun kadastr uçotu obyektləri üçün qanunvericiliyə müvafiq olaraq təşkil olunmuş məlumat modelinə əsaslanır. Hüquqi müstəqilliyə əsaslanmış informasiya sisteminin strukturu şəkil 3.18-də göstərilmişdir.

Hüquqi müstəqillik prinsipi		
Hüquqi məsələlər:	Torpaq obyektlərinin sərhədləri:	Qanuni ərizəçilər:
Ehtiyatların istismarı		Lisenzialı kompaniya
Kollektiv torpaq hüquqları		Korporasiya
Suyun qorunması		Cəmiyyət
Ənənəvi hüquqlar		Tayfa, Klan
Ətraf mühitin qorunması		Cəmiyyət
Torpaqdan istifadə planları		Cəmiyyət
Daşınmaz əmlak		Özəl mülk sahibkarları
Topoqrafiya		Cəmiyyət
Təbii ehtiyatlar		Cəmiyyət
Təbii torpaq obyektləri		Cəmiyyət

Şəkil 3.18

“Kadastr 2014”- kadastr uçotunun müxtəlif kateqoriyalı obyektlərini sənədləşdirən, ümumi sistemdə qanuni ərizəçilərin hüququnu təstiq edən sistemdir.

3.4.6 Sərhədlərin təsbiti sistemi

“Kadastr 2014” sərhədlərin təsbiti sistemi üzərində qurulmuşdur. Bu o deməkdir ki, sərhədlər onların xüsusiyyətlərinin (əlamətlərinin) təsviri ilə deyil, qeodezi çəkilişlərdən alınan koordinatlarla təyin edilmişdir. Təsbit edilmiş sərhədlərin dəqiqliyinin təyini bir tərəfdən sərhədlərdən istifadəçilərin tələbatları, o biri tərəfdən sərhədlərin təyini mümkün dəqiqliyi ilə müəyyənləşdirilir.

Əmlakın sərhədləri, qayda olaraq, məsələn, qiymətləndirmənin dəyər zonalarının sərhədlərinə nəzərən (çünki müxtəlif dəyərlərin sərhədləri dəqiq təyin edilə bilməz) daha yüksək dəqiqliklə təyin edilməlidir.

3.4.7 Ümumi koordinat sistemində torpaq obyektlərinin yerləşməsi

Müstəqil formalaşmış torpaq obyektlərinin birləşdirilə və ya bir-birinə nəzərən müqayisə edilə bilməsinə əmin olmaq üçün “Kadastr 2014” ehtimal edir ki, onlar ümumi koordinat sistemində yerləşdiriləcəklər. Bu yolla yerləşdirilmiş obyektlərin kombinasiyası və ya müqayisəsi üstünü örtən çoxbucaqlı metodu ilə reallaşdırıla bilər. Bu üsul tematik müstəqillik prinsipindən istifadə etməklə mülkün dəyərinin hesablanması kontekstində Kaufmann və Biqler tərəfindən (1973) nəşr edilmişdir.

4. "KADASTR 2014"-ÜN ƏSASLANDIRILMASI

4.1 Dayanıqlı inkişafın saxlanılmasında ehtiyaclar

Hər bir mütəşəkkil insan cəmiyyətinin dayanıqlı inkişafına təminat vermək üçün torpaq ehtiyatlarının planlaşdırılması məsələlərinə ciddi fikir verilməlidir. "Kadastr 2014" (FIG,1995) haqqında qaydalar bu sahədə mühüm elementləri təyin edir.

Ciddi diqqət yetirilməli aspektlər:

- Torpağa mülkiyyət hüquqlarının zəmanəti və müdafiəsi;
- Kreditləşmə üçün zəmanətin təmini;
- Torpaq ehtiyatlarının monitorinqi və onun gələcək inkişafı;
- Torpaq və daşınmaz əmlakdan vergi tutulmasına dəstək;
- Dövlət torpaqlarının müdafiəsi;
- Torpaq mübahisələrinin (düzəlişlərinin, islahatlarının) azaldılması;
- Torpaq islahatlarının yüngülləşdirilməsi;
- Torpaqdan istifadənin planlaşdırılmasının yaxşılaşdırılması;
- Təbii ehtiyatların idarəedilməsinin müdafiəsi;
- Statistik məlumatların istehsalı.

Torpaq sahələrinin hüquqi qaydaları və fiziki vəziyyəti haqqında etibarlı və tam məlumat dayanıqlı inkişafa kömək edir.

4.2 Siyasi sabitliyin yaradılması

Torpağa hüquq həm ayrı-ayrı individlar, həm də sosial qruplar tərəfindən istifadə olunan ən güclü sosial və siyasi arqumentdir və arqument də olacaqdır. Onlar insanların cəmiyyətdə oynadığı rola nəzərən insanların hissələrinə güclü emosional təsirə malikdirlər. Hətta iqtisadi münasibətlər cəmiyyətin torpağa mülkiyyət məsələlərini həll etdiyi üsulların üzərində qurulmuşdur. Bu, torpaq üzərində xüsusi mülkiyyət əldə edə bilmələrinə və bu hüququn təhlükəsizliyinə dövlət qeydiyyat orqanları tərəfindən zəmanət verilənə kimi xarici investorların və şirkətlərin kapital qoymağa tərəddüd etdiyi keçid dövründə olan dövlətlərdə müşahidə oluna bilər. Tələb olunan təhlükəsizliyi təmin etmək üçün güclü hüquqi və siyasi baza lazımdır. Əksər dövlətlərdə ənənəvi kadastr sistemi torpaq bazarını möhkəmləndirən alətdir. Kadastr sistemi olmayan rayonlarda qanuni fəaliyyət göstərən torpaq bazarı yoxdur.

4.3 Özəl və dövlət maraqlarının toqquşmasından yayınma

Torpaq resursları tükəndiyinə görə cəmiyyət torpağın istifadəsini nizamlamağa məcburdur. Hansı növ torpaq istifadəsinin arzu olunan və yol verilə bilən, hansıların qadağan olduğunu torpaqdan istifadəni nizamlayan qanunlar müəyyən edir. Kiminsə mülkiyyətinə verilə bilməsinə məhdudiyət qoyula bilən hüquqi torpaq obyektlərini torpaqdan istifadənin planlaşdırılması təyin edir.

Sənaye tullantılarının utilizasiyasının mümkünsüzlüyü səbəbindən ekoloji krizisin gündən-günə artan təhlükəsi ilə əlaqədar olaraq cəmiyyət ətraf mühitin qorunmasının gücləndirilməsi haqqında qanunlar yaradır. Bu qaydalar həmçinin torpaqdan istifadə hüquqlarını da məhdudlaşdırı bilər.

Ekologiyaya aid bədbəxt hadisə artıq baş vermiş cəmiyyətlərdə vətəndaşların

sağlamlığının qorunması üçün məhdudiyyətin böhranlı forması yaradılır. Nümunə kimi Çernobılda obaş verən qəzadan sonra ərazisinə radioaktiv çöküntülər düşən bəzi dövlətlər göstərilə bilər.

Bu halda qanunla yaşanılamırsı qadağa olunan yaxud torpaqdan istifadəyə məhdudiyyət qoyulan zonalar təyin olunmalıdır.

Belə olduqda hüquqi torpaq obyektlərinə torpaqdan istifadəyə diferensiallaşdırılmış məhdudiyyətlər yaradılır.

Əgər bu məhdudiyyətlər mülkiyyət hüquqları ilə kəşirsə, onda torpaq sahəsinin dəyəri kəskin sürətdə düşür.

Bəzi hallarda torpağın dəyəri hətta sıfıra bərabər ola bilər, bu isə o deməkdir ki, belə torpaq sahəsi artıq torpaq bazarının obyektinə ola bilməz. Bir neçə dövlətdə belə effekt ekoloji çirkənmədən şübhəli olan zonaların təyinindən sonra yaranmışdır.

Torpaqdan istifadənin məhdudlaşdırılmasının başqa aspekti istifadəçilərin təbii kataklizmlərdən qorunmasıdır.

Cəmiyyət vətəndaşları daşqın, qar və daş uçqunundan və s. qorumaq üçün torpaqdan istifadənin məhdudlaşdırılması haqqında qanun yaradır.

Bir çox dövlətlərdə belə ictimai qanunlar qoruyucu xarakter daşıyırlar. Onların yaranmasının məqsədi ekoloji zərəri və təbii ehtiyatların istismarı zamanı torpaqlardan rəqabətli istifadə problemlərini azaltmaqdır.

Hər halda 4 prinsip: kitabda qeydiyyat yazıları, razılaşma, açıqlıq və peşəkarlıq prinsipləri torpağa hüquqların müəyyən edilməsi zamanı nəzərə alınır, nəticə etibarilə onlar nəzərə alınmır. Hüquqların leqallaşdırılması qərarları torpaq ehtiyatlarının rəsmi idarəetmə sistemində elan edilməyən xəritələrdə əks olunur. Bu qərarlar ancaq onların yaranmasına cavabdeh olan dövlət orqanlarının idarələrində olur.

Torpaq haqqında ictimai açıq olan məlumatların çatışmazlığı mülkiyyət hüququnun təhlükəsizliyinin zəifləməsinə gətirir, bu isə həm torpaq sahibləri, həm də hökumət orqanları üçün arzu edilən deyil. Bu onu gətirir ki:

- torpağı girov qoymaqla kredit götürülməsi üçün şərait çatışmazlığı;
- şəffaf torpaq bazarının problemləri;
- özbaşnalıq, korrupsiya və siyasi nizamsızlıq.

“Kadastr 2014” torpaq haqqında zəruri ictimai-açıq sənədləşdirməni təmin edir və siyasi sabitliyə səbəb olur.

4.4 İqtisadiyyatın Saxlanması

Hal- hazırda iqtisadiyyat beynəlmilləşdirilmə prosesindədir. Adətən beynəlxalq şirkətlərin istehsalat, marketing, xidmət, elmi-tədqiqat bölmələri dünyanın müxtəlif hissələri və dövlətlərində yerləşir, bu da torpağın alınması və satılmasının bahalaşmasına gətirir. Buna görə də milli kadastr sistemləri ya eyni, ya da oxşar olanda beynəlxalq şirkətlər üçün torpaq məsələləri ilə məşğul olmaq daha asan olur.

Torpaqların tam hüquqi vəziyyətini göstərən kadastr sistemi maliyyə itkilərinin risklərini azaldır. Maraqlı olan şəxslər və ya təsisatlar adi sorğu ilə hər hansı torpaq ərazisi barədə tam məlumat əldə edə bilirlər.

Standartlaşdırılmış və tam kadastr sistemi sahiblik edən subyektlərə torpaq məsələlərini asanlıqla həll etməyə kömək edir, nəticədə isə pula və vaxta qənaət edilir. Öz növbəsində məhsul və xidmətlər daha ucuz olmaqla qənaətcillik sifarişçilərə keçir.

Bu xidmətləri yerinə yetirmək üçün bir tərəfdən torpaq haqqında məlumatların paylanması sadə strukturu, o biri tərəfdən effektiv saxlanılma, axtarış və ötürülmə prosedurlarının olması vacibdir.

Əgər hüquqi müstəqillik prinsipi nəzərə alınarsa onda asanlıqla effektiv məlumat strukturu yaratmaq mümkündür.

4.5 Çeviklik və Effektivliyə Tələbat

Boqor deklarasiyası (Birləşmiş Millətlər Təşkilatı, 1996) iddia edir ki, tələbatların müxtəlifliyi ilə bacarmaq üçün kadastr sistemləri:

- sadə və effektiv olmalı;
- əhalinin artımına və etnik qrupların müxtəlifliyinə adaptasiya etməli;
- torpağa azad çıxışı, mülkiyyət hüquqlarının qorunmasını və bu hüquqlarla ticarəti təmin etməli;
- geniş məlumat toplusu saxlamalı;
- bütün dövlət və özəl torpaqları əhatə etməli;
- milli məkan məlumat infrastrukturunun hissəsi olmalıdır.

“Kadastr 2014” ərazinin tam əhatə olunması, sadə məlumat strukturu və hüquqi sərbəstlik prinsiplərinin tələblərinə bütünlüklə cavab verir. O, milli məkan məlumatları infrastrukturunun əsas hissəsi olaraq torpaqların hüquqi vəziyyətinin bütün aspektlərini saxlayır. “Kadastr 2014” çoxlu sosial aspektlərin inkişafına təsir göstərən milli hüquqi sahənin tərkibinə və dəqiqliyinə əməl edə bilər.

5. "KADASTR 2014"-də YERÖLÇƏNLƏRİN ROLU

Yerölçənlər daşınmaz əmlakla bağlı bütün hüquqlar və məhdudiyyətlərlə bağlı zəngin ənənələrə malikdirlər.

Bir çox dövlətlərdə onlar texniki işləri məhdudiyyətsiz olaraq görə bilirlər. Lakin, ənənəvi kadastrın hüquqi aspektlərinin həlli üçün icazə (lisenziya) almalıdırlar. Bu lisenziya təsdiq edir ki, mütəxəssis texniki və hüquqi sahələrdə cəmiyyətdən qoyulmuş məsələləri həll etmək iqtidarındadır.

Son bir neçə ilin texniki nailiyyətləri torpaq obyektlərinin topoqrafik çəkilişlərinin istehsalını asanlaşdırır, bu isə lisenziyanın texniki mənada qiymətdən düşməsinə gətirir. Qeodezi fəaliyyətin lisenziyalaşdırılması mövcud olan hər bir dövlətdə lisenziyalaşmış yerölçənlərin rolu haqda mübahisələr vardır.

Həmçinin lisenziyanın hüquqi tərəfi öz mənasını itirmişdir, çünki vəkil və notariuslar bu vəzifəni öz üzərlərinə götürmüşlər. Əmlak formalarının işlənməsi, sərhədlər barədə mübahisələrin qaydaya salınması və müqavilələrin tərtib edilməsi bu mütəxəssislərə saxlanılıb. Yerölçənlərin vəzifələri torpaq sahələrinin yerinin müəyyən edilməsinə qədər azaldılmışdır (ixtisara salınmışdır).

“Kadastr 2014”-də yerölçənlər bütün hüquqi torpaq obyektlərinin lokallaşdırılmasını aparacaqlar və ancaq xüsusi mülkiyyətlə işləməyəcəklər.

Yerölçənlər torpaq sahələrinin yerinin müəyyən edilməsi prosesini başa düşməli, onlara hüquqların təyin edilməsini bilməli və torpağın qiymətləndirilməsi prinsipini başa düşməlidirlər. Onlar bütün fiziki və hüquqi aspektlərlə birlikdə sənədləşdirən torpaq-məlumat sistemlərini idarə etməyə qadir olmalı, həmçinin torpaq məlumatı haqqında qərar verən vətəndaşları, müəssisələri, hökumət orqanlarını və siyasi şəxsləri təmin etməlidirlər.

“Kadastr 2014”-də bu məsələlərin həlli üçün yerölçənlərdən daha geniş spektrdə bilik tələb olunur və buna görə də lisenziyalaşdırma prosesinə yenidən baxılmalıdır. Yerölçənlərin cəmiyyətdə rolu böyüyür.

6. TÖVSIYƏLƏR

6.1 Mühüm rol oynamaq üçün yerölçənlər "Kadastr 2014"-də nə etməlidir?

Texnologiyanın qeodezi peşəni dəyişməsinə başa düşmək yerölçənlər üçün daha mühümdür. Peşənin iki əsas aspektinə - fiziki və hüquqi aləmdə obyektləri yerləşdirmək və bu obyektləri xəritədə göstərmək qabiliyyətinə elektronika və informasiya texnoloqiyaları sahələrindəki nailiyyətlər mühüm dərəcədə təsir göstərir.

GPS, fotoqrammetriya, uzaq məsafədən nəzarət və elektron taxometr istifadəsilə fəza koordinat sistemində obyektlərin yerlərinin təyin edilməsi tamamilə avtomatlaşdırılmış prosesə çevrilir. Yerölçənlər ölçmə prosesi haqqında az biliyə malik ola bilərlər, ancaq ölçmənin nəticələrinin dəqiqliyini və etibarlılığını qiymətləndirməyi yaxşı bilməlidirlər.

Ölçmələrin nəticələrinin xəritə məhsullarının istehsalı sahəsində təsvir edilməsi (göstərilməsi) rəqəmli məlumat modellərindən qrafik və diaqramların yaranması imkanı ilə əvəz edilə bilər. Qrafiklərin yaranma prosesi çəkilmiş xəritələrdən tamamilə fərqlənir, çünki burada məlumat modelini başa düşmək lazımdır və sifarişçinin tələbatlarını maksimum dərəcədə ödəmək üçün məlumatların təsvirini lazımi qaydada genersiya etməyi bacarmaq lazımdır. Məlumatların belə təqdiminə və onların yaranmasının metodlarına yeni tələbləri Knöpfl (1993) dərc etdirmişdir.

Məkan məlumatlarının təsvirində artıq kartoqrafik standartlar yeganə üsul deyil. İxtisaslaşdırılmış məzmunlu və təsvirli individual xəritələrin yaranması və ya sifarişçilərə məkanla bağlı məlumatın çatdırılması yerölçənlərin işlərinin vacib hissəsi olacaqdır. Bu dəyişiklikləri başa düşərək yerölçən torpaq obyektlərinin ictimai hüquqi fenomenini nəzərə almalıdır.

Bunula belə yerölçən özəl mülkün bütün aspektlərini bilməlidir, həmçinin bütün növ torpaq obyektlərinə cəmiyyətin tələblərini, torpaq obyektlərinin təyini üçün hüquqi bazanı və hüquqi prosedurları, torpaq obyektlərinin yaradılması üçün texniki metodları, eyni zamanda onların yaranmasının iqtisadi və ekoloji nəticələrini başa düşməlidir.

Yerölçənlər bu aspektlərə daha çox diqqət yetirməli, əlavə təhsil almaqla bu sahədə öz biliklərini təkmilləşdirməli və torpaqla bağlı bütün sualların aspektlərini başa düşən mütəxəssis olmağa can atmalıdırlar. Onlar bu təşəbbüslə "Kadastr 2014"-ün reallaşdırılmasına kömək edə bilərlər, bu isə yerölçən peşəsinin imicinin yüksəldilməsinə gətirəcək.

6.2 Beynəlxalq Yerölçənlər Birliyi (FİG) "Kadastr 2014"-ə necə dayaq ola bilər?

FİG ictimai hüquq aspektləri daxil olmaqla torpağın hüquqi məsələləri sahəsində yerölçənlərin gələcək rolu haqqında ümumi anlayış yaradaraq, "Kadastr 2014"-ə aid FİG-in bütün təşəbbüslərini müqayisə edərək və məlumatları yayaraq "Kadastr 2014"-ün yaranmasında mühüm rol oynaya bilər. Ona görə FİG-ə məsləhət görülür ki:

- müasir kadastr sistemlərinin səriştəlik mərkəzinə dayaq dursun və maliyyələşdirsin;
- gələcək milli patendləşdirmə (lisenziyalaşdırma) siyasəti üçün ümumi qayda və tövsiyələr hazırlasın;
- səriştəli mütəxəssislərlə təmin ediləcək yeni, etibarlı, gəlirli kadastr xidmətləri üçün təşəbbüs yaratmaqdan ötrü dövlət və qeyri-dövlət təşkilatları ilə əlaqəyə malik olsunlar.

6.3 Milli təşkilatlar "Kadastr 2014"-ün yaradılmasına necə kömək edə bilərlər?

Milli təşkilatlar məlumatların toplamasında və onların üzvlərinin peşəkar səviyyəsində hazırlanmasında böyük rol oynaya bilərlər. Onlar "Kadastr 2014" prinsipləri ilə ümumi istiqamətlər yarada və müxtəlif təşkilatlar üçün kadastr sistemlərinin inkişafını dəstəkləyə bilər.

Eyni zamanda FİG-in təşəbbüsü ilə milli təşkilatlar milli siyasət xadimlərinə və onların müvafiq hökumətlərinə ənənəvi kadastr sistemlərinin problemlərini başa sala bilər və torpaqların istifadəsi və daha etibarlı hüquqi müdafiəsinin daha yaxşı nəzarəti üçün torpaqların hüquqi vəziyyəti haqqında məlumatların yaxşılaşdırılmasına tələbatı xatırlada bilər.

Bu təşkilatlar kadastr sistemlərinin işlənməsində ixtisaslaşdırılmış və rəsmi lisenziyalaşdırılmış mütəxəssislərlə - parlament və hökumət məsləhətçiləri ilə təmin etməklə təşəbbüsü dəstəkləyə bilər.

7. XÜLASƏ

Torpaqda vəziyyət tez və dayanıqlı dəyişir. Əsasən bu bütün dünyada əhəlinin artmasına və iqtisadiyyatın beynəlmilləşdirilməsinə görə baş verir. Artıq torpağa mülkiyyət hüququnun müdafiəsinə ənənəvi kadastr sistemlərilə daha yaxşı zəmanət vermək olmur. Ənənəvi kadastr sistemlərinin effektivliyi mövcud vəziyyətdə artıq adekvat deyil. Onlar istifadəçiləri torpaqların hüquqi vəziyyəti haqqında kifayət qədər etibarlı məlumatla və bahalı olmayan effektiv xidmətlə təmin edə bilmirlər.

Bu problemlərin həlli üçün hüquqların etibarlı qeydiyyatına və torpaqların məhdudlaşdırılmasına yeni yanaşma tətbiq edilməlidir.

Bu yanaşma FİG-in 7-ci Komissiyasının 7.1 İşçi Qrupu tərəfindən bütün dünyada kadastr sahəsində sosial, hüquqi, iqtisadi, texniki nailiyyətlər və islahatlar nəzərə alınmaqla işlənmişdir. Bu yeni yanaşmanın adı “Kadastr 2014”-dür.

Ənənəvi kadastr sistemlərinin sübut olunmuş prinsiplərinə əsaslanmış “Kadastr 2014” aşağıdakı qaydalara riayət etməlidir:

1. “Kadstr 2014” - ənənəvi kadastrın yer səthinin müəyyən qapalı konturu daxilində qüvvədə olan dörd prinsipinə: kitabda qeydiyyat yazıları, razılaşma, açıqlıq və peşəkarlıq prinsiplərinə əsasən bütün növ hüquqları və məhdudiyyətləri həyata keçirən instituttur. “Kadstr 2014” – müvafiq ölkənin ictimai və özəl qanunlarına əsasən hüquq və məhdudiyyətlərin həqiqətən qeyd edilməsinə və qeydiyyata alınmasına və hər kəsin hər hansı torpaq sahəsinin hüquqi vəziyyəti haqqında etibarlı məlumat əldə edə bilməsinə təminat verən instituttur.
2. “Kadstr 2014” - informasiya texnologiyalarından istifadəni əhəmiyyətli dərəcədə yüksəldir. Məlumatların qorunmasının maksimal təminatına və maksimal effektivliyə nail olunması üçün prosedurlar kompüter texnologiyasının yeni imkanlarına uyğunlaşdırılır. Etalon testləşdirmə və yeni metodlardan ən yaxşısının seçilməsi müasir kadastr sistemlərinin yaradıcıları üçün əsas məsələ olacaqdır.
3. “Kadstr 2014” - özündə ictimai və özəl sektorları birləşdirməli olan instituttur. İctimai sektorun iştirakı sistemin zəruri kəsilməzliyinə təminat verir. İctimai sektor nəzarətə diqqət yetirməlidir. Əməli işlərin icrasına məsul olan özəl sektor tərəfindən sistemə çeviklik və effektivlik gətiriləcəkdir. Vəzifələrin belə bölgüsü, həmçinin torpağa özəl və ictimai maraqların tarazlıqda saxlanılmasına təminat verir.
4. “Kadstr 2014” – fəaliyyətini rentabelli edən iqtisadi strukturlu institut olmalıdır.