А.С. ЧЕРТОВИЦСКИЙ, А.К. БАЗАРОВ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР



ТАШКЕНТ – 2013

65.3
Ч-50

МИНИСТЕРСТВО ВЫСШЕГО И СРЕДНЕГО СПЕЦИАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН

А.С.ЧЕРТОВИЦКИЙ, А.К.БАЗАРОВ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР

Данное учебное пособие рекомендовано Министерством высшего и среднего специального образования РУз для магистрантов ВУЗов

Ё/3
...vlat univer...
A... resurs markazi
I... 26961

ТАШКЕНТ – 2013

УДК: 347.235.11
КБК 65.32-5
Ч-50

Ч-50 **А.С.Чертовицкий, А.К.Базаров. Земельный кадастр. –Т.: «Fan va texnologiya», 2013, 296 стр.**

ISBN 978–9943–10–981–0

В учебном пособии изложены теоретические вопросы земельного кадастра, включающие его сущность, составные части и подсистемы, объект и предмет изучения, принципы и методы ведения, назначение и особенности ведения его в районах орошаемого земледелия.

В пособии достаточно подробно освещены методические вопросы составных частей земельного кадастра: регистрации прав на земельные участки, государственного учета земель, оценки земель. Приведены практические примеры создания базы земельно-кадастровых данных при формировании кадастрового дела на земельные участки.

Учебное пособие «Земельный кадастр» предназначен для студентов ВУЗов по специальности «Землепользование и земельный кадастр», а также оно может быть использовано магистрами, преподавателями сельскохозяйственных ВУЗов, практическими работниками.

УДК: 347.235.11
КБК 65.32-5

Рецензенты: Базаров М.М. – к.э.н., доцент, зав. кафедрой «Землеустройство и земельный кадастр» Каршинского инженерно-экономического института;

Чембарисов Э.И. – д.г.н., профессор института водных проблем АН Республики Узбекситан

ISBN 978–9943–10–981–0

© А.С.Чертовицкий и др., 2013.
© Изд-во «Fan va texnologiya», 2013.

ВВЕДЕНИЕ

Земельный кадастр занимает важное место в системе землепользования, поскольку ему отводится роль информационного обеспечения всех функций управления землепользованием, а также большого числа пользователей земельно-кадастровой информацией во всех сферах деятельности общества. Без наличия современной и качественной земельно-кадастровой информации не может быть выполнено ни одно мероприятия, связанное с использованием земельных ресурсов.

Земельно-кадастровая информация, прежде всего, необходима при формировании объектов недвижимости, в том числе и земельных участков, поскольку регистрация прав на земельные участки имеет своей целью гарантировать охрану прав физических и юридических лиц на земельные участки. Важную роль земельный кадастр играет в развитии народного хозяйства. С площадями земель связано планирование и размещение объектов производственного и социального назначения. Особую ценность земельно-кадастровая информация имеет в сельском хозяйстве: его информация служит основой при планировании производственных показателей предприятий, учете материально-технических, водных, трудовых, финансовых, ресурсов, при оценке эффективности производства.

Существенно возросла роль земельного кадастра в рыночных условиях. Исчисление платежей за использование земельных ресурсов, стоимостная оценка земельных ресурсов, развитие кредитно-залоговой системы (ипотеки), исчисление величины компенсации потерь при изъятии земель для государственных и общественных нужд, оценка эффективности землепользования и решение ряда других вопросов, связанных с использованием земель, требует применения информации высокого качества. Увеличение объема и видов разрабатываемой земельно-кадастровой информации требует создания автоматизированной системы земельной информации, использования современных компьютерных технологий при разработке, систематизации, хранении, обновлении и выдаче информации заинтересованным пользователям.

ГЛАВА 1. ОСНОВЫ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

1. Понятие, предмет и сущность земельного кадастра

Земельный кадастр является важной и самостоятельной функцией управления использованием земельных ресурсов или подсистемой землепользования. Система землепользования в обществе реализуется посредством ряда ее функций, основной из которых является земельный кадастр. Важность земельного кадастра объясняется его ролью информационного обеспечения системы землепользования, реализации всех его функций (рис.1.). Земельно-кадастровая информация необходима для осуществления предусмотренных земельным законодательством сделок с земельными участками, контроля за соблюдением земельного законодательства, охраны земель и окружающей природной среды, рационального распределения и перераспределения земельного фонда, воспроизводства земельных ресурсов, стимулирования рационального использования земель, разрешения земельных споров, заключения международных договоров, связанных с использованием земель, то есть земельно-кадастровая информация является обязательным условием ведения землепользования.

Самостоятельность земельного кадастра проявляется в том, что именно эта функция является исходной в системе землепользования, оказывая непосредственное влияние на качество и экономичность принимаемых решений в процессе реализации всех его остальных функций. Земельный кадастр как функция, решая свои задачи, непосредственно независима от результатов реализации всех остальных функций землепользования.

Сущность земельного кадастра состоит в отражении специфическим кадастровым способом земельных отношений общественно-экономической формации. Каждой социально-экономической формации характерен свой земельный кадастр с присущими ему земельными отношениями. Историческая закономерность возникновения государства и дальнейшее его развитие объективно требовало наличие соответствующих средств на его нужды. Одним из источников получения государственных доходов стала земля как

объект специального обложения. В этой связи требовались сведения о количестве и качестве земли, а также о владельцах прав собственности на землю, что постепенно привело к необходимости регистрации прав на земельные участки, учета и оценки земли, то есть к объективной необходимости проведения государственного земельно-оценочного мероприятия или земельного кадастра.



Рис.1. Роль земельного кадастра в информационном обеспечении функций землепользования.

Слово «кадастр» произошло от двух латинских слов - «caput» (податный предмет) и «capitastrum» (опись податных предметов), в результате чего кадастр вначале означал книгу или реестр для регистрации облагаемых предметов /Д, стр.7/. В зависимости от вида объекта налогообложения различали соответствующие виды кадастров. Таким образом, земельный кадастр со времени своего возникновения получил фискальную сущность.

Первые упоминания о земельном кадастре относятся к временам до нашей эры. Уже в третьем тысячелетии до нашей эры в Китае почвы подразделялись по качеству на 9 классов /Р, стр.13/. В XII-VIII веках до нашей эры греки уже различали понятия «земля»

и «почва» /Б, стр.8/. «Земельный кадастр Древнего Рима первоначально представлял опись земельной собственности с указанием сведений о размерах земельных участков, их качестве, доходности и применяемых способах обработки» /Д, стр.12/. Первые переписи земель в Западной Европе, по существу представлявшие кадастр, относятся к VIII-XIII векам. В России уже в XI веке стали выделять виды земель и угодий /Д, стр.14/. Довольно существенная упорядоченность земельно-учетных и налоговых мероприятий в Западной Европе в XIX веке была произведена Наполеоном, поскольку ведение им захватнических войн и содержание большой армии требовали значительных финансовых и материальных затрат. Введенная им система земельно-кадастровых работ по существу является в настоящее время прототипом системы земельного кадастра в ряде стран Европы и СНГ.

До вступления на путь рыночной экономики в Узбекистане земельный кадастр имел в основном только производственное назначение и, соответственно, экономическую сущность, так как его информация, в основном, использовалась для производственных целей. При этом пользование землей было бесплатное, и, следовательно, фискальная сторона кадастра отсутствовала. Глубокие преобразования экономических и земельных отношений в стране существенно обогатили содержание земельного кадастра, придав ему дополнительно фискальный характер и элементы рыночной экономики. Прогрессирующее развитие экологического аспекта землепользования и необходимость в кадастровой информации в процессе воспроизводства земельных ресурсов придало земельному кадастру экологическую сущность.

Фискальная, экономическая и экологическая сущность земельного кадастра, народнохозяйственная значимость решаемых на его материалах масштабных задач придает ему государственную значимость. Государственный статус земельного кадастра зафиксирован в Земельном кодексе Республики Узбекистан (1998 г., ст. 15), где говорится, что земельный кадастр в стране осуществляется с целью обеспечения народного хозяйства, всех заинтересованных потребителей достоверной и экономичной земельно-кадастровой информацией.

Понятие земельного кадастра приводится во многих специальных литературных источниках, при этом он трактуется как неразрывное единство двух понятий: в «узком» и «широком» смыс-

лах. В первом случае, земельный кадастр определяется как Свод сведений о предметах поземельного обложения или как производственно-технологический процесс. Во втором - как общий порядок организации и ведения земельного кадастра или как государственное мероприятие. В целом, его определение сводится к следующему: «земельный кадастр - это система земельно-кадастровой информации, под которой понимается определенная, научно-обоснованная организация всей совокупности данных о природном, хозяйственном и правовом положении земель, позволяющая составить представление о распределении, состоянии и использовании единого государственного земельного фонда». В Земельном кодексе Республики Узбекистан «О государственном земельном кадастре» дано следующее определение земельного кадастра (ст. 15): «Государственный земельный кадастр представляет собой систему необходимых и достоверных сведений и документов о природном, хозяйственном и правовом режиме земель, об их категориях, качественной характеристике и ценности, о местоположении, и размерах земельных участков, распределении их по землевладельцам, землепользователям, арендаторам и собственникам».

В строгом смысле такая трактовка земельного кадастра представляется некорректной и довольно перегруженной. В научном плане земельный кадастр рассматривается, с одной стороны, как подсистема (как одна из функций) системы землепользования, а с другой - как система, включающая, в свою очередь, подсистемы более низкого уровня. В соответствии с концепцией о структуре и содержании земельного кадастра[6] он рассматривается как система, включающая одновременно две относительно самостоятельные и в то же время органически взаимосвязанные подсистемы: земельно-кадастрового процесса и земельно-кадастровой информации. В соответствии с этой концепцией, система земельного кадастра включает несколько уровней подсистем, первые три из которых приведены на рис 2.

Каждая из них представляет собой объективную реальность, устойчивое автономное состояние, хотя непременным условием существования этих подсистем является их органическая взаимосвязь: потребность в земельно-кадастровой информации вызывает необходимость в реализации земельно-кадастрового процесса, в свою очередь, реализация земельно-кадастрового процесса обеспечивает разработку, получение и использование земельно-кадастро-

вой информации. При этом в своей основе они имеют принципиально разную природу: первая представляет динамическое состояние (процесс), вторая - статическое.

Подсистема земельно-кадастрового процесса (ЗКП) представляет собой процесс разработки информации и имеет динамичный характер. Земельно-кадастровый процесс необходимо рассматривать как совокупность отдельных, составных, соподчиненных процессов, реализация которых направлена на получение земельно-кадастровой информации. Совокупность этих процессов представляет собой не произвольную, механическую их сумму, а строгую структуру и последовательность реализации, составляющих целостный процесс. Поэтому совокупный, единый, целостный земельно-кадастровый процесс правомерно рассматривать в качестве системы, а в более широком смысле – как динамичную подсистему земельного кадастра.

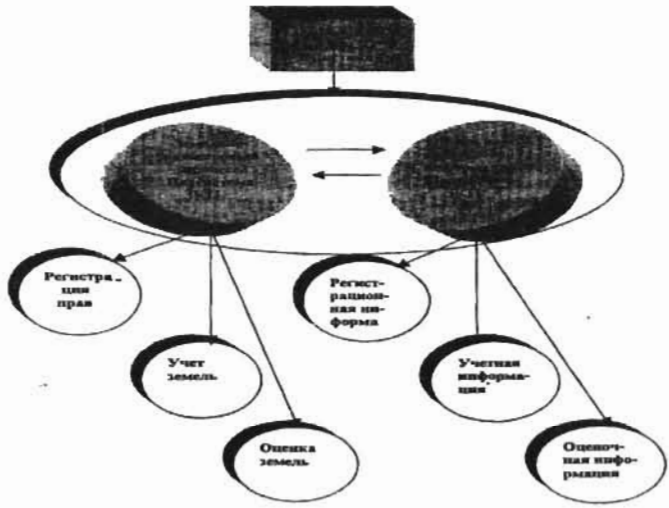


Рис. 2. Структура системы земельного кадастра.

Целью земельно-кадастрового процесса является разработка необходимой достоверной информации, назначение его как одной из подсистем земельного кадастра состоит в непрерывном и своевременном обновлении информации. Задачами земельно-кадастрового процесса являются организация и разработка соответствующими методами информации. С учетом определения сущности,

цели и назначения земельно-кадастрового процесса дано его следующее определение: земельно-кадастровый процесс – это система государственных мероприятий, направленных на разработку необходимой достоверной земельно-кадастровой информации.

Реализация земельно-кадастрового процесса требует:

- разработки нормативной и методической документации по ведению земельного кадастра;
- организации производственно-технологических мероприятий;
- ведения земельно-кадастровой документации.

Целью первой подсистемы является разработка кадастровой информации, она включает технологические процессы (съемки, обследования, составление плановой картографической основы, картометрические и оценочные работы, процесс регистрации права на землю) по разработке разнообразной и достоверной информации.

Подсистема земельно-кадастровой информации представляет собой совокупность закономерно расположенных, находящихся во взаимной связи кадастровых показателей, образующих органически целостную картину – информацию о земельном участке. С точки зрения структуры, подсистема в свою очередь включает виды (подсистемы более низкого уровня) информации по целевому назначению и по административно-территориальному признаку, а также соответствующие видам информации системы кадастровых показателей.

Ядром подсистемы земельно-кадастровой информации является учетная информация, определяющая материальную основу для установления принадлежности и качественных характеристик земельных участков, она выражает экономический аспект использования земельных ресурсов. Вместе с тем, все три вида информации (регистрационная, учетная и оценочная) в органической взаимосвязи, в целостном единстве обеспечивают всестороннюю и полную характеристику состояния и использования единого земельного фонда страны. Каждый пользователь, независимо от характера решаемых задач, использует комплексно все виды информации.

Назначением подсистемы земельно-кадастровой информации является своевременное обеспечение всех заинтересованных потребителей информации необходимыми достоверными сведениями о природном, правовом и хозяйственном положении земель. Задачи подсистемы заключаются в аккумулировании информации, хране-

нии ее, поиске и выдачи пользователям, в непрерывном обновлении информации. Функционирование подсистемы осуществляется в соответствии с ее принципами.

Исходя из изложенного, подсистеме земельно-кадастровой информации дано следующее определение: это систематизированная совокупность достоверных данных регистрации прав на землю, учета количества и качества земли, оценки земли.

Подсистема земельно-кадастровой информации является искусственной информационной системой, совокупность всех видов ее информации находится в органической, логической связи, что в целом свойственно общественно-экономическим системам. Информационная система включает систему кадастровых количественных и качественных показателей, установленных в процессе познания состава и процессов использования земельных ресурсов.

Системе земельно-кадастровой информации свойственно единство методологии получения, систематизации и хранения информации на всей территории страны. Вместе с этим система отражает и зональные особенности использования земель в природном и экономическом отношениях. Ей свойственно постоянное обновление сведений, обусловленное непрерывным процессом использования земельных ресурсов, их распределением и перераспределением, необходимостью отражения динамики в использовании единого государственного земельного фонда. Потребности народного хозяйства в информации обуславливает связь системы с внешней средой, определяет ее сущность, задачи и назначение.

Сложность системы земельно-кадастровой информации заключается в необходимости аккумулирования разнообразной и достоверной информации о земельных ресурсах в значительных объемах на территории всей страны; в обеспечении её (информации) непрерывного обновления, хранения и своевременной выдачи всем заинтересованным пользователям. Сложность системы обуславливает необходимость изучения информации в синтактическом (количественные характеристики о земельных участках), семантическом (качественные характеристики о земельных участках) и прагматическом (определении практической ценности и экономичности информации) аспектах.

Система земельно-кадастровой информации имеет ряд свойственных ей особенностей, к которым следует отнести: сложность системы кадастровых показателей, разные формы представления

информации, необходимость автоматизации (компьютеризации) системы.

Непременным условием функционирования подсистемы земельно-кадастровой информации является ее органическая взаимосвязь с первой подсистемой земельного кадастра – земельно-кадастровым процессом.

Взаимосвязь между подсистемами состоит в том, что необходимость в информации (2-я подсистема) требует ее разработки (1-я подсистема), а разработка информации (1-я подсистема) требуется ее выдачей пользователям (2-я подсистема). Поэтому практически невозможно установить приоритет той или иной подсистемы. В своем единстве, органической взаимосвязи они составляют целостную, материально-абстрактную систему земельного кадастра.

В соответствии с Концепцией системного подхода к земельному кадастру даны полные определения земельного кадастра и его подсистем: **земельный кадастр** - это система непрерывно обновляемой достоверной информации о природном состоянии, правовом положении и хозяйственном использовании земель единого государственного земельного фонда; **подсистема земельно-кадастрового процесса** - это система государственных мероприятий по разработке достоверной и экономической земельно-кадастровой информации; **подсистема земельно-кадастровой информации** - систематизированная совокупность достоверных данных о регистрации прав на земельные участки, по учету количества и качества земель, натуральной и стоимостной оценке земель. Вышеприведенное определение земельного кадастра является кратким и одновременно емким. Детализация определения реализуется через определения подсистем.

Назначением земельного кадастра является обеспечение земельно-кадастровой информацией государственных органов власти с целью разработки земельной политики в стране, регулирования земельных отношений, организации системы землепользования, реализации принципа платности за землю, внедрения рыночных отношений в системе землепользования, а также обеспечения заинтересованных юридических и физических лиц для рационального использования, охраны и воспроизводства земельных ресурсов. Назначение земельного кадастра четко определено также в статье 58 Закона о земле: «... для обеспечения государственных органов, заинтересованных предприятий, учреждений, организаций и граждан

сведениями о земле в целях организации рационального использования и охраны, регулирования земельных отношений, землеустройства, обоснования размеров платы за землю, оценки хозяйственной деятельности».

В качестве **объекта** земельного кадастра выступает Единый государственный земельный фонд страны независимо от целевого назначения и хозяйственного использования земли, земельные массивы, земельные участки, земельные угодья, земельные участки под оросительной, коллекторной и дорожной сетью, постройками, сооружениями и др. При этом объект рассматривается с точки зрения многогранной роли, которую играет земля как объект социально-экономических связей в обществе и как важнейший компонент природного комплекса.

Основной земельно-кадастровой единицей является земельный участок (землепользование), отражающей сущность и особенности земельного фонда, как объекта земельного кадастра, и выступающей в качестве первичной единицы в хозяйственном учете. Земельный участок имеет комплексное понятие, включающее правовую, социально-экономическую и экологическую сущность и значимость.

Предметом изучения земельного кадастра является изучение количественных и качественных сторон явлений и процессов, характеризующих природно-хозяйственное состояние и использование земли как объекта социально-экономических связей в обществе и главного компонента природного комплекса с целью получения земельно-кадастровой информации (количественные, качественные и стоимостные характеристики земельных участков и административно-территориальных подразделений) в соответствии с ее многоцелевым назначением в обществе и требованиями широкого круга заинтересованных потребителей к ее разнообразию, достоверности и экономичности. В этой связи первая подсистема земельного кадастра имеет материальную сущность.

Целью ведения земельного кадастра является разработка земельной кадастровой информации на все, без исключения, земельные участки страны (первая подсистема) и систематизация этой информации с целью ее хранения, обновления и выдачи пользователям (вторая подсистема).

Основной задачей земельного кадастра является совершенствование методики его ведения на основе применения новейших

технических средств и современных технологий. Основная задача земельного кадастра распадается соответственно на задачи его подсистем и далее на задачи подсистем более низкого уровня.

Определение земельного кадастра как системы, включающей единство двух подсистем, является основополагающим моментом для объективной и правомерной постановки вопроса о рассмотрении земельного кадастра как процесса по разработке информации (земельно-кадастровый процесс) и как статической подсистемы хранения и выдачи пользователям информации (земельно-кадастровая информация).

Проводимый в стране земельный кадастр имеет графическую сущность, его материалы (документация) включают текстовую и картографическую части. Методика получения земельной информации предусматривает вначале при обследовании земель фиксацию на картографическом материале количественных и качественных характеристик земельных угодий, а затем считывание их соответствующими способами.

Для земельного кадастра, осуществляемого в настоящее время в республике, характерен ряд недостатков методологического характера. Прежде всего, необходимо отметить, что внимание при его ведении уделяется, в основном, землям сельскохозяйственного назначения, несколько меньшее - кадастру несельскохозяйственных земель. Отсутствует сплошной учет земель городов и поселков с составлением экспликации земель по угодьям, нет качественной оценки этих земель. По остальным категориям земель кадастровые работы практически не проводятся. Национальный отчет о состоянии и использовании земельного фонда страны имеет ярко выраженную аграрную направленность и структуру, остальные категории земель представлены в сильно обобщенном виде. Основными причинами такого положения являются недооценка социально-экономической, рекреационной и экологической роли земли в обществе, отсутствие научно-обоснованной Программы рационального и эффективного использования земельных ресурсов в стране.

Вопросы для самопроверки.

1. Понятие и сущность земельного кадастра как функции управления землепользованием.

2. Какое определение дается в Земельном кодексе Республики Узбекистан земельному кадастру?

3. Охарактеризуйте систему земельного кадастра.

4. В чем сущность подсистемы «земельно-кадастровый процесс»?

5. В чем сущность подсистемы «земельно-кадастровая информация»?

6. В чем заключается органичная связь двух подсистем?

7. Чем обусловлена графическая сущность земельного кадастра в республике?

8. Перечислите принципы земельного кадастра.

9. Назовите особенности ведения земельного кадастра в зоне орошаемого земледелия.

10. Назовите виды разрабатываемой земельно-кадастровой информации.

11. Какой документацией оформляются материалы земельного кадастра?

12. Назовите основные недостатки ведения земельного кадастра и пути их преодоления.

2. Составные части и виды земельного кадастра

Сложившаяся система земельного кадастра в Узбекистане включает три составные части: регистрацию прав на земельные участки, учет количества и качества земель, оценку земель (рис.3). Составные части земельного кадастра сложились неодновременно. Вначале (с 1924 г.) в стране осуществлялись только две его составные части: государственный учет земель и регистрация землепользований предприятий, организаций и учреждений. При этом эти государственные мероприятия осуществлялись под общим названием – Государственный учет земель. С 1969 г. в стране стала осуществляться кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения, которая в совокупности с государственным учетом земель и регистрацией землепользований предприятий, организаций и учреждений стала называться земельным кадастром. С 1998 г. в соответствии с Земельным кодексом Республики Узбекистан вместо регистрации землевладений и землепользований предприятий, организаций и учреждений стала осуществляться регистрация прав на земельные участки юридических и физических лиц. Таким образом, земельный кадастр как система регистрации предприятий, органи-

заций и учреждений, учета и оценки земель сформировалась в 1969 г., а в 1998 г. внесены изменения в первую его составную часть.

Целесообразно отметить, что в некоторых европейских и других странах регистрация прав на земельные участки выделена из структуры земельного кадастра и выполняется как самостоятельное правовое и техническое мероприятие преимущественно органами юстиции.



Рис.3. Составные части земельного кадастра.

Приведенная последовательность реализации составных частей земельного кадастра, как правило, соблюдается. Первичной и основной регистрационной земельно-кадастровой единицей является земельный участок / 2, ст. 10 /. Регистрация прав на землю производится при образовании нового земельного участка, при разделении существующего земельного участка на несколько новых, а также при изменении субъекта права на земельный участок (при продаже зданий, передаче права пожизненного владения земельным участком по наследству и др.). Регистрация прав осуществляется на основе правоустанавливающего документа на владение, пользование, аренду или собственность земельным участком. Сущность ее состоит в обеспечении субъекту гарантий со стороны государства на охрану права на земельный участок. Только регистрация права позволяет субъекту быть уверенным в безопасности своего права на земельный участок, а также производить разрешенные земельным законодательством сделки с правами на земельный участок, использовать право в качестве залога при получении кредита. Регистрация прав на земельные участки является правовой основой для дальнейшего проведения государственного учета и оценки зе-

мель, что, по существу, означает методологическую зависимость составных частей земельного кадастра.

Государственный учет земель имеет своей целью определение количественной меры земельного фонда страны в целом, а также по категориям земель, отраслям народного хозяйства, земельным угодьям, земельным участкам с одновременным учетом земель по их качеству (природным свойствам). Первичной территориальной учетной единицей является земельный участок. В территориальном плане государственный учет общих площадей административно-территориальных подразделений производится по принципу «от общего – к частному», то есть последовательно республика – область – район – земельный участок. Определение площадей земельных угодий производится в обратном порядке, по принципу «от частного – к общему», то есть последовательно по земельным участкам, населенным пунктам, административным районам, областям и в целом по республике с последующим составлением Отчетов о состоянии и использовании земель в районе, области и Отчета о состоянии и использовании земельного фонда республики.

Государственный учет в стране осуществляется с 1924 года, имеет графическую сущность, для его проведения, как правило, используется картографический материал с последующим выполнением картометрических работ. Результаты государственного учета земель являются исходными материалами для выполнения последующих качественной (бонитировка земель, почв) и стоимостной оценки земель.

В настоящее время в стране насчитывается более 6 миллионов земельных участков, поэтому ведение государственного учета земель и, особенно, обработки его результатов требуют современных автоматизированных систем, базирующихся на компьютерных технологиях.

Третья составная часть земельного кадастра включает оценку земель: натуральную и стоимостную. Натуральная, качественная оценка или бонитировка земель производится по природным свойствам земли с учетом ряда факторов, влияющих на качество земли и полезность земельных участков: плодородие почв, местоположение земельного участка, водообеспеченность, градообразующие факторы и др. Для земель сельскохозяйственного и лесохозяйственного назначения производится бонитировка почв. Натуральная оценка земли является сравнительной и выражается в баллах.

В связи с развитием рыночных отношений возникла необходимость в стоимостной оценке земли, осуществляемой по соответствующим методикам с целью исчисления земельного налога, реализации земельных участков в постоянное наследуемое владение, залога прав на земельные участки при получении кредитов, развитии территорий и др.

Все три составляющие части земельного кадастра органически связаны и составляют его целостную систему. Без полной реализации всех трех составных частей земельного кадастра в рассмотренной последовательности невозможна разработка качественной и достоверной земельно-кадастровой информации.

В зависимости от характера, сроков, способов и объемов выполняемых земельно-кадастровых работ различают основной (первичный) и текущий (последующий) виды земельного кадастра. При основном виде земельного кадастра осуществляются полностью все виды работ по всем трем его составным частям, а земельно-кадастровая информация полностью заново обновляется. При текущем виде корректируются все происшедшие изменения в состоянии и использовании земель, если они произведены без нарушения земельного законодательства, документально оформляются и вносятся в земельно-кадастровую документацию.

В теории и практике земельного кадастра: основной и текущий его виды рассматриваются как органически связанные стадии единого земельно-кадастрового процесса, цикла. При непрерывной системе земельного кадастра имеет место периодическое повторение совокупности основного и ряда текущих его видов, по завершению которой осуществляется «полное воспроизводство информации». Циклы земельного кадастра на один и тот же район различны по времени в зависимости от интенсивности старения информации. Они отличаются и в качественном плане в связи с изменением требований потребителей к качеству и разнообразию информации, вследствие динамики уровня развития производства, условий использования земельных ресурсов. Различная цикличность земельного кадастра в разных районах обусловливает необходимость районирования территории (с составлением схем) по признакам интенсивности старения и срокам обновления информации.

В районах орошаемого земледелия республики основной вид земельного кадастра производится через 6-8 лет, текущий - ежегодно после проведения основного вида. В сочетании оба вида зе-

A... resurs mar...
Inv. № 26961

мельного кадастра образуют полный цикл обновления земельно-кадастровой информации, обеспечивая поддержание информации на уровне современности на любой момент времени. В районах богарного земледелия цикличность полного обновления земельно-кадастровой информации несколько большая - 10 - 15 лет, а в пастбищной зоне - 20 -25 лет.

При основном виде земельного кадастра вся его информация заново обновляется путем проведения всех видов работ по ее разработке на основе нового картографического материала и новых почвенных и других специальных съемок и обследований территории. При текущем виде земельного кадастра, в его разработанную (при основном виде) информацию, вносятся происходящие изменения на местности, для чего используется существующая, но откорректированная планово-картографическая основа.

Вопросы для самопроверки.

1. Назовите три составные части земельного кадастра.
2. Какими факторами обусловлены 3 составные части земельного кадастра?
3. В чем сущность и назначение первой составной части?
4. В чем сущность и назначение второй составной части?
5. В чем сущность и назначение третьей составной части?
6. С какого времени в составе земельного кадастра реализуются три составные части?
7. На какие виды подразделяется земельный кадастр?
8. В чем сущность и назначение основного вида земельного кадастра?
9. В чем сущность и назначение текущего вида земельного кадастра?
10. Какой принцип земельного кадастра реализует комплексное ведение его основного и текущего видов?

3. Земельный фонд страны как объект земельного кадастра

Объектом изучения земельного кадастра в республике является земельный фонд, составляющий в границах страны 448.969 тыс. кв. км, а в пользовании предприятий, организаций, учреждений и граждан - 44410.3 тыс. га (включая земли запаса) /29, с. 9/. Земельные ресурсы Узбекистана являются уникальными не только для ведения

высоко индустриального и эффективного сельского хозяйства. В его недрах находятся колоссальные запасы полезных ископаемых: драгоценные и цветные металлы, урановая и железная руды, нефть и газ, минеральные ископаемые.

Земля в Узбекистане находится в государственной собственности и предоставляется физическим и юридическим лицам на правах пожизненного наследуемого владения, аренды, владения и пользования, а в установленном законодательством порядке и на правах собственности. Многообразие форм собственности и прав на землю находится в соответствии со статьей 55 Конституции Республики Узбекистан, где указывается: «Земля, ...и другие природные ресурсы являются общенациональным богатством, подлежат рациональному использованию и охраняются государством» / 1 /.

Земельные ресурсы в обществе имеют многоцелевое функциональное назначение. В этой связи Земельный фонд страны в структурном отношении подразделен на восемь категорий земель (рис.4, табл.1) /29, с.13/:

- сельскохозяйственного назначения (22371,3 тыс. га);
- населенных пунктов (237,80 тыс. га);
- промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения (1970,90 тыс. га);
- природоохранного, оздоровительного, рекреационного назначения (72,40 тыс. га);
- историко-культурного назначения (0,30 тыс. га);
- лесного фонда (8543,8 тыс. га);
- водного фонда (825,3 тыс. га);
- запаса (10388,5 тыс. га).

Следовательно, Единый земельный фонд страны как объект земельного кадастра подразделен на ряд составных объектов – категории земель. Каждая категория земель имеет свое специфическое целевое назначение, отличное от других категорий, и которое обусловливается характером их использования с точки зрения реализации различных потребностей общества.

По экономическому потенциалу и площади земельных угодий наиболее важной является категория земель сельскохозяйственного назначения. Вклад их (сельское хозяйство) в ВВП страны составляет около 22%, они включают более 4 млн. га пашни, в том числе 3,3 млн. га орошаемой, около 342 тыс. га многолетних насаждений, 15,4 млн. га пастбищ /29/. Следующим по своей значимости

является категория земель населенных пунктов, включающая земли городов и поселков городского типа (237,8 тыс. га) и земли сельских населенных пунктов (644, 9 тыс. га), в которых проживает более 27 млн. чел /29, с. 13,15/. Назначение земель этой категории, в основном, социальное.



Рис. 4. Удельный вес площадей категорий земель.

Категория земель промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения составляет 1,97млн. га, земли предназначены для размещения промышленных и других видов производственных и коммерческих объектов и имеют как экономическое, так и социальное назначение. Целевым назначением земель категории природоохранного и рекреационного назначения является сохранение экологически приемлемого состояния земли как важнейшего компонента природного комплекса. Категория земель лесного хозяйства составляет 8,54 млн. га, при этом площадь, покрытая лесными насаждениями значительно меньшая. Леса в Узбекистане имеют в основном почвозащитный характер. Важной по значимости категорией земель является землепользование водного фонда, которое подразделяется на подвиды землепользования бытового, промышленного и сельскохозяйственного назначения. Из них больший удельный вес приходится на земли водного фонда сельскохозяйственного назначения (свыше 90%).

Таблица 1.

Динамика площади земельного фонда Республики Узбекистан за 1991 – 2010 г.г., тыс. га*

Годы	Общая площадь земель, тыс. га	Сельскохозяйственного назначения**		Населенных пунктов		Промышленности, транспорта связи, обороны		Природоохранные, рек креационные		Историко – культурных памятников		Лесного фонда		Водного фонда		Запаса	
		тыс.га	%	т.га	%	тыс.га	%	т.га	%	т.га	%	т. га	%	т. га	%	тыс. га	%
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
1991	44797,7	32555,3	72,7	207,6	0,5	1831,7	4,1	15,5	-	-	-	2860,1	6,4	628,1	1,4	6999,4	15,6
1992	44797,7	32239.6	72,0	215,4	0,5	1816,3	4,0	16,2	-	-	-	5243,2	11,7	635,0	1,4	4632,0	10,3
1993	44797,7	31904.6	71,2	216,3	0,5	1822,2	4,1	7,3	-	-	-	5569,1	12,4	642,5	1,4	4635,7	10,3
1994	44457,9	31172.0	70,1	219,3	0,5	1828,9	4,1	7,4	-	-	-	5901,3	13,3	702,0	1,6	4627,0	10,4
1995	44457,9	29736.0	66,9	221,2	0,5	1834,1	4,1	7,4	-	-	-	7374,2	16,6	654,2	1,5	4630,8	10,4
1996	44455,0	29657.7	66,7	223,0	0,5	1890,7	4,3	6,2	-	-	-	7294,4	16,4	797,4	1,8	4585,6	10,3
1997	44405,0	25359,5	57,1	229,2	0,5	1880,2	4,2	11,3	-	-	-	8665,4	19,5	798,5	1,8	7460,9	16,8
1998	44405,0	25295,9	57,0	230.4	0,5	1883,0	4,2	11,3	-	-	-	8696,5	19,6	799,3	1,8	7488,6	16,9
1999	44410,3	25789,8	58,1	230,6	0,5	1934,2	4,4	12,6	-	-	-	8050,4	18,1	810,2	1,8	7582,5	17,1
2000	44410,3	25736,0	58,0	232,7	0,5	1883,2	4,2	75,3	0,2	-	-	8073,2	18,2	813,8	1,8	7596,1	17,1
2001	44410,3	25477,7	57,4	234.0	0,5	1928,1	4,3	72.5	0,2	-	-	8409,2	18,9	819,2	1,8	7469,6	16,8
2002	44410,3	22614,3	50,9	235,5	0,5	1885,9	4,2	72,2	0,2	-	-	8578,3	19,3	822,6	1,8	10201,5	23,0
2003	44410,3	22570,4	50,8	237,2	0.5	1894.3	4.3	72,4	0,2	0,2	-	8597,4	19,4	825,0	1,9	10213,4	23,0
2004	44410,3	22446,1	50,5	237,6	0,5	1937,9	4,4	72,5	0,2	0,2	-	8536,5	19,2	825,4	1,9	10354,1	23,3
2005	44410,3	22371,3	50,4	237,8	0,5	1970,9	4,4	72,4	0,2	0,3	-	8543,8	19,2	825,3	1,9	10388,5	23,4
2006	44410.3	22338,3	50,3	236,3	0.5	1955,5	4,4	72,5	0,2	0,3	-	8562,3	19,3	827,2	1,9	10417,9	23,4
2007	44410.3	22259,2	50,1	234,9	0,5	1965,1	4,4	72,2	0,2	0,4	-	8661,1	19,6	813,6	1,8	10403,8	23,4
2008																	
2009																	

Источник: * По данным Госкомземгеодезкадастра

** Включая земли сельских населенных пунктов

Площади всех видов категорий земель Единого фонда республики в силу причин социально-экономического развития общества носят динамичный характер (табл.1). Площадь земель сельскохозяйственного назначения более чем на треть уменьшилась из-за сокращения площадей пастбищных угодий, вследствие их деградации, бессистемного выпаса скота и нарушения почвенного покрова. Часть деградированных угодий передано в категорию лесного фонда, часть – в категорию запаса. Площадь земель категории населенных пунктов за рассматриваемый период увеличилась в основном за счет увеличения площадей приусадебного фонда. Рост площади земель категории промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения в течение последних 15 лет составил около 10% и связан с потребностями развивающейся экономики страны в условиях перехода к рыночным отношениям. Категория земель лесного фонда за рассматриваемый отрезок времени увеличилась почти в 3,5 раза и достигла 8,5 млн. га за счет передачи ей части деградированных пастбищных земель. Возрастающую динамику площадей имеют и земли категории водного фонда, за рассматриваемый период их площадь увеличилась практически на 30%. И, наконец, площадь земель категории запаса, в целом, также увеличилась за анализируемый период примерно на 30%. При этом в 1991 и 1992 годах произошло значительное сокращение площади за счет передачи части земель в категорию земель лесного фонда, а в 1997 и 2002 годах напротив – увеличение, причем каждый раз примерно по 3 млн.га вследствие возвращения деградированных пастбищных земель.

Динамика площадей категорий земель свидетельствует о глубоких преобразованиях в земельных отношениях, о гибких процессах в распределении и характере использования земельных ресурсов, обусловленных современными потребностями общества в разнообразных материальных благах, социальных, рекреационно-оздоровительных и природоохранных услугах.

В административно-территориальном отношении выделены земли областей, районов, городов и поселков, а также земельные участки. Земельные фонды областей приведены в табл.2.

Земельные ресурсы по абсолютной величине и удельным показателям распределены по областям неравномерно, 10-15 лет назад удельная площадь орошаемых земель в республике составляла 0,17 га/чел., а в настоящее время – менее 0,14 га/чел. Сокращение происходит не только вследствие роста населения, но и некоторого сокращения площади орошаемых земель.

Таблица 2.

№ пп	Области	Насе-ление, тыс чел **	Площадь земель, тыс. га							
			общая	на 1 чел/га	сельхоз -угодий	на 1 чел/га.	пашни	на 1 чел/га.	орошае-мой пашни	на 1 чел/га
1	Республика Каракалпакстан	1571,8	16100,6	10,2	5146,9	3,3	419,4	0,27	419,4	0,27
2	Андижанская	2375,9	430,3	0,2	250,5	0,1	198,3	0,08	198,3	0,08
3	Бухарская	1525,9	4193,7	2,7	2902,0	1,9	199,6	0,13	199,6	0,13
4	Джизакская	1051,4	2117,8	2,0	1248,9	1,2	480,7	0,46	260,4	0,25
5	Кашкадарь-инская	2420,4	2856,8	1,2	2194,4	0,9	678,3	0,28	421,6	0,17
6	Навоийская	812,7	10937,4	13,5	9263,4	11,4	109,8	0,14	109,8	0,14
7	Наманганская	2103,6	718,1	0,3	389,9	0,2	198,6	0,09	198,6	0,09
8	Самаркандская	2907,5	1677,4	0,6	1296,8	0,4	439,9	0,15	257,0	0,09
9	Сурхандарьинская	1925,1	2009,9	1,0	1174,9	0,6	280,2	0,15	242,0	0,13
10	Сырдарьинская	677,0	427,6	0,6	296,5	0,4	256,0	0,38	256,0	0,38
11	Ташкентская	2468,0	1526,0	0,6	804,6	0,3	337,1	0,14	301,7	0,12
	Ташкентская область, г. Ташкент	4608,5	1558,5	0,3	805,3	0,2	337,6	0,07	302,2	0,07
12	Ферганская	2878,9	700,6	0,2	314,9	0,1	249,6	0,09	249,6	0,09
13	Хорезмская	1453,9	681,6	0,5	399,5	0,3	209,3	0,14	209,2	0,14
14	город Ташкент	2140,5	32,5	-	0,7	-	0,5	-	0,5	-
	ВСЕГО	26312,7	44410,3	1,7	25683,9	1,0		0.15	3303,6	0,13

Земельный фонд областей Республики Узбекистан на 1.01.2010* г.

* По данным Госкомземгеодезкадастра

** По данным Госкомстата Республики Узбекистан

Важным понятием земельного фонда, выделяемым в качестве самостоятельной характеристики земель при ведении земельного кадастра, является земельное угодье, которое является следствием многоцелевого характера использования земельных ресурсов обществом и определяет рациональность и эффективность использования земель. По целевому назначению угодья можно разделить на сельскохозяйственные и несельскохозяйственные виды.

Земельные угодья сельского хозяйства составляют 22,37 млн. га, из них 4,3 млн. га орошаемых земель. На долю орошаемых земель приходится около 95% всей продукции растениеводства. Несмотря на некоторое уменьшение удельного веса сельскохозяйственных угодий, пашня и многолетние насаждения не претерпели особых изменений, что является положительной тенденцией в использовании и охране ценных земель (табл.3). Площадь орошаемой пашни за последние годы практически не изменилась, незначительно увеличились площади многолетних насаждений и залежей, пастбищные угодья и сенокосы напротив сократились.

Земельные угодья несельскохозяйственного вида характерны для всех категорий, кроме категорий земель сельскохозяйственного и лесохозяйственного назначения, где земля используется в качестве главного средства производства. В настоящее время, при ведении земельного кадастра земли под оросительной и коллекторной сетью учитываются как посторонние и относятся к землям водного фонда. Такая постановка вопроса является не корректной, поскольку земли под данными элементами местности используются для целей сельскохозяйственного производства.

Важной качественной характеристикой земельных угодий, изучаемой при земельном кадастре, является плодородие почв. В последние годы наблюдается снижение качества почв, что подтверждается и динамикой балла бонитета почв (ББП). Прежде всего, это связано с ухудшением мелиоративного состояния орошаемых земель. В настоящее время в республике площадь засоленных в разной степени орошаемых земель составляет около 60%, в том числе сильно засоленных – 11%. Площадь земель, подверженных эрозионным процессам, достигла 2 млн. га, значительные площади заболочены и подтоплены, засорены. Значительную площадь составляют орошаемые земли низкой продуктивности, со слабым содержанием гумуса, по существу, выбывшие из хозяйственного оборота. Балл бонитета почв снизился с 60 в 1991 г. /54, с.203/ до 53 в 2008 г /63/. Качественное состояние орошаемых земель республики показано на рис. 5.

Таблица 3.

Динамика структуры основных земельных угодий сельскохозяйственных предприятий и организаций Республики Узбекистан за 1991 – 2009 г.г.

Годы	Всего, тыс. га	В том числе:												Мелиоративная подготовка земель, тыс. га
		пашня орошаемая		пашня богарная		многолетние насаждения		залежи		пастбища		сенокосы		
		тыс.га	%	тыс.га	%	тыс.га	%	тыс.га	%	тыс.га	%	тыс.га	%	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1991	32255,3	3318,5	10,3	755,6	2,3	365,7	1,1	71,6	0,2	20999,5	65,1	109,0	0,4	88,7
1992	32239,6	3309,9	10,3	763,3	2,4	367,5	1,1	72,4	0,2	20972,8	65,1	107,3	0,3	86,1
1993	31904,6	3318,8	10,4	757,5	2,4	368,1	1,2	71,3	0,2	20824,6	65,3	107,4	0,3	79,0
1994	31172,0	3320,6	10,7	754,1	2,4	366,8	1,2	63,0	0,2	20176,3	64,7	107,5	0,3	78,5
1995	29736,0	3328,5	11,2	745,5	2,5	361,3	1,2	68,4	0,2	19078,2	64,2	107,3	0,4	74,6
1996	29657,7	3328,1	11,2	741,8	2,5	357,0	1,2	70,8	0,2	18939,0	63,9	105,5	0,4	73,9
1997	25359,5	3318,8	13,1	740,3	2,9	351,9	1,4	76,9	0,3	15526,3	61,2	105,0	0,4	77,3
1998	25259,5	3305,2	13,1	737,5	2,9	342,5	1,4	77,0	0,3	15428,0	61,1	110,0	0,4	80,4
1999	25789,9	3302,2	12,8	735,7	2,9	339,4	1,3	79,9	0,3	15938,0	61,8	110,0	0,4	77,8
2000	25736,0	3295,5	12,8	740,4	2,9	333,8	1,3	81,9	0,3	15881,2	61,7	109,7	0,4	81,5
2001	25477,7	3296,0	12,9	737,4	2,9	329,1	1,3	84,6	0,3	15703,3	61,6	108,8	0,4	78,3
2002	22614,0	3293,4	14,6	737,9	3,3	322,9	1,4	83,4	0,4	12881,1	57,0	99,5	0,4	77,6
2003	22570,4	3283,9	14,5	737,3	3,3	323,4	1,4	83,2	0,4	12863,8	57,0	99,4	0,4	77,5
2004	22446,1	3281,1	14,6	745,1	3,3	324,8	1,4	82,5	0,4	12812,9	57,1	99,8	0,4	76,6
2005	22371,3	3288,0	14,7	746,0	3,3	321,7	1,4	82,1	0,4	12750,3	57,0	99,8	0,4	76,3
2006	22338,3	3292,7	14,7	749,2	3,4	325,1	1,5	80,9	0,4	12741,8	57,0	104,7	0,5	74,8
2007	22259,2	3297,0	14,8	753,6	3,4	328,3	1,5	80,7	0,4	12669,6	56,9	105,1	0,5	74,5
2008	22264,6	3300,4	14,8	752,9	3,4	330,4	1,5	80,6	0,4	12675,4	56,9	105,1	0,5	72,6
2009	21453,2	3303,2	15,4	751,4	3,5	334,4	1,6	80,5	0,4	11868,5	55,3	105,1	0,5	31,0

Источник: * По данным Госкомземгеодезкадастра

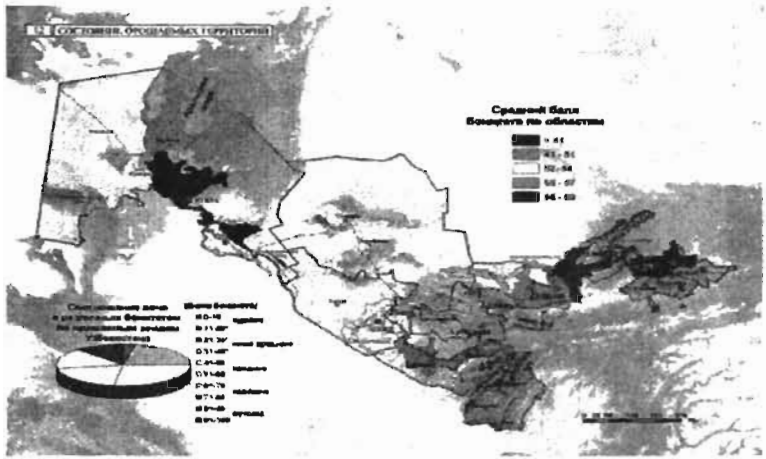


Рис. 5. Качественное состояние орошаемых земель республики.

Основным структурным объектом Земельного фонда, изучаемым земельным кадастром, является земельный участок, который выступает в качестве первичной единицы учета земель, регистрации прав на землю, качественной и стоимостной оценки земель. В настоящее время в республике более 6 миллионов земельных участков, используемых юридическими и физическими лицами. Поэтому Земельный фонд страны, имея сложную структуру в количественном и качественном отношениях, соответственно представляется и достаточно сложным объектом земельного кадастра.

Вопросы для самопроверки.

1. Что является объектом изучения земельного кадастра?
2. Охарактеризуйте структуру земельного фонда страны как объекта земельного кадастра.
3. Назовите категории земель Единого государственного фонда страны?
4. Какая из категорий земель имеет наибольший экономический потенциал?
5. Площадь какой категории земель подвержена наибольшей динамике?
6. Назовите основные причины динамики площадей категорий земель.

7. В чем сложность Земельного фонда как объекта земельного кадастра?

4. Принципы земельного кадастра

Земельный кадастр как система реализуется в соответствии с принципами, определяющими его исходные, основные положения. Содержание принципов обусловливается требованиями потребителей к разнообразию и качеству земельно-кадастровой информации, содержанием земельного кадастра в населенных пунктах и сельской местности, способами его ведения. Только при полной реализации всех его принципов, учете их взаимосвязи может быть получена необходимая и объективная информация о состоянии и использовании земельных ресурсов.

Важный вклад в разработку принципов земельного кадастра внесли ученые Черемушкин С.Д., Дегтярев И.В., Магазинщиков Т.П., Ткачук С.А., Чертовицкий А.С. и другие. Разработана система принципов, дано научное определение их сущности, установлены роль и значимость в ведении земельного кадастра.

Установление всей совокупности принципов, их систематизация позволяет всесторонне, полностью отразить многочисленные, разнообразные требования к земельному кадастру с точки зрения реализации народнохозяйственных задач. Систематизация и установление взаимосвязи принципов продиктована их содержанием и ролью в определении основных, исходных положений земельного кадастра. Основными принципами ведения земельного кадастра являются следующие:

- охват всех земель единого государственного земельного фонда;
- единство методики и централизованное руководство ведением земельного кадастра;
- графическая, текстовая (традиционная) и электронная формы информации;
- единая государственная система координат;
- наглядность информации;
- достоверность информации;
- документальность информации;
- непрерывность ведения земельного кадастра;
- автоматизированная обработка и систематизация сведений

земельного кадастра и выдача информации пользователям;

-экономичность ведения земельного кадастра.

Охват всех земель единого государственного земельного фонда страны является первым из основных принципов, определяющим необходимость изучения всех без исключения земель, независимо от их правовой принадлежности и функционального назначения, видам земельных угодий и качественному состоянию. Предъявляемые требования к ведению земельного кадастра направлены на полное исключение пропусков и повторного учета контуров и земельных участков, на обеспечение получения полной и достоверной информационной картины о всём земельном фонде страны и субъектах земельных правоотношений. Данный принцип определяет виды, содержание и показатели кадастровой информации в соответствии с существующим состоянием и использованием земельных ресурсов. Таким образом, соблюдение рассматриваемого принципа ведения земельного кадастра является гарантом объективности кадастровой информации о Земельном фонде страны и ее достоверности.

Принцип **«Единство методики и централизованное руководство»** ведением земельного кадастра имеет своей целью реализацию земельно-кадастровых работ по всей стране по единым разработанным и утвержденным принципам и стандартам. Потребность в этом объясняется необходимостью сопоставления разрабатываемой кадастровой информации на всех административно-территориальных уровнях страны. В случае несоблюдения данного принципа и разработки учетной, оценочной и регистрационной информации в разных регионах страны по разным методикам она не будет отвечать требованиям многих решаемых народнохозяйственных задач, не позволит составлять ежегодные Отчеты об использовании земельных ресурсов по районам, областям и республики в целом, производить достоверную кадастровую оценку земель, что, в конечном итоге, приведет к потере практической ценности информации. В этой связи, Центральной кадастровой службой Госкомземгеодезкадастра разрабатываются нормативно-методические документы (руководства, инструкции, методические пособия), которые предназначены для использования всеми территориальными кадастровыми службами в своей деятельности. Кроме того, Центральная служба осуществляет планирование выполнения земельно-кадастровых работ по регионам в соответствующие

сроки. И, наконец, Центральная служба систематизирует разрабатываемую по земельным участкам кадастровую информацию по районам, областям и республике в целом. Следовательно, Централизованное руководство ведением земельного кадастра придает процессу упорядоченность и последовательность, а единые методики выполнения земельно-кадастровых работ по стране обеспечивают сводимость результатов по всем ее административно-территориальным уровням.

Принцип «**Графическая, текстовая и электронная формы**» кадастровой информации обусловлен графической сущностью земельного кадастра, потребностями производства в необходимости представления информации в разных ее формах, разным целевым назначением каждой формы представления информации, методами ее разработки. Графическая сущность земельного кадастра состоит в том, что для его реализации необходим **картографический** материал, обеспечивающий визуальное восприятие размещения земельных участков, земельных угодий, ситуации местности, строений и сооружений на изучаемой местности. Картографический материал на земельный участок (массив и т.д.) необходим также для выполнения основных земельно-кадастровых работ – учета земель, оценки земель и регистрации прав на земельные участки. Другими словами, полная реализация задач земельного кадастра невозможна без картографической основы. Необходимость в **текстовой** форме (цифровая, алфавитная) представления информации объясняется потребностями использования количественных и качественных характеристик изучаемых земельных участков (массивов, территорий) для решения многочисленных разнообразных народнохозяйственных задач в области землепользования. **Электронная** форма представления земельно-кадастровой информации с развитием компьютерных технологий становится доминирующей. Кроме того, развитие электронной геодезической техники позволяет непосредственно получать картографическое изображение земельных участков в электронной форме. Данная форма информации удобна для дистанционной передачи, что эффективно в условиях создания и функционирования автоматизированных земельных информационных систем.

Требования принципа «**Единая государственная система координат**» обусловлены графической сущностью земельного кадастра. Одним из основных документов земельного кадастра в

предприятии, организации и учреждении (земельные участки юридических и физических лиц) является кадастровый план земельного участка. Кадастровый план земельного участка отображает границы участка, контуры, виды земельных угодий, постройки и сооружения (при наличии), качество земель. Преимущественно он является исходным материалом для учета земель и их качественной оценки. В этой связи, для составления общего кадастрового плана на район, область и республику необходимо, чтобы все кадастровые съемки земельных участков были осуществлены в единой государственной системе координат. Особенно это требование актуализировано с развитием компьютерных технологий обработки материалов геодезических съемок. Если кадастровые планы на земельные участки составлены в различных системах координат, то необходимо для таких участков иметь «координатный ключ» для перевода их кадастровых планов либо в государственную систему координат, либо в единую условную систему координат. В противном случае «состыковать» кадастровые планы на смежные земельные участки невозможно, следовательно, невозможно и составление общих кадастровых планов района.

Требования принципа **«наглядность информации»** вытекает из графической сущности земельного кадастра и значительных по площади территорий земельных участков, районов, областей. Производство картометрических работ при учете земель и графического проектирования при землеустройстве требуют кадастровой информации о пространственном положении земель в удобной для визуального восприятия форме. Наглядность информации необходима и для изучения рельефа местности, установления конфигурации земельных участков и массивов, их границ и границ смежных земельных участков, ознакомления и оценкой пространственного размещения земельных угодий, элементов ситуации местности. Важную роль играет наглядность кадастровой информации при организации транспортных перевозок, сельскохозяйственного производства. В связи с развитием компьютерных технологий все большее развитие получают электронные кадастровые планы (карты), в том числе и многослойные, отражающие комплекс пространственных качественных и количественных характеристик земельных участков (территорий).

Принцип **«Достоверность информации»** является одним из важнейших принципов земельного кадастра, поскольку полученная

недостоверная информации, во-первых, не может быть использована для решения конкретных народнохозяйственных задач и, во-вторых, средства, направленные на ее разработку, являются бесполезно затраченными. Решение всех видов задач в области землепользования предъявляют свои конкретные требования к достоверности необходимой для использования на практике земельно-кадастровой информации, которые соответствующим образом систематизируются.

Достоверность информации (в равной степени и картографического материала) является совокупной характеристикой, включающей такие её понятия как точность, полнота и детальность. Под **точностью** информации понимается степень соответствия размеров ее количественных и видов качественных характеристик размерам и видам этих же характеристик на местности (в натуре). Необходимая точность информации регулируется посредством выбора соответствующих масштабов съемок или кадастровых планов на земельные участки (массивы, территории). Под **полнотой** информации понимается наличие всех тех видов качественных и количественных характеристик земельных участков, которые требуются для качественного решения конкретных народно-хозяйственных задач. Под **детальностью** информации понимается возможность информации отражать те объекты и элементы местности, учет которых необходим для качественного решения конкретных народнохозяйственных задач.

Сущность принципа «**Документальность информации**» состоит в том, что все виды разрабатываемой информации – земельно-учетной, земельно-оценочной, земельно-регистрационной – по мере ее подготовки должна быть в соответствующем порядке рассмотрена и утверждена. Результаты государственного учета земель, полученные районной кадастровой службой, рассматриваются ее руководством, согласовываются в областной кадастровой службе и на высшем уровне утверждаются Госкомземгеодезкадастром. По данным государственного учета земель составляется ежегодные Отчеты о состоянии и использовании земельных ресурсов соответственно в районе, области, республике. Материалы кадастровой оценки земель сельскохозяйственного назначения разрабатываются институтом Почвоведения и агрохимии и утверждаются Госкомземгеодезкадастром. Земельно-регистрационная информация, разрабатываемая при регистрации прав на земельные

участки районными и городскими регистрационными офисами кадастровых служб согласовывается с областной кадастровой службой и утверждается Госкомземгеодезкадастром. Только после утверждения земельно-кадастровой информации соответствующими уполномоченными органами материалы земельного кадастра считаются официальными и могут быть использованы для практических целей.

Принцип **«Непрерывность ведения земельного кадастра»** предполагает постоянное ведение земельно-кадастровых работ с целью непрерывного обновления имеющейся земельно-кадастровой информации. Со временем, ранее разработанная на соответствующие земельные участки (массивы, территории) земельно-кадастровая информация «стареет», то есть перестает соответствовать современной ситуации местности. В процессе использования земельных ресурсов на местности меняется ситуация (строятся дороги, каналы, коллектора, здания и сооружения), перераспределяются земли, меняется целевое назначение и субъекты земельных участков, изменяется продуктивность земель и др. Поэтому имеющаяся земельно-кадастровая информация в той или иной степени перестает отражать современное состояние земель, применение ее для практических целей связано с риском допущения ошибок в решении конкретных задач. В этой связи она требует своего обновления, то есть внесения изменений в соответствии с происшедшими изменениями на местности в использовании земельных участков. Поскольку изменения на местности носят непрерывный характер, то и обновление информации должно осуществляться постоянно, в процессе непрерывного ведения земельного кадастра.

Принцип «**Автоматизированная обработка и систематизация** сведений земельного кадастра и выдача информации пользователям» предусматривает максимально необходимое применение компьютерных технологий в процессе разработки земельно-кадастровой информации, ее систематизации, хранении, поиске и выдаче пользователям: регистрации прав на земельные участки, формировании базы данных на земельные участки, определении общих площадей земельных участков и земельных угодий, бонитировки земли (почвы) и стоимостной оценке земли. Необходимость в реализации данного принципа вызвана большим объемом ежегодно разрабатываемой и корректируемой земельно-кадастровой инфор-

мации по всем без исключения земельным участкам, которых в республике насчитывается более 6 млн.

Принцип **«Экономичность ведения земельного кадастра»** предполагает минимизацию затрат труда и средств на разработку информации при обеспечении требуемого ее качества, разработку и функционирование системы хранения, поиска и выдачи информации, а также ее обновления. Издержки на ведение земельного кадастра зависят не только от объема и видов разрабатываемой информации. Затраты в значительной мере зависят от способов организации ведения основного и текущего видов земельного кадастра, сроков основного (полного) и текущего (корректировка) обновления земельно-кадастровой информации. В свою очередь, сроки обновления диктуются интенсивностью «старения» информации, то есть интенсивностью происходящих на местности изменений ее ситуации. Наибольшая интенсивностью старения земельно-кадастровой информации характерна для районов орошаемого землепользования, следовательно, и меньших сроков ее полного обновления и больших издержек ведения земельно-кадастровых работ. В этой связи, необходимо установление допустимой степени старения информации и оптимизация сроков ее полного обновления. Соблюдение данных критериев позволяет минимизировать среднегодовые работы по разработке земельно-кадастровой информации.

Практика показывает, что в настоящее время ряд принципов при ведении земельного кадастра не реализуется. Прежде всего, это относится к таким принципам как достоверность и современность информации, экономичность земельного кадастра. Они являются важнейшими в системе принципов, определяющими качество и практическую ценность информации, экономичность ведения земельного кадастра, существенно влияющими на качество и экономичность реализации народнохозяйственных задач, то есть в значительной степени определяют сущность, назначение и народнохозяйственную значимость самого земельного кадастра. Поэтому игнорирование их при разработке кадастровой информации существенно снижает, во-первых, ее качество и, во-вторых, снижение качества решаемых конкретных задач на основе ее применения.

Следовательно, только полная реализация основных принципов ведения земельного кадастра позволяет разрабатывать качественную информацию, минимизировать затраты на ведение земельного кадастра, повысить в целом его эффективность и гарантиро-

вать непрерывное и оперативное обеспечение потребителей современной и достоверной информацией.

Вопросы для самопроверки.

1. Дайте понятие принципа земельного кадастра.
2. Перечислите основные принципы ведения земельного кадастра.
3. В чем сущность принципа земельного кадастра «охват всей территории страны»?
4. Как понимается содержание принципа «Единство методики» ведения земельного кадастра?
5. Что означает принцип «Централизованное руководство ведением земельного кадастра»?
6. Какие виды земельно-кадастровой информации разрабатываются?
7. В чем состоит сущность принципа «Графическая, текстовая и электронная форма информации»?
8. Чем обусловлена необходимость в принципе «Наглядность информации»?
9. Как необходимо понимать принцип «Достоверность информации»?
10. Что понимается под «Документальностью информации»?
11. В чем сущность принципа «Непрерывность земельного кадастра»?
12. Чем обусловлена экономичность ведения земельного кадастра?

5. Методы ведения земельного кадастра

Ведение земельного кадастра осуществляется системой методов, включающих основные (специальные) методы самого земельного кадастра и общие методы. К специальным методам земельного кадастра относятся: регистрация прав на земельные участки, учет земель, оценка земель. Общими методами, применяемыми при ведении земельного кадастра, являются: геодезический, фотограмметрический, картографический, картометрический, статистический, корреляционно-регрессионный, математического моделирования и другие. Рассмотрим содержание каждого из перечисленных методов.

Метод регистрации права на земельный участок представляет собой государственное технические мероприятие (действия) юридического закрепления (оформления) за субъектом права, на предоставленный ему земельный участок в пожизненное наследуемое владение, пользование, аренду или собственность. Для регистрации создается база данных на земельный участок и субъект земельных правоотношений, формируется кадастровое дело, при наличии всех необходимых документов и правильном их оформлении право регистрируется и выдается заявителю свидетельство о регистрации права на земельный участок. Регистрация права на земельные участки осуществляется регистрационным офисом кадастровой территориальной службой Госкомземгеодезкадастра.

Метод учета земель включает совокупность действий по: установлению границ земельных участков на местности и отображению их на картографической основе (в традиционной или электронной форме); опознаванию на местности и отождествлению на картографической основе контуров земельных угодий; определению их площадей с составлением ведомостей вычисления площадей соответствующих форм; составлению экспликации земель землевладения и землепользования и ведомости трансформации земельных угодий; подготовке отчетов о состоянии и использовании земель за отчетный период. Учет земель на первичном уровне – земельном участке (предприятие, учреждение, организация) – осуществляется специалистом-землеустроителем районной (городской) службы земельного кадастра Госкомземгеодезкадастра.

Метод оценки земель включает качественную оценку земель и стоимостную оценку земель. Качественная оценка – это совокупность действий почвенных, геоботанических, мелиоративных, агрохозяйственных и других специальных полевых обследований земель с фиксированием их результатов на картографической основе специальными кадастровыми условными знаками. Качественная оценка земель производится специалистами института Почвоведения и агрохимии Госкомземгеодезкадастра. Стоимостная оценка земель – это денежное выражение стоимости (цена) земли, устанавливаемая для решения многих практических задач землепользования в рыночных условиях. В свою очередь, она включает рыночные (при наличии рынка земли) и нормативные (при отсутствии рынка земли) методы оценки земли. Оценка земли произво-

дится специалистами института «Уздаверлойиха» Госкомземгеодезкадастра.

Геодезические методы при ведении земельного кадастра применяются, прежде всего, при подготовке картографической основы как наземными методами (наземные съемки), так и при аэрокосмосъемках (привязка фотоснимков), корректировке наземными методами картографического материала прежних съемок, установлении границ земельных участков, административных районов, областей и республики на суходольных участках местности, при определении площадей земельных участков аналитическим способом (по результатам геодезических измерений на местности) и в ряде других случаях. Геодезические работы при ведении земельного кадастра выполняются специалистами института «Уздаверлойиха» Госкомземгеодезкадастра.

Фотограмметрические методы при земельном кадастре применяются, в основном, для изготовления картографической основы заданного масштаба по нетрансформированным аэрофотоснимкам, полученным аэрофотосъемкой или космической съемкой. Фотограмметрические работы для целей земельного кадастра также выполняются специалистами института «Уздаверлойиха» Госкомземгеодезкадастра.

Применение методов картографирования при ведении земельного кадастра необходимо для составления кадастровых карт и планов на земельные участки, административные районы, области, республику. В настоящее время выполняются как в традиционном (бумажном) варианте, так и в электронной форме. Картографические работы для целей земельного кадастра выполняются специалистами картографической фабрики Госкомземгеодезкадастра.

Реализация картометрических методов при ведении земельного кадастра обусловлена необходимостью определения площадей земельных участков и земельных угодий механическим, графическим и графомеханическим способами. В настоящее время определение площадей преимущественно базируется на компьютерных технологиях, что не требует применения картометрических работ. Определение площадей при основном виде земельного кадастра осуществляется специалистами института «Уздаверлойиха», при текущем виде учета земель – районными землеустроителями преимущественно картометрическими методами.

Статистические методы при ведении земельного кадастра применяются в основном для статистической обработки земельно-учетных и земельно-оценочных данных, для составления таблиц с земельно-кадастровыми данными различного целевого назначения, группировки земельных участков, земельных угодий и контуров земельных угодий по территориальным, экономическим, социальным и другим видам признаков. Выполняются специалистами земельного кадастра при запросах различных заинтересованных министерств и ведомств.

Корреляционные методы и методы моделирования могут быть применены при ведении земельного кадастра с целью изучения и установления различных зависимостей в состоянии и использовании земельных ресурсов, причин трансформации видов земельных угодий, деградации земельных угодий, при воспроизводстве земельных ресурсов и других вопросов, являющихся предметом изучения при ведении земельного кадастра.

Необходимо отметить, что реализация основных методов земельного кадастра при его ведении осуществляется в строгой последовательности: регистрация прав на земельные участки, учет количества и качества земель, оценка земель. При этом реализация каждого основного метода предполагает использование тех или иных общих методов, то есть имеет место комплексная (совокупная) реализация основных и общих методов ведения земельного кадастра. Выбор конкретных общих методов разработки и обработки земельно-кадастровой информации в каждом конкретном случае определяется его необходимостью, эффективностью ведения работ, достижению достоверности результатов, экономичностью ведения земельного кадастра.

Вопросы для самопроверки.

1. Назовите методы ведения земельного кадастра.
2. На какие виды подразделяются методы ведения земельного кадастра?
3. Какие методы ведения земельного кадастра относятся к специальным?
4. Какие методы ведения земельного кадастра относятся к общим?

5. Чем объясняется необходимость применения основных и общих методов земельного кадастра в совокупности?

6. Законодательная база земельного кадастра

Радикальное преобразование земельных отношений в стране потребовало создания законодательной базы в сфере земельных отношений. Были подготовлены и приняты важные законодательные акты в сфере земельных отношений: Земельный кодекс Республики Узбекистан (1998 г.), Законы Республики Узбекистан «О государственном земельном кадастре» (1998 г.), «О государственных кадастрах» (2000 г.), «Об оценочной деятельности» (1999 г.), Положение «О порядке ведения государственного земельного кадастра в Республике Узбекистан» (Постановление КМ Республики Узбекистан от 31.12.1998 г. N 543), Положение «О порядке кадастрового деления территории Республики Узбекистан и формировании кадастровых номеров земельных участков, зданий и сооружений» (Постановление КМ Республики Узбекистан от 31.12.2001 г N 492). Кроме того, в развитие положений Земельного кодекса и Закона «О государственном земельном кадастре» Госкомземгеодезкадастром разработано и утверждено в установленном порядке значительное количество подзаконных актов, касающихся вопросов землепользования и земельного кадастра.

Основные положения и содержание **Земельного кодекса** полностью базируются на ст. 55 Конституции Республики Узбекистан, где говорится, что природные ресурсы и, прежде всего земля, являются общенациональным богатством, подлежат рациональному использованию и охраняются государством как основа жизни, деятельности и благосостояния народа.

В общем разделе Земельного кодекса Республики Узбекистан (ст.8) приведена структура земельного фонда по категориям земель, дано понятие земельного участка. Все земли страны подразделены на 8 категорий: дополнительно к ранее принятым 7 категориям добавлена категория земель природно-исторических памятников. Отнесение земель к той или иной категории земельного фонда производится в строгом соответствии с целевым назначением земельных участков, устанавливаемым при предоставлении земель.

В Земельном кодексе дано понятие земельного участка, под которым понимается часть поверхности земли, имеющая фиксиро-

ванную границу и соответственно площадь и местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре, в том числе в документах государственной регистрации прав на земельный участок. Таким образом, под земельным участком понимается определенная территория, имеющая пространственно-правовой статус, предназначенная для определенного целевого использования и принадлежащая конкретному субъекту земельного права (ст.10).

В Земельном кодексе отражена усиливающаяся роль земельного кадастра в формировании рыночной экономики, определено место в Единой системе государственных кадастров, значимость его как пространственно-правовой основы для развития других отраслевых кадастров (ст.15).

Значительное внимание в Земельном кодексе уделено вопросам регистрации прав на земельные участки, а также видам и содержанию земельно-регистрационной документации (ст.35). Более детально вопросы регистрации прав на земельные участки и их оценки изложены в Законе Республики Узбекистан «О государственном земельном кадастре», основные положения которого вытекают из Земельного кодекса.

Целью Закона Республики Узбекистан **«О государственном земельном кадастре»** является регулирование правовых основ ведения государственного земельного кадастра (всего 26 статей). В Законе дано определение земельного кадастра, перечислены основные принципы его ведения, отмечается, что специально уполномоченным органом государственного управления в области ведения государственного земельного кадастра является Госкомземгеодезкадастр. Ведение земельного кадастра включает аэрокосмические съемки, топографо-геодезические работы, картографирование территорий, почвенные, агрохимические, геоботанические и другие обследования земель, учет количества и качества земель, оценку земель, государственную регистрацию прав на земельные участки (ст.10).

Земельно-кадастровая документация включает документы, удостоверяющие право на земельный участок, земельно-кадастровый план, Свидетельство о регистрации прав на земельный участок, земельно-кадастровую книгу района (города), отчеты о количестве и качестве земель, оценке и состоянии земель и другие документы, предусмотренные законодательством (ст.12).

В Законе дано понятие и содержание «Бонитировки почв», «Стоимостной оценки земель», «Кадастровой съемки», «Земельно-кадастровой информации» и «Земельно-кадастровой информационной системы».

Закон Республики Узбекистан **«Об оценочной деятельности»** (1999 г.) регулирует отношения, возникающие с осуществлением оценочной деятельности (22 статьи). В нем дается понятие оценочной деятельности, под которой понимается деятельность оценщика (юридического или физического лица) по установлению стоимости объекта оценки (ст.3). Оценочная деятельность осуществляется на основании лицензии, отмечается, что орган, выдавший лицензию на оценочную деятельность, обязан осуществлять контроль за соблюдением оценщиком требований законодательства об оценочной деятельности (ст.4).

Оценочная деятельность осуществляется на основании лицензии, порядок выдачи которой устанавливается Кабинетом Министров Республики Узбекистан (ст.4). При этом отмечается, что орган, выдавший лицензию на оценочную деятельность, обязан осуществлять контроль за соблюдением оценщиком требований законодательства об оценочной деятельности.

В зависимости от целевого назначения оценки устанавливается рыночная или нормативная стоимость объекта. Субъекты имущественных отношений имеют право на проведение оценки своих объектов. Законом устанавливаются и перечисляются случаи обязательного проведения оценки объектов (ст.11). Основанием для оценки объекта является Договор между субъектом имущественных отношений (потребителем услуг) и оценщиком.

Оценщик является независимым лицом, не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в его деятельность. Его правовой режим включает его права и обязанности (ст.14-16).

На основе данного Закона разрабатываются Национальные стандарты оценки имущества (НСОИ), которые являются элементом нормативного регулирования оценочной деятельности.

Резюмируя главные положения и содержание основных законодательных актов Республики Узбекистан в сфере земельных отношений правомерно заключить, что созданная правовая основа в целом обеспечивает необходимые условия для ведения государ-

ственного земельного кадастра. Этой главной цели способствуют и разрабатываемые нормативные акты.

В разделе I Положения **«О порядке ведения государственного земельного кадастра»** (31.12.1998 г. за №543) приводятся определение государственного земельного кадастра, объект, предмет и основные задачи его ведения, назначение, составные части и принципы ведения земельного кадастра. В разделе II рассматривается содержание земельного кадастра: государственная регистрация права собственности на земельные участки, учет количества и качества земель (бонитировка почв), стоимостная оценка земель, а также систематизация, хранение, обновление и выдача земельно-кадастровой информации заинтересованным лицам. В разделе III Положения рассматривается содержание ведения земельного кадастра районными отделами земельных ресурсов и государственного кадастра: выявление и регистрация изменений в правовом положении земельных участков, в количественном и качественном состоянии и использовании земель, их оценке; регистрация прав собственности, владения, пользования и аренды земельных участков, соглашения о сервитутах; создание и поддержание на уровне современности баз данных о наличии и качественном состоянии земельных ресурсов района (города); составление отчетов о наличии и использовании земель в районе (городе). Рассматривается порядок управления районными и областными территориальными подразделениями, а также функции Центрального аппарата по управлению ведением государственного земельного кадастра в республике.

Положение **«О порядке кадастрового деления территории Республики Узбекистан и формирование кадастровых номеров земельных участков, зданий и сооружений»** (31.12.2001 г. за №492) включает два раздела:

1) структура и принципы кадастрового деления территории Республики Узбекистан;

2) структура и порядок формирования кадастрового номера земельного участка, здания и сооружения.

В первом разделе говорится, что кадастровое деление территории осуществляется с целью создания Единой системы учета недвижимого имущества и присвоения кадастровых номеров земельным участкам (зданиям и сооружениям), а также обеспечения однозначной идентификации каждого земельного участка (зданий и сооружений) в Единой системе учета недвижимого имущества.

Кадастровые границы областей, административных районов и городов совмещены с одноименными границами административного деления. Далее территория административного района делится на кадастровые зоны, кадастровые зоны – на кадастровые массивы, кадастровые массивы – на кадастровые кварталы, кадастровые кварталы – на кадастровые блоки (при необходимости), кадастровые кварталы (блоки) – включают земельные участки.

Во втором разделе приводится система идентификации земельных участков (зданий и сооружений), в основу которой положен кадастровый номер земельного участка. В качестве обязательных элементов кадастровый номер земельного участка (здания и сооружения) включает: номер области и г. Ташкента (ОО) в составе республики, номер административного района или города областного подчинения в составе области (РР), номер кадастровой зоны (ЗЗ) в составе административного района, номер кадастрового массива (ММ) в составе кадастровой зоны, номер кадастрового квартала (КК) в составе кадастрового массива, номер кадастрового блока (ББ) в составе кадастрового квартала (при необходимости), кадастровый номер земельного участка (УУ) в составе кадастрового блока (при необходимости) или квартала, номер здания, сооружения, номер части здания, сооружения (при наличии).

«Инструкция о порядке государственной регистрации прав на земельные участки в Республике Узбекистан» (1999 г.) содержит 11 разделов и приложения. В первом разделе приведены понятия и определения, в том числе земельного участка, государственного регистра прав, правоудостоверяющих документов, кадастрового номера земельного участка, сервитута, залога, ипотеки. В общих положениях (раздел 2) дается определение и содержание государственной регистрации прав на земельные участки, перечисляются виды изменений прав на земельные участки и сервитутов, понятие о субъектах и объектах регистрации.

В разделе 3 рассматриваются виды прав на земельные участки, подлежащие регистрации, а также условия прекращения прав на земельный участок. Раздел 4 посвящен порядку государственной регистрации прав на земельные участки, где рассматривается перечень документов, представляемых для регистрации, порядок приема документов на регистрацию и причины отказа в регистрации, последовательность регистрации прав, выдаче документа (Свиде-

тельства) о регистрации прав. Заявитель имеет право обжаловать отказ в регистрации прав в установленном порядке (раздел 5).

В разделе 6 приводится порядок действий регистратора, его статус, права и обязанности, ответственность за правильность выполняемых действий, дается сождержание регистрационного делопроизводства, порядок заполнения и хранения государственного регистра. Раздел 7 посвящен регистрационным сборам, видам сборов, размерам платежей. Порядок формирования кадастрового номера земельного участка приводится в разделе 8.

В разделе 9 приводится порядок ведения Государственного регистра прав на земельные участки населенных пунктов, приводится его форма и порядок его заполнения. В разделе 10 приведены требования к оформлению документов, предоставляемых для регистрации прав на земельные участки и в 11 разделе – ответственность за нарушение правил регистрации прав на земельные участки.

«Типовое положение о регистрационном офисе службы кадастра недвижимости» (2001 г.) включает 5 разделов, в том числе Общие положения; Задачи и функции регистрационного офиса: права и обязанности регистратора офиса, контроль за деятельностью регистратора, ответственность регистратора за выполнение своих служебных задач.

«Методические указания по проведению бонитировки орошаемых земель в Республике Узбекистан» (2005 г) предназначены для выполнения качественной оценки земель сельскохозяйственного назначения, необходимой для планирования сельскохозяйственного производства; учета материально-технических и других видов ресурсов; оценки деятельности сельскохозяйственного предприятия. Необходимо иметь ввиду, что бонитировка почв – это относительная, сравнительная оценка качества земли и их производительной способности при среднем уровне агротехники и интенсификации земледелия. Бонитировку почв в Узбекистане проводят с учетом требований основной культуры – хлопчатника. Однако определенные бонитеты являются пригодными для всех культур хлопкового комплекса, за исключением риса, кенафа и многолетних плодовых насаждений.

Общим критерием для всех орошаемых почв являются генетическая принадлежность, давность орошения и окультуренность земель. По данным признакам почв составлена 100-бальная

оценочная шкала орошаемых почв Узбекистана, на основе которой устанавливается исходный балл бонитета почв. Далее, осуществляется оценка почвенных разновидностей, характеризующихся различными сочетаниями основных свойств земли, которые понижают ее плодородие. С этой целью используются понижающие плодородие почв коэффициенты по следующим свойствам земли: засоленность земли, эрозия почв, механический состав почв, дренированность почвогрунтов и др., на основе которых исчисляется реальный балл бонитета почв конкретного земельного участка.

По результатам качественной оценки орошаемых почв, полученным на основе данной методики, произведен расчет урожайности хлопчатника и других сельскохозяйственных культур для лучшей 100-бальной почвы и определена цена 1 балла бонитета. Методика разработана специалистами Госкомземгеодезкадастром.

«Временная инструкция определения нормативной стоимости сельскохозяйственных угодий сельскохозяйственных товаропроизводителей Республики Узбекистан», разработанная специалистами Госкомземгеодезкадастра (2006 г.) предназначены по существу для кадастровой стоимостной оценки земель сельскохозяйственного назначения. Потребности в стоимостной оценке земель обусловлены внедрением рыночных принципов в землепользование.

Стоимостная оценка земель базируется на результатах качественной оценки земли (бонитировке почв), основывается на доходном методе оценки. Рассчитанная по данной методике стоимость земли является нормативной, так как в условиях отсутствия рынка земли, расчеты выполняются только на основе нормативных экономических показателях. Достоверность такой оценки зависит, во-первых, от точности бонитировки почв и, во-вторых, от точности установления величин используемых экономических показателей.

Стоимостная оценка земли необходима для исчисления величины земельного налога, установления величины компенсации при изъятии земель сельскохозяйственного назначения, для несельскохозяйственных нужд, формирования рынка недвижимости, развития института ипотеки и других практических целей.

Вопросы для самопроверки.

1. Какие законодательные акты включает правовая база земельного кадастра?

2. Какую роль играет Земельный кодекс Республики Узбекистан в регулировании отношений в области земельного кадастра?

3. Какова цель и содержание Закона Республики Узбекистан «О государственном земельном кадастре»?

4. Каким Законом регулируются отношения в области оценочной деятельности?

5. Когда принят Закон Республики Узбекистан «О государственном земельном кадастре»?

6. Когда принят Закон Республики Узбекистан «Об оценочной деятельности»?

7. В чем сущность и назначение «Инструкции по регистрации прав на земельные участки»?

8. В чем сущность и назначение «Типового положения о регистрационном офисе кадастровой службы»?

9. В чем сущность и назначение «Методических указаний по бонитировке почв»?

10. В чем сущность и назначение «Методические указания по стоимостной оценке земель сельскохозяйственного назначения»?

7. Земельный участок, земельное угодье, контур земельного угодья

Основными элементами Земельного фонда страны являются категории земель и землепользования (земельные участки) юридических и физических лиц. При этом землепользование (земельный участок) является основной земельно-учетной и земельно-регистрационной единицей, которая при учетных статистических операциях выступает в качестве первичной единицы группировки. Землепользование выражает характер и социально-экономическую и рекреационную сущность использования земельных ресурсов сельскохозяйственными и несельскохозяйственными предприятиями, учреждениями и организациями. Оно является основной **земельно-кадастровой единицей.**

Земельный участок – часть земельного фонда, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре /2, ст.10/. Земельный участок выступает в качестве учетной и регистрационной единицы земельного кадастра. Он предоставляется юридическим и физическим лицам для конкрет-

ного целевого использования. Целевое назначение выражает его социально-экономическую и рекреационную сущность. Определение общих площадей земельных участков осуществляется геодезическими, космо-аэро-фотогеодезическими и картометрическими методами, в процессе которых вычисляются и увязываются площади земельных угодий.

Земельное угодье - это территория (часть земельного участка), систематически используемая для конкретных хозяйственных целей и обладающая определенными естественно историческими свойствами. Является **основным элементом** земельного кадастра, понятием хозяйственным, определяющим экономическую сущность использования земель. Земельное угодье – это способность земли (земельного участка) приносить выгоду, пользу от ее использования, то есть угождать человеку, обществу. Посредством земельного угодья реализуется экономическая сущность и хозяйственное использование земли в процессе производства. Многоцелевое использование земли в народном хозяйстве вызывает необходимость классификации ее по земельным угодьям.

Основными видами угодий, выделяемыми в особую группу, являются сельскохозяйственные, служащие источниками производства земледельческой продукции. Основными сельскохозяйственными угодьями являются: пашня, залежи, многолетние насаждения, сенокосы, пастбища, в том числе орошаемые и неорошаемые.

Главным сельскохозяйственным угодьем является пашня, на долю которой приходится основная часть затрат водных, трудовых и материальных ресурсов в сельском хозяйстве и объема производства продукции растениеводства. Пашня является основным видом угодья, посредством которого проявляется экономическая и хозяйственная сущность использования земли в сельском хозяйстве.

Пашня - ценный вид сельскохозяйственного угодья, на ней выращиваются сельскохозяйственные культуры. Земельное угодье, которое ежегодно обрабатывается и используется под посевы сельскохозяйственных культур.

Орошаемая пашня в зоне поливного земледелия (аридной зоне) представляет особо ценное угодье, поскольку на ней выращиваются особо ценные поливные сельскохозяйственные культуры (хлопчатник, зерно, кенаф и др.).

Богарная пашня – не поливная пашня, сельскохозяйственные культуры на которой выращиваются только за счет атмосферных осадков.

Залежи – участки или поля пашни, не используемые в течение нескольких лет под посевы сельскохозяйственных культур. Залежи, в зависимости от вида пашни, подразделяются на орошаемые и неорошаемые.

Многолетние насаждения – вид пахотного сельскохозяйственного угодья, предназначенного для выращивания фруктовых древесных и ягодных кустарниковых многолетних насаждений. Данные вид земельного угодья преимущественно является орошаемым.

Сенокосы – вид земельного угодья, покрытый естественной однолетней и многолетней растительностью и используемый систематически для сенокошения. Различают заливные и суходольные сенокосы. Первые размещаются в поймах рек, озер, в пониженных местах рельефа, заливаемых на продолжительный период паводковыми водами. Суходольные сенокосы находятся обычно в равнинной и всхолмленной местности, увлажняются, в основном, атмосферными осадками.

Культурные сенокосы отличаются проведенными коренными или поверхностными улучшениями угодья, на которых регулярно проводят уход и вносят удобрения, создан хороший травостой. **Сенокосы коренного улучшения** –это вид угодья, на котором произведены комплексные мероприятия по коренному улучшению, включающие создание нового травостоя с периодическим его возобновлением. В целом, сенокосы могут быть чистыми, покрытыми кочками, кустарниками, залесёнными.

Пастбища – вид угодья, отличное от залежей и сенокосов, покрытое мелкой многолетней травянистой и кустарниковой растительностью, пригодной и используемой для систематического выпаса скота. Различают обводненные, заливные, суходольные и заболоченные пастбища.

Обводненные пастбища – являются такие, на которых имеются или созданы источники для обеспечения водой в достаточном объеме и надлежащем качестве все имеющееся поголовье скота (реки, озера, каналы, колодцы) при соблюдении предельно допустимых удалений скота от водопойных пунктов.

К культурным пастбищам отнесено пастбищное угодье, на котором регулярно производятся коренные или поверхностные улучшения почвенного покрова, периодически вносятся удобрения, создается хороший травостой, осуществляется системный загонный выпас скота.

Перечисленные виды земельных угодий являются сельскохозяйственными угодьями. В границах землепользования сельскохозяйственных предприятий часто имеют место и другие виды земельных угодий, в том числе: приусадебные земли, земли, покрытые лесной растительностью, водными объектами (реки, озера, каналы, коллекторы), кустарниками, песками, постройками и сооружениями, прочие земли, неиспользуемые в сельском хозяйстве.

Орошаемые земли в зависимости от режима их орошения разделяют на регулярно орошаемые и условно орошаемые. К **регулярно орошаемым** землям относят такие, на которые поливная вода доставляется регулярно в необходимые сроки и необходимом объеме для орошения сельскохозяйственных культур в соответствии с их поливными нормами. **Условно орошаемыми** землями являются такие, которые не обеспечиваются в нужные сроки необходимыми объемами воды для поливов сельскохозяйственных культур в соответствии с их поливными нормами. Эти земли испытывают недостаток в воде для поливов и требуют специальных мероприятий по повышению их водообеспеченности.

Земли в стадии мелиоративной подготовки (ЗМП) – орошаемые земли, временно выведенные из хозяйственного оборота для проведения соответствующих гидротехнических мероприятий с целью улучшения их мелиоративного состояния. Мелиоративная подготовка земель может быть предусмотрена в рамках ротации севооборотов, когда мелиоративные мероприятия на полях выполняются после уборки озимых или ранних культур без вывода этих земель из хозяйственного оборота.

Приусадебные земли – земли (земельный участок), предоставленные дехканину для ведения дехканского хозяйства. Включают в комплексе одновременно несколько видов земельных угодий: постройки жилую и хозяйственную, пашню (огород) и многолетние насаждения (фруктовые деревья и виноградники). Различают орошаемые и неорошаемые приусадебные земли.

Лесные насаждения – земли, покрытые лесом, полезащитными, садовозащитными и водорегулирующими лесными поло-

сами, земли под лесопарками, лесопитомниками; лесные насаждения по оврагам, берегам рек, водоемов, защитные лесные насаждения на песках. Данный вид угодья относится к лесохозяйственному виду угодья.

Кустарники – земли, покрытое не менее чем на 70% площади участков кустарниковой растительностью. Различают кустарники природоохранного (почвенного) и водоохранного назначения.

Болота – земли, избыточно увлажненные грунтовыми и атмосферными водами с наличием на поверхности разложившихся и полуразложившихся остатков в виде торфа /27, с. 171/.

Постройки, сооружения – земли, находящиеся под жилыми и нежилыми постройками, различными сооружениями (мосты, водонапорные башни, силосные башни и траншеи, трансформаторные будки и др.).

Дороги, скотопрогоны – земли, находящиеся под дорожной сетью всех категорий, скотопрогонами.

Водные объекты – земли, занятые морями, реками, ручьями, озерами, водохранилищами, прудами, ирригационными каналами, коллекторами.

Площади ирригационных каналов, коллекторов и дрен, а также внутрихозяйственных дорог согласно структуре Земельного фонда Республики Узбекистан относятся к прочим землям, неиспользуемым в сельском хозяйстве. Однако, эти элементы местности находятся в производственной сфере сельского хозяйства и участвуют непосредственно в сельскохозяйственном процессе производства, то есть имеют внутриотраслевое производственное назначение. Поэтому они должны относиться к земельным угодьям сельскохозяйственного назначения.

Прочие земли, неиспользуемые в сельском хозяйстве – овраги, дамбы, солончаки, пески, узкие полосы между каналами, дорогами, неудобные для обработки земли.

Контур земельного угодья – часть поверхности земли, имеющая замкнутую границу и включающая однородный вид угодья. Контур земельного угодья является **первичной единицей счета** при учете земель, используется для определения количества каждого вида угодья (со всевозможными качественными характеристиками) в пределах земельного участка. Определение площадей контуров с последующим их суммированием позволяет устанавливать площади земельных угодий в составе землепользования (зе-

мельного участка). При этом контур земельного угодья позволяет устанавливать не только количественную меру земельного угодья, но и количественную меру того или иного его качества. Знание площади контура и качества его угодья, а также таких его характеристик как конфигурация и рельеф, позволяет рационально планировать затраты и вести учет материально-технических, водных, трудовых ресурсов, производить оценку эффективности использования земли.

Таким образом, применение установленной структуры земельного фонда: земельный участок, земельное угодье, контур земельного угодья позволяют осуществлять в пределах страны регистрацию и учет земель по единой методике, вести единое централизованное руководство этим государственным мероприятием, осуществлять сводимость земельно-учетных данных по территориальному и хозяйственному признакам.

Вопросы для самопроверки.

1. Назовите основные элементы Земельного фонда.
2. Какую роль играет земельный участок в земельном кадастре?
3. В чем сущность земельного участка?
4. Какое определение дается земельному участку Земельным кодексом Республики Узбекистан?
5. Какую сущность имеет земельное угодье?
6. Какое определение дается земельному угодью?
7. Какова роль и назначение земельного угодья в ведении земельного кадастра?
8. Назовите основные виды земельных угодий.
9. Назовите основные виды сельскохозяйственных земельных угодий.
10. Какое определение дается земельному угодью – пашня?
11. В чем экономическая сущность пашни как земельного угодья?
12. Какое определение дается контуру земельного угодья?
13. В чем сущность контура земельного угодья и роль в ведении земельного кадастра?

8. Земельно-кадастровая информация

Каждое явление материального мира или процессы, происходящие в нем, характеризуются соответствующей информацией. Имеющиеся многочисленные определения данного понятия, как правило, основаны на теории отражения и, в широком смысле, трактуют его как отражение разнообразия, характеризующего взаимоотношение и состояние явлений, процессов, объектов. В широком смысле, понятие информации многими учеными трактуется как любые сведения, дающие представления о различных сторонах - явлениях материи и процессах, которые в ней совершаются /67/.

Необходимость в информации вызывается потребностями практики и закономерностями человеческого познания окружающего его мира. По мере расширения научных знаний о явлениях материального мира, процессах, происходящих в нем, а также окружающих человека объектах, сама информация претерпевает количественные и качественные изменения. Эволюционное развитие общества обуславливает обогащение, увеличение и усложнение информации. В общем виде она носит социальный характер, поскольку человек является одновременно и объектом и субъектом управления обществом.

Расширение научных знаний приводит к «отпочковыванию» и формированию отдельных наук, что определяет необходимость и возможность возникновения отдельных видов информации из общего ее состава. В настоящее время вся информация подразделяется на четыре вида: научно-техническую, социально-экономическую, политическую, идеологическую. Каждый вид информации далее подразделяется по отраслям и другим признакам.

Под земельно-кадастровой информацией понимается количественные и качественные сведения, представленные совокупностью специальных (кадастровых) показателей, о состоянии и использовании единого государственного земельного фонда, его основных категориях, земельно-кадастровых единиц и их составных элементов. Она является результатом отражения состояния, использования и охраны земельного фонда страны, источником ее служит сфера использования и охраны единого земельного фонда страны и его составных частей.

Земельно-кадастровая информация является продуктом процесса труда (результатом земельно-кадастрового процесса), имеет потребительную стоимость, предназначена для многоцелевого использования. В этой связи к информации предъявляются требования не только в отношении разнообразия и качества, но и экономичности, поскольку она в определенной степени определяет потребительную стоимость нового продукта. Воспроизводство информации носит расширенный, включающий количественный и качественный аспекты процесса. С точки зрения управленческих функций информация является средством, необходимым условием управления использованием земельными ресурсами, предметом управленческого труда.

Земельно-кадастровая информация является подвидом экономической информации, характеризует экономические процессы, связанные с использованием и охраной земли. Экономическое содержание информации обусловлено экономической сущностью земельного кадастра, отражающего земельные отношения в обществе.

Важным понятием информации является ее система. Понятие «система» в различных отраслях научных знаний трактуется поразному, в зависимости от требований и способов проектирования систем. В широком смысле она достаточно полно характеризуется следующим определением: «Система является способом организации знаний, сведений об изучаемых объектах или явлениях с точки зрения определенных наблюдений и в рамках строго сформулированной задачи»[3].

Система земельно-кадастровой информации представляет собой совокупность закономерно расположенных, находящихся во взаимной связи кадастровых показателей, образующих органически целостное явление (картину). С точки зрения структуры система включает виды (подсистемы) информации по целевому назначению и административно -территориальному признаку, а также соответствующие видам информации системы кадастровых показателей.

Ядром системы, примат информацией является учетная информация, определяющая объект земельных правоотношений и создающая материальную основу для регистрации и оценки земель. Земельно-регистрационная и земельно-оценочная информация выражают соответственно правовой и экономический аспект использования земельных ресурсов. Вместе с тем, все три составляющие

вида информации - регистрационная, учетная и оценочная в органической взаимосвязи, в целостном единстве обеспечивают всестороннюю и полную характеристику состояния и использования единого земельного фонда страны. Каждый пользователь земельно-кадастровой информацией независимо от характера решаемых задач использует комплексно все ее виды.

Исходя из назначения, задач и структуры системы земельно-кадастровой информации можно дать ей следующее определение: система земельно-кадастровой информации - это систематизированная совокупность достоверных сведений о регистрации прав на земельные участки, количественной мере и качественной характеристики земельных участков, бонитировке земель и почв, стоимостной оценке земли.

Система земельно-кадастровой информации является абстрактной (искусственной) информационной системой, совокупность всех видов информации находится в органической, логической связи, что в целом свойственно общественно экономическим системам. Информационная система включает систему кадастровых количественных и качественных показателей, устанавливаемых в процессе познания состава и процессов использования земельных ресурсов.

Системе информации свойственно постоянное обновление сведений, обусловленное непрерывным процессом использования земельных ресурсов, их распределением и перераспределением, необходимостью отражения динамики в использовании единого государственного земельного фонда. Потребности народного хозяйства в информации обусловливают связь системы с «внешней» средой, определяют ее сущность, задачи и назначение.

Непременным условием функционирования системы земельно-кадастровой информации является ее органическая взаимосвязь со второй подсистемой земельного кадастра - земельно-кадастровым процессом.

Сложность системы земельно-кадастровой информации заключается в необходимости аккумулирования разнообразной и достоверной информации о земельных ресурсах в значительных объемах на территорию всей страны; обеспечение ее (информации) непрерывного обновления, хранения и своевременной выдачи всем заинтересованным пользователям. Сложность системы обусловливает необходимость изучения информации в синтактическом (ко-

личественные характеристики), семантическом (качественные характеристики) и прагматическом (определение практической ценности и экономичности информации) аспектах.

Система земельно-кадастровой информации имеет ряд следующих специфических особенностей, свойственных ей: сложность системы кадастровых показателей; две формы предоставления информации - текстовая и графическая; возможность и необходимость автоматизации системы.

Земельно-кадастровые показатели представляют совокупность количественных и качественных показателей, имеющих логическую связь и характеризующих единый государственный земельный фонд в природном, правовом и хозяйственном отношениях. Они подразделяются в зависимости от видов информации.

Показатели земельно-регистрационной информации характеризуют юридическое оформление прав субъекта на собственность, владение, пользование или аренду земельным участком, выражают правовую сущность устойчивости и охраны права собственности или пользования земельным участком в соответствии с его целевым назначением. Показатели земельно-учетной информации имеют своим назначением дать всестороннюю характеристику земельного участка в количественном и качественном плане. В свою очередь, они подразделяются на количественные и качественные. Показатели земельно-оценочной информации обеспечивают натуральную и стоимостную оценку земельных участков (в том числе и по почвам).

Названные виды показателей представляют целостную систему взаимосвязанных земельно-кадастровых показателей. Взаимосвязь показателей обусловлена, во-первых, существующей тесной связью показателей регистрации и учета земель. В свою очередь, показатели учета земель выступают в качестве исходных для установления оценочных показателей. Во-вторых, целостность и взаимосвязь системы земельно-кадастровых показателей объясняется их целевым назначением: только в комплексе они могут дать всестороннюю и полную характеристику земельного участка и земельных ресурсов в целом, отражая отдельные стороны состояния и использования земель. И, наконец, существование значительного числа производных количественных показателей указывает на зависимость между ними в отношении методики их установления и достоверности.

Система земельно-кадастровых показателей имеет тенденцию к дальнейшему усложнению. В диалектическом аспекте любая реализованная потребность, в том числе и производственная, объективно вызывает новую, более сложную. Поэтому рост и усложнение потребностей является мощным фактором развития производства, что, в свою очередь, предопределяет возможность реализации более сложных потребностей. Это справедливо и для земельно-кадастровой информации. Реформирование земельных отношений в рамках проводимой экономической реформы, возрастающая роль экономических факторов в организации рационального использования земельных ресурсов обусловливает повышение требований к разнообразию и качеству информации с целью получения дополнительных, новых характеристик о состоянии и использовании единого земельного фонда страны. Рост требований к информации, в свою очередь, диктует необходимость совершенствовать технологический процесс по ее разработке, с одной стороны, и разработки новых и совершенствования (в качественном отношении) существующих земельно-кадастровых показателей, с другой стороны, то есть объективно обусловливает усложнение системы показателей земельно-кадастровой информации.

С целью подготовки необходимой земельно-кадастровой информации совокупность ее показателей классифицируется по следующим признакам: целевому назначению, административно - территориальному, способам установления показателей, форме выражения информации.

Кадастровые показатели по целевому назначению классифицируются аналогично видам информации: земельно-регистрационные, земельно-учетные и земельно-оценочные. Необходимость классификации показателей по данному признаку диктуется различной ролью каждого вида информации в характеристике земель единого государственного фонда, характером решаемых практических задач на основе каждого вида информации, спецификой методов их (видов) разработки.

Необходимость выделения показателей по административно-территориальному признаку продиктована потребностью получения всеобъемлющих сведений о земельных участках, земельных ресурсах района, города, области, страны в целом. Такая всесторонняя и полная информация (все ее виды) необходима для решения в пределах названных территорий всего комплекса народнохо-

зяйственных задач, связанных с использованием земельных ресурсов. Важным условием классификации по данному признаку является сопоставимость показателей на всех административно-территориальных уровнях ведения земельного кадастра в стране.

Показатели по форме выражения самой земельно-кадастровой информации подразделяются на алфавитно-цифровые и графические. Необходимость такой классификации продиктована требованиями разработки и применения информации в графической и алфавитно-цифровой формах с целью учета пространственного характера использования земельных ресурсов.

Показатели земельно-кадастровой информации также различаются по способам и методам их получения. В первом случае следует различать показатели, получаемые в результате: измерительных процессов, исчисления на основе использования других показателей, на основе логического мышления и умозаключения. По способам получения показатели подразделяются на первичные и производные.

Классификация показателей по первым трем признакам полностью согласуется и отражает классификацию самой земельно-кадастровой информации по данным признакам. Классификация по остальным признакам продиктована спецификой разработки и установления показателей. В практическом аспекте классификация показателей позволяет выбрать рациональные методы и способы их получения, произвести оценку их достоверности, практической пригодности и экономичности, разработать научно-методические основы оценки качества информации. Классификация показателей позволяет систематизировать информацию по всем признакам, обеспечивая условия для ее оперативного поиска и выдачи по запросам пользователей.

Назначением любого показателя является определение количественной меры смысла явления или процесса, то есть характеристика их качественных сторон. Любой показатель, по определению академика Немчинова В.С., есть «... количественное выражение определенного качества и имеет значение лишь в том случае, если измеряет определенное качество» /40/. Показатели земельно-кадастровой информации призваны дать всестороннюю характеристику единого государственного земельного фонда по целевому назначению, хозяйственному использованию, качественному состоянию, административно - территориальному делению.

Каждый показатель земельно-кадастровой информации, выражающий логическую связь количественной стороны объекта с его качественной характеристикой, имеет «... точное определение своего содержания, места или территории, к которой относится явление, времени (или даты), когда оно совершено, и единицы измерения, в которых выражена его величина» /40/.

Элементом неделимой структурной единицы земельно-кадастровой информации, как и в экономической информации в целом, является реквизит, включающий реквизит-признак и реквизит-основание. Первый характеризует качественную сторону объекта и выражается словом, второй характеризует количественную сторону и определяется числом, выраженным в натуральном или стоимостном измерителях, в абсолютных или относительных величинах. Оба вида реквизитов составляют структурную единицу более высокого разряда - показатель, который в экономической информации имеет только одно основание и один или несколько признаков. В земельно-кадастровой информации основными показателями являются контур земельного угодья, земельное угодье, земельный участок, балл оценки земли. Так, основанием контура является его площадь, признаком - вид земельного угодья. Значительная часть показателей земельно-кадастровой информации имеет более одного признака: кроме вида угодья, указываются природные свойства и хозяйственные условия использования земель - например, пашня орошаемая, пастбища закустаренные и т.д.

Контур земельного угодья является первичным показателем земельно-кадастровой информации, имеет важное экономическое, хозяйственное значение. Контур как показатель информации определяет количественную меру земельного угодья, ограниченного замкнутым линейным элементом на местности. Он представляет определенный вид угодья, определяет его количество и качество. Как первичный показатель контур выступает в качестве первичной единицы счета при учете земель, для определения количества каждого вида земельного угодья (со всевозможными качественными характеристиками) в пределах земельного участка. С этим показателем тесно связан внутрихозяйственный учет в сельскохозяйственных предприятиях. В границах контура осуществляются все производственные процессы по возделыванию сельскохозяйственных культур, осуществляется учет затрат всех видов ресурсов, определяется урожайность и объем производства сельскохозяйствен-

ной продукции. Важное значение он приобретает в связи с предстоящей реализацией поконтурной оценки земель, а также в условиях развития аренды земли, земельного налогообложения, стоимостной оценки земель, исчисления величины компенсации потерь при изъятии земель и др. Установление реквизитов контура земельного угодья осуществляется при учете количества и качества земель.

Земельное угодье, как основной элемент земельного кадастра, представляет в количественном и качественном отношениях производный показатель земельно-кадастровой информации, в основе которого лежит первичный показатель - контур земельного угодья. Количественная мера того или иного вида и качества земельного угодья измеряются в тех же единицах, что и контура, вследствие чего, реализуется методологическая основа сопоставимости этих показателей. Земельное угодье, являясь понятием хозяйственным, экономическим, обусловливает экономическую сущность этого показателя. Устанавливается он также в процессе учета количества и качества земель.

Земельный участок, как основная земельно-кадастровая единица, представляет первичный показатель земельно-кадастровой информации. Этот показатель имеет одно основание - площадь и несколько признаков: наименование субъекта права на земельный участок, местоположение земельного участка, вид и срок владения или пользования, дата регистрации прав и др. Земельный участок, выражая правовой аспект и экономическую сущность использования земель, определяют правовой и экономический характер данного показателя информации. Устанавливается в процессе предоставления земель. Как первичный показатель используется для определения общих площадей населенного пункта, района.

Основным показателем земельно-оценочной информации является оценочный балл. Он имеет одно основание - число (количество баллов) и несколько оценочных признаков: бонитет земли, бонитет почв, бонитет урожайности, окупаемости затрат, дифференциального дохода, продуктивности угодья. Данный показатель является производным, для исчисления его используется ряд экономических показателей. Показателем стоимостной оценки земель является денежная единица - сум, который имеет одно основание и один признак.

Структурная схема показателей земельно-кадастровой информации приведена на рис. 6.

Показатели информации позволяют формировать структурные единицы более высокого уровня: сообщения, массивы, потоки информации. Совокупность соответствующего количества показателей на уровне земельного участка составляет сообщение земельно-кадастровой информации: экспликация земель в комплексе с земельно-оценочной информацией. Совокупность сообщений составляет массивы земельно-кадастровой информации соответствующего уровня, выступая в качестве информационного обеспечения системы управления земельным фондом района, области, страны в целом.

Система показателей, как и система земельно-кадастровой информации в целом, имеет ряд особенностей в районах орошаемого земледелия. Использование земель в этих районах обусловливает необходимость классификации по условиям орошения, учета по зонам действия отдельных ирригационных каналов и систем, применения кадастровых показателей при планировании водопользования, разработке мероприятий по мелиоративной подготовке земель. Перечисленные факторы требуют разработки и применения дополнительных показателей, характеризующих комплексное использование земельно-водных ресурсов.

Значительный вклад в разработку показателей, отражающих специфику использования орошаемых земель, внесли Марков П.В., Абдуганиев А.А., Чертовицкий А.С. и ряд других ученых. Марковым П.В. изучена методика учета орошаемых земель в разрезе ирригационных каналов и систем, установлены соответствующие количественные показатели учета земель. Абдуганиевым А.А. разработана система показателей оценки эффективности использования орошаемых земель, изучена методика их установления. Чертовицким А.С. достаточно полно изучена проблема достоверности устанавливаемых показателей земельно-кадастровой информации, экономичности их разработки и обновления.

К особенностям показателей земельно-кадастровой информации в районах орошаемого земледелия следует также отнести: более высокую степень достоверности (точности) установления показателей сравнительно с неорошаемой зоной, обусловленную большей эффективностью использования орошаемых земель; более значительную динамику показателей, вызываемую более высокой

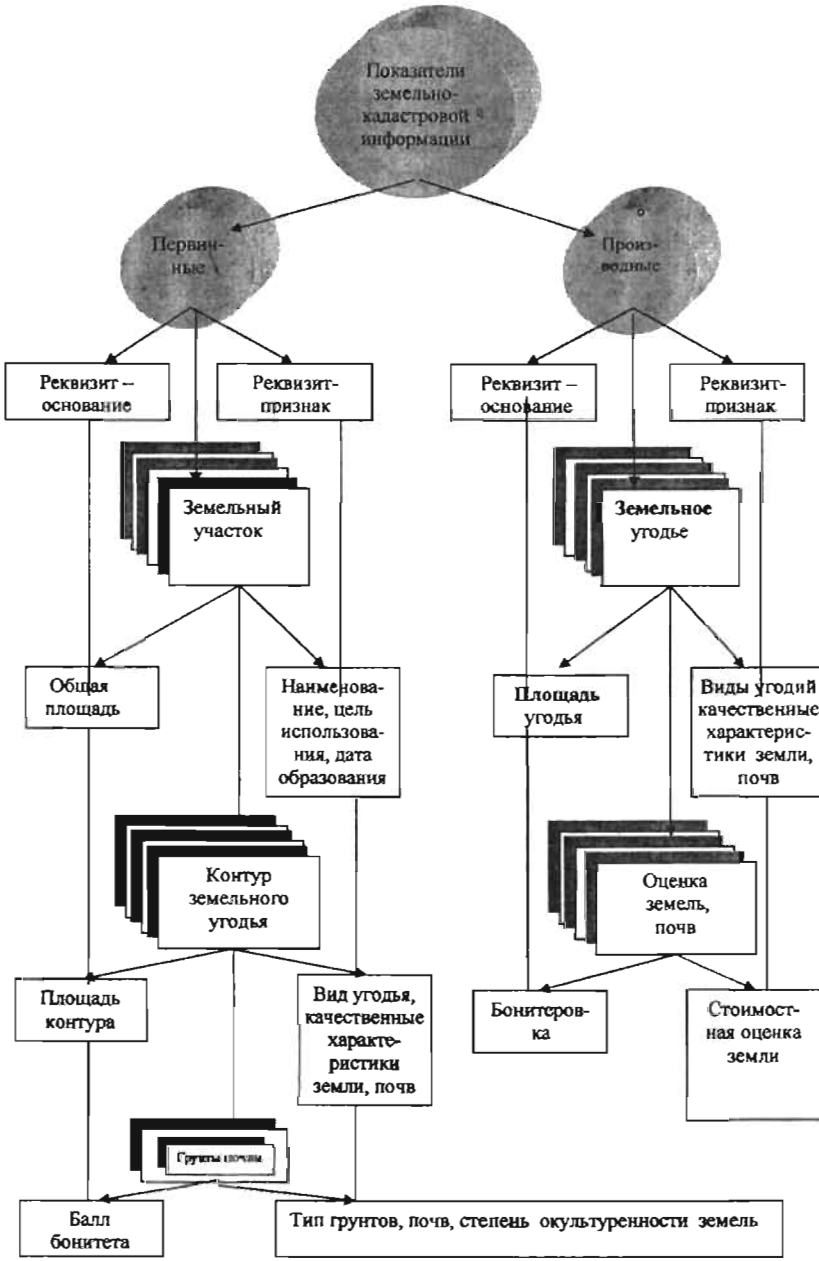


Рис.6. Структура показателей земельно-кадастровой информации.

интенсивностью использования орошаемых земель и, соответственно, более высокой интенсивностью старения информации; более высокие издержки на разработку показателей, обусловленную более высокими требованиями пользователей к качеству и разнообразию информации.

Вопросы для самопроверки.

1. Какое определение дается «информации»?
2. Чем вызвана необходимость в получении информации?
3. Какое определение дается «земельно-кадастровой информации»?
4. К какому виду информации относится земельно-кадастровая информация?
5. Что понимается под «системой информации»?
6. Какое определение дается системе «земельно-кадастровой информации»?
7. Чем обусловлена сложность системы земельно-кадастровой информации?
8. Перечислите совокупность количественных и качественных показателей земельно-кадастровой информации.
9. По каким признакам классифицируются показатели земельно-кадастровой информации?
10. Что является неделимой структурной единицей земельно-кадастровой информации?
11. Что является первичным показателем земельно-кадастровой информации?
12. Что является основным элементом земельного кадастра?
13. Что является основным показателем земельно-оценочной информации?
14. Назовите особенности земельно-кадастровой информации в районах орошаемого земледелия.

9. Достоверность земельно-кадастровой информации

Допускаемые по разным причинам погрешности в учете и оценке земель приводят к определенным искажениям в количественном учете распределения земель по видам и подвидам угодий, в качественной их характеристике и стоимостной оценке. Искажаются исчисляемые величины стоимостной оценки земель, налога за

землю, дифференциальной ренты, учета труда и материальных ресурсов в сельскохозяйственных предприятиях, себестоимости продукции, размеры устанавливаемых фондов при распределении валового дохода и прибыли, эффективности производства предприятий, размера компенсации потерь сельскохозяйственного производства при изъятии земель из сельскохозяйственного оборота, ставок стимулирования за рациональное использование земель и ряда других показателей. Величины и экономическая значимость допускаемых погрешностей определяются характером и народнохозяйственной значимостью решаемых задач, степенью недостоверности используемой информации.

Многообразие видов прав на земельные участки и социально-экономических форм хозяйствования на земле существенно расширяют круг потребителей земельно-кадастровой информации, которые предъявляют разнообразные (дифференцированные) требования к ее достоверности в зависимости от характера решаемых задач.

Необходимость устранения или сокращения негативного влияния погрешностей земельно-кадастровой информации на результаты ее практического применения требует установления сущности достоверности информации, причин происхождения погрешностей учета и оценки земель, форм их проявления и степени негативного влияния на качество решаемых задач с использованием информации. Достоверность информации является емким, совокупным понятием, включающим ее объективность, точность, полноту, детальность, документальность, современность.

Объективность информации есть адекватное отражение системой показателей природного, правового и хозяйственного состояния и использовании земель на момент их обследования. Нарушение по тем или иным причинам адекватности отражения приводит к несоответствию установленных показателей регистрационной, учетной и оценочной информации реальному состоянию и использованию земель: те или иные нарушения в оформлении документации на право владения или пользования землей, несоответствия в той или иной степени оформленных на картографической основе границ земельного участка их действительному положению на местности, искажение общих площадей названных объектов, искажения в установлении видов и подвидов угодий, то есть их количественной меры и качественных характеристик и другие несоответ-

ствия, в результате чего информация принимает необъективный характер.

Необъективность информации обусловливается следующими причинами: субъективными искажениями показателей информации в процессе ее разработки, недостаточной полнотой, с точки зрения потребителей информации, характеристики состояния и использования земель, отсутствием соответствующего документального оформления разработанной информации, процессом ее старения. Субъективные искажения являются следствием нарушения технологических процессов разработки информации и умышленных внесений корректировок (искажений) в информацию с целью сокрытия реального состояния и использования земель.

Необъективность информации приводит к частичной или полной потере ею своей практической ценности. В этой связи, негативное влияние названных причин на качество информации должно быть полностью исключено: первой - посредством осуществления контроля на всех стадиях ее разработки, второй - выявлением и учетом всех требований потребителей к качеству, в том числе и полноте информации, третьей - своевременным и надлежащим образом документирования разрабатываемой информации, четвертой-непрерывным ее обновлением.

Наиболее сложной характеристикой достоверности информации является ее точность - степень приближения измеренного значения параметра процесса или объекта к его истинному значению. Понятие «точность» обусловлено измерительным процессом и характеризует качество измерения. Показателями точности являются абсолютная и относительная погрешности, первая представляет разность между истинным и измеренным значениями параметра, вторая - отношение абсолютной погрешности к измеренному значению параметра.

Источниками погрешностей установления показателей информации являются измерительные действия. Всякое измерение привносит в процесс установления величины любого количественного показателя «неточность» или погрешность, обусловленную несовершенством применяемых технических средств измерения и соответствующей ограниченностью разрешающей способности глаза (как вооруженного, так и невооруженного зрения), они не могут быть полностью уничтожены (сведены к нулю), вследствие чего сам факт существования погрешностей имеет объективный характер.

Особенности математического аппарата теории статистики и теории погрешностей измерений обусловливают исчисление погрешностей с двумя знаками. Невозможность установления характера влияния погрешности (ее знака) полностью исключает возможность применения соответствующих корректирующих коэффициентов с целью устранения негативных последствий влияния погрешностей. Величина погрешности и степень ее негативного влияния могут быть только уменьшены посредством повышения точности измерений. Сложность выявления и установления величин погрешностей, установления форм их проявления и способов учета при решении практических задач определяют сложность рассматриваемой характеристики достоверности информации.

Понятие «точность информации» относится к количественным показателям земельно-кадастровой информации, представляющих систему показателей регистрационной, учетной и оценочной информации, имеющих логическую, смысловую связь и характеризующих единый государственный земельный фонд в природном, хозяйственном и правовом отношениях. Каждому виду информации соответствует группа количественных показателей. Необходимость определения реквизита - основания при исчислении показателей объективно предопределяет проведение измерительных и вычислительных действий, округления значений показателей, что обусловило появление понятия «точность» земельно-кадастровой информации.

Количественные показатели регистрационной и учетной информации имеют одно основание-реквизит: площадь земельного участка. Предпосылкой появления погрешности определения площадей земельных участков является графическая сущность проводимого в республике земельного кадастра, источником ее появления являются процесс картографирования территории (создание картографической основы) и карто-метрические работ, а также округление значений площадей земельных участков. В случае проведения наземных съемок источником рассматриваемой погрешности являются полевые геодезические действия и округление вычисляемого значения площади участка.

Показатели земельно-оценочной информации также имеют основание-реквизит: оценочный балл почв. Все показатели этого вида информации являются производными: в основу их исчисления положены производственно-экономические показатели и показа-

тели земельно-учетной информации. Поэтому источниками появления погрешности установления оценочного балла являются: погрешности исчисления производственно-экономических показателей, погрешности установления показателей учета количества и качества земель, а также погрешности округления значений самого оценочного балла.

Вся система количественных показателей земельно-кадастровой информации имеет только два разных основания-реквизита: площадь земельного участка и оценочный балл земель. В этой связи точность земельно-кадастровой информации характеризуется двумя видами погрешностей: определения площадей земельных участков и исчислением оценочных баллов.

Существование названных погрешностей - явление объективное, обусловленное определенным несовершенством используемых технических средств для определения показателей и методики округления их значений. При условии объективности, полноты и современности информации, а также надлежащем документальном ее оформлении, достоверность информации определяется точностью, то есть погрешностями исчисления ее показателей. Если негативное влияние первых четырех характеристик информации на ее достоверность можно и необходимо полностью исключить при разработке информации, то этого нельзя сделать относительно погрешностей определения площадей и установления оценочных баллов.

Понятие « точность» информации подразумевает не истинное значение показателя (или показателей), а степень приближения измеренного результата к истинному. Используемый в теории и практике земельного кадастра термин « точность» информации реально предполагает ту или иную степень ее искажения. Точность тем выше, чем меньше абсолютная погрешность исчисления показателя. Погрешности исчисления ее показателей выражаются только в натуральной форме - гектарах (или $м^2$, $км^2$) и баллах. Погрешности характеризуют только лишь физический смысл искажений в учете количества и качества земли как природного ресурса, выражают только оценку качества (достоверность) информации, социально-экономической значимости сами по себе не имеют. При решении практических задач с использованием земельно-кадастровой информации» содержание погрешностей принимает социально-экономическую значимость вследствие учета и оценки земли как важнейшего объекта социально-экономических связей в обществе.

Проводимый в рамках земельного кадастра учет земель имеет целью получить достоверные сведения о состоянии и использовании земель в разрезе земельных участков, категорий земель, по видам и подвидам угодий, о качественной оценке земель. Вместе с тем, объективный характер существования погрешностей в земельно-учетных и оценочных данных является причиной искажения в той или иной степени информации о земельных участках (в том числе их структуры и качественных характеристик).

Наиболее активно земля с ее почвенным плодородием функционирует в сельском хозяйстве, где в полной мере используются ее производительные свойства. В сельском хозяйстве главными агентами производства являются земля, совокупный труд, а в районах орошаемого земледелия - и оросительная вода. Специфика сельскохозяйственного производства обусловливает планирование и учет всех видов ресурсов в соответствии с размерами (площадями) используемых земель, объективно, тем самым, вызывая погрешности в их планировании и учете.

Недостоверность земельно-кадастровой информации вызывает искажения в учете количества затрат труда на конкретном земельном участке (поле, бригадный участок, в целом по хозяйству). Практически фиксируется неистинное количество затрат труда, а нормативное, расчетное - в соответствии с установленной площадью этого участка. В силу характера действия погрешности (с двумя знаками) определения площади земельного участка количество фиксируемого затраченного труда либо завышено, либо занижено против его истинного значения, то есть в обоих случаях имеет место несоответствие между объективными затратами труда и зафиксированным его количеством. Поскольку основой для исчисления заработной платы являются практически зафиксированные затраты труда (искаженные, а неистинные), то, следовательно, имеет место несоответствие между истинными затратами необходимого труда и величиной его оплаты. Недостоверность информации (погрешность определения площадей земельных участков) при учете труда материализуется и принимает форму соответствующей части (соразмерной величине погрешности) неоплаченного (или объективно завышение оплаченного) необходимого труда - в натуральном выражении, а в стоимостном - реализуется через соответствующую часть заработной платы.

В силу свойств теории погрешностей при сложении погрешностей имеет место в математическом аспекте определенная известная компенсация их величин, в том числе и при оценке точности суммы площадей отдельных земельных участков. В социально-экономическом аспекте такой компенсации не происходит: каждое поле, арендный участок, бригадный участок и т. д. выступает в качестве обособленного производственного участка, с площадью которого в каждом конкретном случае производится учет затрат труда каждым работником в отдельности или трудовым коллективом. Поэтому негативное влияние недостоверности земельно-кадастровой информации при учете затрат труда в сельскохозяйственном производстве проявляется в искажении заработной платы каждого отдельного работника и в целом фонда оплаты труда всего коллектива.

Аналогичен механизм появления погрешностей и в планировании, и учета материальных и водных ресурсов на сельскохозяйственном предприятии. Наличие погрешностей в учете земель объективно вызывает искажение в планировании и учете материальных ресурсов во всех производственных подразделениях хозяйства. В зависимости от характера влияния погрешности (ее знака) искажения либо с избытком, либо с недостатком.

В случае планирования с избытком возникает необходимость в организации хранения ресурсов до следующего сельскохозяйственного года, требующая дополнительных издержек. Ряд из них (семена, минеральные удобрения, дефолианты) снижают или полностью теряют свои качества и практическую ценность, что приводит к нерациональному использованию материальных ресурсов и увеличению издержек производства.

При планировании ресурсов с недостатком возникает необходимость в дополнительном их приобретении и транспортировке, дополнительной затрате времени, что также приводит к дополнительным издержкам. Вместе с тем, приобретение и использование недостающего количества ресурсов не в лучшие агротехнические сроки приводят к определенному отрицательному влиянию на качество и количество урожая. Еще большим будет негативное влияние на урожай в случае, если недостаток в ресурсах не будет восполнен вообще. Следовательно, в обоих случаях имеет место увеличение издержек производства, определенное снижение качества и количества урожая, что, в конечном итоге, увеличивает себестоимость сельскохозяйственной продукции.

Недостоверность информации объективно вызывает соответствующие погрешности в планировании и учете овеществленного труда, погрешности земельно-учетной информации в процесс сельскохозяйственного производства материализуются и проявляются в виде соответствующей (соразмерной погрешности) части конкретного материального ресурса в натуральной форме (семена, удобрения, горюче-смазочные материалы, дефолианты, гербициды), а в стоимостном выражении представляют соответствующую часть издержек производства.

Выводы, сделанные относительно планирования и учета материальных ресурсов в хозяйствах, справедливы и для водных ресурсов. Оросительная вода в районах орошаемого земледелия является одним из главных агентов производства (в совокупности с землей и трудом) и выступает в качестве средства производства. Недостоверность информации приводит к искажению реально необходимого объема водопользования тем или иным производственным участком (поливным участком, полем, бригадным участком и т.п.), поливных норм, нарушая, в конечном итоге, водно-питательный режим растений и негативно воздействуя на качество и количество урожая.

10. Назначение земельного кадастра

Назначение земельного кадастра вытекает из его правовой, экономической (производственной, фискальной, рыночной), социальной и экологической сущности. Земельный кадастр ведется для обеспечения кадастровой информацией государственных органов власти для разработки земельной политики, регулирования земельных отношений, организации системного землепользования, реализации принципа платежей за землю, внедрения рыночных отношений в системе землепользования, а также для обеспечения всех заинтересованных юридических и физических лиц с целью организации рационального и эффективного использования и воспроизводства земельных ресурсов.

В Земельном кодексе Республики Узбекистан (ст. 15) указывается, что основным назначением земельного кадастра, осуществляемого в стране, является: обеспечение Кабинет Министров Республики Узбекистан, местные органы государственной власти, заинтересованных юридических и физических лиц сведениями: о

земле, в целях регулирования земельных отношений; организации рационального использования и охраны земель; землеустройства, обоснования размеров платы за землю; оценки хозяйственной деятельности. Использование земли как важнейшего объекта социально-экономических связей в обществе и главного компонента природного комплекса включает следующие основные области практического применения земельно-кадастровой информации, являющейся результатом (продуктом) ведения земельного кадастра:

- регулирование земельных отношений в стране;
- управление использованием земельных ресурсов;
- межотраслевое распределение земельных ресурсов;
- регистрация прав на земельные участки и недвижимость;
- землеустройство;
- контроль за использованием и охрана земель;
- разрешение земельных споров;
- воспроизводство земельных ресурсов;
- сельскохозяйственное и лесохозяйственное производство;
- земельное налогообложение;
- создание системы ипотеки;
- управление развитием территорий;
- экономическое зонирование городов и поселков;
- создание и ведение Единой системы государственных кадастров (ЕСГК);
- создание и функционирование рынка недвижимости;
- охрана окружающей среды;
- другие области применения земельно-кадастровой информации (научная сфера, образование и др.).

В числе функций управления землепользованием земельный кадастр или информационное обеспечение системы землепользования является важнейшей функцией. Приоритет земельного кадастра объясняется тем, что ни одна из всех остальных функций не может реализовываться без земельно-кадастрового информационного обеспечения. Так, для прогнозирования рационального использования земельных ресурсов и распределения их между отраслями народного хозяйства необходимо знать правовой режим земель, их количество и качество, оценку земель на момент прогнозирования и распределения земель. Земельно-кадастровая информация необходима и для осуществления землеустроительного проектирования, осуществления контроля за использованием и охраной земель, для

ведения мониторинга земель, разрешения земельных споров, возникающих по поводу прав на земельные участки и использования земель, необходима с целью планирования и реализации необходимых мероприятий для воспроизводства земельных ресурсов, а также для принятия решений по стимулированию эффективного использования земель.

Безусловно, что качество управления землепользованием в целом и достоверность принимаемых решений по каждой отдельной функции управления, в частности, зависят от полноты, точности, современности и объективности используемой земельно-кадастровой информации для решения тех или иных задач, связанных с использованием земельных ресурсов. В этой связи, каждая целевая функция управления, наряду с общими требованиями всех функций, предъявляет свои специфические требования к земельно-кадастровой информации.

В то же время, земельный кадастр, как важнейшая функция управления землепользованием, сам не зависит от реализации всех остальных функций, поскольку предметом изучения земельного кадастра является достоверное (объективное) отображение природного и правового состояния и хозяйственного использования земель на момент его проведения. В этой связи, неправомерны любые попытки принизить роль земельного кадастра в общей системе управления землепользованием, рассматривать его как вспомогательную функцию. От непрерывности ведения земельного кадастра, достоверности разрабатываемой им информации во многом зависит качество принимаемых управленческих решений в области использования земельных ресурсов, качество их реализации на практике.

Прогнозирование и планирование использования земельных ресурсов, как исходная функция управления землепользованием, требует для своей реализации наиболее полной и достоверной земельно-кадастровой информации. Во-первых, на основании исходной информации осуществляется анализ существующего использования земель, на основании которого устанавливаются положительные стороны и недостатки в данном процессе. Устранение нежелательных тенденций в использовании земельных ресурсов может быть осуществлено только на основе достоверной земельно-кадастровой информации. Кроме того, многое зависит от достоверности и полноты информации, какие будут приняты решения на

основании ее для перспективного использования земельных ресурсов.

Межотраслевое распределение (перераспределение) земельных ресурсов, как функция управления землепользованием, также требует земельно-кадастрового информационного обеспечения для своей реализации. Распределение земель по категориям, отраслям народного хозяйства и в дальнейшем по субъектам земельных правоотношений требует наличия современной и достоверной земельно-учетной и земельно-оценочной информации с целью принятия решений о распределении земель: ценные земли, которые могут быть использованы для сельскохозяйственных целей, безусловно, будут включены в категорию сельскохозяйственных земель и предоставлены сельскохозяйственным или лесохозяйственным предприятиям, малопродуктивные или непригодные для сельского хозяйства земли будут использоваться для несельскохозяйственных целей.

Более полная земельно-кадастровая информация необходима в процессе перераспределения земель, поскольку оно предполагает предварительное изъятие земельных участков у одних субъектов земельных правоотношений и передачу их другим юридическим или физическим лицам. С этой целью помимо учетной и оценочной информации необходима и земельно-регистрационная информация.

Регистрационная информация необходима для проверки законной принадлежности права владения, пользования или аренды земельным участком конкретному юридическому или физическому лицу в настоящее время, условий предоставления, в том числе срока, наличия ограничений, сервитутов. Изъятие земель обычно сопровождается предоставлением равноценного земельного участка и выплатой компенсации производственных потерь и убытка. С этой целью необходима качественная земельно-учетная и земельно-оценочная информация об изымаемом земельном участке.

Регистрация прав на земельные участки. В соответствии с Земельным кодексом Республики Узбекистан в стране подлежит в обязательном порядке регистрация прав субъектов земельных правоотношений на собственность, владение, пользование и аренду земли. Регистрация прав на земельные участки осуществляется с целью учета всех субъектов земельных правоотношений и охраны их прав на земельные участки. В результате регистрации прав юридического или физического лица на земельный участок государство

берет на себя обязательство охраны права каждого субъекта земельных правоотношений. Для регистрации прав на земельные участки необходимо наличие правоустанавливающего документа (Решения хокима района или города, Договора на аренду и др.), а также актов согласования и перенесения границ земельного участка в натуру. Кроме того, для регистрации права на земельный участок предварительно готовится кадастровое дело, включающее учетные и оценочные сведения о земельном участке, кадастровые графические материалы.

Землеустройство как одна из важных функций управления землепользованием, направленная на межхозяйственную и внутрихозяйственную территориальную организацию использования земельных ресурсов, также требует обеспечения своего процесса земельно-кадастровой информацией.

Земельно-кадастровая информация необходима для изучения и анализа существующего использования земельного фонда областей, районов, отдельных предприятий, учреждений и организаций и выявления недостатков в использовании земель. Информация является основой и для процесса проектирования, а на завершающей стадии землеустройства - и для перенесения проекта в натуру и для авторского надзора за освоением проектов землеустройства.

При межхозяйственном землеустройстве, когда процессом проектирования охватываются два или более предприятия, организации или учреждения, земельно-кадастровая информация необходима по всем затрагиваемым земельным участкам. При внутрихозяйственном землеустройстве используется в основном земельно-кадастровая информация о земельном участке, на территории которого производится землеустройство.

Контроль за правильностью использования и охраной земель преследует цель обеспечения рационального и эффективного использования земельных ресурсов, что требует наличия достоверной земельно-кадастровой информации.

Важными задачами этой функции управления землепользованием является установление соответствия практического использования земель их целевому назначению, осуществление контроля за возможными незаконными сделками с земельными участками, за установленными сроками, на которые предоставлены права на земельные участки. В этом аспекте необходима достоверная земельно-регистрационная информация. Осуществление контроля за

сохранностью земель в количественном плане и необходимость составления ежегодного Национального отчета о состоянии и использовании земельных ресурсов страны также предполагает использование земельно-регистрационной, земельно-учетной и земельно-оценочной информации: по отдельным земельным участкам, населенным пунктам, районам, областям, республике в целом. И, наконец, важное значение имеет земельно-оценочная информация для контроля за качественным состоянием и охраной земель с целью принятия соответствующих решений: штрафных санкций к субъекту земельных правоотношений, допустившего ухудшение качественного состояния земель, или, напротив, стимулирование субъекта, повысившего качество земель в процессе использования земельного участка, а также принятия в случае необходимости решений по восстановлению качества земель.

Мониторинг земель как функция управления землепользованием представляет собой процесс наблюдения за изменениями в количественном и качественном состоянии земель. Поскольку содержанием мониторинга земель является выявление динамики в состоянии земель (положительной и негативной), оценка степени этих изменений, то он во всех случаях предполагает использование земельно-кадастровой информации за промежутки времени, относительно которых изучается динамика состояния земель. В случае негативных изменений и разработки специальных мероприятий по предупреждению или устранению негативных последствий в состоянии земель наличие земельно-кадастровой информации является обязательным.

При разрешении **земельных споров** земельно-кадастровая информация имеет самое непосредственное применение: регистрационная, учетная и оценочная. При возникновении пограничных споров важное значение приобретает и графическая информация - кадастровые планы. При этом существенное внимание обращается на качество информации, ее современность и достоверность.

Воспроизводство земельных ресурсов как функция управления землепользованием представляет процесс простого или расширенного восстановления земельных ресурсов как средства производства и пространственно-операционного базиса для любого строительства и плодородия почв, что обусловливает применения земельно-кадастровой информации о соответствующих земельных участках.

Использование земли в качестве средства производства и пространственно-операционного базиса характерно для категорий земель населенных пунктов, промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения, водного (гидротехнического строительства) фонда. Со временем, в связи с научно-техническим прогрессом, пересматриваются в сторону ужесточения нормативы и плотность жилой и промышленной застройки, других зданий и сооружений, что сокращает площади земельных участков под ними. Непрерывный объективный процесс переустройства требует наличия и использования земельно-регистрационной и земельно-учетной информации. Кроме того, с благоустройством территорий возрастает стоимость земельных участков, что требует непрерывного обновления и использования земельно-оценочной информации.

Использование земли как средства производства в сельском и лесном хозяйстве обусловливают необходимость воспроизводства плодородия почв. С этой целью необходимы материалы по качественной оценке земель и бонитировке почв, характеризующие существующий качественный уровень используемых земель и необходимость планирования и реализации тех или иных мероприятий по его повышению.

Таким образом, ни одна функция управления землепользованием не может быть полностью и качественно реализована без применения земельно-кадастровой информации.

Сельскохозяйственное и лесохозяйственное производство является одними из массовых пользователей земельно-кадастровой информацией. Каждое фермерское или дехканское хозяйство, другие виды сельскохозяйственных и лесохозяйственных предприятий, организаций и учреждений являются пользователями земельно-кадастровой информации.

В сельском и лесном хозяйстве с земельно-регистрационной информацией связана регистрация прав на земельные участки, охрана государством прав фермеров и дехкан на владение, пользование и аренду земельных участков. Земельно-учетная и земельно-оценочная информация необходима для планирования площадей и размещения посевов сельскохозяйственных культур и объемов производства продукции, учета трудовых, материально-денежных и водных ресурсов, планирования необходимых мелиоративных мероприятий и ряда других производственных процессов.

С земельно-кадастровой информацией связаны установление фактической урожайности и объема производства продукции, анализ и оценка хозяйственной деятельности сельскохозяйственных и лесохозяйственных предприятий, организаций и учреждений.

Кроме того, земельно-кадастровая информация используется для исчисления величин различных платежей: за землю, оросительную воду, экологию и др.

Земельное налогообложение (реализация платежей за землю) базируется непосредственно на земельно-кадастровой информации. Установление величин налоговых и арендных ставок зависит от качественного состояния земель, местоположения земельных участков, условий водообеспечения, градообразующих факторов, то есть предполагает использование земельно-оценочной информации. Величины самих налогов и арендной платы исчисляются на основе земельно-учетной информации и налоговых ставок.

В сельском и лесном хозяйстве исчисление величины земельного налога основано на применении балла бонитета почв и площади земельного участка, на который устанавливается земельный налог. Кроме того, на величину земельного налога влияют такие качественные характеристики как местоположение земельного участка относительно пунктов приема сельскохозяйственной продукции и пунктов закупок материальных ресурсов, условия орошения земельного участка.

Земельный налог и арендная плата на земли населенных пунктов устанавливается также на основе земельно-учетной и земельно-оценочной информации. В качестве земельно-оценочной информации здесь выступает балл бонитета земель, устанавливаемый на основе качественных характеристик земли (грунта), функциональных факторов, градообразующих факторов и местоположения земельного участка. Из-за сложности учета всего комплекса перечисленных факторов при исчислении земельного налога и арендной платы в населенных пунктах производится экономическое зонирование их территорий и для каждой выделенной зоны устанавливается конкретная ставка земельного налога и арендной платы.

Создание и функционирование системы ипотеки (кредитно-залоговая система, в которой в качестве залога выступает право на земельный участок) предполагает обязательное использование земельно-кадастровой информации. Прежде всего, для функционирования данной системы необходима земельно-регист-

рационная информация, поскольку в качестве залога выступают права субъектов на земельные участки.

Одновременно, при залоге прав на земельные участки, помимо регистрационной информации также фиксируются сведения о целевом назначении земельного участка, его площади, качественном состоянии земель, стоимостной оценке земель, то есть помимо регистрационной информации необходима учетная и оценочная земельно-кадастровая информация.

Важность оценочной информации (особенно стоимостной) обусловлена тем, что в случае невыполнения условий предоставления кредита прежний субъект может быть лишен права на земельный участок, а кредитодатель (земельный банк) может реализовать права на земельный участок новому субъекту земельных правоотношений.

Определение величины уставного капитала при организации совместных с иностранными инвесторами предприятий в Узбекистане. Стоимость земельного участка должна включаться в долевую часть уставного капитала. С этой целью необходима учетная и оценочная земельно-кадастровая информация, которая позволяет исчислить цену земли и земельного участка.

Создание и ведение Единой системы государственных кадастров (государственный территориальный кадастр) базируется на кадастровой информации отраслевых государственных кадастров, в том числе и на информации земельного кадастра.

В Земельном кодексе Республики Узбекистан (ст. 15) указано, что государственный земельный кадастр является основой государственных и отраслевых кадастров природных ресурсов, входящих в единую систему государственных кадастров (ЕСГК) Республики Узбекистан. В Законе Республики Узбекистан «О государственном земельном кадастре» (ст. 3) отмечается, что государственный земельный кадастр является основной составной частью Единой системы государственных кадастров ...».

Необходимость земельно-кадастровой информации при ведении всех видов государственных отраслевых кадастров и государственного территориального кадастра обусловлена тем, что все виды природных ресурсов и хозяйственных объектов расположены («привязаны») на (под/над) конкретных земельных участках, которые имеют правовой статус, характеризуются определенной площадью и качеством земель, в том числе и стоимостной оценкой.

Таким образом, создание и функционирование как самой ЕСГК, так и всех государственных отраслевых кадастров невозможно без использования земельно-кадастровой информации всех ее видов: регистрационной, учетной и оценочной.

Создание и функционирование рынка недвижимости, в том числе и земли, является непременным условием, обязательным атрибутом рыночной экономики. Вовлечение земли в товарно-денежные отношения требует установления ее цены. Установление цены земли или ее стоимостная оценка не может быть произведена без земельно-кадастровой информации.

Реализация земельных участков на рынке недвижимости требует наличия полной и достоверной регистрационной информации о владельце и учетной и оценочной информации о земельном участке.

Следует отметить, что с земельными участками неразрывно связаны здания и сооружения, многолетние насаждения, полезные ископаемые, которые также являются составной частью недвижимости. При реализации этих перечисленных видов недвижимости одновременно реализуется и земельный участок, что также требует использования земельно-кадастровой информации.

Управление развитием территорий. Развитие территорий связано с инвестициями в экономику, благоустройством территорий, решением экологических проблем. Поскольку недвижимость непосредственно связана с земельными участками, то всякое строительство и преобразование территорий связано с улучшениями используемых земельных участков, что требует обязательного обеспечения информацией государственного территориального кадастра, в том числе и земельно-кадастровыми сведениями.

Развитие территорий (населенных пунктов, административных районов, регионов) требует изучения и анализа современного состояния и использования земельного фонда и последующего планирования его использования на перспективу. В этой связи необходима регистрационная, учетная и оценочная земельная информация. Эта же информация необходима и для оценки принятых проектных решений по развитию территорий, а также последующей оценки эффективности использования природно-хозяйственного потенциала территорий, в том числе и земельных ресурсов.

Другие области применения земельно-кадастровой информации, к которым следует отнести, например, образование, научную сферу, охрану окружающей среды и др. Земельно-кадастро-

вая информация имеет самое широкое применение в учебном процессе в специальных колледжах и вузах, готовящих специалистов в области землепользования и охраны окружающей среды. Эта информация необходима при исследовании проблем, связанных с рациональным и эффективным использованием земельных ресурсов, их ролью в природном и хозяйственном комплексах.

Вопросы для самоподготовки.

1. Как определено Земельным кодексом Республики Узбекистан назначение земельного кадастра в стране?
2. Какими факторами определяется широкий спектр применения материалов земельного кадастра в народном хозяйстве?
3. Перечислите сферы деятельности, где применяется земельно-кадастровая информация.
4. Какая земельно-кадастровая информация необходима при прогнозировании и планировании использования земельных ресурсов?
5. Какая земельно-кадастровая информация необходима при межотраслевом и внутриотраслевом распределении земельных ресурсов?
6. Какую земельно-кадастровую информацию требует проведение землеустройства?
7. Назовите виды кадастровой информации, необходимой при контроле за использованием земельных ресурсов.
8. Какая земельно-кадастровая информация необходима при ведении мониторинга земель?
9. Перечислите виды земельно-кадастровой информации, используемой в сельском хозяйстве.
10. Какая земельно-кадастровая информация используется при земельном налогообложении?
11. Какая земельно-кадастровая информация необходима в системе ипотеки?
12. Какая земельно-кадастровая информация необходима при определении Уставного капитала совместных предприятий?
13. Какая земельно-кадастровая информация необходима при ведении Единой системы государственных кадастров?
14. Какая земельно-кадастровая информация необходима для функционирования рынка недвижимости?
15. Какая земельно-кадастровая информация необходима для управления развитием территорий?

ГЛАВА 2. ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

11. Сущность регистрации прав на земельные участки

Государственная регистрация прав на земельные участки осуществляется с целью обеспечения государством охраны прав субъектов на земельные участки как объекты недвижимости. Государственная регистрация и оформление документов на право собственности, владения, пользования и аренды земельных участков осуществляется для защиты имущественных прав юридических и физических лиц, а также достоверного и эффективного учета земель, операций с земельными участками и других целей. Регистрация прав на земельные участки является обязательным официальным актом и осуществляется как по инициативе юридических и физических лиц, так и в процессе плановых работ по кадастровой съемке земельных участков. Без государственной регистрации прав операции с земельными участками считаются недействительными.

Государственная регистрация прав на земельные участки осуществляется посредством внесения подтвержденной документами информации о правах на земельные участки в Государственный регистр прав на земельные участки района, города. Государственный регистр прав является первой составной частью земельно-кадастровой книги района, города.

Субъектами регистрации прав являются все юридические и физические лица, пользующиеся правами на земельные участки, у которых возникают, изменяются или прекращаются права на земельные участки. Объектом регистрации являются юридические документы, соответственно удостоверяющие, передающие, изменяющие, ограничивающие или прекращающие права на земельные участки.

Государственная регистрация прав на земельные участки осуществляется по месту их расположения соответствующими территориальными регистрирующими органами районных и городских служб кадастра Госкомземгеодезкадастра. Процедура регистрации прав на земельные участки начинается с обращения физического

или юридического лица в регистрирующий орган с письменным заявлением и правоустанавливающими и другими необходимыми документами.

Земельным кодексом Республики Узбекистан предусмотрен широкий спектр видов прав субъектов на земельные участки, в том числе: собственность на землю, пожизненно наследуемое владение, совместное владение или пользование, аренда земельного участка. Права на земельные участки подлежат регистрации в следующих случаях.

Возникновение права – операция первичного установления права юридического или физического лица на конкретный земельный участок:

- право пожизненного наследуемого владения;
- право постоянного владения;
- право постоянного и срочного пользования;
- право собственности;
- право аренды.

Изменение права – операция изменения только вида права или характера использования, границ земельных участков:

- цели использования;
- общей площади;
- категории земель;
- состава угодий;
- оценочных показателей;
- вида права;
- соотношения долей собственности.

Переход права – операция передачи права на земельный участок от одного юридического или физического лица – другому юридическому или физическому лицу:

– купля-продажа, мена, дарение, наследование, рента земельного участка

– купля-продажа, мена, дарение, наследование, рента зданий и сооружений, отчуждение жилого дома с условием пожизненного содержания.

Обременения и ограничения права согласно ст.29 Земельного кодекса Республики Узбекистан включают:

- запрет на продажу или иное отчуждение;

- запрет на субаренду и субподряд, а в случае, предусмотренном частью десятой статьи 51 Земельного кодекса, на сдачу в аренду;

- запрет на изменение основного целевого назначения земельного участка;

- запрет на отдельные виды деятельности;

- запрет на осуществление без согласования в установленном порядке изменения внешнего вида недвижимости, реконструкции или сноса здания, строения, сооружения;

- условие осуществления мер по сохранению и повышению плодородия земель, поддержанию в исправном состоянии ирригационных и мелиоративных систем;

- условие начать и завершить застройку или освоение земельного участка в течение установленных сроков;

- условие соблюдать природоохранные требования или выполнять определенные работы, в том числе сохранять почвенный покров, редкие растения, государственные памятники природы, истории и культуры, имеющиеся на земельном участке;

- иные обязательства, ограничения или условия, установленные законодательством.

Установленный сервитут подлежит государственной регистрации и сохраняется при переходе права на земельный участок другому юридическому или физическому лицу:

- по договору;

- по решению суда.

Сервитут может быть аннулирован в случаях прекращения основания, по которому он был установлен.

Прекращение права – операция аннулирования права юридического или физического лица на земельный участок при:

- добровольном отказе;

- истечении срока предоставления земельного участка во владение, пользование или аренду;

- прекращении деятельности юридического или физического лица;

- расторжении договора аренды;

- изъятии земельного участка, используемого с нарушением земельного законодательства;

- изъятии (выкупе) земельного участка для государственных или общественных нужд.

Государственная регистрация прав на земельные участки включает в себя следующее. Документы, устанавливающие возникновение прав на земельные участки, их прекращение, передачу, обременения или изменения, подаваемые на регистрацию, в случаях, предусмотренных законодательством, должны быть нотариально удостоверены. Документы по операциям с земельными участками, удостоверенные нотариально, дополнительной проверке при регистрации не подлежат. Споры, возникающие по поводу этих документов, разрешаются в судебном порядке.

Государственная регистрация прав осуществляется:

- при возникновении права собственности на земельные участки – на основе государственного ордера на право собственности, договоров купли продажи и других документов, предусмотренных законодательством;
- при возникновении права владения и пользования земельными участками на основе решения соответствующего органа (должностного лица) о предоставлении земель;
- при возникновении права на аренду – на основе решения о предоставлении в аренду и договора аренды земельного участка;
- при переходе права владения или пользования земельным участком – на основе договора о купле продаже, мене, дарении, ренты, свидетельства о праве на наследство на здания или сооружения или решения собственника либо уполномоченного им органа (лица);
- при сервитутах – на основе договора или решения суда;
- при обременениях – на основе решений соответствующих органов.

Основными правоустанавливающими и правоудостоверяющими документами и материалами, необходимыми при регистрации прав на земельные участки являются:

- Решение хокима района (города) о предоставлении права пожизненного наследуемого владения землей;
- Решение хокима района (города) о предоставлении права пользования землей;
- Решение хокима района (города) о предоставлении права аренды земельного участка;
- Свидетельство о праве на наследство;
- Постановление (решение) местных органов власти, в пределах их компетенции;

- Решение суда;

- Свидетельство о приобретении земельного участка на аукционе или по конкурсу;

- Государственный ордер на право собственности на земельный участок при приватизации объектов торговли и сферы обслуживания вместе с земельными участками, на которых они размещены;

- Договор о купле-продаже (Свидетельство) дипломатическим представительствам и международным организациям аккредитованным в Республике Узбекистан в собственность зданий используемых под помещения представительств вместе с зональными участками, на которых они размещены, а также земельных участков для строительства зданий указанных представительств;

- Договор о купле-продаже (приобретении на право собственности) иностранными юридическими и физическими лицами, в установленном законодательством порядке, жилых помещений вместе с земельными участками, на которых они размещены;

- Договоры купли-продажи, мены, дарения, ренты зданий и сооружений, отчуждение жилого дома с условием пожизненного содержания;

- Договор залога (ипотеки) земельного участка или прав на него;

- Постановление (решение) местных органов власти о прекращении прав владения и пользования землей;

- Материалы по отводу и изъятию земель, утвержденные в установленном порядке;

- Материалы земельного кадастра, утвержденные в установленном порядке;

- План земельного участка, заверенный кадастровой службой в установленном порядке.

Правоудостоверяющий документ – составленный в письменной форме Государственный акт о предоставлении земельного участка в постоянное владение, пользование или пожизненное наследуемое владение; свидетельство (государственный ордер) на право собственности на земельный участок; договор купли-продажи; документ о мене, дарении, завещании; договор об аренде, сервитуте; решение суда или документ об обременениях либо иной документ, удостоверяющий право на земельный участок.

Государственный регистр (реестр) прав на земельные участки – это документ системы государственной регистрации прав на земельные участки, в котором содержатся сведения юридического характера, касающиеся прав на недвижимое имущество, а также описание земельных участков и другие сведения. Государственный регистр прав на земельные участки является составной частью земельно-кадастровой книги района (города).

Государственный регистр прав на земельные участки является документом учета обладателей прав на земельные участки района, города и регистрирующим органом должно быть обеспечено его постоянное хранение. Государственный регистр прав на земельные участки хранится в несгораемом или специально оборудованном шкафу. Государственный регистр прав на земельные участки должен быть в твердом переплете, прошнурован, пронумерован, скреплен подписью хокима района (города) и печатью, Государственный регистр прав на земельные участки постоянно хранится в архиве регистрирующего органа. Процедура ведения архива и требования к нему устанавливаются законодательством.

Регистрационные сборы уплачиваются при подаче заявления о совершении регистрационных действий, а в соответствующих случаях - при выдаче документов. Регистрационные сборы уплачиваются наличными деньгами или перечисляются со счета плательщика в кредитные учреждения. Прием кредитными учреждениями регистрационных сборов от физических лиц во всех случаях осуществляется с выдачей квитанции для предъявления в кадастровую службу недвижимости при регистрации прав на земельные участки.

Квитанции кредитных учреждений, платежные поручения (при безналичном перечислении регистрационного сбора) приобщаются к заявлению и документам, представляемым для проведения регистрации или других действий и сохраняются в архиве регистрирующего органа. За государственную регистрацию возникновения, перехода права владения, пользования, аренды и собственности на земельные участки взимается плата с юридических лиц в размере одной второй, а с физических лиц - одной десятой минимального размера заработной платы. За государственную регистрацию прекращения права владения, пользования, аренды и собственности на земельные участки, а также обременении, сервитутов и других ограничений этих прав плата не взимается.

Документы, необходимые для регистрации прав на земельные участки, представляются в двух экземплярах, один из которых подлинник, другой - копия. Не принимаются документы, имеющие подчистки, приписки, зачеркнутые слова и иные неоговоренные исправления, а также документы исполненные карандашом. Текст документа должен быть написан ясно и четко, относящиеся к содержанию документа числа и сроки обозначены словами хотя бы один раз. Наименования юридических лиц должны быть приведены без сокращений, с указанием адресов их вышестоящих органов. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адрес их места жительства, дата и место рождения пишутся полностью.

Простые технические дефекты в представляемых документах для регистрации, которые не противоречат назначению уже сделанных в них записей и которые не влекут за собой ущерба для какой-либо третьей стороны, не могут служить основанием для отказа в регистрации.

Лица, виновные в умышленном или неумышленном искажении и утере информации, содержащейся в Государственном регистре прав на земельные участки, Земельно-кадастровой книге или в кадастровом деле, несут ответственность за любой ущерб, наносимый какой-либо из сторон вследствие этих искажений, потерю или представление искаженной информации в соответствии с законодательством. Государство гарантирует возмещение потерь и ущерба юридическим и физическим лицам, которые они несут не по своей вине, полагаясь на информацию, содержащуюся в Государственном регистре прав на земельные участки. Возмещение потерь и ущерба осуществляется за счет сборов, взимаемых при регистрации прав на земельные участки.

Государственная регистрация прав на земельные участки осуществляется на основании правоустанавливающего документа, выданного органами местной власти (районным или городским хокимиятом). Такими документами являются: Государственные акты на право владения или пользования земельным участком, Ордер на право собственности земельного участка, Договор о аренде земельного участка.

Право владения и пользования земельным участком, возникшее при переходе права собственности на здание, строение и сооружение, регистрируется на основе соответствующих договоров купли-продажи, мены, дарения, завещания, других договоров, ре-

шений собственников или уполномоченных ими органов или лиц, а также соответствующих документов на земельный участок лица, от которого переходит право собственности на здание, сооружение после оформления решением соответствующих органов власти.

Государственная регистрация прав на земельные участки производится в регистре прав на земельные участки, являющимся составной частью земельно-кадастровой книги района (города) после установления границ земельных участков в натуре, уплаты регистрационного сбора, оформления и выдачи документов.

Обременения или ограничения прав собственности, владения или пользования земельными участками регистрируются на основе решений органов государственной власти, либо иных документов, предусмотренных законодательством. Сервитуты регистрируются на основе договоров или решений судов. Сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком. Земельный участок, предоставленный во владение, пользование, аренду или приобретенный по другим основаниям, может быть обременен, в соответствии со ст. 29 Земельного кодекса различными запретами, условиями или обязательствами (например, запретом на продажу или иное отчуждение, на субаренду, на отдельные виды деятельности и т.п.). Обременения земельного участка включаются в его правовой статус, подлежат государственной регистрации и сохраняются при переходе земельного участка другому лицу. Установленный сервитут подлежит государственной регистрации и сохраняется при переходе права на земельный участок другому юридическому или физическому лицу. Сервитут может быть аннулирован в случаях прекращения основания, по которому он был установлен.

Субъекту может быть отказано в регистрации прав на земельный участок в следующих случаях:

- при наличии документов в органе государственной регистрации, свидетельствующих о наличии спора о принадлежности данного земельного участка;

-при наличии сведений в органе государственной регистрации, свидетельствующих об изъятии данного земельного участка для государственных или общественных нужд.

При регистрации прав на земельные участки устанавливаются их границы и переносятся в натуру одним из геодезических способов либо с использованием картографического материала путем опознавания на местности положения поворотных точек границ с

необходимой точностью. Точки поворота границы земельного участка закрепляются межевыми знаками, с последующим определением их координат. Общая площадь земельного участка определяется одним из способов (аналитическим, графоаналитическим или механическим способом), обеспечивающим необходимую точность.

Первичный вид регистрации прав осуществляется при возникновении нового земельного участка (новой единицы недвижимости), а также при разделении земельного участка и возникновении двух или нескольких самостоятельных. При дальнейших изменениях в правах на земельный участок или частичное изменение его границы, следовательно, и площади производится текущая регистрация прав. При этом первичная регистрационная информация корректируется и вносятся соответствующие изменения в регистр прав в земельно-кадастровой книге.

Вопросы для самопроверки.

1. С какой целью производится государственная регистрация прав на землю?
2. Кто является субъектами регистрации прав на землю?
3. Какие виды прав на земельные участки подлежат регистрации?
4. В каких случаях производится регистрация прав на земельные участки?
5. Как регистрируются обременения и ограничения прав на земельные участки?
6. Перечислите основные правоустанавливающие документы на земельные участки.
7. Перечислите основные правоудостоверяющие документы на земельные участки.
8. Что такое государственный регистр прав на земельные участки?
9. Какие сборы осуществляются при государственной регистрации прав на земельные участки?
10. Что такое первичная и текущая виды регистрации прав на земельные участки?

12. Установление сервитутов

Сервитут земельного участка – это право ограниченного пользования чужим земельным участком, право одного субъекта

(или одних субъектов) земельных правоотношений на ограниченное пользование земельным участком (или его частью) другого субъекта в рамках установленного законодательством правового режима (ст. Земельного кодекса Республики Узбекистан).

Сервитут устанавливается с целью обеспечения беспрепятственной реализации субъектом земельных правоотношений своих производственных или иных задач, перечень которых устанавливается законодательством и реализация которых невозможна при данных условиях, без непосредственного ограниченного использования чужого земельного участка. Сущность его заключается в предоставлении собственником, владельцем, пользователем своего земельного участка (или части его) другому субъекту (или другим субъектам) земельных правоотношений в ограниченное возмездное или безвозмездное пользование для реализации ими своих конкретных целей.

Для собственника, владельца или пользователя земельным участком, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения. Обременение земельного участка сервитутом не лишает собственника, владельца или пользователя земельным участком прав владения, пользования и распоряжения этим участком. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимися собственниками, владельцами или пользователями земельного участка, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

В зависимости от того, в чьих интересах устанавливаются сервитуты, они подразделяются на:

- общественные (публичные);
- коллективные;
- частные.

Общественные сервитуты устанавливаются в пользу неограниченного круга субъектов, как субъектов земельных правоотношений, так и не субъектов земельных правоотношений. Их перечень устанавливается нормативными правовыми актами или принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местной государственной власти.

При продаже застроенных земельных участков устанавливаются публичные сервитуты, обязывающие собственников земельных участков обеспечивать:

- безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры), которые существовали на момент передачи земельного участка в собственность;

- возможность размещения на участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

- возможность доступа на участок соответствующих муниципальных служб для ремонта объектов инфраструктуры.

Коллективный сервитут устанавливается в интересах ограниченного круга субъектов земельных правоотношений.

Частный сервитут устанавливается в интересах отдельного субъекта земельных правоотношений. Частные сервитуты в области градостроительства могут устанавливаться в целях ограниченного пользования чужим (соседним) земельным участком для обеспечения:

- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации зданий, строений и сооружений;

- строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктуры;

- проведения работ по инженерной подготовке территорий, работ по защите территорий от затопления и подтопления, устройству подпорных стен;

- прохода, проезда через чужой (соседний) земельный участок;

- применения проникающих на чужой (соседний) земельный участок на определенной высоте устройств при возведении зданий и сооружений;

- эксплуатации и ремонта общих стен в домах блокированной застройки.

Сервитут может устанавливаться в целях:

- прохода или проезда через чужой земельный участок;

- проведения дренажных работ на чужом земельном участке;

- проведения ирригационных работ на чужом земельном участке;

- прокладки и эксплуатации линий электропередачи, связи и трубопроводов, инженерных сетей на чужом земельном участке;

- забора воды и организации водопоя скота на чужом земельном участке

- прогона скота через чужой земельный участок;

- временного пользования чужим земельным участком для производства изыскательских, исследовательских и других работ;

- создания на чужом земельном участке защитных лесных полос и иных природоохранных объектов.

Кроме перечисленных сервитутов право на земельный участок может быть обременено и другими их видами:

- право ходить и ездить на велосипеде по пешеходной тропе через чужой земельный участок. К ним относятся земельные участки, обеспечивающие оптимальную пешеходную связь с объектами производственного назначения (связь мест проживания населения с животноводческими фермами и комплексами, другими производственными центрами и социальной сферы, с железнодорожными станциями и платформами, автобусными остановками, пристанями и другими объектами массового посещения граждан);

- право ездить на транспортных средствах по проезжей дороге через чужой земельный участок. К ним относятся земельные участки, занятые автомобильными дорогами, не относящимися к категории земель транспорта, проходящих через земельные участки нескольких собственников (пользователей) земли и обеспечивающих транспортную связь с внешним миром, или отдельными частями землевладений (землепользований), а также земельные участки, занятые дорогами, служащими подъездами к местам массового посещения граждан;

- право использования участка для прокладки, ремонта и эксплуатации коммунальных или индивидуальных линий электропередачи, линий связи, газопровода и иных коммуникаций через чужой земельный участок, размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

- право проводить на свой земельный участок воду из чужого водоема или через чужой земельный участок. К ним относятся земельные участки, занятые водопроводными сооружениями и их санитарно-защитными и технологическими полосами;

- право отвода воды со своего земельного участка на чужой или через чужой земельный участок. К ним относятся земельные участки, занятые водоотводными каналами, водосбросными и водонаправляющими сооружениями, расположенными вне границ земельных участков владельцев (пользователей) земли, с чьих земельных участков производится отвод воды;

- право брать воду для потребностей своего земельного участка из чужого водоема и пользоваться пешеходной тропой, ведущей к водоему. К ним относятся земельные участки, занятые водными объектами или их частями, находящимися в собственности одних лиц, но право использования которых в целях водоснабжения имеют и другие лица, территории непосредственного размещения водозаборных сооружений, мест забора воды, а также земли, занятые пешеходными тропами, обеспечивающими доступ к местам водозаборов;

- право прогона скота и прохода по скотопрогонной дороге через чужой земельный участок. К ним относятся земельный участки, предназначенные для прогона скота к местам его регулярного выпаса (водопоя и др. целей) через земельные участки, не принадлежащие собственнику прогоняемого скота;

- право поить свой скот из чужого водоема и пользоваться скотопрогонной дорогой, ведущей к чужому водоему. К ним относятся земельные участки, занятые водными объектами или их частями, находящимися в собственности одних лиц, но право использования которых в целях водопоя скота имеют и другие лица, территории непосредственного размещения водопойных площадок, а также земли, занятые пешеходными тропами и скотопрогонами, обеспечивающими доступ к местам водопоев;

- право пасти скот на чужом земельном участке и во время, соответствующее местным условиям и обычаям. К ним относятся земельные участки, не принадлежащие (и не арендуемые) собственникам, землевладельцам (землепользователям), выпасающим на них свой скот;

- право государства проводить на чужом земельном участке мероприятия, направленные на охрану среды обитания и путей миграции диких животных;

- право возведения и эксплуатации объектов с целью защиты и сохранения ландшафтов и окружающей природной среды: противоэрозионных (гидротехнических, лесомелиоративных), противоселевых, противооползневых, противообвальных, противопаводковых и других). К ним относятся земельные участки, предназначенные для размещения указанных сооружений или построенных за счет государственных капитальных вложений и обеспечивающих защиту территории, как непосредственных собственников, землевладель-

цев (землепользователей), на землях которых размещены эти объекты и сооружения, так и сопредельных;

- право пользования лесами в целях отдыха, туризма, сбора ягод, грибов, растений и других продуктов леса. К ним относятся все покрытые лесом земельные участки, находящиеся в собственности, владении (пользовании) лесохозяйственных предприятий и граждан, и другие, традиционно используемые населением для отдыха, туризма, сбора ягод, грибов, растений и других лесных продуктов, при условии, что указанные виды пользования на конкретных лесных территориях прямо не запрещены органами законодательной власти;

- право использовать береговую полосу водных объектов для отдыха, туризма, рыбной ловли и других рекреационных целей. К ним относятся земельные участки, находящиеся в собственности, владении (пользовании), примыкающие к акватории водных объектов и регулярно используемые населением для указанных целей;

- право установления строительных лесов и складирования строительных материалов для ремонта фундаментов, стен, кровли зданий и сооружений, границы которых примыкают к чужой земле. Может иметь место при ремонте защитных и мелиоративных сооружений, ферм и т. п.

Сервитут может устанавливаться и в иных целях, которые не могут быть реализованы без их установления.

Правовой базой установления сервитута являются Гражданский, Земельный и Градостроительный кодексы Республики Узбекистан, Закон Республики Узбекистан «О государственном земельном кадастре».

Собственник, владелец или пользователь земельного участка вправе требовать от собственника, владельца или пользователя соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника, владельца или пользователя другого земельного участка предоставления права ограниченного пользования их земельным участком. Сервитут устанавливается по соглашению между лицом, требующим установления сервитута, и собственником, владельцем или пользователем чужого земельного участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущества. Сервитут может быть установлен также в интересах и по требованию лица, которому участок предоставлен

на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного владения и пользования.

Сервитут, как и иные вещные права, защищается законом. Лицо, обладающее правом ограниченного пользования чужим земельным участком, имеет право на защиту его также против собственника, владельца или арендатора. Сервитут, установленный соглашением между сторонами, вступает в законную силу после регистрации его в реестре прав на земельные участки.

При установлении сервитута по решению суда он вступает в силу с момента, указанного в решении, и подлежит регистрации на основании заявления лица, потребовавшего установления сервитута.

Сервитут устанавливается по просьбе лица (лиц), в пользу которого устанавливается данный сервитут, или собственника, владельца, или пользователя земельного участка. В обоих случаях, в регистрационный офис подается совместное Заявление. Основанием для установления сервитута на земельный участок является Соглашение (Договор) между заинтересованным лицом (лицами) и собственником, владельцем или пользователем земельного участка. В случае недостижения такого соглашения сервитут устанавливается по решению суда, которое выносится на основании иска заинтересованного в сервитуте лица (лиц). Соглашение (Договор) о сервитуте должно содержать четкое описание его предмета (табл.4).

Таблица 4.

СВЕДЕНИЯ
о сервитутах, обременениях и ограничениях прав
на земельный участок

№ п.п.	Вид обременения (ограничения) и его содержания	На каком основании установлено (№ документа, дата, кем выдан)	Срок действия, отметка о прекращении	Бенефициар (в пользу кого установлено)
1	2	3	4	5

При установлении сервитута на часть земельного участка службой государственного кадастра могут быть указаны специальные кадастровые номера частей земельного участка. При установ-

лении сервитута на часть земельного участка составляется чертеж зоны, на которую распространяется действие сервитута.

Сфера действия сервитута - земельный участок или его часть, на которую установлено право ограниченного пользования иными лицами. Чертеж зоны действия сервитута может быть подготовлен сторонами соглашения о сервитуте, либо специалистами регистрационного офиса. Графическое представление зоны действия сервитута помещается в кадастровое дело на земельный участок, а в графе «Описание сервитута» указывается, что чертеж с зоной действия вложен в кадастровое дело. Для сервитута, установленного в отношении всего земельного участка, чертеж не требуется.

В соглашении на установление сервитута указываются даты начала и окончания его действия. В случае невозможности установления срока действия сервитута, дата окончания в соглашении не указывается.

Собственник, владелец или пользователь земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено законом. Соразмерная плата может быть установлена на основании договора между собственником земельного участка и лицом, в пользу которого установлен сервитут, актов государственных органов и актов органов местного самоуправления, а также решения суда. За публичные сервитуты, установленные в пользу граждан, плата не взимается. В случае недостижения соглашения об установлении сервитута спор решается судом по иску лица, требующего установления сервитута. Стороны, нарушающие Соглашение (Договор) о сервитуте несут ответственность в установленном порядке.

Соглашение о сервитуте подлежит государственной регистрации и сохраняется при переходе земельного участка к другому лицу.

Регистрация (перерегистрация) сервитута осуществляется:

- при государственной регистрации прав на земельный участок;
- при изменении права на земельный участок и его перерегистрации;
- при принятии решения о установлении сервитута (после регистрации права на земельный участок).

Стороны могут принять дополнительное соглашение о сервитуте, в связи с чем, в первичную запись о сервитуте вносятся изменения в порядке, предусмотренном Правилами ведения реестра.

Регистрация сервитута осуществляется в виде ограничения на право на земельный участок. Регистратор вносит в реестр прав описание содержания сервитута. Если из документов, представленных для регистрации сервитута, его содержание не ясно, то регистратор вправе отказать в его регистрации. В случае установления нескольких сервитутов в отношении одного и того же земельного участка, для каждого из них в регистре прав должна быть произведена отдельная запись.

При регистрации сервитута указывается дата начала его действия в соответствии с Соглашением о нем. В случае отсутствия установленного срока его действия, при регистрации записывается: «срок окончания действия сервитута не установлен». При переходе сервитута, установленного в пользу некоторого лица, к другому лицу в реестр вносится дополнительная запись, отражающая эти изменения. По окончании срока действия зарегистрированного сервитута, согласно Правилам ведения реестра, на лицевой стороне листа, в котором сделана запись о сервитуте, ставится специальный штамп погашения. На оборотную сторону листа, в котором сделана запись о прекращаемом сервитуте, в графу «Документы-основания», заносятся реквизиты документов, служащих основанием для прекращения сервитута.

Регистратор делает запись о прекращении сервитута на основании:

- заявления лица, в пользу которого был установлен сервитут;
- заявления собственника, владельца или пользователя земельным участком, приложившего документы, подтверждающие согласие лица, в пользу которого в настоящее время действует сервитут;
- вступившего в силу решения суда.

Соглашение о сервитуте прекращается в связи с окончанием срока его действия, если эта дата была указана в Соглашении. Соглашение о сервитуте прекращается, если основания его установления исчерпали (отпали) себя. Стороны могут прекратить действие существующего Соглашения о сервитуте и заключить Соглашение (Договор) о новом сервитуте. В этом случае, существующая запись о регистрации сервитуте закрывается и открывается новая. В случаях, когда земельный участок, обремененный сервитутом, не мо-

жет использоваться в соответствии с его целевым назначением, собственник, владелец или пользователь вправе требовать, в том числе, и по суду прекращения действия сервитута.

Вопросы для самопроверки.

1. Дайте определение сервитуту.
2. В чем состоит назначение сервитутов?
3. Назовите виды сервитутов.
4. По чьей просьбе (инициативе) устанавливается сервитут?
5. Кем и как защищается сервитут?
6. Что является правовой базой сервитута?
7. Опишите порядок установления сервитута.
8. Что включает Соглашение об установлении сервитута?
9. Что такое сфера действия сервитута?
10. В чем сущность регистрации сервитутов?
11. Опишите порядок регистрации сервитутов.
12. Перечислите случаи прекращения действия сервитутов.

13. Регистрационный офис и функции регистратора прав на земельные участки

Регистрационные офисы территориальных служб государственного кадастра созданы Госкомземгеодезкадастром совместно с Советом Министров Республики Каракалпакстан, хокимиятами областей и г. Ташкента. Регистрационный офис является государственным органом, обеспечивающим регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ними на территории соответствующего регистрационного округа. Регистрационный офис является юридическим лицом, имеет круглую печать с изображением Государственного герба Республики Узбекистан, а также другие необходимые для осуществления своей деятельности печати, штампы, бланки.

Основными задачами регистрационного офиса являются:

- государственная регистрация прав собственности и других прав на недвижимое имущество, возникновения, перехода, ограничения и прекращения этих прав;
- создание и ведение государственных реестров прав на земельные участки, здания, сооружения и сделок с ними, а также, организация их бессрочного хранения;

- предоставление услуг, консультаций, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество.

Регистрационный офис для реализации возложенных на него задач осуществляет:

1) прием документов, необходимых для государственной регистрации прав;

2) проверку действительности поданных заявителем документов и наличие соответствующих прав у подготовившего документ лица или органа власти;

3) проверку наличия ранее зарегистрированных и заявленных прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее соответственно именуются - зарегистрированные заявленные права);

4) правовую экспертизу документов, представленных на государственную регистрацию прав, в целях выявления их соответствия законодательству Республики Узбекистан, а также правовую экспертизу законности сделки;

5) выявление оснований для приостановления или отказа в государственной регистрации прав;

6) направление юридическим лицам, гражданам, государственным организациям запросов с целью получения сведений и документов, необходимых для государственной регистрации прав;

7) внесение записей в государственные реестры прав;

8) выдачу свидетельств о государственной регистрации прав;

9) совершение специальной регистрационной надписи на документах, отражающих содержание сделки;

10) принятие на учет бесхозяйных недвижимых вещей в порядке, предусмотренных статьей 191 Гражданского кодекса Республики Узбекистан;

11) ведение делопроизводства при осуществлении государственной регистрации прав;

12) обеспечение бессрочного хранения государственных реестров прав, в том числе дел правоустанавливающих документов на недвижимое имущество, а также учета документов;

13) создание и ведение страхового фонда регистрационной документации для обеспечения защиты документов на случай стихийного бедствия и других чрезвычайных ситуаций;

14) выдачу информации о зарегистрированных правах;

15) информирование юридических и физических лиц через средства массовой информации об обязательности государственной

регистрации прав на недвижимое имущество и последствиях нерегистрации этих прав.

Для осуществления своей деятельности регистрационный офис имеет право:

1) бесплатно получать от: органов государственной власти и управления, органов государственной власти на местах; органов местного самоуправления; организаций по учету объектов недвижимого имущества; других организаций сведения, необходимые государственной регистрации прав;

2) создавать филиалы, осуществлять контроль их деятельности, их нормативно- методическое, информационное обеспечение, а также иные полномочия в соответствии законодательством Республики Узбекистан.

Регистрационный офис обязан руководствоваться следующим:

1) соблюдать правила ведения государственных реестров прав на земельные участки, здания и сооружения;

2) предоставлять за плату информацию о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества;

3) предоставлять бесплатно информацию о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества в случаях и порядке, установленных законодательством Республики Узбекистан;

4) направлять в установленном порядке централизуемую долю средств, получаемых в виде платы за регистрацию и предоставление информации о зарегистрированных правах.

Регистрационный офис несет ответственность за своевременность и точность внесения записей в государственные реестры прав, за полноту и подлинность ВЫДАННОЙ информации о зарегистрированных правах.

Государственная регистрация прав на земельные участки осуществляется специально уполномоченным лицом - регистратором либо помощником, который при отсутствии регистратора выполняет все его функции. Регистратор (помощник регистратора) должен иметь, как правило, высшее образование, необходимую юридическую подготовку, стажировку или не менее 2-х лет стажа в должности специалиста по государственному земельному кадастру, на должность назначается начальником областного управления по земельным ресурсам и государственного кадастра по земельным ресурсам по согласованию соответственно с Госкомземгеодезкада-

стром и соответствующим органом государственной власти на местах.

Регистратор имеет соответствующий правовой режим, в том числе имеет право:

- совершать предусмотренные законодательством Республики Узбекистан регистрационные действия в интересах юридических и физических лиц, обратившихся к нему в установленном порядке;
- оформлять документы, подтверждающие права юридических и физических лиц, изготавливать копии документов, делать выкопировки из них, а также из земельно-кадастровой книги, давать заинтересованным лицам необходимые разъяснения по вопросам регистрации прав на земельные участки и находящуюся на них недвижимость;
- требовать от юридических и физических лиц документы и сведения, необходимые для осуществления регистрации прав на земельные участки;
- при необходимости проводить проверку правоустанавливающих документов и сведений представленных юридическими и физическими лицами для регистрации прав на земельные участки;
- возвращать документы в случаях их несоответствия установленным требованиям либо обнаружения в них недостатков.

Регистратор обязан:

- оказывать юридическим и физическим лицам содействие в регистрации их прав на земельные участки;
- предупреждать юридических и физических лиц о последствиях, которые могут быть при их нежелании или отказе от регистрации;
- отказать юридическим и физическим лицам в регистрации, если их права на земельные участки признаны незаконными;
- предоставить сведения и другую информацию о совершенных регистрационных действиях органам государственной власти и управления;
- предоставлять земельно-регистрационную информацию по запросам юридических и физических лиц.

Регистратор не имеет права:

- заниматься делами или осуществлять сделки, не являющиеся его обязанностями в рамках его юрисдикции;
- оказывать посреднические услуги при регистрации прав;
- совершать действия по регистрации на свое имя и от имени своих ближайших родственников.

Регистратор несет ответственность за правильность и достоверность сведений, содержащихся в Свидетельстве о регистрации прав на земельный участок, Государственном регистре прав на земельные участки, кадастровой карте, выдаваемых копиях и выписках. В случаях совершения действий, противоречащих законодательству Республики Узбекистан, регистратор несет ответственность в установленном законом порядке. В случае болезни или отсутствия по другим причинам регистратора регистрационные действия совершает помощник регистратора.

Регистратор организует и обеспечивает регистрацию прав на земельные участки. Регистратором (помощником) делаются записи в государственном регистре прав на земельные участки в соответствии с правилами его ведения. Производится проверка представленных юридическими и физическими лицами документов. Принимается решение о приеме документов или отказе в регистрации. Регистрируются документы в реестре и формируется специальное кадастровое дело. Присваиваются очередные кадастровые номера земельным участкам. Наносятся границы земельных участков и их кадастровые номера на дежурную кадастровую карту района (города). Вносятся необходимые дополнения и изменения в земельно-кадастровую книгу о происшедших изменениях в использовании земельного участка. Оформляются и выдаются Свидетельства о государственной регистрации прав на земельные участки. Устраняются технические недостатки в регистре прав. Подготавливаются выписки из регистра прав и другая информация по заявкам юридических и физических лиц.

Контроль за исполнением служебных обязанностей регистраторами осуществляется управлениями по земельным ресурсам и службами кадастра недвижимости Республики Каракалпакстан, областей и города Ташкента, а также иными органами в соответствии с законодательством. Проверки производятся не реже одного раза в год. Регистратор обязан представлять контролирующим лицам необходимые сведения и документы.

Регистратор должен иметь помощника, который мог бы при отсутствии регистратора выполнять все его функции. Квалификация помощника должна быть такая же, как и регистратора. Регистратор и помощник регистратора являются государственными служащими. На должность регистратора (помощника регистратора) назначаются граждане Республики Узбекистан, окончившие специ-

альные курсы, сдавшие квалификацией экзамен в установленном порядке и соответствующие требованиям:

- наличие высшего юридического образования и стажа государственной службы на старших государственных должностях не менее 2 лет или стажа работы по юридической профессии не менее 3 лет;
- наличие иного высшего образования и опыта работы не менее 2 лет в органах, осуществляющих государственную регистрацию прав;
- иные требования, предусмотренные законодательством Республики Узбекистан о государственной службе.

Регистратор, возглавляющий регистрационный офис:

1) осуществляет руководство и организацию работы регистрационного офиса и филиалов;

2) несет персональную ответственность за выполнение возложенных задач на регистрационный офис и его филиалы;

3) представляет регистрационный офис в отношениях с третьими лицами как в Республике Узбекистан, так и за рубежом;

4) утверждает смету расходов на содержание регистрационного офиса и *t* филиалов, за счет соответствующих бюджетных средств, средств, поступающих в регистрационный офис от платы за государственную регистрацию и предоставление информации о зарегистрированных правах, а также средств иных, незапрещенных законом источников;

5) заключает договоры, направленные на решение задач, возложенных на регистрационный офис, открывает расчетные и иные счета в банках и иных кредитных организациях;

6) в соответствии с законодательством Республики Узбекистан и функциями регистрационного офиса заключает и расторгает трудовые и иные договоры, определяет штатную численность и обязанности работников регистрационного офиса и его филиала, применяет к ним меры поощрения и взыскания, определяет внутренний распорядок, труда порядок и условия оплаты труда;

7) утверждает должностные инструкции, а также штатное расписание регистрационного офиса и его филиалов;

8) издает приказы и распоряжения, обязательные для исполнения всеми работниками регистрационного офиса и его филиалов;

9) осуществляет иные полномочия в соответствии с законодательством Республики Узбекистан.

Регистратор (помощник регистратора) в целях осуществления полномочий по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним:

1) подписывает внесенные в государственные реестры прав записи на право недвижимого имущества и сделках с ним;

2) подписывает свидетельство о государственной регистрации прав и совершает специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки;

3) принимает решение о приостановлении государственной регистрации прав отказе в государственной регистрации прав и уведомляет об этом заявителя;

4) принимает решение об исправлении технических ошибок, допущенных государственной регистрации прав, если не имеется оснований полагать, что исправление может причинить ущерб или нарушить законные интересы правообладателя или третьих лиц, которые полагались на соответствующие регистрационные записи;

5) осуществляет иные полномочия по государственной регистрации прав на земельные участки в соответствии с законодательством Республики Узбекистан.

Работники регистрационного офиса и его филиалов обеспечивают деятельность регистраторов. На регистраторов распространяются права, ограничения, льготы и гарантии, установленные законодательством Республики Узбекистан для государственных служащих. На регистраторов распространяются меры по правовой и социальной защиты государственного служащего, замещающего ведущую государственную должность. Дополнительные меры по их правовой и социальной защите вводятся в соответствии с законодательством Республики Узбекистан.

Госкомземгеодезкадастр как специально уполномоченный Правительством Республики Узбекистан орган в области ведения государственных кадастров осуществляет:

1) контроль деятельности регистрационного офиса и его филиалов, за проведением правовой экспертизы документов и проверки законности сделки;

2) координацию работ по созданию регистрационных офисов;

3) обеспечение соблюдения правил ведения государственных реестров на недвижимое имущество;

4) контроль реализации программы создания Национальной системы государственной регистрации прав на недвижимое имущество в регионах Республики Узбекистан;

5) разработку нормативных актов и методических материалов по ведению государственной регистрации прав;

6) обучение и повышение квалификации работников в системе государственной регистрации прав;

7) иные установленные законодательством полномочия в системе государственной регистрации прав.

Госкомземгеодезкадастр в целях осуществления контроля за деятельностью регистрационных офисов вправе представлять в органы прокуратуры имеющиеся материалы по фактам нарушения регистраторами, иными работниками регистрационных офисов и их филиалов законодательства Республики Узбекистан для принятия соответствующих мер.

Вопросы для самопроверки.

1. Какие задачи возложены на регистрационные офисы?
2. Что является функциями регистрационного офиса?
3. Какими правами обладает регистрационный офис?
4. Чем руководствуется регистрационный офис в своей деятельности?
5. Кто возглавляет регистрационный офис?
6. Перечислите права регистратора прав на землю.
7. Перечислите обязанности регистратора прав на землю.
8. Кто осуществляет контроль за деятельностью регистрационного офиса?

14. Кадастровое кодирование земельных участков

Кадастровое деление территории Республики Узбекистан осуществляется в целях создания единой системы учета недвижимого имущества и присвоения кадастровых номеров земельным участкам, зданиям и сооружениям. Кадастровое деление и система кадастровой нумерации должно обеспечивать однозначную идентификацию любых земельных участках зданий и сооружений в единой системе учета недвижимого имущества.

Кадастровый номер земельного участка – это идентификационный номер, присвоенный земельному участку, приобретенному в

собственность или предоставленному во владение, пользование или аренду юридическому или физическому лицу, который сохраняется за земельным участком на время его существование как единого целого.

Единицами кадастрового деления территории Республики Узбекистан являются Республика Каракалпакстан, области, г. Ташкент, районы, города областного подчинения, кадастровые зоны, кадастровые массивы, кадастровые кварталы, кадастровые блоки, земельные участки. Границы кадастрового деления на уровне регионов, районов и городов областного подчинения совпадают с границами административного деления. Соответственно территория административного района (города областного подчинения) делится на кадастровые зоны.

В качестве кадастровых зон при делении территории административного района принимаются кишлаки, аулы и города (поселки районного подчинения; при делении территории города областного подчинения - городские районы (при наличии) или части городов, выделенные по различным признакам (природным, характеру застройки, целевому назначению и т.п.), например: промышленная зона, жилые массивы, парковые и рекреационные зоны и др. Границы кадастровых зон должны проходить по внешним границам кадастровых массивов - закрепленным точкам поворота границ соответствующими геодезическими знаками или по естественным границам (рекам, железным дорогам, магистральным каналам, коллекторам, другим линейным объектам). Кадастровые зоны должны покрывать территорию административного района или города без разрывов и пересечений.

Территория кадастровой зоны делится на кадастровые массивы. В случае, когда кадастровой зоной является кишлак, аул, в качестве кадастровых массивов принимаются сельские населенные пункты, массивы земель сельскохозяйственного и иного назначения.

В случае, когда кадастровой зоной являются город (поселок) районного подчинения, городской район или часть города, в качестве кадастровых массивов принимаются махалля, при этом границы кадастровых массивов должны проходить по внешним границам кадастровых кварталов и совпадать с улицами или внешними границами населенных пунктов. Кадастровые массивы должны

покрывать территорию кадастровой зоны без разрывов и пересечений.

Территория кадастрового массива делится на кадастровые кварталы. В случае, когда кадастровым массивом является сельский населенный пункт или махалля, то в качестве кадастрового квартала принимается совокупность земельных участков, выделенных по различным признакам (природным, характеру застройки, целевому назначению и т.п.) с учетом сложившейся планировки, красных линий застройки, имеющихся линейных объектов (улиц, дорог, рек, водотоков, путепроводов и др.), иных естественных границ. В случае, когда кадастровым массивом является массив земель сельскохозяйственного и иного назначения, то в качестве кадастрового квартала принимается садово-виноградарское или огородническое товарищество, сельскохозяйственное или иное предприятие и другие крупные объекты. Кадастровые кварталы должны покрывать территорию кадастрового массива без разрывов и пересечений.

Первичной единицей кадастрового деления и учета земель, выделенных в порядке отвода, являются земельные участки. Единицей кадастрового деления и учета земель общего пользования, не закрепленных за конкретными юридическими и физическими лицами, являются кадастровые учетные участки, на которые делятся улицы, площади, зеленые зоны, мемориальные комплексы, кладбища, городские свалки, земли запаса, отчуждаемые под городскую застройку, и другие земли.

Система идентификации земельных участков, зданий и сооружений Республики Узбекистан строится на едином принципе, в основу которого положен кадастровый номер земельного участка. Кадастровый номер - индивидуальный, не повторяющийся на территории Республики Узбекистан номер земельного участка, который присваивается при его формировании в соответствии с процедурой, установленной законодательством, и сохраняется, пока существует как единый объект зарегистрированного права. Система кадастровой нумерации интегрируется в единую систему идентификации и учета кадастровых номеров земельных участков, зданий сооружений. В качестве обязательных элементов кадастровый номер земельного участка составляют: номер региона (Республики Каракалпакстан, области, г. Ташкента); номер административного района или города областного подчинения в составе региона;

номер кадастровой зоны; номер кадастрового массива; номер кадастрового квартала; номер земельного участка.

Кадастровый номер имеет следующую структуру:

AA : BB : CC : DD : EE : FFFF,

где: AA - двухразрядное десятичное число, задающее номер (код) региона;

BB - двухразрядное десятичное число, задающее номер (код) административно - территориального образования (административного района, города областного подчинения) в составе региона;

CC - двухразрядное десятичное число, задающее номер (код) кадастровой зоны;

DD - двухразрядное десятичное число, задающее номер (код) кадастрового массива в пределах кадастровой зоны;

EE - двухразрядное десятичное число, задающее номер (код) кадастрового квартала в пределах кадастрового массива;

FF - двухразрядное десятичное число, задающее номер (код) кадастрового блока (при необходимости) в пределах кадастрового квартала;

GGGG - четырехразрядное десятичное число, задающее номер (код) земельного участка в пределах кадастрового квартала (или блока).

На момент кадастрового деления и формирования кадастровых зон, массивов и кварталов их границы, как правило, совмещают с административными границами городов, городских районов, кишлаков, аулов. Впоследствии, при изменении административных границ, в схему кадастрового деления вносятся соответствующие изменения. Формирование кадастрового номера земельного участка начинается после того, как земельный участок сформирован в качестве объекта недвижимости и его границы нанесены на дежурную кадастровую карту (план) района (или города). Присвоение кадастровых номеров земельным участкам производится при осуществлении государственной регистрации прав на земельные участки регистрационными офисами территориальной кадастровой службы Госкомземгеодезкадастра.

При проведении новых съемок (корректировок), инвентаризаций, изготовлении новых кадастровых карт (планов) обязательные элементы, составляющие кадастровый номер земельного участка

(здания и сооружения), не должны изменяться. При государственной регистрации перехода права на земельный участок, здание, сооружение к другому правообладателю и (или) при изменении вида права кадастровый номер данного земельного участка здания, сооружения не изменяется.

При операциях с земельным участком, в результате которых происходит деление данного участка или слияние его с другим (или другими), связанно с изменением границ и образованием новых (или нового) участков(или участка), им присваиваются новые кадастровые номера в соответствии с установленным порядком.

Предыдущие кадастровые номера считаются утраченными и не могут быть использованы повторно.

Вопросы для самопроверки.

1. Что вкладывается в понятие «кадастровое кодирование земельных участков»?
2. С какой целью производится кадастровое деление территории страны?
3. Дайте определение кадастровому номеру земельного участка.
4. Назовите единицы кадастрового деления территории.
5. Объясните структуру кадастрового номера земельного участка.
6. С какими элементам плана (карты) и местности совмещаются границы кадастровых зон, массивов, кварталов?
7. Какие кадастровые номера земельных участков считаются утраченными?
8. В каких случаях появляются новые кадастровые номера?
9. В каких случаях кадастровые номера сохраняются?
10. Где и когда производится кадастровое кодирование территории?
11. Кем присваивается кадастровый номер земельному участку?

15. Порядок регистрации прав на землю

Регистрация прав на земельные участки осуществляется в следующей последовательности:

- прием заявления;

- проверка заявления и приложенных к нему документов и материалов;

- регистрация заявления в реестре приема заявлений;

- регистрация прав на земельный участок;

- выдача субъекту права свидетельства о произведенной регистрации прав на земельный участок.

При регистрации прав на земельные участки предъявляются определенные требования к оформлению документов. Документы, необходимые для регистрации прав на земельные участки, представляются в двух экземплярах, один из которых подлинник, другой – копия.

В зависимости от вида регистрируемого права на земельный участок к заявлению юридического или физического лица прилагаются:

- документы, подтверждающие возникновение, переход, ограничение или прекращающие права;

- материалы оценки земельного участка (с бонитировкой почв, стоимостной оценкой и др.);

- кадастровый план земельного участка, заверенный в установленном порядке.

Не принимаются документы, имеющие подчистки, приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные исправления, а также документы, исполненные карандашом. Текст документа должен быть написан ясно и четко, относящиеся к содержанию документа числа и сроки обозначены словами хотя бы один раз. Наименования юридических лиц должны быть приведены без сокращений, с указанием адресов их вышестоящих органов. Фамилии, имена и отчества физических лиц, адрес их места жительства, дата и место рождения пишутся полностью. Простые технические дефекты в представленных документах для регистрации, которые не противоречат назначению уже сделанных в них записей и которые не влекут за собой ущерба для какой-либо третьей стороны, не могут служить основанием для отказа в регистрации.

С целью учета заявлений и прилагаемых к ним документов регистрирующим органом ведется реестр заявлений (табл.5), в котором делаются отметки о состоянии документов и их прохождении. Принятое заявление регистрируется, выдается документ для оплаты регистрационного сбора и услуг и расписка о приеме заявления и документов. Регистрация прав на земельные участки производится

в течении 10 дней со дня приема регистрирующим органом заявления к рассмотрению.

Таблица 5.

РЕЕСТР
приема заявлений и документов на регистрацию прав
на земельные участки и операции с ними

№№ п/п	Наименование заявителя	Дата приема заявления и документов	Местонахождение земельного участка	Предмет регистрации и нанменование документа	Отметка об уплате услуг	Примечание
1	2	3	4	5	6	7

Если представленные документы не в порядке, а создается впечатление, что дефект настолько незначителен, что его можно быстро устранить, или когда необходимо получить дополнительные данные или выполнить экспертизу представленных документов, регистратор может решить отложить вынесение решения на две недели со дня принятия решения о переносе. В случае не устранения недостатков принимается решение об отказе в регистрации, о чем письменно извещается податель заявления, денежный сбор не возвращается (рис.7).

Причины отказа в государственной регистрации прав на земельные участки:

- представленные документы не устанавливают изменения прав, о которых говорит заявитель;
- наличие в органе государственной регистрации документов, свидетельствующих о наличии спора о принадлежности данного земельного участка;
- наличие в органе государственной регистрации сведений об изъятии данного земельного участка в установленном законом порядке;
- не устранение недостатков после решения отложить регистрацию для устранения недостатков.

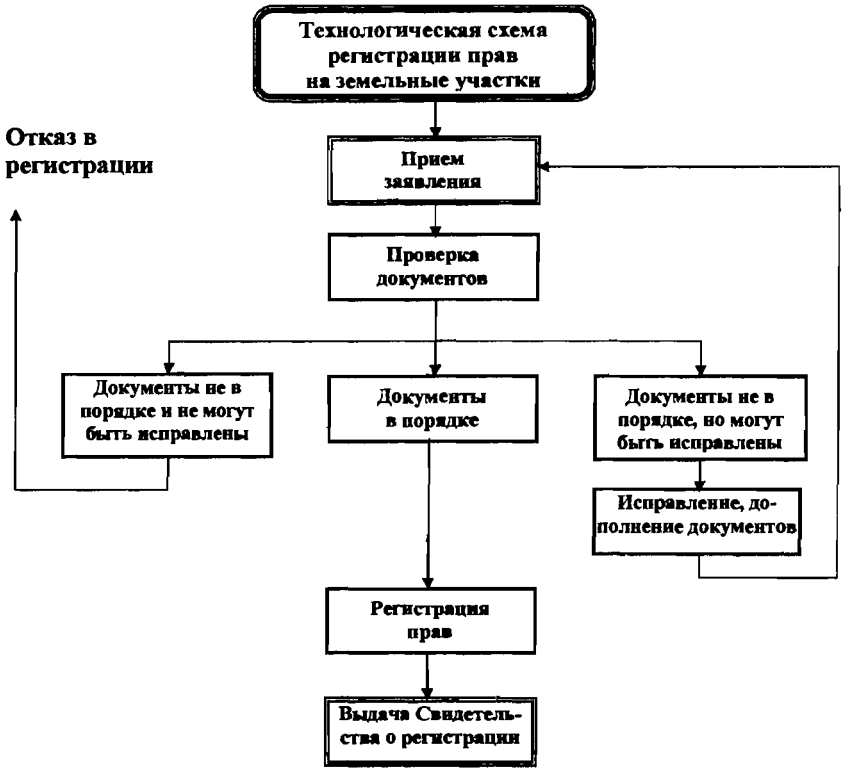


Рис.7. Технологическая схема регистрации прав на земельные участки.

Реестр
земельных участков, находящихся на праве пожизненного наследуемого владения

№№ п/п	Наименование физического лица	№ страницы Государственного регистра, кадастровый номер земельного участка	Адрес	Примечание
1	2	3	4	5

Реестр
земельных участков находящихся на праве пользования

№№ п/п	Наименование юридического физического лица	№ страницы Государственного регистра, кадастровый номер земельного участка	Адрес	Примечание
1	2	3	4	5

Реестр
земельных участков, находящихся на праве аренды

№№ п/п	Наименование юридического физического лица	№ страницы Государственного регистра, кадастровый номер земельного участка	Адрес	Примечание
1	2	3	4	5

Реестр
земельных участков, находящихся на праве собственности

№№ п/п	Наименование юридического физического лица	№ страницы Государственного регистра, кадастровый номер земельного участка	Адрес	Примечание
1	2	3	4	5

Регистрация считается осуществленной в день и время выдачи документов на регистрацию, о чем делается запись в реестре. Приоритет права устанавливается по датам регистрации заявления в

реестре. Регистрирующий орган удостоверяет произведенную регистрацию выдачей документа (свидетельства) о зарегистрированном праве или совершением надписи на документе, предоставленном для регистрации.

Отказ в совершении регистрации или неправильное ее совершение могут быть обжалованы заявителем в соответствии с законодательством Республики Узбекистан. Заявление на обжалование должно быть представлено в судебный орган по месторасположению земельного участка в течение трех месяцев после того, как решение об официальном отказе или изменении стало известно заявителю или другому лицу, чье право было затронуто. После истечения срока обжалования внесенное регистратором решение приобретает юридическую силу. Споры в отношении документов, удостоверенных нотариально, разрешаются в судебном порядке.

Лица виновные в умышленном или неумышленном искажении или утере информации, содержащейся в Государственном реестре прав на земельные участки, Земельно-кадастровой книге или в кадастровом деле, несут ответственность за любой ущерб, наносимый какой-либо из сторон вследствие этих искажений, потерю или представление искаженной информации в соответствии с законодательством.

Государство гарантирует возмещение потерь и ущерба юридическим и физическим лицам, которые они несут не по своей вине, полагаясь на информацию, содержащуюся в Государственном регистре прав на земельные участки. Возмещение потерь и ущерба осуществляется за счет сборов, взимаемых при регистрации прав на земельные участки.

Вопросы для самопроверки.

1. В какой последовательности осуществляется регистрация права на земельный участок?
2. Какие требования предъявляются к предоставляемым документам при регистрации права на земельный участок?
3. Какие документы прилагаются к заявлению при регистрации права на земельный участок?
4. Какие документы не принимаются при регистрации права на земельный участок?
5. Что такое реестр заявлений и каково его назначение?

6. В течении какого времени должна выполняться регистрация права на земельный участок?

7. Назовите причины отказа в регистрации права на земельный участок?

8. В каких случаях отказ в регистрации права на земельный участок может быть обжалован в суд?

16. Ведение государственного регистра

Кадастровые номера земельным участкам присваиваются при государственной регистрации прав на них. Присвоение кадастровых номеров земельным участкам при регистрации прав производится регистрирующими органами в соответствии с Единой системой кодирования земельных участков, зданий и сооружений, утвержденной Постановлением Кабинета Министров Республики Узбекистан от 21.01.98г. 35 «О проведении инвентаризационно-оценочной работы по зданиям и сооружениям, принадлежащим физическим лицам на правах собственности». Кадастровый номер не изменяется и сохраняется за земельным участком пока он существует в качестве единого объекта. Для отображения границ земельных участков и их текущего учета ведутся кадастровые карты в масштабах 1:2000 - 1:25000. На кадастровых картах указываются также кадастровые номера земельных участков.

Государственный регистр прав на земельные участки района, города является основным документом государственного земельного кадастра и содержит все необходимые сведения для однозначного определения местоположения целевого назначения, права на земельный участок, его площади, является источником информации о субъекте права. Порядок ведения Государственного регистра прав на земельные участки является единым для всех регистрирующих органов Республики Узбекистан и должен отвечать требованиям создания информационных баз данных в традиционном, так и в автоматизированном вариантах.

Ведение Государственного регистра прав осуществляется в комплексе с кадастровым планом и кадастровой документацией на основе материалов основных и текущих кадастровых съемок.

Государственная регистрация прав на земельные участки осуществляется в специальной книге– государственный регистр, в которой регистрируются необходимые данные о земельном

участке. Государственный регистр прав на земельные участки заводится отдельно на каждый район, населенный пункт (при наличии городских районов - на каждый район). По заполнении регистра заводится второй том и т.д.

Форма Государственного регистра прав на земельные участки содержит семнадцать граф. Заполнение Государственного регистра прав на земельные участки производится по материалам кадастрового дела.

В Государственном регистре прав на земельные участки производятся записи об основной регистрации (основная запись) и о текущей регистрации (текущие записи), происшедших изменений в правовом, техническом или экономическом положении земельного участка.

На одной странице Государственного регистра помещается только одна основная запись. Свободное место на странице оставляется для текущих записей.

При заполнении страницы Государственного регистра делается ссылка на новую запись в другом томе Государственного регистра, в котором, в свою очередь, делается ссылка на старую запись. Запись в Государственном регистре включает в себя:

а)текст записи;

б) дату регистрации;

в)подпись лица, ведущего регистрацию.

Записи в Государственном регистре получают номера в последовательности их регистрации. Записи об исправлениях и уничтожениях в Государственном регистре получают номера тех записей, к которым они относятся. Записи о правовой принадлежности и других характеристиках земельного участка в Государственном регистре должны производиться ясно, разборчиво, без сокращений, кроме широко используемых аббревиатур.

При переходе прав (доли в праве) к другому правообладателю, изменении вида права, обременения, сроков действия права регистратор производит соответствующие записи в разделе «Текущая регистрация» Государственного регистра, после чего все утратившие силу записи зачеркиваются одной тонкой линией красного цвета, чернилами или шариковой ручкой.

Таким же способом исправляется допущенная при регистрации ошибка, из-за которой может возникнуть вероятность причинения ущерба (нарушения законных прав) правообладателю или

третьим лицам. Каждая запись и исправление заверяются подписью лица, ведущего регистрацию.

Обычные технические ошибки (описки) исправляются зачеркиванием только самой ошибки, без зачеркивания всей записи. Если ошибочна вся запись, она аннулируется зачеркиванием всей записи. Такие исправления должны быть оговорены в примечании и заверены подписью лица, ведущего регистрацию.

При выяснении обстоятельств, существенно влияющих на определение зарегистрированного права на земельный участок, которые не были известны на момент регистрации, аннулирование регистрации права производится в судебном порядке.

Если какая-либо часть записей в Государственном регистре выполнена неясно, то ее переписывают заново. Не уничтоженные записи переписываются с сохранением прежней нумерации. Уничтоженные (вычеркнутые) записи переписываются, только если это требуется для понимания имеющих силу записей.

Если понимание записей в регистре затруднено, то при переписывании необходимо выразить их по-другому в той степени, чтобы не изменилось их содержание. При закрытии уже переписанной части регистрационных записей Государственного регистра все страницы этой части вычеркиваются красной линией по диагонали. Вверху страницы (в виде заголовка) делается ссылка о закрытии. Ссылка о закрытии содержит основание и дату закрытия и подписывается лицом, ответственным за регистрацию.

Форма Государственного регистра прав на земельные участки содержит семнадцать граф (табл.6). Заполнение Государственного регистра прав на земельные участки производится по материалам кадастрового дела в следующем порядке:

- в графе 1 - номер регистрационной записи;
- в графе 2 - кадастровый номер земельного участка, присваиваемый государственной регистрации;
- в графе 3 - наименование юридического лица или фамилия, имя и отчество физического лица, субъекта права на земельный участок;

Таблица 6.

Государственный регистр прав на земельные участки

№, записи	Кадастровый номер земельного участка	Наименование юридического или физического лица держателя (субъекта) права	Почтовый адрес земельного участка	Вид права на земельный участок	Наименование правоустанавливающего документа, кем и когда выдан	Целевое назначение земельного участка	Ограничения прав на земельный участок	Сервитуты	Координаты центра тяжести земельного участка	Площадь, га или $м^2$	Кадастровая оценка по состоянию на_.....год		Сведения о зданиях, сооружениях	Налоговая зона, коэффициенты, дата	Спорные вопросы, дата	Какие имеются и где находятся подробные документированные сведения (№ кадастровой документации)
											Балл бонитета почв	Стоимость, сум				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
	А. Основная регистрация															
1.																
2.																
3.																
Подпись лица, осуществившего регистрацию																
	Б. Текущая регистрация															
4.																
п																
Подпись лица, осуществившего регистрацию																

• в графе 4 - почтовый (юридический) адрес земельного участка;

• в графе 5 - вид права на земельный участок:

• для юридических лиц - постоянное владение, постоянное пользование, срочное (временное) пользование, аренда, собственность;

• для физических лиц - пожизненно наследуемое владение, постоянное пользование, срочное (временное) пользование, аренда, собственность;

• в графе 6 - наименование правоустанавливающего документа, на основе которого произведена государственная регистрация права, кем и когда выдан;

• в графе 7 - целевое назначение земельного участка;

• в графе 8 - установленные ограничения прав на земельный участок (ипотека, арест, запрет и другие);

• в графе 7 - целевое назначение земельного участка;

• в графе 8 - установленные ограничения прав на земельный участок (ипотека, арест, запрет и другие);

• в графе 9 - установленные сервитуты;

• в графе 10 - координаты центра тяжести земельного участка;

• в графе 11 - общая площадь земельного участка, в га или кв.м;

• в графах 12 и 13 - кадастровая оценка земельного участка (по состоянию на момент регистрации прав) соответственно балл бонитета почв и стоимостная оценка, в сумах;

• в графе 14 - сведения о зданиях и сооружениях, расположенных на земельном участке;

• в графе 15 - налоговая зона, коэффициенты налоговых ставок, дата установления налоговых зон, налоговых ставок и коэффициентов ставок;

• в графе 16 - имевшие место спорные вопросы по правам на земельные участки, дата;

• в графе 17 - какие имеются и где находятся подробные документированные сведения (№ кадастровой документации).

Каждая запись и исправление заверяются подписью лица, ведущего регистрацию. Обычные технические ошибки (описки) исправляются зачеркиванием только самой ошибки, без зачеркивания всей записи. Если ошибочна вся запись, она аннулируется зачеркиванием всей записи. Такие исправления должны быть оговорены в примечании и заверены подписью лица, ведущего регистрацию.

Вопросы для самопроверки.

1. Что представляет собой Государственный регистр прав на земельные участки?

2. Охарактеризуйте форму Государственного регистра прав на земельные участки?

3. Что включает запись об основной регистрации права на земельный участок?

4. Что включает запись о текущей регистрации права на земельный участок?

5. Какие требования должны соблюдаться при заполнении Государственного регистра прав на земельные участки?

17. Формирование кадастрового дела на земельные участки

Кадастровое дело на земельный участок содержит копии юридических документов устанавливающих, ограничивающих или прекращающих права на земельный участок, сведения и данные о земельном участке (экспликация), копию кадастрового плана, акт установления и согласования границ земельного участка, описание границ земельного участка, материалы (ведомости) вычислений координат граничных точек и площади земельного участка, сведения о сервитутах, обременениях и охранных зонах.

Экспликация земельного участка составляется в табличной форме по результатам кадастровой съемки, инвентаризации и оценки земельного участка и содержит следующие сведения и данные (табл.7):

- наименование юридического или физического лица - владельца (пользователя, собственника) земельного участка;
- наименование арендатора;
- юридический адрес;
- кадастровый номер;
- вид права на земельный участок;
- срок пользования;
- документ об отводе земельного участка (вид, номер, кем и когда выдан);
- площадь земельного участка в га или кв.м. (по отводу, фактическая, в т.ч. по охранным зонам);
- номер и дата выдачи свидетельства о регистрации земельного участка;

- сведения о сервитутах, обременениях, охранных зонах.

Акт установления и согласования границ составляется исполнителем кадастровой съемки в двух экземплярах по форме, приведенной в табл.8. Акт подписывается исполнителем кадастровой съемки, правообладателями данного и смежных земельных участков или их полномочными представителями, утверждается начальником территориальной кадастровой службы и заверяется печатью. К акту установления и согласования границ прилагаются:

- описание границ земельного участка, составляемое по соответствующей форме (табл.9);

- каталог координат точек поворота границ земельного участка, составленный по форме (табл.10);

- акт сдачи на сохранность межевых знаков (табл.11).

Сведения о сервитутах, обременениях и ограничениях прав на земельный участок оформляются в виде таблицы (см. табл.4). Обременения и ограничения права на земельный участок согласно ст.29 Земельного кодекса Республики Узбекистан включают:

- запрет на продажу или иное отчуждение;

- запрет на субаренду и субподряд, а в случае, предусмотренном частью десятой статьи 51 Земельного кодекса;

- на сдачу в аренду;

- запрет на изменение основного целевого назначения земельного участка;

- запрет на отдельные виды деятельности;

- запрет на осуществление без согласования в установленном порядке изменения внешнего вида недвижимости, реконструкции или сноса здания, строения, сооружения;

- условие осуществления мер по сохранению и повышению плодородия земель, поддержанию в исправном состоянии ирригационных и мелиоративных систем;

- условие начать и завершить застройку или освоение земельного участка в течение установленных сроков;

- условие соблюдать природоохранные требования или выполнять определенные работы, в том числе сохранять почвенный покров, редкие растения, государственные памятники природы, истории и культуры, имеющиеся на земельном участке;

Таблица 7.

I. База данных о земельном участке

N п.п	Вид информации	Данные
1.	Регистрационный номер	
2.	Дата регистрации	
3.	Номер Свидетельства о регистрации Дата выдачи Свидетельства	
4.	Кадастровый номер	
5.	Категория земель: сельскохозяйственного назначения населенных пунктов промышленности, транспорта, связи, обороны, иного специального назначения природоохранного, оздоровительного, рекреационного назначения историко-культурного назначения лесного фонда водного фонда запаса	
6.	Наименование объекта	
7.	Целевое назначение: ведение сельского хозяйства ведение лесного хозяйства коллективное садоводство и виноградарство промышленное производство природоохранное назначение жилищное строительство	
8.	Площадь земельного участка	
9.	Площадь застройки	
10.	Вид собственности: государственная республиканская государственная муниципальная коллективная частная	
11.	Кадастровая оценка: дата балл бонитета почв стоимость	
12.	Экономическая (налоговая) зона	
13.	Вилоят (область)	
14.	Туман (район)	
15.	Населенный пункт	

16.	Почтовый индекс	
17.	Адрес	

Таблица 8.

«УТВЕРЖДАЮ»
Начальник
службы кадастра недвижимости

_____ _____
(подпись) (Ф.И.О.)
«___» _____ 201__ г.

_____
(город, поселок)

А К Т

установления и согласования границ земельного участка

Мною, работником _____
(наименование службы кадастра недвижимости)
_____совместно с владельцем (пользователем, арендатором, (должность, Ф.И.О. собственника) земельного участка (или его доверенным представителем) _____установлены и согласованы границы земельного участка. (Ф.И.О.)

Участок находится по адресу:_____
_____

Правообладатели смежных участков:
1. _____
2. _____
3. _____
4. _____

По установлению границ возражений нет (имеются возражения).
Акт составлен в ___ экземплярах.
Работник _____
(наименование службы кадастра недвижимости)

_____ _____ _____
(должность) (подпись) (Ф.И.О.)
Владелец (арендатор, пользователь)
земельного участка _____ _____
(подпись) (Ф.И.О.)
Владельцы (арендаторы, пользователи)
смежных земельных участков _____ _____
(подпись) (Ф.И.О.)
_____ _____
(подпись) (Ф.И.О.)

(подпись) (Ф.И.О.)

(подпись) (Ф.И.О.)

Таблица 9.

ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

(наименование земельного участка)

Участки границ	Описание
От **А** до **Б**	
От **Б** до **В**	
От **В** до **Г**	

Описание смежных земельных участков

от **А** до **Б** - _____
от **Б** до **В** - _____
от **В** до **Г** - _____

Работник _____
(наименование службы кадастра недвижимости)

(должность) (подпись) (Ф.И.О.)

Владелец (арендатор, пользователь)
земельного участка _____ _____
(подпись) (Ф.И.О.)

Владельцы (арендаторы, пользователи)
смежных земельных участков _____ _____
(подпись) (Ф.И.О.)

(подпись) (Ф.И.О.)

(подпись) (Ф.И.О.)

(подпись) (Ф.И.О.)

Таблица 10.

К А Т А Л О Г
координат точек поворота границ земельного участка

_____
(наименование земельного участка)

Точка	Координаты (м)		Горизонтальное проложение	Дирекционный угол
№	X	У	$S_{(м)}$	ά

Площадь земельного участка Р = _____ $м^2$ = _____ га
(вычисляется аналитическим
методом по координатам)
Периметр _____ м.
Центр тяжести земельного участка $X_м$ = _____; $У_м$ = _____.

Начальник:
Проверил:
Исполнитель:

Таблица 11.

А К Т
сдачи на сохранность межевых знаков

_____
(наименование земельного участка)

Мы, нижеподписавшиеся, исполнитель кадастровой съемки, _____
(Ф.И.О., должность)
и владелец (пользователь, арендатор) земельного участка _____
(наименование юридического
_____ составили настоящий акт в том, что после производства или физического лица) кадастровой съемки первой стороной переданы, а второй стороной приняты на наблюдение за сохранностью

следующие межевые знаки, установленные на точках поворота границ земельного участка.

КАТАЛОГ МЕЖЕВЫХ ЗНАКОВ

№ п.п.	Номер точки поворота границы	Вид знака и его конструкции

Акт составлен в двух экземплярах: первый хранится у владельца (пользователя, арендатора), второй – у исполнителя.

Исполнитель:

Владелец (пользователь, арендатор) земельного участка:

(подпись) (Ф.И.О.) (подпись) (Ф.И.О.)

- иные обязательства, ограничения или условия, установленные законодательством (аренда, залог, арест).

Сервитуты могут быть по договору или по решению суда.

Кадастровый план земельного участка является обязательной составной частью кадастрового дела. Кадастровый план составляется в масштабах 1:200-1:2000 в зависимости от размеров земельного участка. На кадастровом плане обязательно отображаются границы земельного участка, охранных зон, основные здания и сооружения, инженерные и транспортные коммуникации, другие характеристики земельного участка. На кадастровом плане показываются также наименования смежных земельных участков и их владельцев (пользователей, собственников). Кадастровый план составляется на плотной бумаге или кальке в принятой системе координат города (поселка), подписывается исполнителем работ, проверяющим и начальником территориальной кадастровой службы. В случае, когда имеются материалы топографической съемки, кадаст-

ровый план земельного участка может составляться на основе топографического плана масштаба 1:500-1:2000.

Если проводилась экономическая оценка, то приводятся данные об экономической оценке земельного участка со ссылкой на отчет об оценке с указанием его местонахождения и даты оценки.

При регистрации прав на застроенный земельный участок (вместе с правом на здание или строение) кроме базы данных на земельный участок составляется база данных и на здание (сооружение) (табл. 12).

Таблица 12.

II. База данных о зданиях и сооружениях

N п.п	Вид информации	Данные
1.	Регистрационный номер	
2.	Дата регистрации	
3.	Номер Свидетельства о государственной регистрации Дата выдачи	
4.	Кадастровый номер здания, сооружения	
5.	Тип здания, сооружения: малоэтажные (1-2 этажа) многоэтажные (3-9 этажей) повышенной этажности (9 и более этажей)	
6.	Наименование объекта	
7.	Целевое назначение: жилые одноэтажные жилые многоэтажные офисные торговые складские производственные	
8.	Площадь земельного участка	
9.	Площадь застройки	
10.	Вид собственности: государственная республиканская государственная муниципальная общая (коллективная) частная	
11.	Стоимость объекта: дата оценки стоимость	

12.	Экономическая (налоговая) зона	
13.	Вилоят	
14.	Туман	
15.	Населенный пункт	
16.	Почтовый индекс	
17.	Адрес	

Вопросы для самопроверки.

1. Какие материалы должно содержать кадастровое дело на земельный участок?
2. Какие сведения включает в себя экспликация земельного участка?
3. Кем составляется акт установления и согласования границ земельного участка?
4. Какие документы прилагаются к Акту установления и согласования границ земельного участка?
5. Кем подписывается Акт установления и согласования границ земельного участка?
6. Что включает описание границ земельного участка?
7. Для чего составляется каталог координат точек поворота границы земельного участка?
8. С какой целью и кем составляется Акт на сохранение межевых знаков по границам земельного участка?
9. Как составляется и кем каталог координат межевых знаков?
10. Что отображается на кадастровом плане земельного участка?
11. Какие сведения включает «База данных» на земельный участок?
12. Каким образом оформляются сведения о сервитутах и ограничениях прав на земельный участок?

18. Регистрационное делопроизводство

Регистратор организует и обеспечивает регистрацию прав на земельные участки. Регистратором (помощником) делаются записи в государственном реестре прав на земельные участки в соответствии с правилами его ведения. Проводится проверка представленных юридическими и физическими лицами документов. Принимается решение о приеме документов или отказе в регистрации.

Таблица 13.

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ, ГЕОДЕЗИИ, КАРТОГРАФИИ И ГОСУДАРСТВЕННОМУ КАДАСТРУ

Отдел по земельным ресурсам и государственному кадастру
Ромитанского района Бухарской области

КАДАСТРОВОЕ ДЕЛО
НА ОБЪЕКТ НЕДВИЖИМОСТИ

Название объекта _____
Кадастровый номер земельного участка _____
Наименование правообладателя _____
Вид права _____

Свидетельство о государственной регистрации права
Земельный участок № _____ от «___» _____ 201__ г.
Здания и сооружения № _____ от «___» _____ 201__ г.

Заносятся необходимые сведения о земельном участке в Государственный регистр и формируется специальное кадастровое дело. Образец оформления кадастрового дела приведен в табл. 13. Присваиваются очередные кадастровые номера земельным участкам. Наносятся границы земельных участков и их кадастровые

номера на дежурную кадастров карту района (города). Вносятся необходимые дополнения и изменения в Государственный регистр (земельно-кадастровую книгу) о происшедших изменениях в использовании земельного участка. Оформляются и выдаются Свидетельства о государственной регистрации прав на земельные участки. Образец свидетельства приведен в табл.14. Устраняются технические недостатки в регистре прав. Подготавливаются выписки из регистра прав и другая информация по заявкам юридических и физических лиц.

Контроль за исполнением служебных обязанностей регистратора осуществляется управлениями по земельным ресурсам и службами кадастра недвижимости Республики Каракалпакстан, вилоятов и города Ташкента, а также иными органами в соответствии с законодательством. Проверки производятся не реже одного раза в год. Регистратор обязан представлять контролирующим лицам необходимые сведения и документы.

Государственный регистр прав на земельные участки является документом учета обладателей прав на земельные участки района, города. Регистрирующим органом должно быть обеспечено его постоянное хранение. Государственный регистр прав на земельные участки хранится в несгораемом или специально оборудованном шкафу. Государственный регистр прав на земельные участки должен быть в твердом переплете прошнурован, пронумерован, скреплен подписью хокима района (города) и печатью.

Государственный регистр прав на земельные участки постоянно хранится в архиве регистрирующего органа. Процедура ведения архива и требования к нему устанавливается законодательством.

За регистрацию прав юридических и физических лиц на земельные участки взимаются регистрационные сборы, а за предоставление выписок из регистра прав, изготовления копий, дубликатов документов, подтверждающих права на земельные участки, взимаются сборы за услуги. Плательщиками регистрационных сборов являются юридические и физические лица, в интересах которых совершаются регистрационные действия и выдаются соответствующие документы.

Регистрационные сборы и оплата услуг взимаются:

- за регистрацию прав на земельный участок;

- за выдачу Свидетельства о государственной регистрации права на земельный участок;

- за внесение дополнений или изменений в государственный регистр прав на земельные участки;

- за выдачу дубликата Свидетельства, различных копий с документов, справок, выписок из регистра прав, земельно-кадастровой книги.

Таблица 14.

Серия 00 №000000

Настоящее свидетельство выдано_____

_____

(наименование юридического или физического лица)

о том, что ему принадлежит на праве_____

_____

(вид права)

земельный участок площадью _____,
расположенный

по адресу_____

_____

(местоположение земельного участка)

и которому присвоен кадастровый номер _____

_____о чем

на основании_____

(наименование документов)

_____

сделана соответствующая запись в регистре прав на земельные участки

_____

(района, города)

за номером _____.

Регистратор М.П.



Регистрационные сборы уплачиваются при подаче заявления о совершении регистрационных действий, а в соответствующих случаях – при выдаче документов. Регистрационные сборы уплачиваются наличными деньгами или перечисляются со счета плательщика в кредитные учреждения. Прием кредитными учреждениями регистрационных сборов от физических во всех случаях осуществляется с выдачей квитанции для предъявления в кадастровую службу недвижимости при регистрации прав на земельные участки.

Квитанции кредитных учреждений, платежные поручения (при безналичном перечислении регистрационного сбора) приобщаются к заявлению и документам, представляемым для проведения регистрации или других действий и сохраняются в архиве регистрирующего органа.

За государственную регистрацию возникновения, перехода права владения, пользования, аренды и собственности на земельные участки взимается плата с юридических лиц в размере одной второй, а с физических лиц – одной десятой минимального размера заработной платы.

За государственную регистрацию прекращения права владения, пользования, аренды и собственности на земельные участки, а также обременении, сервитутов и других ограничений этих прав плата не взимается.

Вопросы для самопроверки.

1. В каком порядке ведется регистрационное делопроизводство?
2. Что является функциями регистратора прав?
3. Что включает Кадастровое дело на объект недвижимости?
4. С какой целью выдается Свидетельство?
5. Кем осуществляются выписки из регистра прав по требованиям юридических и физических лиц?
6. Кто осуществляет контроль за деятельностью регистратора?
7. За какие виды услуг регистрационный офис взимает регистрационные сборы?
8. В каком размере взимается плата за регистрацию прав на земельные участки с юридических и физических лиц?

ГЛАВА 3. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УЧЕТ ЗЕМЕЛЬ

19. Сущность государственного учета земель

Земельные ресурсы в обществе в виду их ограниченности используются в строгом соответствии с его потребностями. Для развития его экономики, социальной, экологической и других сфер деятельности везде необходимо использование земли как главного условия производства, пространственного оперативного базиса, товара. Поэтому важнейшим условием рационального и эффективного использования земель является их полный и достоверный учет. В этой связи в республике ведется Государственный учет земель.

Учет земель – это система государственных мероприятий, осуществляемых с **целью** разработки, систематизации и анализа сведений о состоянии и использовании земельных ресурсов страны, предоставленных юридическим и физическим лицам для хозяйственного, социального и рекреационного использования. Прежде всего, государственный учет земель и его сведения необходимы для ведения системного землепользования и регулирования земельных отношений. Данные учета земель о количестве и качестве, местоположении, использовании их по категориям, землевладениям и землепользованиям необходимы государственным органам управления всех уровней с целью планирования и контроля за использованием земельного фонда страны как общенародной собственности, а юридическим и физическим лицам для осуществления своей деятельности по целевому использованию земель.

Порядок ведения государственного учета земель в республике определяется законодательной базой, в том числе Земельным кодексом Республики Узбекистан (ст. 15), Законом Республики Узбекистан «О государственном земельном кадастре» (1998 г.), Положением «О порядке ведения государственного земельного кадастра в Республике Узбекистан» (1998 г.), рядом других нормативных актов. Так, в ст.17 Закона Республики Узбекистан «О государственном земельном кадастре» говорится, что учет количества и ка-

чества земель ведется по их фактическому состоянию и использованию, по земельным участкам и угодьям, населенным пунктам, районам, областям, Республике Каракалпакстан и Республике Узбекистан в целом.

Объектом государственного учета земель является единый земельный фонд страны, а также его категории, земельные фонды сфер деятельности общества, отраслей экономики, отдельных землевладений и землепользований. В соответствии с признаками классификации земель по их природным и экономическим свойствам объектами учета также являются виды земельных угодий, отдельные контуры земельных угодий. Кроме того, согласно административно-территориальному делению страны, объектами учета земель являются земельные участки, населенные пункты, административные районы, области, республика в целом.

Основными **задачами** государственного учета земель являются совершенствование способов ведения и методов разработки земельно-учетной информации на основе современных автоматизированных и компьютерных технологий, применения электронных геодезических приборов и геоинформационных систем (ГИС). Важнейшими его задачами является всемерное снижение затрат на разработку современной и достоверной информации, оперативное обеспечение ею всех заинтересованных пользователей.

Прежде всего, данные учета земель **необходимы** для управления самим землепользованием страны, для реализации его функций управления. Сведения о количестве и качестве земель, их местоположении необходимы для планирования использования земельных ресурсов в народном хозяйстве и для последующего их межотраслевого и внутриотраслевого распределения между землевладельцами, землепользователями и арендаторами. Земельно-учетные данные необходимы для составления и реализации проектов межхозяйственного и внутрихозяйственного землеустройства, ведения мониторинга земель и контроля за правильностью использования и охраны земельных ресурсов. Эти же данные необходимы и для разрешения земельных споров, возникающих у землевладельцев и землепользователей по поводу правильности установления и соблюдения границ земельных участков, достоверности исчисления платежей за пользование землей и планирования госзаказов на производство продукции, компенсации потерь при изъятии земельных участков и др. Особенно, данные учета земель необходимы при

планировании и осуществлении мероприятий по воспроизводству земельных ресурсов, оценки эффективности землепользования, стимулировании эффективного использования земель.

Государственный учет земель имеет органическую **связь с другими видами** народнохозяйственного учета. Существенную роль земельно-учетные данные играют в сельском хозяйстве. Здесь с площадями земельных угодий связано планирование и учет в сельскохозяйственном производстве: установление структуры посевных площадей, урожайности и объемов государственного заказа на производство того или иного вида продукции растениеводства, планирование необходимых для их производства материально-технических, трудовых, водных, финансовых ресурсов. Эти же данные необходимы и для учета израсходанных материально-трудовых затрат и других видов ресурсов, для оценки хозяйственной деятельности предприятия: установления реальной урожайности сельскохозяйственных культур, их себестоимости, эффективности производства и использования сельскохозяйственных земель.

В орошаемом землепользовании данные земельного учета также необходимы и для планирования и учета водопользования в сельском хозяйстве, осуществления ирригационного строительства и мелиорации земель.

Земельные участки в промышленности, транспорте, сфере услуг выступают в качестве средства производства, их кадастровая стоимость включается в балансовую стоимость средств производства предприятий и в их уставной капитал, земельный налог оказывает влияние на их прибыль.

Важную роль данные учета земель играют при исчислении величины земельного налога (арендной платы) за пользование землей, которые зависят от размеров земельных участков, при установлении величины предоставляемых кредитов, стоимостной оценке земельных участков.

Информация о земельных угодьях необходима для ведения земельного кадастра в районе. Эта же информация используется для разработки и осуществления мероприятий по охране земель. Важную роль учет земель как составная часть земельного кадастра играет в создании Единой системы государственных кадастров, в том силе и природных ресурсов. В ст.15 Земельного кодекса Республики Узбекистан указывается, что государственный земельный кадастр является основой государственных и отраслевых кадастров

природных ресурсов, входящих в единую систему государственных кадастров Республики Узбекистан. Особенно важная роль при этом отводится земельно-учетной информации.

Анализ применения земельно-учетных сведений в рассмотренных и ряде других сферах деятельности общества показывает, что достоверность различных мероприятий, осуществляемых с использованием данных о земле, во многом зависит от качества самой земельно-учетной информации. В этой связи к земельно-учетной информации предъявляются соответствующие требования в отношении её точности, полноты, детальности и современности.

Перечисленные основные качественные характеристики учета земель в свою очередь зависят от **способов и методов** его ведения. В Узбекистане в силу значительных размеров единого государственного земельного фонда, а также значительных площадей орошаемых земель, мелкой и криволинейной контурности поливных участков проводимый с 1924 года государственный учет земель получил **графическую сущность**, то есть для учета земель предварительно осуществляется их картографирование и затем выполняются картометрические работы. Для целей государственного учета земель в Узбекистане в 1928 г., впервые в бывшем Союзе, были поставлены аэрофотосъемочные работы с последующим составлением фотопланов заданного масштаба и вычислением по ним площадей земельных угодий для сельскохозяйственных целей. И в настоящее время учет орошаемых земель, как правило, осуществляется на основе применения материалов аэро-космических съемок с последующим изготовлением плановой картографической основы. Однако при этом вычисление по картографическому материалу осуществляется не механическим способом (планиметры, палетки) как раньше, а на основе компьютерных технологий (с применением специальных программ Auto-ka и др.). Целесообразно отметить, что определение площадей небольших по площади земельных участков, особенно в населенных пунктах, для ирригационных и мелиоративных целей, строительства и др., может быть произведено по данным геодезических измерений на местности без предварительного составления картографической основы.

В зависимости от целевого назначения учета земель и характера его проведения он подразделяется на основной и текущий **виды.** Основной учет земель является либо исходным, первичным, либо осуществляется через определенный промежуток времени, за

который в земельно-учетной информации накапливается значительное количество изменений (40-50%) и ее дальнейшее использование становится практически нецелесообразным. Изменение в земельно-учетной информации (ее старение) происходит из-за происходящих на местности изменений в использовании и состоянии земли, которые не отражены в ранее полученных сведениях. При основном виде учета земель заново осуществляется картографирование их, полевое агрохозяйственное обследование и определение площадей. Поскольку земельно-учетная информация используется ежегодно и всегда необходимы достоверные сведения, то ежегодно, между основным видом учета земель осуществляется текущий вид учета. Этот вид учета земель осуществляется путем установления в натуре изменений в состоянии и использовании земель и нанесении их на картографический материал с последующим вычислением площадей. Следовательно, основной вид учета земель проводится на новой картографической основе, а текущий – на основе внесения корректировок в нее. Такая совокупная последовательность в выполнении основного и текущего видов учета представляет собой непрерывную систему ведения государственного учета земель и поддержание земельно-учетной информации на уровне современности.

При ведении учета земель (основного вида) вначале определяются общие площади республики, областей, административных районов, населенных пунктов и земельных участков. Далее определяются площади земельных угодий в границах земельных участков, населенных пунктов, административных районов, областей и республики в целом. В конечном итоге, составляются ведомости поконтурного вычисления площадей и экспликация земель (земельные участки, населенные пункты), отчеты о состоянии и использовании земель района, области, республики (Земельный фонд страны).

Угодье является основным элементом земельного кадастра, под которым понимается территория (часть земельного участка), систематически используемая для конкретных хозяйственных целей и обладающая определенными природными и экономическими свойствами, в результате чего проявляется экономическая сущность и хозяйственное использование земли в процессе общественного производства.

Из общего количества используемых сельскохозяйственных угодий в общественном производстве выделяют интенсивно используемые: пашню, многолетние насаждения, улучшенные сенокосы и культурные пастбища.

Учет приусадебных земель дехкан (дехканские хозяйства) и служебных наделов рабочих, служащих и других граждан производится с выделением пашни, садов и других плодово-ягодных многолетних насаждений, других сельскохозяйственных угодий, а также земель под постройками, кустарниками, лесами и оврагами.

Подлежат учету земли коллективных садов и огородов рабочих и служащих с выделением площадей отдельно под садами и огородами.

Учитываются земли, находящиеся в стадии мелиоративного строительства (земельные угодья, трансформируемые в пашню, требующие строительства ирригационных каналов и планировки поверхности участков).

Земли, покрытые лесом, учитываются с выделением (в том числе) площадей под лесными культурами, а также древесных насаждений с несомкнувшимися кронами.

Площади древесно-кустарниковых насаждений, не входящих в гослесфонд, учитываются выделением полезащитных лесных полос, других защитных лесных насаждений и древесно-кустарниковой растительности.

Учет площадей болот - избыточно увлажненных земель грунтовыми (а в некоторых случаях и поверхностными) водами - производится с выделением в том числе низинных, расположенных на пониженных участках рельефа, болот. Земли, находящиеся под водой, при учете классифицируются на площади под реками и ручьями, озерами, водохранилищами и другими искусственными водосливами, каналами, коллекторами и канавами.

Отдельно учитываются нарушенные земли (требующие рекультивации). Подлежат учету земли под дорогами, прогонами и просеками.

Учитываются отдельно земли под общественными дворами, улицами и площадями и земли под общественными постройками.

Учет прочих земель ведется с выделением площадей песков развеваемых (лишенных растительности); оврагов; ледников; земель, занятых оползнями, осыпями, глинистыми и щебеночными

поверхностями; других неиспользуемых в сельском хозяйстве земель.

Земельными угодьями несельскохозяйственного назначения (жилищного, промышленного, транспортного, связи, водного фонда, под природно-историческими памятниками и др.) являются приусадебные земли, земли под жилыми, производственными, хозяйственными постройками, улицами, площадями, парками, бульварами, автомобильными и железными дорогами, трубопроводами, водными объектами, историко-культурными памятниками, карьерами, отвалами и др.

Специфика методов ведения учета земель обусловлена особенностями объекта – земли как пространственного базиса и средства производства, поэтому она везде учитывается как пространственный базис по размерам (площади) и пространственному положению. Поскольку земля в разных сферах деятельности общества используется для различных целей, то к учету ее предъявляются разные требования, с учетом которых и строится система учета земель.

Способы учета определения площадей – аналитический, графический, механический, электронный (по координатам контурных точек с помощью компьютерных технологий), по результатам измерений на местности (электронные тахеометры, спутниковые системы GPS).

Составной частью учета земель является инвентаризация земель.

Вопросы для самопроверки.

1. С какой целью ведется учет земель в стране?
2. Что является объектом государственного учета земель?
3. Что является основными задачами государственного учета земель?
4. Какова связь других видов народнохозяйственного учета с учетом земель?
5. Как понимается графическая сущность учета земель?
6. Какие различают виды учета земель?
7. Чем определяются методы ведения учета земель?

20. Подготовка картографической основы для учета земель

Графическая сущность проводимого земельного кадастра в Узбекистане предопределила необходимость применения планово-картографической основы для учета земель. С начала ведения

земельного кадастра в стране и по настоящее время для этих целей используются преимущественно материалы аэросъемки и в последние годы - космической съемки. Первые аэрофотосъемочные работы для целей сельского хозяйства (и, прежде всего, учета орошаемых земель) были выполнены в Узбекистане в 1927-1928 г.г. в Ферганской долине на орошаемые земли под руководством инженера В.Ф. Дейнеко.

С точки зрения разделения учета земель на сельскохозяйственные и лесохозяйственные общественные земли и земли населенных пунктов (города, поселки городского типа, сельские населенные пункты) методы создания картографического материала несколько отличаются.

С целью создания картографической основы для учета земель сельскохозяйственного и лесохозяйственного назначения преимущественно выполняется аэрофотосъемка в соответствующих масштабах (1: 14000 – 1: 21000) и на основе полученных аэрофотонегативов составляются фотопланы (одномасштабное изображение местности с заданной точностью). Контурные фотопланы являются основным картографическим материалом для ведения государственного учета земель. Для орошаемой зоны земледелия фотопланы составляются в масштабе 1: 10000 и используются для целей внутрихозяйственного землеустройства и 1:25000 – для межхозяйственного землеустройства. Учет орошаемых земель осуществляется по фотопланам масштаба 1:10000. Функционирование в настоящее время в орошаемой зоне земледелия фермерских хозяйств сравнительно небольших размеров (30-150 га) требуют для учета земель и землеустройства более крупного масштаба (1:2000 – 1:5000). Для учета богарных земель используется картографический материал масштаба 1:25000 и пастбищных земель – 1:50000-1:100000.

Подготовленные для учета земель фотопланы предварительно дешифрируются полевым и/или камеральным способами, в результате чего на фотоизображение местности наносятся соответствующими условными знаками элементы ситуации местности (оросительная, коллекторная и дорожная сети, постройки и сооружения и другие топографические элементы местности). Одновременно с дешифрированием фотопланов осуществляется агрохозяйственное обследование земель, в результате чего помимо топографических элементов местности на фотоизображение наносятся условными

знаками и виды земельных угодий: пашня, залежи, выгона, кустарники и т.д.

В зависимости от технологических схем изготовления фотопланов дешифрирование может выполняться и на нетрансформированных приведенных аэрофотоснимках, а изготовленные по ним фотопланы представляют уже конечную картографическую продукцию для учета земель.

Особое внимание при дешифрировании фотоматериалов и агрохозяйственном обследовании земель обращается на правильность установления границ земельных участков на местности и нанесения их на картографическую основу. Во избежание возникновения возможных земельных споров между смежными земельными участками при дешифрировании на фотоматериалах границ земельных участков производится их согласование в присутствии Главного инженера-землеустроителя района и землевладельцев и землепользователей смежных земельных участков.

Для учета земель населенных пунктов, промышленности, транспорта используется, как правило, крупномасштабный картографический материал (преимущественно 1:2000), изготовленный либо по материалам аэрофотосъемки (космической съемки), либо наземными видами съемок. Для учета земель города Ташкента применяется картографическая основа масштаба 1:500. Картографический материал наземными видами съемок создается в основном на небольшие земельные участки, при расширении территории населенных пунктов.

Созданные фотопланы для учета земель отображают размеры земельных фондов и соотношение угодий землевладений и землепользований, пространственное расположение отдельных видов угодий, оросительную и дорожную сети, контуры поливных участков, некоторые элементы рельефа и ряд других важнейших социально-экономических показателей.

Созданная специалистом-исполнителем картографическая основа проверяется в полевых и камеральных условиях, оценивается специалистами более высокого уровня (начальником отряда или партии, другими специалистами кадастровой службы) и принимается для использования в производстве, для дальнейшего определения площадей земельных угодий.

Работы по созданию новой картографической основы, агрохозяйственному обследованию земель и полному определению

площадей земельных угодий всех административно-территориальных подразделений в совокупности представляют собой основной вид учета земель.

Важной проблемой обеспечения государственного учета земель картографической основой является поддержание ее на уровне современности. Картографический материал отображает состояние земной поверхности лишь на момент производства съемки. Со временем, в результате антропогенной деятельности и, в меньшей степени, действия природных сил на местности происходят изменения в ее ситуации: переустраивается дорожная сеть, спрямляется ирригационная сеть, появляется и сгущается коллекторная сеть, изменяется структура земельных угодий, изымаются из хозяйственного оборота земельные участки для государственных и общественных нужд, появляются новые постройки и сооружения, мосты, трубопроводы и др. Изменения в ситуации местности накапливаются из года в год. Если эти изменения в ситуации местности и использовании земель своевременно не отражаются на картографическом материале и в земельно-учетных статистических данных, то такая информация «стареет», а ранее составленный картографический материал и полученные по нему земельно-учетные данные становятся малопригодными или совсем непригодными для дальнейшего практического использования.

Основными составляющими факторами проблемы поддержания планово-картографической основы на уровне современности является интенсивность изменения ситуации местности, масштаб и давность (сроки) создания картографической основы. В районах орошаемого землепользования интенсивность старения земельно-учетной информации (следовательно, и картографической основы) составляет 3-15% в год, при этом старение ее происходит неравномерно во времени и пространстве (рис.8) /67/. На интенсивность старения влияет и масштаб картографической основы: чем крупнее масштаб, тем выше интенсивность его старения. При степени старения информации на 40-50% она уже теряет свою практическую ценность и ее необходимо заново обновлять. Полное обновление земельно-учетной информации требует полного обновления картографической основы, то есть производства новых аэрофотосъемок (космических съемок) и изготовления фотопланов. Таким образом, период полного обновления картографической основы на орошаемые земли примерно составляет 6-8 лет. В условиях функ-

ционирования сравнительно небольших по размерам фермерских хозяйств и незначительных работ по их землеустройству сроки полного обновления картографического материала увеличиваются до 10-15 лет. Однако, в отдельных районах с плотной застройкой и интенсивного строительства (например, Наманганская и Андижанская и Ферганская области, свободная экономическая зона в Навоийской области) интенсивность может достигать больших значений.



Рис.8-а. План землепользования «Беш-Арык» Беш-Арыкского района Ферганской области (1933 г).



Рис.8-б. План землепользования «Беш-Арык» Беш-Арыкского района Ферганской области (1940 г).

Сроки полного обновления картографической основы на богарные и пастбищные земли значительно больше, чем в орошаемой зоне и составляют соответственно 15 и 25 лет и более. Примерно такие же сроки полного обновления и для картографического материала на населенные пункты.

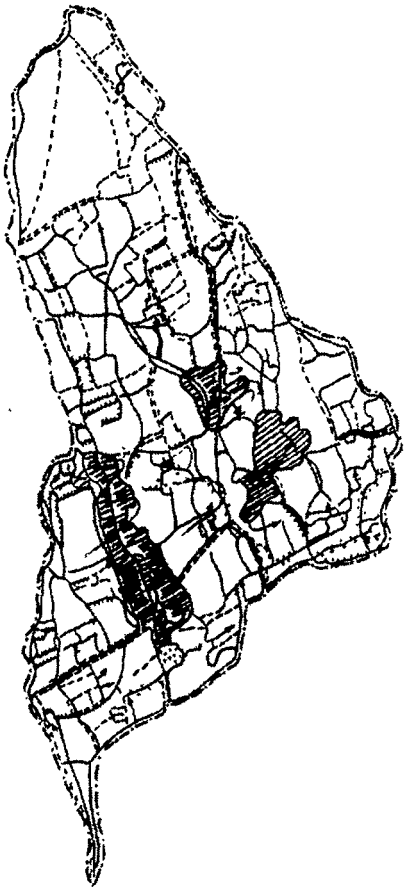


Рис.8-в. План землепользования «Беш-Арык» Беш-Арыкского района Ферганской области (1950 г).

Ежегодное проведение текущего вида учета земель требует ежегодного наличия современной картографической основы, поэтому в период между полными обновлениями производится ежегодная ее корректировка, то есть внесение в существующую картографическую основу исправлений в связи с ежегодно происходящими изменениями в ситуации местности. Ежегодная корректировка картографического материала, как правило, производится на-

земными видами съемок (с использованием электронных дальномеров, прибора-приемника GPS, стальных мерных лент и др.).

Определенная совокупность проведения полного обновления и ежегодных корректировок картографической основы для целей учета земель обеспечивает постоянное наличие современной графической информации, реализуя тем самым один из принципов земельного кадастра – принцип непрерывности его ведения и современность земельно-кадастровой информации (рис.9).

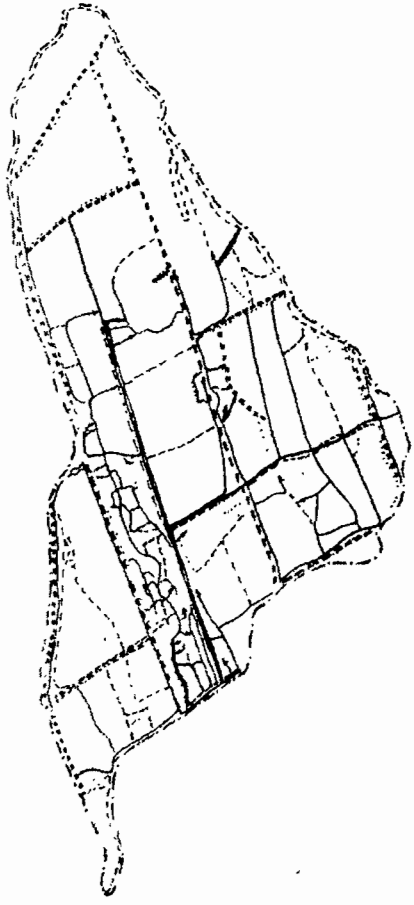


Рис.8-г. План землепользования «Беш-Арык» Беш-Арыкского района Ферганской области (1961 г).

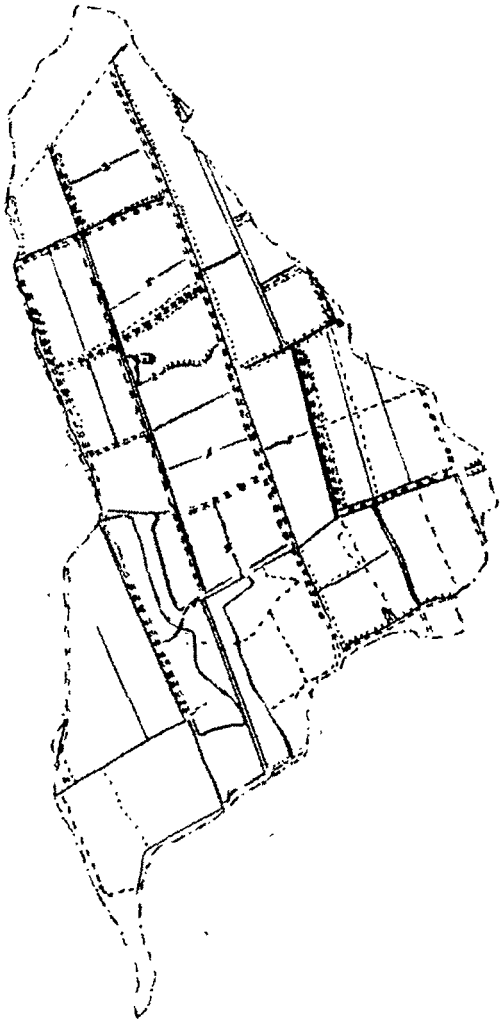


Рис.8-д. План землепользования «Беш-Арык» Беш-Арыкского района Ферганской области (1970 г).

Важным вопросом проблемы поддержания картографического материла на уровне современности является оптимальное сочетание сроков полного обновления картографической основы и ее корректировок (рис.2). Необходимость данной оптимизации объясня-

ется тем, что чем больше корректировок картографического материала между его полным обновлением, тем сильнее снижается его точность, а, следовательно, и увеличиваются погрешности в решении задач с использованием таких земельно-учетных данных.

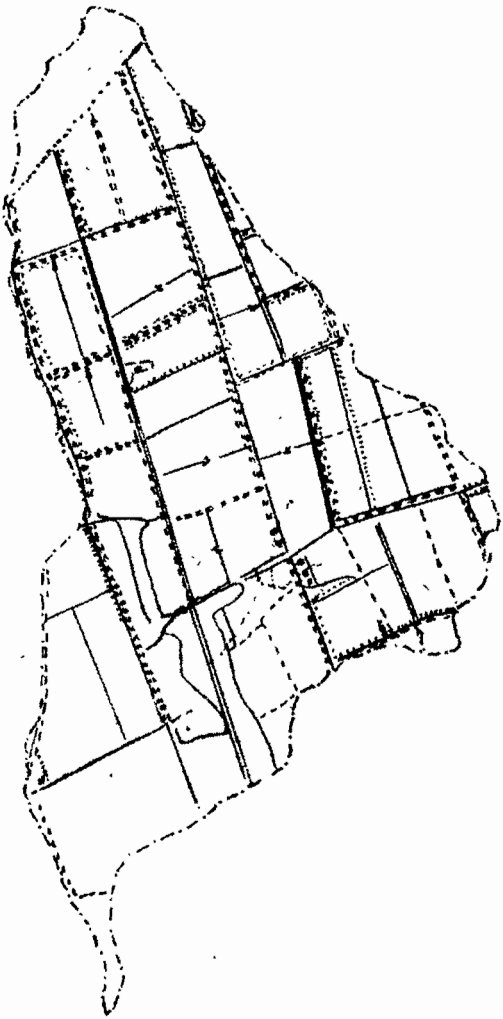


Рис.8-е. План землепользования «Беш-Арык» Беш-Арыкского района Ферганской области (1973 г).

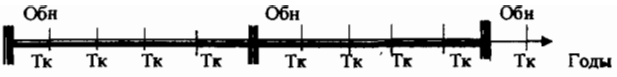


Рис.9. Схема непрерывного поддержания картографической основы для учета земель на уровне современности.

Кроме того, с увеличением числа корректировок картографического материала увеличиваются среднегодовые издержки на его подготовку. Если сроки между обновлениями неоправданно короткие, то не окупаются затраты на полное обновление картографического материала, что также приводит к неэффективности ведения земельного кадастра. Поэтому оптимизация сроков полного обновления картографического материала способствует, во-первых, обеспечению требуемой точности картографического материала и, во-вторых, минимизации среднегодовых затрат на его подготовку, тем самым обеспечивая реализацию основных принципов земельного кадастра – достоверность и экономичность его ведения.

Таким образом, подготовка качественного и экономичного картографического материала играет важную роль в ведении государственного учета земель и разработке достоверной земельно-учетной информации.

Вопросы для самопроверки.

1. Чем вызвана необходимость применения планово-картографической основы для учета земель?
2. Чем объясняются разные методы создания картографического материала?
3. Картографический материал каких масштабов используются для учета земель сельскохозяйственного назначения?
4. Картографический материал каких масштабов используются для учета земель населенных пунктов?
5. Перечислите основные технологические операции по подготовке картографического материала для учета земель.
6. На какие виды подразделяется государственный учет земель?
7. Чем вызвана необходимость поддержания картографического материала на уровне современности?
8. Что понимается под полным обновлением картографического материала и земельно-учетной информации?

9. Что понимается под корректировкой картографического материала и земельно-учетной информации?

10. Какие принципы ведения земельного кадастра реализуются путем поддержания картографической основы на уровне современности?

21. Определение площадей при учете земель

Значительный объем работ при учете земель приходится на вычислительные работы, включающие определение общих площадей республики, областей, административных районов, населенных пунктов, земельных участков, а также площадей земельных угодий в пределах границ земельных участков, населенных пунктов, административных районов, областей, республики в целом.

Определение общих площадей (и увязка их) административно-территориальных подразделений производится в следующей последовательности: республика, области, административные районы, населенные пункты, земельные участки, то есть по принципу «От общего – к частному».

Определение общей площади республики производится аналитическим способом, по координатам точек поворота границы, определенных по результатам натурных геодезических измерений. Предварительно составляется ведомость координат поворотных точек границы республики (табл.15).

Таблица 15.

КАТАЛОГ КООРДИНАТ
точек поворотов границы республики

_____
(области, района, населенного пункта, земельного участка)

№ п.п.	№ точек	Координаты, м		Примечание
		X	У	
1	2	3	4	5

Составил_____

Ф.И.О., должность

_____201_г

Общая площадь вычисляется по следующим известым формулам (дважды для контроля):

$$P = 0.5 \times \sum_{i=1}^{n} X_{i+1}(Y_{i+1} - Y_{i-1}), \quad (1)$$

и для контроля

$$P = 0.5 \times \sum_{1}^{n} Y_i \times (X_{i-1} - X_{i+1}), \quad (2)$$

где P_R - площадь республики;

X_i, $У_i$ - координаты точек поворотов границы;

i - индекс точки поворота границы;

n - количество точек поворота границы.

Вычисление обычно производится на компьютере по соответствующей программе. Если расхождение между двумя вычисленными результатами не превышает 1: 1 000 000 средней вычисленной площади республики (P_R) , то есть:

$$fпр_R \le \frac{P_R}{C_R} = \frac{P_R}{1000000}, \quad (3)$$

то данный результат (средний) принимается за окончательную площадь республики. В противном случае проверяются исходные данные и вычисление производится заново.

В формуле (3) приняты следующие обозначения:

$f_{пр}$ – практическая невязка в площади республики;

$1/C_R$ - допустимая относительная погрешность в площади республики.

Вычисленная и увязанная площадь республики в дальнейшем выступает в качестве теоретической площади при увязке общих площадей областей в ее границах.

Общие площади областей также определяются аналитическим способом, по координатам точек поворота их границ, определенных по результатам геодезических измерений на местности. Общая площадь области также вычисляется по формулам (1) и (2). Расхождения между результатами вычислений должны быть в пределах (при допущении некоторой равновеликости площадей областей):

$$f_{про} \le \frac{f_R}{\sqrt{N}} = \frac{P_o\sqrt{N}}{1000000}, \qquad (4)$$

где $f_{пр\,об}$ – практическая невязка в площади области;

N – количество областей в республике;

Po - площадь средней области.

Если данное условие соблюдается, то устанавливается средняя из двух вычисленных результатов площадь области, в дальнейшем при вычислении и увязки площадей районов она выступает в качестве теоретической площади. В противном случае, заново проверяются исходные данные и производятся вычисления. Сумма вычисленных и увязанных площадей областей должна быть равна теоретической площади республики, то есть:

$$\sum P_{об} = P_R; \qquad (5)$$

где $\sum P_{об}$ – сумма вычисленных и увязанных площадей областей.

Общие площади районов также определяются аналитическим способом, по координатам точек поворота их границ, определенных по результатам геодезических измерений на местности. Общая площадь района также вычисляется по формулам (1) и (2). Расхождения между результатами вычислений должны быть в пределах (при допущении некоторой равновеликости площадей районов):

$$f_{пр\,г} \le \frac{f_o}{\sqrt{To}} = \frac{P_r\sqrt{NT}}{1000000}, \qquad (6)$$

где $f_{пр\,г}$ – практическая невязка в площади района;

T – количество районов в области;

Pr - площадь среднего района в области.

Если данное условие соблюдается, то устанавливается средняя из двух вычисленных результатов площадь района, в дальнейшем при вычислении и увязки площадей земельных участков она выступает в качестве теоретической площади. В противном случае, заново проверяются исходные данные и производятся вычисления.

Сумма вычисленных и увязанных площадей районов должна быть равна теоретической площади области, то есть:

$$\sum_{1}^{т} P_г = P_{об}; \qquad (7)$$

где $\sum P_г$ – сумма вычисленных и увязанных площадей районов.

И, наконец, общие площади земельных участков также определяются аналитическим способом, по координатам точек поворота их границ, определенных по результатам геодезических измерений на местности. Общая площадь земельного участка также вычисляется по формулам (1) и (2). Расхождения между результатами вычислений должны быть в пределах (при допущении некоторой равновеликости площадей земельных участков):

$$f_{прzy} \le \frac{fr}{\sqrt{Kr}} = \frac{P_к\sqrt{NTK}}{1000000}, \qquad (8)$$

где $f_{пр\ zy}$ – практическая невязка в площади земельного участка;

К – количество земельных участков в районе;

Рк – площадь среднего земельного участка в районе.

Если данное условие соблюдается, то устанавливается средняя из двух вычисленных результатов площадь земельного участка, в дальнейшем при вычислении и увязки площадей контуров земельных угодий в границах земельного участка она выступает в качестве теоретической площади. В противном случае, заново проверяются исходные данные и производятся вычисления. Сумма вычисленных и увязанных площадей земельных участков должна быть равна теоретической площади района, то есть:

$$\sum_{1}^{к} P_{zy} = P_г; \qquad (9)$$

где $\sum P_{zy}$ – сумма вычисленных и увязанных площадей земельных участков.

Таким образом, при вычислении общих площадей административно-территориальных подразделений соблюдается принцип «От общего – к частному». При этом принятая точность установления общей площади республики пропорционально соблюдается на каждом последующем нижнем уровне определения площадей всех административно-территориальных подразделений (области, административные районы, населенные пункты, земельные участки).

В районах орошаемого землепользования нередко площади земельных участков определяются механическим способом по картографическому материалу (фотопланам) соответствующего масштаба, с применением способа Савича. Увязка площадей земельных участков производится с теоретической площадью трапеций фотопланов. Площади районов в дальнейшем определяются суммированием вычисленных в их границах площадей земельных участков. Необходимо отметить, что точность определения общих площадей земельных участков механическим способом (планиметрами) значительно ниже аналитического способа. Однако, с точки зрения затрат времени и средств, механический способ определения площадей значительно экономичней, причем если учесть, что площади по картографической основе в последнее время вычисляются с применением компьютерных технологий.

Определение площадей земельных угодий по административно-территориальным подразделениям осуществляется в обратном порядке: земельные участки, населенные пункты, административные районы, области и затем в целом по республике. В этом случае, определение и увязка площадей земельных угодий осуществляется по принципу «От частного – к общему».

Определение площадей земельных угодий земельных участков осуществляется путем вычисления общих площадей всех без исключения контуров земельных угодий в границах земельного участка. Запись производится в ведомости поконтурного вычисления площадей земельных угодий земельного участка (форма ведомости №3). Затем определяется сумма вычисленных общих площадей всех контуров земельного участка и увязывается с ранее вычисленной общей площадью земельного участка. Далее вычисляются площади земельного угодья (или земельных угодий) в пределах каждого контура земельного участка, записи ведутся в ведомости формы №3. Затем по всем контурам определяется суммарная площадь по каждому отдельному (одноименному) виду земельного угодья и записывается в итоговой строке ведомости формы №3, которая является экспликацией земель земельного участка и по существу представляет собой структуру земельных угодий земельного участка. Суммарная площадь контуров всех видов земельных угодий земельного участка должна быть равна его общей площади, то есть:

$$\sum p_j = P_{zy,}^{j}{}_{1} \qquad (10)$$

где j – количество видов земельных угодий в границах земельного участка;

p_j– площадь земельного угодья i-го вида в границах земельного участка.

Суммируя площади земельных угодий, приведенных в итоговой строчке ведомости поконтурного вычисления площадей (форма №3) всех земельных участков, входящих в границы района, получают структуру площадей земельных угодий по административному району. Площадь земельных угодий района для увязки и контроля сопоставляется с ранее вычисленной общей площадью данного района, при этом должно соблюдаться следующее равенство:

$$\sum\sum p_{zyj} = P_{r,}^{K\ j}{}_{1}{}_{1} \qquad (11)$$

Далее в этой же последовательности суммируют площади земельных угодий всех районов в составе области и для контроля сопоставляют суммарную площадь земельных угодий по области с ее общей площадью, то есть:

$$\sum\sum p_{rj} = P_{o,}^{T\ j}{}_{1}{}_{1} \qquad (12)$$

Далее в этой же последовательности суммируют площади земельных угодий всех областей в составе республики, которая должна быть равна общей площади республики, то есть:

$$\sum\sum p_{oj} = P_{R,}^{N\ j}{}_{1}{}_{1} \qquad (13)$$

Следовательно, в отличие от вычисления общих площадей административно-территориальных подразделений по принципу «От общего – к частному», площади земельных угодий административно-территориальных подразделений определяются по принципу «От частного – к общему». При этом достоверность площадей земельных угодий на всех административно-территориальных уровнях практически определяется достоверностью их на уровне земельных участков.

Вопросы для самопроверки.

1. В каком порядке определяются площади административно-территориальных подразделений при учете земель?
2. Как понимается принцип вычисления площадей «От общего – к частному»?
3. Как определяется и увязывается общая площадь республики?
4. Как определяется и увязывается общая площадь области?
5. Как определяется и увязывается общая площадь района?
6. Как определяется и увязывается общая площадь населенного пункта?
7. Как определяется и увязывается общая площадь земельного участка?
8. Как понимается принцип вычисления площадей «От частного – к общему»?
9. Как определяется и увязывается площадь земельных угодий земельного участка?
10. Что такое экспликация земель земельного участка?
11. Как определяется и увязывается площадь земельных угодий населенного пункта?
12. Как определяется и увязывается площадь земельных угодий административного района?
13. Как определяется и увязывается площадь земельных угодий области?
14. Как определяется и увязывается площадь земельных угодий республики?

22. Учет земель в землевладении и землепользовании

Земельные участки (землепользования и землевладения) юридических и физических лиц являются основной земельно-кадастровой единицей, подлежащей государственному учету, и выступают в качестве исходной (первичной) единицы в народнохозяйственном учете. Наиболее высокие требования к качеству земельно-учетной информации предъявляются на уровне земельного участка. Земельно-учетная информация о **землепользовании и землевладении** должна быть достоверной, полной, достаточно разнообразной, современной, экономичной, с обязательным условием сопоставимости ее показателей во всех звеньях учета земель.

Учет количества и качества земель осуществляется в пределах земельного участка, при этом методика учета в зависимости от его целевого назначения, как правило, различна. Наиболее сложной она является для земель сельскохозяйственного назначения, где земля выступает в качестве главного средства производства, менее сложная – для земель несельскохозяйственного назначения.

Учет количества земель включает определение общей площади земельного участка, а также площадей земельных угодий в пределах его границ. Общие площади земельных участков определяются различными способами в зависимости от их целевого назначения, размеров, требуемой точности аналитическим способом по результатам полевых геодезических измерений и механическим и электронным (компьютерные технологии) - по картографической основе. Учет качества земель предусматривает определение площадей земельных угодий по их качественным характеристикам.

Учет земель в сельскохозяйственных предприятиях (фермерские и ширкатные хозяйства) представляет собой сложный и трудоемкий процесс, связанный со значительными затратами средств и времени. Методика учета земель определяется действием ряда факторов, важнейшими из которых являются:

- пространственное использование земли в сельском хозяйстве;
- графическая сущность земельного кадастра;
- виды земельного кадастра (основной и текущий);
- принципы ведения земельного кадастра;
- характером работ при учете земель (полевые, сезонные, камеральные);
- многообразие информации, получаемой при учете земель.

Пространственный характер использования земли в сельскохозяйственном производстве вызывает необходимость вести учет их на всей площади землепользования с фиксацией на картографическом материале (фотоплан) пространственного положения каждого контура земельного угодья. Эта особенность земли предопределила графическую сущность проводимого в стране земельного кадастра. Графическая сущность учета связана с картографированием земель сельскохозяйственных предприятий. Изготавливаемые фотопланы земельных участков позволяют, во-первых, получить наглядное пространственное положение всех земель хозяйства, во-вторых, служат основой для определения количества земель по видам земельных угодий и по каждому отдельному контуру.

Существенно отличаются методика выполнения и трудоемкость основного и текущего видов учета земель. Первый вид учета включает постановку новой съемки, изготовление картографического материала, полевые обследования земель, вычисление площадей, составление земельно-учетной документации. При текущем учете осуществляется только фиксация происшедших изменений в использовании земель и отображение их в земельно-учетной документации.

Важное влияние на методику учета земель оказывают принципы его ведения, предъявляя соответствующие требования к качеству информации. Во всех звеньях государственного учета земель подготовка информации должна производиться по единой методике, а показатели информации должны быть сопоставимыми. Достоверность (точность) информации, определяемая требованиями ее потребителей, диктует выбор соответствующих способов и методов ее получения. Качество информации неразрывно связано с процессом поддержания ее на уровне современности (воспроизводства), который вносит дополнительные элементы в методику учета земель. Экономичность учета земель предполагает выбор методики, связанной с минимальными затратами на его проведение.

На методику учета земель существенное влияние оказывает характер выполняемых работ. Часть из них выполняется в полевых условиях (причем некоторые виды работ носят сезонный характер), другая - в камеральных. Все виды работ выполняются в строгой технологической последовательности.

Взаимосвязь таких принципов земельного кадастра как достоверность и полнота сведений, их наглядность, документальность, современность, экономичность определяет необходимость подготовки качественной земельно-учетной информации на основе системного метода. Системная подготовка информации включает решение следующих комплексных вопросов в их взаимосвязи: подготовку информации с учетом современных требований к ее качеству (и прежде всего к точности); прогнозирование оптимальной точности земельно-учетной информации на перспективу; обновление (воспроизводство) информации с учетом перспективных требований к ее качеству.

Методика учета земель в сельскохозяйственных предприятиях включает последовательное выполнение следующих видов работ:

а)установление требований потребителей к качеству земельно-учетной информации;

б) подготовка планово-картографического материала;

в) агрохозяйственное обследование земель;

г) картометрические работы (вычисление площадей);

д) составление земельно-учетной документации хозяйства;

е)поддержание земельно-учетной информации на уровне современности.

Учет количества и качества земель в сельскохозяйственных предприятиях должен обеспечить сведения о количестве и качестве земли, хозяйственном их использовании. Учет количества включает определение общей площади землевладения и количества земель по видам угодий. Учет земель в хозяйствах, как правило, производится по планово-картографической основе соответствующего масштаба. В этой связи предварительно на хозяйство подготавливается картографическая основа (фотопланы), в орошаемой зоне масштаба 1:10000, в богарной зоне – 1:25000 и пастбищной – 1:100000. Картографическая основа может быть новой (по материалам новой аэро- или космосъемки), либо ранее созданной (по материалам прошлой аэро- или космосъемки). При дешифровке на новые фотопланы наносятся линейные элементы местности (оросительная, коллекторная и дорожная сети) и сооружения на них, а также в результате одновременно проводимого с дешифровкой фотопланов полевого агрохозяйственного обследования выявляются виды земельных угодий и фиксируются условными знаками. Если для учета земель используется прежняя картографическая основа (фотопланы прежних съемок), то она предварительно корректируется в соответствии с происшедшими на местности изменениями и осуществляется агрохозяйственное обследование земель.

При дешифрировании (или корректировке) фотопланов на земельный участок и полевом агрохозяйственном обследовании земель специалистом предварительно намечается маршрут обхода земельного участка с таким расчетом, чтобы просмотреть все без исключения контуры угодий на местности. При обследовании земель внимательно распознают виды земельных угодий каждого контура и соответствующими условными знаками земельные угодья отображаются на картографической основе. Особое внимание обращается на трансформацию земельных угодий (например, контур пашни трансформировался в фруктовые насаждения, контур пастбища освоен под пашню и т.д.). Ошибки в установлении вида угодья должны быть исключены, так как они повлекут за собой по-

грешности в определении площадей угодий, в планировании сельскохозяйственного производства, в исчислении платежей за использование земель, в оценке хозяйственной деятельности и эффективности землепользования в целом. Если какие-то элементы ситуации местности, отображенные на используемом картографическом материале, к моменту обследования земель ликвидированы (например, ороситель, полевая дорога, полевой стан и т.д.), то они на картографической основе зачеркиваются. Если имеются вновь появившиеся объекты, но не отображенные на картографическом материале, то они по результатам измерений на местности наносятся на картографическую основу. Все исправления на картографической основе производятся красной тушью.

При полевом обследовании земель проверяется ширина линейных элементов местности: оросительной, коллекторной и дорожной сетей, а также межников. Линейные элементы шириною до 10 метров на картографической основе показываются одной линией с указание ширины. Ширина линейных элементов до 4 метров на картографическом материале не указывается, а при вычислении площадей принимается равной 3 метрам. Линейные элементы ситуации местности шириною более 10 метров на картографическом материале отображаются в масштабе плана двойной линией.

По завершению агрохозяйственного обследования земель работа проверяется более опытным специалистом (главным специалистом, начальником отряда или партии и т.д.), при этом контролем в поле охватывается не менее 15-20% обследованной площади. При положительной оценке работы она утверждается проверяющим лицом (в случаях выявления ошибок работа возвращается на исправление) и приступают к поконтурному вычислению площадей земельных угодий и составлению экспликации земель хозяйства.

Поконтурное вычисление площадей осуществляется с целью определения площадей и установления структуры земельных угодий в хозяйстве. Вычисление площадей контуров осуществляется с использованием компьютерных технологий и с составлением ведомости поконтурного вычисления площадей земельных угодий (форма №3) (табл.16). Предварительно на картографической основе хозяйства (плане землепользования) подписываются номера контуров земельных угодий. Нумерация не должна содержать дублирования или пропуска номеров.

Таблица 16.
(Форма 3)

Ведомость
поконтурного вычисления площадей земельного участка _____ _____ района _____ области

№ контура	Площадь вычисленная	Поправка + -	Площадь увязанная	В том числе											
				пашня		сады	виноградники	ягодники	плодопитомники	тутовники	цитрусовые	залежи		сенокосы	пастбища
				орошаемая	богарная							орошаемые	богарные		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1.															
2.															
Всего															

В том числе															
приусадебные		земли в стадии мелиоративной подготовки	леса	полезащитные лесные	насаждения по оврагам, берегам реки водоемов	насаждения по пескам	вырубки и гари	кустарники	болота	реки и ручьи	моря и озера	водохранилища,	каналы, коллекторы	дороги и прогоны	постройки, дворы, улицы	прочие земли
Всего	под постройками															
17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33

В графе 1 ведомости записываются порядковые номера контуров угодий от первого до последнего в пределах земельного участка. Если количество контуров превышает одну страницу ведомости, то последняя строчка каждой страницы ведомости принимается в качестве итоговой, с указанием суммы площадей контуров, записанных на данной странице. Производится это с целью ведения постраничного контроля вычислений.

Далее, в графе 2 ведомости фиксируются вычисленные общие площади контуров угодий и суммируются по итоговой строке (по каждой странице ведомости или по земельному участку хозяйства в целом). Суммарная площадь контуров в целом по хозяйству сравнивается с теоретической площадью земельного участка хозяйства (см. п.19). Если расхождение (невязка) между суммарной площадью контуров угодий и общей теоретической площадью хозяйства находится в допустимых пределах, то невязка разбрасывается с обратным знаком на контуры пропорционально их площадям, то есть производится увязка площадей контуров с теоретической общей площадью земельного участка хозяйства. В противном случае, вычисление площадей контуров проверяется и при необходимости производится заново. Поправки, вводимые с обратным знаком в вычисленные площади контуров записываются в графе 3.

В графе 4 приводятся увязанные общие площади контуров земельных угодий. Их сумма по всему земельному участку хозяйства должна быть равной его теоретической (ранее увязанной) общей площади.

Далее по каждому контуру в графах 5-33 записываются площади нетто (чистые) видов угодий, которые имеются в данном контуре. Например, увязанная общая площадь контура №1 составляет 12,5 га., в том числе 0,15 га под оросителями (графа 30), 0,10 га – под дорогами (графа 31) и остальная площадь контура – 12,25 га – под пашней орошаемой (графа 5). Таким же образом обрабатываются все остальные контуры земельного участка.

Итоговая строка ведомости поконтурного вычисления площадей земельных угодий в целом по хозяйству показывает его структуру на момент проведения учета земель. Данные этой строки представляют собой экспликацию земель хозяйства (табл.17).

В заключении вычисления площадей земельных угодий по ним составляется ведомость трансформации (табл. 18).

Земельно-учетная документация по земельному участку (хозяйству) включает откорректированный план землепользования или землевладения (фотоплан), ведомость поконтурного вычисления площадей земельных угодий хозяйства, экспликация земель хозяйства, ведомость трансформации земельных угодий хозяйства сравнительно с данными предшествовавшего учета земель.

Таблица 17.

ЭКСПЛИКАЦИЯ ЗЕМЕЛЬ

хозяйства _____ _____ района _____ области
по состоянию на ___ _____ 2010 г.

№ п.п.	Виды земельных угодий	Площадь, га	В %
1	2	3	4
1.	Пашня в т.ч. орошаемая		
2.	Залежи в т.ч. орошаемые		
3.	Многолетние насаждения в т.ч. орошаемые		
4.	Сенокосы в т.ч. орошаемые		
5.	Пастбища в т.ч. орошаемые		
	Всего сельскохозяйственных угодий в т.ч. орошаемых		
6.	Приусадебные земли в т. ч. под постройками		
7.	Леса		
8.	Кустарники		
9.	Пески		
10.	Реки, ручьи		
11.	Моря и озера		
12.	Водохранилища, озера		
13.	Болота		
14.	Каналы, коллекторы		
15.	Дороги, скотопрогоны		
16.	Постройки, улицы, дворы		
17.	Прочие земли		
	ИТОГО		100%

Таблица 18.

ВЕДОМОСТЬ
трансформации земельных угодий хозяйства _____
_____ района _____ области за период с _____ по _____

№ п.п.	Виды земельных угодий	Площадь, га			
		по состоянию на _____	трансформация		на текущий момент
			+	-	
1	2				4
1.	Пашня в т.ч. орошаемая				
2.	Залежи в т.ч. орошаемые				
3.	Многолетние насаждения в т.ч. орошаемые				
4.	Сенокосы в т.ч. орошаемые				
5.	Пастбища в т.ч. орошаемые				
	Всего сельскохозяйственных угодий, в т.ч. орошаемых				
6.	Приусадебные земли в т. ч. под постройками				
7.	Леса				
8.	Кустарники				
9.	Пески				
10.	Реки, ручьи				
11.	Моря и озера				
12.	Водохранилища, озера				
13.	Болота				
14.	Каналы, коллекторы				
15.	Дороги, скотопрогоны				
16.	Постройки, улицы, дворы				
17.	Прочие земли				
	ВСЕГО				

Поддержание земельно-учетных данных по землевладению или землепользованию (земельному участку) на уровне современности осуществляется землевладельцем, землепользователем или

арендатором, который обо всех изменениях в структуре земельных угодий и ситуации местности своевременно сообщает в районный отдел по земельным ресурсам и государственному кадастру. На основании этих сведений специалисты районного отдела по земельным ресурсам и государственному кадастру вносят коррективы в земельно-учетную документацию по соответствующему земельному участку.

Учет земель в несельскохозяйственных землепользованиях и землевладениях менее сложный ввиду незначительного количества видов земельных угодий в земельных участках. По размерам земельные участки преимущественно небольшие (участки индивидуальной жилой застройки, земли под объектами торговли и сферы услуг, общественно-деловые офисы и т.д.). Учет земель данных землевладений и землепользований осуществляется в рамках учета земель населенных пунктов (городов, поселков городского типа, сельских населенных пунктов).

Вопросы для самопроверки.

1. Что является содержанием учета земель в землевладении и землепользовании?
2. Каковы основные отличия ведения учета земель на предприятиях, организациях и учреждениях сельскохозяйственной и несельскохозяйственной специализации?
3. Назовите порядок выполнения работ при учете земель сельскохозяйственного назначения.
4. Какие требования предъявляются к качеству учета земель?
5. Как осуществляется подготовка картографической основы для учета земель?
6. Что включает агрохозяйственное обследование при учете земель?
7. Какие картометрические работы проводятся при учете земель?
8. Что такое экспликация земель и как она составляется?
9. Какая документация составляется при учете земель в землевладении и землепользовании?

23. Учет земель в населенных пунктах

Учет земель населенных пунктов является составной частью государственного учета земель единого фонда страны, который, в

свою очередь, является составной частью проводимого в республике государственного земельного кадастра.

Учет земель населенных пунктов имеет специфические особенности, обусловленные многоцелевым характером использования этих земель, размером и конфигурацией земельных участков, способов определения и увязки площадей. Его ведение осуществляется с целью определения площади этой категории земель, а также определения общих площадей земельных участков с классификацией земель по угодьям.

Данные учета земель населенных пунктов необходимы для:

- ведения государственного земельного кадастра;
- регулирования земельных отношений;
- регистрации прав на земельные участки;
- планирования развития территории населенных пунктов;
- составления баланса (отчета) земель по категории населенных пунктов;
- разрешения земельных споров;
- осуществления сделок с земельными участками, разрешенных земельным законодательством, включая ипотеку, аренду и т.д.;
- оценки земель населенных пунктов;
- исчисления величины земельного налога;
- исчисления величины компенсации ущерба при изъятии земельного участка или его части;

Учет земель населенных пунктов осуществляется территориальными кадастровыми службами Госкомземгеодезкадастра в следующей последовательности. Вначале, как самостоятельное мероприятие в рамках ведения кадастра земель населенных пунктов, устанавливаются границы города (поселка) в натуре и геодезическими способами определяются координаты точек поворотов границы. Материалы установления границы города (поселка) в установленном порядке утверждаются в городском (районном) хокимияте. Каталоги координат точек поворотов границы города, поселка, графическая основа с нанесенными точками поворотов границы и др. являются исходными данными для вычисления общей площади населенного пункта. Определению площадей населенных пунктов также предшествует кадастровое кодирование земельных участков с выделением кадастровых полигонов, зон, массивов, кварталов, блоков и земельных участков, с которыми в дальнейшем согласуются процессы определения и увязки площадей.

Для городов и поселков определение площадей, как правило, включает предварительную разбивку территории на административные районы (полигоны), зоны, массивы, кварталы и блоки с дальнейшим определением и увязки их площадей. Определение общих площадей города (поселка),зоны, массивов, кварталов, блоков и земельных участков осуществляется по принципу «От общего – к частному», а площадей земельных угодий – по принципу «От частного – к общему».

Для определения и увязки площадей земельных участков, а также земельных угодий, территория города (посёлка) в зависимости от её размера разбивается на кадастровые районы (полигоны), зоны, массивы, кварталы, блоки. Разбивка осуществляется в соответствии с кадастровым делением территории города (поселка) – (рис. 10).



Рис. 10. Кадастровое кодирование территорий городов (поселков).

Территория города принимается в качестве кадастровой единицы. Схема разбивки территории крупных городов, имеющих в

своих границах административные районы, имеет вид: кадастровая региональная единица (вся территория города), кадастровые районы (полигоны) города (административные районы города), кадастровые зоны (части административного района), кадастровые массивы (функциональные зоны города), кадастровые кварталы (махалля, отдельные крупные промышленные предприятия и др.), кадастровые блоки (части площади махалля, промышленных предприятий и др.), кадастровые земельные участки.

Территории городов областного подчинения принимаются в качестве кадастровых районов. Схема разбивки территории города областного подчинения, не имеющего деления на городские административные районы, имеет следующий вид: кадастровый район (вся территория города); кадастровые зоны (части площади города); кадастровые массивы (функциональные зоны города, площади нескольких махаллей, производственных объектов и др.); кадастровые кварталы (площади махалли, отдельных крупных промышленных предприятий и др.); кадастровые блоки (части площади махалли, промышленных предприятий и др.) – кадастровые земельные участки (земельные участки).

Схема разбивки территории города районного подчинения и поселка городского типа имеет следующий вид: кадастровая зона (вся территория города районного подчинения или поселка городского типа); кадастровый массив (часть города или поселка), кадастровый квартал (площадь махалли, площади крупных контуров земельных угодий других функциональных зон); кадастровый блок (часть площади махалли, площади ряда мелких земельных участков другого целевого назначения); кадастровые земельные участки (земельные участки).

Территория сельского населенного пункта принимается за кадастровый массив, который затем делится на кадастровые кварталы, кадастровые блоки и кадастровые земельные участки.

Общая площадь города (поселка) определяется, как правило, аналитическим способом по координатам поворотных точек его границы. В отдельных случаях, когда граница на местности не установлена, его общая площадь может быть определена графо-аналитическим способом по координатам поворотных точек границы, графически снятых (определенных) с картографической основы либо определенных с нее с помощью компьютерных технологий. Координаты точек поворотов границы города (поселка) выписыва-

ются из материалов установления границы и формируются в виде каталога.

При аналитическом и графо-аналитическом способах общая площадь города (поселка) населенного пункта вычисляется по известным формулам (1) и (2). Вычисление производится на компьютере по соответствующей программе. Точность вычисления общей площади определяется точностью определения координат поворотных точек его границы, погрешности которых зависят от точности применяемых геодезических инструментов и приводятся в техническом отчете по установлению границы города (поселка).

Кадастровый квартал обычно включает несколько кварталов застройки в микрорайоне (многоэтажная жилая застройка) и в махалле (индивидуальная жилая застройка), а в производственной зоне – земельные участки ряда производственных предприятий . При формировании кадастрового квартала допускается включать в него несколько сотен земельных участков (первичных учетных единиц) в зависимости от их размеров. Однако при таких допусках возникают сложности в техническом отношении: при определении площадей контуров возможны их пропуски, а в случае получения недопустимой невязки при определении площадей весьма сложно выявить контур (или несколько контуров), площадь которого определена с недопустимой погрешностью. Это диктует необходимость деления кадастрового квартала на блоки, в пределах которых будут вычисляться и увязываться площади земельных участков – первичных учетных единиц. При формировании блоков в их границы следует включать по 30 – 50 первичных учетных единиц (земельных участков). Для кварталов застройки в микрорайонах площадь блока будет составлять 5 -25 га, а для индивидуальной жилой застройки (махалли) –2–5 га. Кадастровые кварталы могут включать до 10 и более блоков в зависимости от среднего размера земельных участков.

Границы кадастрового квартала на местности обычно совмещаются с границами кварталов застройки – осями дорог, уличной водосборной сети, каналов. Границы блоков внутри кадастровых кварталов совмещаются также с границами кварталов застройки – осями дорог, каналов.

Кадастровые массивы включают компактно 8-10 кадастровых кварталов, то есть их площади находятся в пределах 30-200 га в районах многоэтажной застройки и 15-50 га – в районах старой застройки. При этом границей кадастрового массива являются внеш-

ние границы кадастровых кварталов, включенных в массив и формирующие его контур.

Кадастровые зоны, в свою очередь, включают компактно по 8-10 кадастровых массивов. В районах многоэтажной застройки их площадь будет составлять 240-2000 га и старой застройки –120-500 га. Границей кадастровой зоны являются внешние границы массивов, включенных в кадастровую зону, формирующие ее контур.

Кадастровые районы (полигоны) могут включать компактно по 3-5 кадастровых зон. В районах многоэтажной застройки их площадь будет составлять 720-10000 га и старой застройки – 360-2500 га. Границей полигона являются границы внешних кадастровых зон, включенных в полигон, формирующие его контур. Целесообразно границы полигонов совмещать с границами административных районов в крупных городах. Территория города, в зависимости от его размера, может включать 2-10 и более полигонов.

Границы намеченных кадастровых кварталов, массивов, зон и полигонов фиксируются на плане города (поселка) соответствующими условными знаками, производится их кадастровое кодирование. Составляется схема (шахматка) расположения полигонов, зон, массивов и кадастровых кварталов в границах города (поселка). Границы их на местности фиксируются геодезическими пунктами, точки поворотов границы закрепляются и геодезическими способами определяются их координаты. Составляются каталоги координат точек поворотов границ кварталов, массивов, зон, полигонов.

Определение площадей кадастровых полигонов (районов), кадастровых массивов, зон и кварталов производится в порядке, рассмотренном в п.21. Вычисленные площади полигонов увязываются в общей площади города (поселка). Невязка в площадях определяется по формуле:

$$F = \Sigma P_п - P_г < f_д, \qquad (14)$$

где f – практическая невязка;

$P_п$ - вычисленная площадь полигона;

$P_г$ - площадь увязанная города (поселка);

$f_д$ - допустимая невязка.

Если практическая невязка допустимая, то она разбрасывается на площади полигонов с обратным знаком пропорционально их площадям. В противном случае вычисление площадей полигонов производится заново. Увязка производится в ведомости соответствующей формы (табл. 19).

Вычисленные площади кадастровых зон увязываются в общей (увязанной) площади полигона с составлением ведомости соответствующей формы (табл.20).

Таблица 19.

ВЕДОМОСТЬ

увязки общих площадей кадастровых районов в площади города

№ кадастрового района (полигона)	Код кадастровых районов (полигонов)	Площадь вычисленная, га	Невязка, га	Площадь увязанная, га
1	2	3	4	5
Всего по городу				

Увязку произвел_____

Ф.И.О., должность

_____2010_г

Таблица 20.

ВЕДОМОСТЬ

увязки общих площадей кадастровых зон в площади кадастрового района №

№ кадастровых зон	Код кадастровых зон	Площадь вычисленная, га	Невязка, га	Площадь увязанная, га
1	2	3	4	5
Всего по району (полигону)				

Увязку произвел_____

Ф.И.О..должность

_____2010_г.

Таблица 21.

ВЕДОМОСТЬ
увязки общих площадей кадастровых массивов в площади кадастровой зоны №

№ кадастровых массивов	Код кадастровых массивов	Площадь вычисленная, га	Невязка, га	Площадь увязанная, га
1	2	3	4	5
Всего по зоне				

Увязку произвел_____
Ф.И.О., должность
_____2010__г

Таблица 22.

ВЕДОМОСТЬ
увязки общих площадей кадастровых кварталов в площади кадастрового массива №

№ кадастрового квартала	Код кадастровых кварталов	Площадь вычисленная, га	Невязка, га	Площадь увязанная, га
1	2	3	4	5
Всего по массиву				

Увязку произвел_____
Ф.И.О., должность
_____2010_г.

Вычисленные площади кадастровых массивов увязываются в общей (увязанной) кадастровой площади зоны. Увязка площадей

производится в том же порядке с составлением ведомости соответствующей формы (табл.21).

Аналогично вычисленные площади кварталов увязываются в общей (увязанной) площади массива. Составляются соответствующей формы (табл.22).

В пределах каждого кадастрового квартала (или блока), выделенного на плане города (поселка), наносятся в соответствии с условными знаками границы всех земельных участков и их кадастровые номера. При этом незарегистрированным земельным участкам присваиваются условные кадастровые коды, которые также подписываются на плане. Общие площади земельных участков определяются по результатам промеров на местности, либо по данным инструментальной съемки. Если земельные участки, особенно в части города старой застройки и сельских населенных пунктах, имеют криволинейные границы, то площади их определяются преимущественно механическим способом по фотопланам (планиметрами, палетками) или с применением компьютерной технологии.

Таблица 23.

ВЕДОМОСТЬ

увязки общих площадей земельных участков в площади кадастрового квартала № ___

№ земельных участков	Код земельных участков	Площадь вычисленная, га	Невязка, га	Площадь увязанная, га
1	2	3	4	5
Всего по кварталу				

Увязку произвел_____

Ф.И.О., должность

_____2010__г

Увязка вычисленных площадей земельных участков в общей площади кадастрового квартала (а при необходимости - блока) производится аналогично увязке кварталов, массивов (табл.23).

В случаях, если площади земельных участков небольшие (часть старой застройки населенных пунктов), то кадастровый квартал делится на 2-5 кадастровых блоков, площади которых определяются и увязываются в границах квартала, и в дальнейшем определение и увязка площадей земельных участков осуществляется в пределах кадастровых блоков.

Площади земельных угодий определяются по каждому земельному участку в соответствии с принятой и утвержденной классификацией земель населенных пунктов. Вычисление площадей земельных угодий по каждому земельному участку производится на основании натурных измерений или по картографическому материалу соответствующего масштаба. Результаты вычисления записываются в ведомости соответствующей формы, вычисленные площади земельных угодий по каждому земельному участку увязываются в его общей площади.

После обработки данных всех земельных участков кадастрового квартала (блока) делается итоговая запись суммы общих площадей земельных участков и суммы площадей земельных угодий по видам. Производится контроль по итоговой строке. Если в пределах кадастрового квартала находится значительное количество земельных участков (более одной страницы ведомости), то целесообразно осуществлять постраничный контроль. Площади земельных угодий земельных участков по другим кадастровым кварталам определяются аналогично (табл.24).

После обработки данных всех земельных участков по всем кадастровым кварталам массива производится итоговая запись вычислений площадей земельных угодий по кадастровому массиву. Аналогично, после обработки данных всех кадастровых массивов в пределах кадастровой зоны производится итоговая запись вычислений площадей земельных угодий по кадастровой зоне. И, наконец, после обработки данных всех кадастровых зон в пределах полигона производится итоговая запись вычислений площадей земельных угодий по полигону. В табл. 24 приведена схема кодирования полигонов (NN), зон (Z), массивов (M), кварталов (K).

По завершению обработки всех полигонов производится итоговая запись вычислений площадей земельных угодий по го-

роду (поселку), составляется ведомость соответствующей формы - экспликация земель населенного пункта (табл.25).

Земельно-учетная информация представляется в графической, текстовой и электронной формах. Материалы согласуются в местными органами власти (хокимиятом) и утверждаются территориальной кадастровой службой Госкомземгеодезкадастра.

Таблица 24

ВЕДОМОСТЬ

вычисления площадей земельных угодий города (поселка), га

№ земельных участков	Площадь земельного участка	Земельные угодья																	
							В том числе								В том числе				
		Постройки, дворы	Сооружения	Улицы, проезды, тротуары	Площади, бульвары, площадки	Пашня	Общественные огороды	Индивидуальные огороды	Теплицы	Парники	Лимонарии	Учебно-опытные поля	Цветники, клумбы	Многолетние насаждения	Сады	Виноградники	Тутовники	Питомники	Рощи
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
Полигон01 – Зона 01 – Массив 01 - Квартал 01 или 01-01-01-01																			
всего																			
01-01-01-02																			
всего																			
	01-01-01- n-й (квартал)																		

всего																			
01 - 01 - 02- 01																			
.....																			
.....																			
N-й полигон – Z-й зона – M-й массив – K-й квартал или N-Z-M-K																			
всего																			
Итого по городу																			

Продолжение таблицы 24

Земельные угодья													
Приусадебные земли		Лесокустарники	В том числе		Кустарники	Земли под водными объектами	В том числе						
всего	В т.ч. под постройками		Леса	Защитные лесонасаждения			Водохранилище	Озера, пруды	Реки, ручьи	Болота	Колодцы	Каналы, арыки	Коллекторы
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
01-01-01-01													
.....													
N-й полигон – Z-й зона – M-й массив – K-й квартал или N-Z-M-K													

Продолжение таблицы 24

Земельные угодья													
Нарушенные земли	В том числе								земли под иными объектами	В том числе			резервные земли
	насыпи	отвалы	карьеры	овраги	карьеры	выемки	занятые мусором	загрязненные		свалки промышленные	свалки бытовые	кладбища	
35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
01-01-01-01													
.....													
.....													
N-й полигон – Z-й зона – M-й массив – K-й квартал или N-Z-M-K													

Таблица 25.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

земель населённого пункта_____

района, области

по состоянию на _____

№ п.п	Вид земельного угодья	Площадь, га	Примечание
1	2	3	4
1	Постройки, дворы		
2	Приусадебные земли		
3	Сооружения		
4	Улицы, проезды, тротуары		
5	Площади, бульвары, площадки		

6	Пашня		
7	Многолетние насаждения, в том числе: Сады Виноградники Тутовники Плодопитомники Рощи		
8	Леса		
9	Защитные лесные насаждения		
10	Кустарники		
11	Водные объекты		
12	Нарушенные земли		
13	Кладбища и свалки		
14	Городские (поселковые) земли, не предоставленные в пользование(резервные)		
	ВСЕГО ПО ГОРОДУ (ПОСЁЛКУ)		

Вычисление площадей земельных угодий произвел_____(Ф.И.О)
должность, подпись
Вычисление площадей земельных угодий проверил _____(Ф.И.О.)
должность, подпись
Начальник службы кадастра недвижимости _____(Ф.И.О.)
должность, подпись

Данные учета площадей городов (поселков) обновляются (вычисляются заново по новой картографической основе или наземной съемки) при основном виде учета земель населенных пунктов (примерно, через 15-25 лет) и корректируются по мере происходящих изменений в ситуации местности и фиксации текущих изменений (текущий вид учета земель).

По завершению учета земель населенного пункта формируется документация по учету его земель. В состав документации входит: план населенного пункта (города, поселка городского типа, сельского населенного пункта) с установленными его границами (и зафиксированными на местности); ведомость вычисления общей площади населенного пункта, его зон, массивов, кадастровых кварталов и земельных участков; площади земельных угодий земельных

участков, кадастровых кварталов, массивов, зон и населенного пункта в целом; экспликация земель населенного пункта, ведомость трансформации земельных угодий за отчетный период.

Вопросы для самопроверки.

1. Для чего производится учет земель населенных пунктов?
2. В чем состоят особенности учета земель населенных пунктов?
3. Кем осуществляется учет земель населенных пунктов?
4. Назовите порядок учета земель населенных пунктов.
4. Назовите порядок кадастрового кодирования земельных участков при учете земель населенных пунктов.
5. Назовите структуру кадастрового кодирования земельных участков населенных пунктов?
6. Какими способами устанавливается граница населенного пункта?
7. Как определяется общая площадь населенного пункта?
8. Как определяются общие площади зоны, массива, кадастрового квартала, кадастрового блока, земельного участка в населенном пункте при учете земель?
9. Как определяются площади земельных угодий земельного участка, кадастрового блока, кадастрового квартала, массива, зоны в населенном пункте?
10. Как составляется экспликация земель населенного пункта?
11. Какими способами поддерживаются на уровне современности земельно-учетные данные населенного пункта?

24. Отчет о состоянии и использовании земель населенных пунктов (города, поселка)

Значительная роль в использовании земельных ресурсов страны отводится населенным пунктам (городам, поселкам городского типа, сельским населенным пунктам). Земли городов и поселков (без сельских населенных пунктов) составляют 230,6 тыс. га, а сельских населенных пунктов 692,7 - тыс.га, а в общей сложности категория земель населенных пунктов составляет 913,1 тыс.га или 2,1% всего земельного фонда страны.

Рациональное и эффективное использование этой категории земель играет важную роль в жизнедеятельности населения, их использо-

вание имеет социально-экономическую и экологическую сущность. Эти земли являются местом обитания практически всего населения страны, здесь в основном сосредоточена большая часть промышленности, транспорта, связи и обороны, объекты которых составляют экономическую основу общества, а функционирование их обусловливает определенное воздействие на окружающую среду. Поэтому без надлежащего учета земель городов и поселков, а также информации о их состоянии и использовании практически невозможно составить в целом общую картину существующего и перспективного использования земельных ресурсов страны.

Особенностью категории земель населенных пунктов, государственного учета земель этой категории, состояния и использования их является то, что в границах городов и поселков помимо селитебных земель находятся земли ряда других категорий, в том числе промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения. Эта особенность требует при государственном учете земель населенных пунктов одновременно учитывать в их составе и земли других категорий с последующим анализом их использования в пределах границ населенного пункта и составления отчетов. Поэтому настоящая методика составления отчета о состоянии и использовании земель города (поселка) с одной стороны базируется на методике определения их общих площадей и площадей земельных угодий (экспликации земель города, поселка), а с другой предполагает и одновременный анализ состояния и использования земель других категорий.

Информация о состоянии и использовании земель городов и поселков имеет широкое практическое применение при:

- регистрации прав на земельные участки в населенных пунктах;
- оценке земель населенных пунктов;
- исчислении земельного налога;
- функционировании ипотеки;
- осуществлении сделок с земельными участками, разрешенных земельным законодательством;
- исчислении величины компенсации ущерба при изъятии земельного участка или его части;
- разрешении земельных споров;
- планировании развития территории населенных пунктов;
- регулировании земельных отношений в населенных пунктах;

- составлении баланса (отчета) земель по категории населенных пунктов;

- ведения Единой системы государственных кадастров.

Исходным материалом для составления отчета о состоянии и использовании земель города (поселка) являются результаты государственного учета земель населенных пунктов - вычисления общих площадей города (поселка) и земельных угодий (экспликация земель). Отчет составляется ежегодно по состоянию на 1 января текущего года территориальными кадастровыми службами Госкомземгеодезкадастра.

Установление структуры земельных участков по категориям земель необходимо для того, чтобы определить, сколько земель и по каким категориям входят в состав (границы) города (или поселка). При этом определяется не только общая площадь земель по различным категориям, но и площади земельных угодий в их составе. Это необходимо, во-первых, для дальнейшего составления годового Отчета о состоянии и использовании Земельного фонда страны в целом и, во-вторых, для анализа структуры земельных угодий в границах города (поселка), для анализа возможных вариантов дальнейшего развития населенного пункта, составления генерального плана развития города или реконструкции поселка. Отчет базируется на современных и качественных материалах государственного учета земель, должен отвечать требованиям пользователей информации в достоверности, полноте и детальности учетных данных. Особыми пользователями земельно-учетной информации населенных пунктов являются налоговые службы, хокимияты, проводящие конкурсы на приобретение прав на земельные участки для индивидуального жилищного строительства, Госкомимущество, регулирующее функционирование рынка недвижимости, ипотечные службы и др.

Вначале составляется структура земельных участков по категориям земель (табл.26). Необходимые кадастровые номера (коды) земельных участков и их увязанные площади берутся из материалов вычисления площадей города (поселка). Например, площадь земельного участка, имеющего целевое назначение «промышленность», будет записана в графу 4 табл. 26. После обработки всех земельных участков посередине ведомости делается общая итоговая запись: «Всего земель в границах города (поселка) по категориям». Таким образом, итоговая строчка табл. 26 дает информа-

цию: об общей площади города (поселка), которая должна соответствовать увязанной площади в материалах вычисления площади города (поселка); о площадях земель по всем категориям, которые имеют место в границах города (поселка), то есть о структуре земель города (поселка) по категориям земель.

Однако, информации о площади города (поселка) и структуре земель по их категориям недостаточно для полного анализа состояния и использования земель города (поселка). Для этого необходима также структура земельных угодий по каждой категории земель, представленных в границах города (поселка). С этой целью вначале устанавливается структура земельных угодий категории земель сельскохозяйственного назначения в границах города (поселка). С этой целью заполняется ведомость (табл.27), данные для которой выбираются из материалов вычисления общих площадей и площадей земельных угодий города (поселка).

В первую графу записываются номера (коды) земельных участков, во вторую – их общие площади, в последующие графы – площади земельных угодий. Затем делается итоговая запись в ведомости относительно всего города (поселка). Результаты этой итоговой записи показывают структуру угодий земель категории сельскохозяйственного назначения в пределах границы города (поселка).

Аналогично заполняются ведомости угодий земель категорий населенных пунктов (табл.28), промышленности и транспорта (табл.29), природоохранного, рекреационного и оздоровительного назначения (табл.30), водного и лесного фонда (табл. 31) в пределах границы города (поселка). Результаты итоговых записей показывают структуру угодий каждой категории земель в границах города (поселка).

Далее осуществляется анализ структуры земель города (поселка) по правовой принадлежности земельных участков: по видам собственности на землю, функциональному назначению земель и экономическим показателям их использования (табл.32), по видам прав на земельные участки (табл. 33), структура земель по наличию сервитутов (табл.34), по наличию ограничения прав на использование земель (табл.35).

Таблица 26.

СТРУКТУРА

земельных участков населенного пункта (города, поселка) _____ по категориям земель, га

№№ земельных участков	Площадь земельных участков, га	В том числе земли категории							В	В том числе		
		населенных пунктов	промышленности, транспорта связи, обороны и иного назначения	Сельскохозяйственного н	природоохранного, оздоровительного, рекреационного назначения	природных и исторических памятников культуры	лесного фонда	водного фонда		собственность, пользование, владение, аренда	Ограничения	сервитуты
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
Всего												

Таблица 27.

СТРУКТУРА

земель категории сельскохозяйственного назначения города (поселка) _____, га

№№ земельных участков	Площадь земельного участка	Пашня орошаемая	В том числе					Теплицы	Многолетние насаждения	В том числе				Залежи	Пастбища	Пруды, озера	Прочие, неиспользуемые в сельском хозяйстве земли
			ширкатов	фермерских хозяйств	дехканских хозяйств	индивидуальные огороды	опытных полей и учхозов			Сады	Виноградники	Тутовники	Рощи				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Всего																	

Таблица 28.

СТРУКТУРА

земель категории населенных пунктов города (поселка)_____, га

№№ земельного участка	1				
Площадь земельного участка	2				
Индивидуальные	3				
Придомовые много квартирных домов	4				
В том числе: государственные	5				
ведомственные	6				
приватизированные	7				
кооперативные	8				
В том числе: коммунально-бытовые	9				
торговые	10				
детские	11				
школьные	12				
учебные	13				
научные и проектно-изыскательские	14				
административно управленческие	15				
здравоохранения	16				
физкультурно-оздорови-тельные и спортивные	17				
общественного питания	18				
обслуживания транспорта	19				
общественные гаражи и другие товарищества	20				
общественные культовые	21				
культурно-просветительские	22				
общественные (Ватанпарвар и др.)	23				
Иные строения и сооружения	24				
Все-го					

Предприятия, организации, учреждения, заведения

Продолжение таблицы 28.

			25	Земли общего пользования		В том числе
			26	Площади	В том числе	
			27	Улицы		
			28	Переулки		
			29	Проезды		
			30	Дороги		
			31	Набережные		
			32	Парки		
			33	Лесопарки		
			34	Скверы		
			35	Бульвары		
			36	Газоны		
			37	Цветники		
			38	Площадки детские, спортивные, хозяйственные		
			39	Водоемы, озера		
			40	Пляжи		
			41	Свалки (полигоны) для захоронения промышленных отходов		
			42	Свалки бытовых отходов		
			43	Кладбища		
			44	Оросительная (арычная) сеть		
			45	Дренажная, водоотводящая сеть		
			46	Земли свободные от застройки и непредоставленные в пользование		

Таблица 29.

СТРУКТУРА

земель категории промышленности, транспорта, связи, обороны и иного назначения, га

№№ земельных участков	1																				Все-го
Площадь земельного участка	2																				
Земли промышленности	3																				
В том числе	энергетическая	4																			
	топливная	5																			
	горнодобывающая	6																			
	металлургическая	7																			
	химическая	8																			
	сельскохозяйственное машиностроение	9																			
	автомобильное машиностроение	10																			
	Агроперерабатывающая	11																			
	текстильная	12																			
	легкая	13																			
	строительная	14																			
	авиационная	15																			
	электронная	16																			
Земли транспорта		17																			
В том числе	железнодорожного	18																			
	автомобильного	19																			
	Воздушного	20																			

Продолжение таблицы 29.

				21	речного (водного)	В том числе
				22	трубопроводного	
				23	подземного	
				24	Земли связи	
				25	предприятия и сооружения связи	В том числе
				26	предприятия и сооружения радиовещания	
				27	предприятия и сооружения телевидения	
				28	предп. и сооруж. космического обеспечения и информатики	
				29	Земли обороны и режимных зон	
				30	объектов Министерства обороны	В том числе
				31	объектов Службы национальной безопасности	
				32	объектов Министерства внутренних дел	
				33	объектов министерства по чрезвычайным ситуациям	
				34	объектов режимных зон	
				35	Прочие земли	
				36	не распределенные земли	В том числе
				37	резервные	
				38	нарушенные	

Таблица 30.

СТРУКТУРА

земель категорий природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения , га

№№ земельных участков	Площадь земельного участка	В том числе															
		Земли особоохраняемых природных территорий	В том числе										Земли оздоровительного назначения	В том числе			
			лесозащитные насаждения	водо-охранные зоны рек и водоемов	ботанические сады	природоохранные парки	памятники природы	зоны санитарной охраны	Заповедники	заказники	национальные парки	дендрологические парки		природные лечебные водные источники	грязелечебницы-санатории	климатические (бальнеологические)	оздоровительные охранные зоны
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Все-го																	

Продолжение таблицы 30

В том числе																		
Земли рекреационного назначения	В том числе												Земли историко-культурного назначения	В том числе				
19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38

Таблица 31.

СТРУКТУРА

земель категорий водного и лесного фонда, га

№№ земельных участков	Площадь земельного участка	Земли водного фонда	В том числе								Земли занятые лесопосадками	В том числе		
			Реки	Озера	Болота	Гидротехнические сооружения	Полосы отвода по берегам, водоемов, каналов, коллекторов	Водохранилища	Каналы	Коллекторы	Скважины вертикального дренажа	Колодцы		Земли покрытые лесами	для нужд лесного хозяйства и промышленности	для нужд лесного хозяйства, но не используемые в настоящее время
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
Всего																

Таблица 32.

СТРУКТУРА

земель по видам собственности, функциональному зонированию территории и экономическим показателям, га

№№ п.п.																		
1	Всего земель по виду собственности	В том числе																
		частная	публичная	республиканская	муниципальная	Общая собственность	Всего земель по функциональному зонированию	В том числе				Всего земель по экономическим показателям	В том числе					
				В том числе				селитебная	промышленная	Коммунально-складская	внешнего транспорта		личного подсобного хозяйства	под строительством специализированных промышленных производств	под неспециализированными зданиями и другой недвижимостью	предназначенные для инвестиций	резервного фонда, избыточные в городском хозяйстве	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
Всего																		

Таблица 33.

СТРУКТУРА

земель по виду права на земельные участки

№ № земельных участков																Все-го
	1															
Юридические лица	2															
В том числе по виду права на земельный участок	собственность	3														
	постоянное владение	4														
	постоянное пользование для строительства	5														
	право постоянного пользования перешло вместе с правом на здание	6														
	аренда или временное пользование	7														
	самовольно занятые земельные участки	8														
Физические лица		9														
В том числе по виду права на земельный участок	пожизненное наследуемое владение для ведения дехканского хозяйства	10														
	пожизненное наследуемое владение индивидуального жилищного строительства	11														
	пожизненное наследуемое владение для коллективного садоводства, огородничества	12														
	служебные земельные наделы	13														
	право владения перешло вместе с правом на жилой дом	14														
	право владения или аренды для строительства объектов торговли, сферы услуг	15														
Собственность		16														

Таблица 34.

СТРУКТУРА

земель по наличию сервитутов, га

№ № земельных участков	1				Всего
Право прохода и проезда на велосипеде	2				
Право проезда на транспорте	3				
Право прокладки, эксплуатации и ремонта линий связи, электропередач, трубопроводов, ирригационных, инженерных и других сетей	4				
Право устройства водозабора из чужого оросителя	5				
Право проведения дренажных работ на чужом земельном участке	6				
Право устройства оросителя для транспортировки воды, пешеходной тропинки для его эксплуатации	7				
Право отвода поверхностных и грунтовых вод со своего земельного участка через чужой – земельный участок	8				
Право прогона скота и прохода по скотопрогонной дороге через чужой земельный участок	9				
Право устройства ремонтно-строительной полосы на чужом земельном участке	10				
Право временного складирования строительных материалов для ремонта здания, границы которого примыкают к чужому земельному участку	11				
Право поить свой скот из чужого водоема и пользования скотопрогонной дорогой к водоему	12				
Право возведения строения на своем земельном участке с опорой на строение соседнего земельного участка	13				
Право временного пользования чужим земельным участком для производства изыскательских, исследовательских и других работ	14				
Право создания на чужом земельном участке защитных лесных насаждений и иных природоохранных объектов	15				

Таблица 35.

СТРУКТУРА

земель по ограничениям прав на земельные участки, га

№№ п.п.	1				Всего
Запрет на продажу или иное отчуждение	2				
Запрет на сдачу в аренду или субаренду	3				
Запрет на изменение без согласования внешнего вида недвижимости, реконструкцию или снос здания, строения, сооружения	4				
Запрет или ограничение на определенные виды хозяйственной деятельности	5				
Запрет на изменение целевого использования земель	6				
Обязательство соблюдать и выполнять определенные природоохранные мероприятия	7				
Обязательство выполнять ремонтные работы при эксплуатации дорожной, оросительной и коллекторной сети	8				
Запрет на проведение работ по планировке земель	9				
Запрет на применение удобрений и ядохимикатов	10				
Условие начать и завершить застройку или освоение земельного участка в установленный срок	11				
Обязательство по возделыванию определенных сельскохозяйственных культур	12				
Обязательство по уборке территории и очистке ирригационной сети и коллекторной сети	13				
Запрет на возведение строений сверх установленной высоты	14				

Таблица 36.

СТРУКТУРА

земель под строениями, га

№№ п.п.	Жилыми	Производственными	Коммунально-бытовыми	Торговли	Общественного питания	Детских и школьных учреждений	Учебных заведений	Научно-исследовательских институтов	Административными	Культуры и искусства	Здравоохранения	Спорта	Отдыха и туризма	Складскими	Транспорта	Культовыми	Общественных организаций
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Всего																	

Таблица 37.

СТРУКТУРА

земель по инженерному оборудованию территории, га

№№ п.п.	Орошаемые	Условно-орошаемые	Неорошаемые	Электрифицированные	В том числе вольт			Не электрифицированные	Водо-обеспеченные посредством	В том числе			Не водообеспеченные
					127	220	320			Водопровода	Артезианских скважин	Колодцев	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Всего													

Продолжение таблицы 37

Дорога подъездная	В том числе			Подъездная дорога отсутствует	Телефонизированы	Не телефонизированы	Централизованная канализация	Локальная канализация	Газифицированные	Не газифицированные	Теплофицированные	Не теплофицированные
	грунтовая	гравийная	асфальтобетонная									
15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27

Таблица 38.

СТРУКТУРА

земель под сооружениями, га

№№ п.п.	Гидротехническими	Производственными	Инженерных коммуникаций	Связи	Хозяйственными	Теплицами	Ограждениями	Гаражами	Опорами	Переходами, переездами
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Всего										

Таблица 39.

СТРУКТУРА

земель, занятых линейными инженерными коммуникациями, га

№№ п.п.	Водопровод	Канализация	Теплофикация	Газопровод	Электроснабжение	Связь	Трубопровода специального назначения
1	2	3	4	5	6	7	8
Всего							

Таблица 40

СТРУКТУРА

земель, покрытых древесно-кустарниковыми насаждениями, га

№№ п.п.	Лесными	Кустарниковыми	Древесно-кустарниковыми	Лесными защитными полосами	Защитными лесонасаждениями
1	2	3	4	5	6
Всего					

Таблица 41.

СТРУКТУРА

земель под водной поверхностью, га

№№ п.п.	Земли под водой	В том числе											
		водохранилищами	озерами	прудами	болотами		реками	ручьями	каналами	коллекторами	дренажной, водоотводящей сетью	оросительной (арычной) сетью	родниками
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Всего													

Таблица 42.

СТРУКТУРА

земель под проезжей частью, площадками, газонами и цветниками га

№№ п.п.	Проезжая часть	В том числе					Площадки	В том числе					Газоны	В том числе		Цветники	В том числе	
		автомобильные дороги	железные дороги	внутрикварталные проезды и тупики	пешеходные тротуары	велосипедные дорожки		спортивные	детские	хозяйственные	строительные	складирования материалов		с деревьями	без деревьев		Многолетние	однолетние
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
Всего																		

Таблица 43.

СТРУКТУРА

нарушенных земель и земель под иными объектами, га

№№ п.п.		Всего нарушенных земель	В том числе															
			насыпи	отвалы	карьеры	овраги	оползни	выемки	занятые мусором	загрязненные нефтепродуктами, ядохимикатами	Земли под иными объектами	В том числе						
												свалки (полигоны) промышленных отходов	свалки (полигоны) бытовых отходов и мусороперерабатывающих предприятий	кладбища	городские земли, не предоставленные в пользование	земли общего пользования, общественных гаражей и других товариществ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16			
Всего																		

Приводятся и анализируются данные по структуре земель города (поселка) по признакам: площади под строениями (табл.36), структура площадей по инженерному оборудованию территории (табл.37), площади под сооружениями (табл.38), земли, занятые линейными инженерными коммуникациями (табл.39).

Устанавливается и анализируется структура земель города (поселка) под древесно-кустарниковыми насаждениями (табл.40), земли под водной поверхностью (табл.41), под проезжей частью, площадками, газонами, цветниками (табл.42), структура нарушенных земель, земель под иными объектами в пределах города (поселка) (табл.43).

Полученные отчетные данные о площадях земель и структуре земельных угодий позволяют определить эффективность их использования в текущем году, проанализировать динамику использования земель города (поселка) за ряд последних лет, планировать развитие города (поселка) и устанавливать перспективное использование земель и решать ряд других вопросов, связанных с рациональным и эффективным использованием городских (поселковых) земель.

Отчетные данные о состоянии и использовании земель города (поселка) далее используются для составления Отчета о состоянии и использовании земель административного района, области.

Вопросы для самопроверки.

1. В чем состоят особенности учета земель населенных пунктов?
2. Назовите сферы применения земельно-учетных данных населенных пунктов.
3. Что является исходным материалом для составления Отчета о состоянии и использовании земель категории населенных пунктов?
4. Что понимается под структурой земель населенных пунктов?
5. Земли каких категорий входят в границы населенных пунктов?
6. Какой признак целевого назначения земель является доминирующим в структуре земель населенных пунктов?

7. По каким признакам правового характера подразделяются земли населенных пунктов?

8. Назовите основных потребителей земельно-учетной информации.

25. Составление земельного баланса административного района, области, республики

По результатам ведения государственного учета земель Госкомземгеодезкадастром ежегодно составляется Земельный баланс республики по состоянию на 1 января текущего года. Составление данного земельно-кадастрового документа осуществляется последовательно, начиная с административных районов, затем по областям и далее в целом по республике.

На уровне ***административного района*** земельно-кадастровой службой районного отдела по земельным ресурсам и кадастру составляется Земельный баланс района. Составление его производится по земельно-учетным данным на земельные участки (землевладения и землепользования предприятий, организаций, учреждений, юридических и физических лиц). С этой целью районному инженеру-землеустроителю передаются земельно-учетные сведения со всех земельных участков, зарегистрированных в границах района в отчетном году.

Земельно-учетные данные по земельным участкам включают: экспликацию земель, ведомость поконтурного вычисления площадей земельных угодий, ведомость трансформации земельных угодий за истекший год. Общая площадь земельного участка должна оставаться той же, что и в предшествующий год, если за отчетный год не было изъятия части его земель или увеличения площади в результате предоставления дополнительного участка в установленном законодательством порядке.

Земельный баланс района составляется по утвержденной форме и структуре, в его состав входят следующие документы и информация.

1. Экспликация земель землепользователей и землевладельцем данного района.

2. Отчет о распределении земель по категориям и видам земельного фонда района (форма-22).

3. Отчет о распределении орошаемых земель по категориям и видам орошаемого земельного фонда района (форма-22а).

4. Отчет о изменении количества сельскохозяйственных земель по землепользователям района (кроме приусадебных земель) (приложение №1к форме 22).

5. Отчет о изменении количества орошаемых сельскохозяйственных земель по землепользователям района (кроме приусадебных земель) (приложение №2 к форме 22а).

6. Информация о вновь освоенных землях для внутрихозяйственного строительства (форма - 8).

7. Информация о вновь освоенных орошаемых землях для внутрихозяйственного строительства (форма - 14).

8. Отчет о отводе земельных участков в течении года для несельскохозяйственных нужд организациям, предприятиям района (форма - 18).

9. Информация об использовании земельных площадей функционирующими научно-исследовательскими учебными заведениями сельскохозяйственного направления.

10. Информация об использовании земельных площадей функционирующими в данном районе другими сельскохозяйственными организациями, предприятиями.

11. Информация об подсобных сельскохозяйственных предприятиях и организациях (форма – 21).

12. Информация об использовании земель садоводческими и овощеводческими товариществами (форма – 20).

13. Таблица изменений земель категорий в границах районного земельного фонда (форма – 5).

14. Информация о земельном фонде имеющихся фермерских хозяйств района по их специализации.

15. Информация об изменении площадей многолетних насаждений в районе (раскорчевка, закладка насаждений).

16. Информация о специалистах землеустроителях, работающих в данном районе (форма – 17).

17. Дежурный план района (с нанесением границ отводов земельных участков организациям, предприятиям, юридическим и физическим лицам) в течение отчетного года.

18. Схема землепользования района (список землепользователей и землевладельцев).

19. Пояснительная записка к земельному отчету (балансу) района.

Наиболее сложными по исполнению и важными для объективного отражения состояния и использования земельного фонда района являются информация о динамики количества земель по категориям и видам и отчеты о распределении земель района по категориям и видам земельного фонда района (формы 22 и 22а). По завершению составления Земельного баланса района и утверждения его в установленном порядке в районе он направляется в Областное управление по земельным ресурсам и государственному кадастру.

На ***областном уровне*** земельно-кадастровой службой по земельным ресурсам и государственному кадастру составляется Земельный баланс области. Составление его производится по материалам административных районов, путем их обобщения. Земельные балансы районов в областной службе тщательно проверяются и анализируются земельно-учетные данные (Земельные балансы) по районам. При выявлении каких-либо недостатков в Земельном балансе района (или районов) материалы возвращаются в район на доработку. После внесения исправлений в материалы районов приступают к составлению Земельного баланса области. Земельный баланс области имеет ту же структуру материалов и включает те же наименования документов. Составленный Земельный баланс области рассматривается и согласовывается в областном Управлении по земельным ресурсам и утверждается в хокимияте области. Утвержденные Земельные фонды областей передаются в Кадастровое управление Госкомземгеодезкадастра.

В процессе принятия ***Кадастровым управлением Госкомземгеодезкадастра*** материалов по государственному учету земель от областных Управлений по земельным ресурсам производится тщательная проверка и анализ содержания Земельных балансов областей с целью выявления возможных недостатков в составлении данных документов. Особенно тщательно проверяется документирование всех без исключения изменений в составе и использовании земельных угодий по областям, ведомости трансформации земельных угодий за отчетный год. При обнаружении каких-либо недостатков областные Земельные балансы отправляются на исправление. Принятые земельные фонды областей являются основой для составления «Земельного фонда Республики Узбекистан».

На уровне Госкомземгеодезкадастра ***Кадастровым управлением*** составляется Земельный фонд Республики Узбекистан на 1 января текущего года. Структура данного земельно-учетного документа включает следующие разделы:

1) карта Республики Узбекистан с указанием границ административно-территориального деления территории (в разрезе областей и районов);

2) пояснительная записка к Земельному фонду Республики Узбекистан на 1 января текущего года по видам и категориям земель (в разрезе землевладений и землепользований);

3) ведомость трансформации земельных угодий по всем категориям земель в разрезе землевладельцев и землепользователей;

4) ведомость трансформации земельных угодий сельскохозяйственного назначения по землевладельцам и землепользователям;

5) распределение земельного фонда Республики Узбекистан по категориям и видам земель (форма 22 – все земли);

6) распределение земельного фонда Республики Узбекистан по категориям и видам земель (форма $22^{а}$ – орошаемые земли);

7) распределение земель Республики Узбекистан по областям;

8) распределение земель Республики Узбекистан по сельскохозяйственным организациям и предприятиям в разрезе областей;

9) распределение земель Республики Узбекистан по областям;

10) земельный фонд Республики Каракалпакстан и областей в разрезе районов и землепользователей.

Утвержденный «Земельный фонд Республики Узбекистан» является официальным земельно-статистическим документом для использования всеми заинтересованными министерствами и ведомствами, юридическими и физическими лицами страны. «Земельный фонд Республики Узбекистан» издается типографским способом в виде книги и тиражируется для распространения во все территориально-производственные подразделения Госкомземгеодезкадастра.

Вопросы для самопроверки.

1. Назовите порядок составления Отчетов о состоянии и использовании земель по административно-территориальным уровням.

2. Кем составляется Земельный баланс административного района?

3. Какие документы и информацию включает земельный баланс административного района?

4. Кем утверждается земельный баланс административного района?

5. Кем составляется Земельный баланс области района?

6. Какие документы и информацию включает земельный баланс области?

7. Кем утверждается земельный баланс области?

8. Кем составляется Земельный баланс республики?

9. Какие документы и информацию включает Земельный баланс республики?

ГЛАВА 4. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ

26. Понятие кадастровой оценки земель

Кадастровая оценка земли осуществляется с целью регулирования экономического аспекта земельных отношений и актуализирована переходом к рыночным отношениям в стране. Внедрение рыночных принципов в землепользование – платность использования земель, развитие арендных отношений, развитие ипотеки, предстоящая приватизация земли несельскохозяйственного назначения и ряд других – потребовали проведения стоимостной оценки земли.

Сущность кадастровой оценки земли состоит в оценке естественных (и приобретенных) свойств земли и местоположения земельных участков относительно объектов социально-производственной и другой инфраструктуры, а также в стоимостной (денежной) оценке тех материальных благ и социально-рекреационных услуг, получаемых обществом, человеком (землевладельцем, землепользователем) от использования этих свойств земли. Не правомерно отождествлять кадастровую оценку земли с экономической оценкой земли в сельском хозяйстве, которая представляет собой доход (прибыль), получаемый от использования разных факторов сельскохозяйственного производства, в том числе и земли (труд, капитал и др.). Также не следует путать кадастровую оценку земли с экономической оценкой территорий, которая по существу представляет собой совокупную стоимостную оценку всех природных и антропогенных (хозяйственных) объектов на изучаемой территории.

Различают рыночный или нормативный способы кадастровой оценки земли в зависимости от формы собственности на землю и наличия рынка земли. Рыночные методы применимы только в условиях функционирования рынка земли (или рынка права на землю), они менее сложные и трудоемкие сравнительно с нормативными методами. В механизме кадастровой оценки земли рыночными методами заложено использование конъюнктуры земельного рынка, соотношение спроса и предложения на земельные участки. В то же время в механизме оценки земли нормативными ме-

тодами лежат субъективно установленные нормы на использование продуктивности земли (свойств и местоположения земельных участков), стоимость произведенной продукции, рентабельность, доходы. Во всех случаях, оба способа кадастровой оценки по существу являются относительными и характеризуют степень приближения установленной стоимости земли к теоретически истинной.

Так как кадастровая стоимостная оценка земли базируется на учете ее свойств (и местоположения), то сам процесс оценки в условиях отсутствия рынка земли включает две последовательные составные части или составляющие – бонитировку (от слова «бонитет» - добротность, качество) земли/почв и денежную оценку земли. В этой связи в методологическом отношении кадастровая оценка земли сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения существенно отличается. При оценке первых оценивается продуктивность почв, во втором случае оценивается земля как естественно-материальное тело, почвенный покров при этом не играет роли. В сельском хозяйстве земля выступает в качестве главного средства производства, непосредственно участвует в процессе создания урожая. Земли несельскохозяйственного назначения играют роль средства производства и/или пространственного операционного базиса и косвенно участвуют в производстве материальных или других благ, при этом их использование часто связано с получением не только экономической эффективности, но и социальной и рекреационной. Если качество земли сельскохозяйственного назначения зависит от агрохозяйственных и мелиоративных мероприятий, то несельскохозяйственного назначения – от улучшений другого характера, проводимых на конкретной территории. Конечным, интегрирующим показателем бонитировки земли (почв) является балл бонитета, а стоимостной оценки – денежная единица (сум).

Хотя обе составляющие кадастровой оценки земли являются органически связанными при нормативном способе оценки (вторая базируется на первой), тем не менее, результаты каждой из них имеют самостоятельное применение в экономике и, особенно, в сельском хозяйстве.

Бонитировка почв играет важнейшую роль в функционировании экономического механизма орошаемого землепользования. Ее результаты являются основой для расчета кадастровой урожайности и объемов государственных закупок продукции, установления

договорных цен на продукцию, производимую сверх госзаказа, планирования расхода материально-технических, финансовых, трудовых затрат и оросительной воды, установления кадастровой стоимости земли и воды, определения величин всех видов земельной и водной ренты, исчисления земельного налога (арендной платы) и кредитов под залог земли, оценки эффективности использования земли и воды, оценки хозяйственной деятельности предприятий и решения ряда других задач (рис. 11).

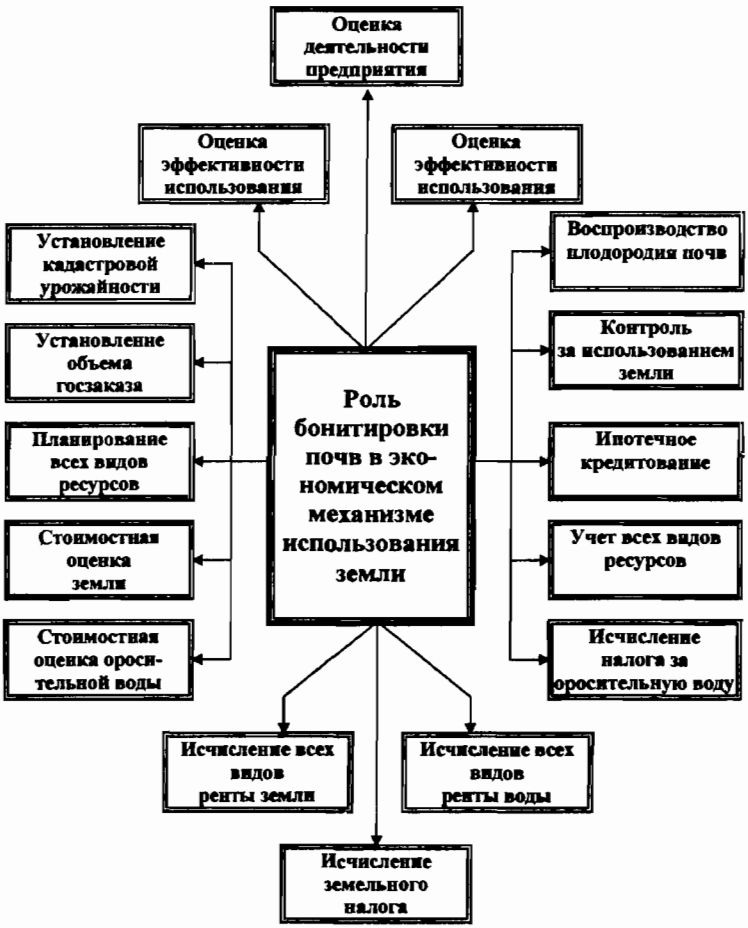


Рис. 11. Роль бонитировки почв в экономическом механизме использования земли.

Таким образом, при ведении кадастра земли в целом и оценке земель особенно необходимо уделять важное значение бонитировке почв, обеспечению достоверности ее результатов, совершенствованию методики ее проведения.

Плодородие почвы является сложным понятием в биологическом и физическом аспектах, естественное и искусственное плодородие органически сливаются в экономическое, что усложняет расчленение их и отдельное изучение естественного плодородия и непосредственно свойств земли. Бонитировка почв одной из целей имеет задачу расчленения естественного и искусственного плодородия на составляющие для справедливого распределения и присвоения создаваемого при использовании земли прибавочного продукта, а также определять кадастровую урожайность сельскохозяйственных культур. Отсюда вытекают требования к достоверности бонитировки и, следовательно, к тщательному отбору свойств земли, которые определяют естественное плодородие почвы.

Результаты оценки качества почвы выходят на конкретное количество производства продукции в натуральном и стоимостном выражении, позволяют устанавливать количественную меру ряда производственных показателей, в то время как для земель несельскохозяйственного назначения они имеют только относительную форму – баллы, которые не имеют выхода на какие-либо абсолютные формы своего выражения.

Стоимостная оценка земель осуществляется с целью решения следующих социально-экономических задач общества:

- развития рынка земли (и недвижимости), рынка права аренды;
- исчисления доли уставного капитала совместных предприятий;
- ипотечного кредитования и развития института ипотеки;
- планирования развития территорий;
- привлечения инвестиций, в том числе и зарубежных, в развитие жилищного строительства, промышленности, транспорта, других отраслей экономики, в улучшение качества земли;
- исчисления земельного налога и арендной платы;
- компенсации потерь при изъятии земельных участков;
- регистрации прав на недвижимость.

Этот вид оценки земли базируется на ее качественной оценке (бонитировке) и представляет сложную проблему, так как:

- цена земли как природного ресурса является понятием иррациональным;

- требуется учет значительного количества факторов, влияющих на потребительные свойства и стоимость земельного участка;

- отсутствует совершенный механизм учета степени этого влияния.

С экономической точки зрения стоимостная оценка земли является понятием относительным по следующим причинам:

- истинная цена земли как природного ресурса не может быть установлена, вследствие чего эта задача носит неопределенный, многовариантный характер, можно лишь ставить вопрос о моделях для установления цены, в большей или меньшей степени приближающихся к истинному ее значению;

- при установлении цены земли имеет место сравнительная оценка качественных характеристик земельных участков, один из которых принимается за исходный (эталон) для оценки других; при этом для исходного участка по вышеназванной причине не может быть установлена истинная цена.

При отсутствии рынка земли сельскохозяйственного назначения возможна только стоимостная нормативная оценка доходным методом, потребность в которой достаточно большая. Ее данные необходимы для исчисления платежей за использование земель, ипотечных кредитов, компенсации затрат и решения ряда других задач. Для оценки используется методика, разработанная Госкомземом в 1998 г. и откорректированная в 2006 г. /24/, которая базируется на следующей методологической основе:

- нормативы освоения новых земель с целью возмещения потерь сельскохозяйственного производства при изъятии земель для несельскохозяйственных нужд признаны непригодными для оценки, так как характеризуют только компенсационные затраты и не отражают доходной части использования земель;

- оценка земли базируется на нормативных данных, в том числе: кадастровой урожайности культур, нормативных валового продукта, расчетной прибыли, чистого дохода, ссудного банковского процента на капитал;

- используется система коэффициентов, учитывающих уровень агротехники и интенсивность производства, местоположение участков относительно населенных пунктов и рынков сбыта продукции, особенности местных условий;

- учитывается тенденция роста стоимости земель с целью корректировки их нормативной стоимости через определенные промежутки времени.

В условиях функционирования рынка земли оценка осуществляется рыночными методами, преимущественно сравнительным методом. При отсутствии рынка земли оценка производится нормативными методами. При государственной собственности на землю нормативная стоимостная оценка земли, прежде всего, выполняется для исчисления налога. Налог должен исчисляться на основе качества земли, обусловленного ее природными свойствами, на основе ее кадастровой оценки (ББП).

Таким образом, кадастровая стоимость земли предназначена для установления стоимости земельных участков с учетом их местоположения, свойств земли и произведенных на них улучшений. Оценка земли должна учитывать те основные факторы, которые реально влияют на потребительные свойства земельного участка и которые важны для землепользователя. Достоверность оценки земли во многом обусловливается достоверностью бонитировки земли (почв) и принятыми методами оценки. Наиболее достоверным методом стоимостной оценки земли является доходный метод, а в условиях отсутствия рынка земли единственным способом стоимостной оценки земли является нормативный. Наибольшие потребности в результатах кадастровой стоимостной оценки земли испытывают сельское хозяйство, процесс изъятия земельных участков и компенсации потерь производства, рынок недвижимости, налоговая служба, институт ипотеки и др.

Вопросы для самопроверки.

1. Какое определение дается кадастровой стоимостной оценке?
2. Для каких целей осуществляется кадастровая стоимостная оценка земли?
3. Какова связь между качественной и стоимостной оценками земли?
4. В чем сущность относительного характера кадастровой стоимостной оценки земли?
5. Какими факторами диктуется выбор способа оценки стоимости земли?
6. Каково влияние формы собственности земли на способы ее кадастровой стоимостной оценки?

7. В чем сущность механизма кадастровой оценки земли рыночными и нормативными способами?

8. Какие факторы определяют достоверность кадастровой стоимостной оценки земли?

9. В чем сущность влияния достоверности бонитировки почв на достоверность кадастровой стоимости земли?

10. Какие из методов кадастровой оценки земли являются наиболее достоверными?

11. Чем обусловлен выбор рыночных и нормативных способов стоимостной оценки земли?

27. Специфика земельного участка как объекта оценки

Земельные ресурсы, используемые во всех сферах деятельности общества, имеют природное происхождение, не связанное с деятельностью человека. В этой связи в строгом смысле земельные участки не имеют цены, то есть цена на землю является понятием иррациональным. Вместе с тем, потребности развивающегося общества и, прежде всего, рыночной экономики, требуют установления стоимости земельных участков для осуществления платежей за использование земельных ресурсов, совершения рыночных сделок с землей. Поэтому в условиях рыночных отношений земельные участки выступают в качестве объекта оценки, хотя и сохраняют при этом определенную специфику оценки.

1. Земельный участок как природный ресурс реально не имеет цены. Земля является продуктом природы, а не труда человека, поэтому цена земли является понятием иррациональным и она не имеет истинной стоимости. Земля, будучи вовлечённой в рыночные отношения, приобретает потребительную стоимость и форму товара, что требует ее стоимостной оценки. Устанавливаемая стоимость земли в рыночных условиях не является ее истинным значением (истинная цена земли отсутствует), а представляет собой ту или иную степень приближения к ней, что зависит от достоверности учета экономических условий развития общества и достоверности метода оценки.

2. Стоимость земельного участка является величиной динамичной и обуславливается развитием социально-экономической ситуации в обществе. Стоимость земли является величиной переменной и зависит от многих социально-экономических факторов.

Важнейшими экономическими факторами, влияющими на стоимость земли, являются: платность пользования земельными ресурсами (налог), наличие рынка земли (и прав на землю), развитие арендных земельных отношений, развитие института ипотеки, увеличение инвестиций в качество земли, создание свободных экономических зон и др. Динамика перечисленных и ряда других социально-экономических факторов влияет на конъюнктуру рынка, вызывает изменение соотношения спроса и предложения на землю и её цены.

3. Стоимостная оценка земельных участков, предоставленных на разных видах прав, требует различного методологического подхода. Данное различие определяется, прежде всего, экономическими условиями приобретения самого вида права: собственности, владения, аренды, пользования (на рынке, на аукционе в условиях отсутствия рынка, бесплатное предоставление государством). Далее, субъект каждого из перечисленных видов прав на землю приобретает разную степень распоряжения земельным участком или правом на него: наибольшим набором прав обладает собственник, меньшими – владелец, еще меньшими - арендатор. Поэтому оценка стоимости земли требует одного методологического подхода, а оценка права владения, аренды, пользования земельным участком - другого. Кроме того, даже для оценки разного вида права на земельный участок (владения, пользования, аренды) также требуются специфические методики их стоимостной оценки.

4. Стоимостная оценка земельных участков при наличии рынка земли или его отсутствия требует различного методологического подхода. При функционировании рынка земли (или рынка права на земельные участки) стоимостная оценка их осуществляется рыночными методами, базирующимися, как правило, на статистических рыночных данных о купле-продаже земельных участков (прав на них) в ближайшем прошлом. При отсутствии рынка земли (прав на землю), как правило, применяются нормативные методы. Различия методов оценки требуют различия в методологических подходах к данному процессу.

5. Стоимостная оценка застроенных и незастроенных земельных участков требует различного методологического подхода. Данное обстоятельство обусловлено тем, что в рыночных условиях объекты недвижимости реализуются вместе с земельными участ-

ками. В этой связи, оценка застроенного земельного участка усложняется сравнительно с незастроенным, так как связана с необходимостью достоверного разделения стоимости всей недвижимости на стоимость здания (и сооружения) и стоимость земельного участка. Естественно, содержание и порядок оценки застроенного и незастроенного земельного участка будут разными.

6. Стоимостная оценка земельных участков разного целевого назначения требует разные методологические подходы. Большинство методов стоимостной оценки земельных участков (особенно, нормативных) базируются на эффективности (доходе) их использования. Так, производственное (включая торговлю и сферу услуг) использование земельных участков связано с получение экономической эффективности и стоимостная оценка их, как правило, осуществляется доходным методом (рыночным и нормативным). Более сложные методологические подходы требуются при оценке земельных участков, используемых в социальных и рекреационных целях, поскольку здесь имеет место не экономическая, а социальная и рекреационная эффективность. В этих случаях методологические подходы оценки таких земельных участков требуют предварительного перевода социальной и рекреационной эффективности в экономическую.

7. Стоимостная нормативная оценка земельных участков производится в два этапа. Первый этап оценки земельного участка включает его качественную оценку (бонитировку), второй – стоимостную оценку. Бонитировка земли или почвы, как правило, характеризуется интегральным показателем – баллом бонитета земли или почв (ББЗ или ББП). Второй характерен для земель сельскохозяйственного назначения, первый – для несельскохозяйственного назначения. Сущность бонитировки состоит в том, что ее результаты позволяют дифференцировать стоимость земельного участка по его качеству и величине получаемой эффективности от его использования. Без бонитировки почв нарушается дифференцированный подход к оценке земель разных по качеству и доходности, без нее нарушается достоверность стоимостной оценки. При рыночных методах оценки земельных участков необходимость в бонитировке земли (почв) отпадает.

8. Стоимостная оценка земельных участков имеет сравнительный характер. При нормативных методах стоимостной оценки изучаемого земельного участка его качественная оценка

(бонитировка земли или почвы) производится по свойствам земли или почвы. Она осуществляется относительно свойств лучшего или худшего земельного участка на данном массиве, в хозяйстве или населенном пункте и т.д., то есть носит сравнительный характер и сущность и, следовательно, является относительной. При рыночной оценке земельных участков преимущественно применяется также сравнительный метод оценки, то есть, и в данном случае, имеет место сравнительная сущность оценочного процесса.

Для оценки различных видов прав на земельные участки (владения, пользования, аренды) требуются специфические методики их стоимостной оценки. В республике согласно земельному законодательству имеют место следующие виды имущественных прав на земельные участки:

- право пожизненного наследуемого владения;
- право пользования (постоянное, временное);
- право аренды;
- право собственности.

Земельные участки в пожизненное наследуемое владение предоставляются гражданам республики для индивидуального жилищного строительства и обслуживания дома, организации и ведения дехканского хозяйства (ЛПХ), коллективного садоводства и виноградарства (ст.19 Земельного кодекса Республики Узбекистан).

Земельные участки в пользование (постоянное или временное) предоставляются гражданам республики, промышленным, транспортным и другим несельскохозяйственным предприятиям, учреждениям и организациям, предприятиям с иностранными инвестициями, международным объединениям и организациям, иностранным юридическим и физическим лицам (ст.20 Земельного кодекса Республики Узбекистан).

Земельные участки на договорной основе в аренду предоставляются: гражданам и юридическим лицам республики, предприятиям с иностранными инвестициями, международным объединениям и организациям, иностранным юридическим и физическим лицам (ст.24 Земельного кодекса Республики Узбекистан).

Право собственности на земельные участки дипломатических представительств и приравненных к ним международных организаций, аккредитованных в Республике Узбекистан, возникает при реализации им в порядке, установленным законодательством, зданий или частей зданий, используемых под помещения представи-

тельств, включая резиденцию главы представительства, вместе с земельными участками, на которых они размещены, а также земельных участков для строительства зданий этих представительств. Право собственности иностранных и физических лиц на земельные участки – сотрудников дипломатического корпуса, представителей прессы, аккредитованных в Республике Узбекистан, сотрудников постоянных представительств фирм, компаний и международных организаций, лиц, работающих на постоянной основе на предприятиях с иностранными инвестициями, а также лиц, постоянно проживающих в республике и имеющих вид на жительство, возникает при реализации им в порядке, установленном законодательством, жилых помещений вместе с земельными участками, на которых они размещены (ст.18 Земельного кодекса Республики Узбекистан).

Реализация гражданам и юридическим лицам республики земельных участков в собственность Земельным законодательством Республики Узбекистан пока не предусмотрена. Поэтому в современных условиях развития рыночных отношений в стране стоимостной оценке подлежат следующие виды прав на земельные участки:

- собственности (для иностранных дипломатических представительств, граждан и юридических лиц в соответствии со ст. 18 Земельного кодекса Республики Узбекистан);
- пожизненного наследуемого владения;
- постоянного или срочного пользования;
- аренды.

Тем не менее, развитие рыночной экономики, атрибутами которой являются рынок недвижимости (включая рынок земли), инвестиции, ипотечное кредитование и др., со временем потребует создания и функционирования рынка земли (или прав на землю), поэтому исследования проблемы кадастровой стоимостной оценки земель и разработки методик для этой цели уже в настоящее время имеют актуальный характер.

Вопросы для самопроверки.

1. Почему земля как природный ресурс, имеющая исключительное значение для развития общества, не имеет реальной цены?
2 Чем вызвана необходимость в определении цены земли?
3. Чем обусловлена специфика земли как объекта оценки?
4. Какой характер носит цена на землю в рыночных условиях?

5. Чем объясняются разные методологические подходы к оценке земли в рыночных условиях и при его отсутствии?

6. Почему оценка земли носит сравнительный характер?

7. Почему стоимость земли является характеристикой динамичной?

8. Чем обусловлен различный методологический подход в оценке земельных участков незастроенных и застроенных?

9. Чем обусловлен различный методологический подход в оценке земельных участков разного целевого назначения?

10. Какие этапы выделяют в стоимостной оценке земли?

11. Почему оценка земли носит сравнительный характер?

28. Понятие цены земли

Понятия «издержки», «стоимость» и «цена» товара являются фундаментальными экономическими категориями. Издержки производства характеризуют затраты всех видов ресурсов, необходимых для производства продукта. Стоимость товара есть совокупность овеществленного в товаре труда (живого и прошлого). Цена – это сумма денег, за которую продавец согласен продать, а покупатель готов купить единицу товара. Она играет важную роль в деятельности товаропроизводителей, определяя эффективность предпринимательства (возмещение издержек и получение дохода) или убыточность (цена не покрывает издержки производства). Кроме того, цена товара регулирует, в какие сферы деятельности и отрасли экономики будут направляться ресурсы и в каком количестве.

В практике ценообразования самыми распространенными являются следующие методы:

- средние издержки плюс прибыль;
- обеспечение безубыточности и целевой прибыли;
- «ощущение» ценности товара;
- использование текущих цен.

Первый метод образования цены является наиболее упрощенным, в этом случае цена товара определяется суммой себестоимости товара и начисленной стандартной наценкой, размер которой зависит от вида товара.

При образовании цены методом обеспечения безубыточности и целевой прибыли товаропроизводитель определяет цену товару,

исходя из необходимости получения прибыли соответствующего размера.

Метод «ощущения» ценности товара состоит в том, что главным действующим лицом в сделке является покупатель, который дает оценку ценности (полезности) товара, а не продавец, который исходит при ценообразовании из издержек производства товара.

В последнем случае, использование текущих цен – ценообразование, как правило, базируется на текущих ценах, по которым был реализован товар в ближайшее время.

Новым направлением в теории стоимости является установление цены «равновесной» (английский экономист А. Маршалл), которая определяется равновесием рыночных сил. Цена равновесия спроса и предложения устанавливается при равенстве величин спроса и предложения в ситуации, когда цена продавца и цена покупателя в результате торга и взаимного сближения, последовательных уступок совпали между собой.

Земля является природным ресурсом и не имеет цены, цена ее является понятием иррациональным. Однако, в условиях рыночной экономики она как природный ресурс вовлекается в рыночные отношения и принимает форму товара, возникает необходимость оценки земли. При функционирующем рынке земли цена устанавливается рыночными методами, при отсутствии рынка – нормативными методами. В Узбекистане, в настоящее время, отсутствует рынок земли, что актуализирует задачу установления ее кадастровой нормативной цены.

Теоретически цена земли может рассматриваться как совокупность трех составляющих компонентов: цены земельного участка как ресурса, дополнительной стоимости (цены), создаваемой влиянием градообразующих факторов и дополнительной стоимости (цены), вследствие конъюнктуры рынка:

$$Цз = Цр + Цф + Цк, \qquad (15)$$

а при отсутствии рынка земли:

$$Цз = Цр + Цф, \qquad (16)$$

где Цз – цена земельного участка;

Цр – цена земли-ресурса;

Цф – дополнительная стоимость (цена) земельного участка вследствие проведения улучшений на нем;

Цк – приращение стоимости (цены) земельного участка, вследствие конъюнктуры рынка.

Первые два ценообразующие компонента формулы являются общими для рыночной и нормативной цен на землю. Поэтому исследование их является актуальным как при частной собственности на землю, так и при государственной. В условиях ограниченности земельных ресурсов, роста населения, экономического подъема, интенсификации предпринимательской деятельности цена на землю возрастает (при экономических кризисах возможен и обратный процесс). Следовательно, составляющие компоненты цены земли носят динамичный характер. При этом второй компонент характеризует дополнительную стоимость земельного участка относительно первого компонента, а третий - относительно первого и второго и, следовательно, величины их находятся в определенной корреляционной связи:

$$Ц_ф = f_1(Ц_р), \tag{17}$$

и

$$Ц_к = f_2(Ц_р, Ц_ф). \tag{18}$$

Анализ этой зависимости, для случая отсутствия земельного рынка (формулы 16 и 17), рассматривает два варианта: первый - цена земельного участка как ресурса остается постоянной (Цр = const), а величина дополнительной стоимости земельного участка вследствие влияния градообразующих факторов изменяется (Цф ≠ const) (рис. 12); второй вариант - первый и второй компоненты формулы (16) - оба динамичны (рис.13).

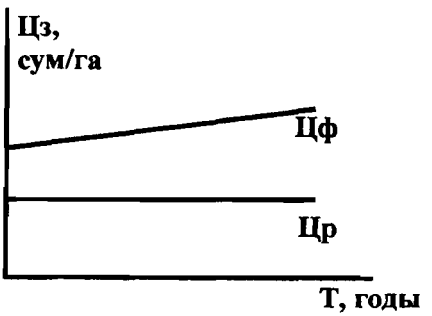


Рис. 12. Динамика составляющих цену земли.

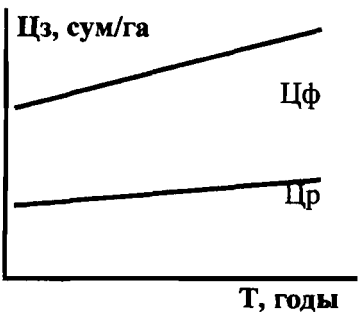


Рис. 13. Динамика составляющих цену земли.

Из формулы (17) следует, что дополнительная стоимость земельного участка (Цф), создаваемая влиянием градообразующих факторов (внешних и внутренних факторов, а также факторов местоположения земельного участка и экологического состояния), по существу своего происхождения зависима от стоимости земельного ресурса (Цр), так как без земельного ресурса (земельного участка) и его цены (Цр) нет экономического основания и для появления дополнительной стоимости - Цф. Другое дело, что величина Цф может быть в любом соотношении к Цр:

$$Ц_{ф} = КЦр, \qquad (19)$$

а с учетом формулы (16)

$$Цз = Цр(1 + К), \qquad (20)$$

где К - коррелирующий коэффициент, выражающий зависимость величины дополнительной стоимости земельного участка от степени влияния на его потребительные свойства комплекса градообразующих факторов, включая факторы улучшений (или ухудшений) производимых на участке, местоположения и экологического состояния, т. е.

$$К = к_1 к_2 .... кi, \qquad (21)$$

где к i - величина коэффициента i-го вида фактора;

i - индекс фактора (i = 1, 2,..., n);

n - количество факторов.

Тогда цена земли может быть представлена в следующем виде:

$$Цз = Цр(1 + К) = Цр(1 + к_1 к_2 .... к_n) = Цр + Црк_1 + Црк_2 + ... + Црк_n. \qquad (22)$$

Поскольку отдельные факторы или их совокупность (большая или меньшая) может оказывать либо положительное, либо негативное влияние на потребительные свойства земельного участка, то величина коррелирующего (комплексного) коэффициента может находиться в пределах 1> К > 1 или

$$\textbf{Цф > Цр > Цф} \qquad (23)$$

Структура цены земельного участка, согласно формуле (21), графически представлена на рис.14.

Для установления структуры цены земельного участка важно изучить закономерности динамики величин Цр и Цф (рис.12) и их соотношения. Оценка земли выполняется относительно какого-нибудь земельного участка - эталона, с конкретными для него потребительными свойствами.

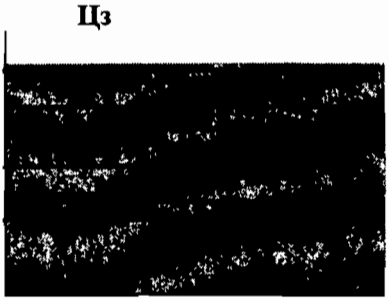


Рис. 14. Структура цены земельного участка.

В населенных пунктах это может быть любой земельный участок, относительно которого будут оцениваться другие участки, но предпочтительным, видимо, является земельный участок, не имеющий еще каких-либо улучшений и с худшими местоположением и экологическим состоянием. Цена такого земельного участка, свободного от влияния каких-либо факторов на его потребительные свойства, будет максимально приближенной к цене ресурса, т. е. формулу (16) можно представить в виде:

$$Цз = Цр. \qquad (24)$$

В этом случае, расчеты по установлению дополнительных потребительных свойств других земельных участков будут менее сложными. С развитием экономической ситуации и при наличии (усилении) инвестиций в недвижимость и благоустройство населенного пункта (города), влияние факторов на потребительные свойства земельных участков будет усиливаться и (Цф), все в большей степени, будет увеличивать абсолютную величину цены земельного участка (Цз) и изменять ее структурное соотношение в свою пользу (сравнительно с Цр). При этом с увеличением эффективности использования земельных участков в населенном пункте, цена эталонного земельного участка как ресурса (Цр) возрастет, вследствие качественно нового уровня экономических отношений и определенного изменения количественного соотношения между Цф и Цр в пользу последней. Эта закономерность динамики (Цр) очевидна при экономическом росте и не требует доказательств. Однако, проблемой здесь является установление закономерностей и разработка механизма, устанавливающего темпы и количественную меру роста цены земельного ресурса

(Цр). Дальнейшие инвестиции и улучшения, проводимые как на земельном участке, так и в населенном пункте в целом, будут оказывать влияние на рост дополнительной цены земельного участка - Цф, что со временем, на качественно новом витке развития экономических отношений приведет, в очередной раз, к увеличению цены ресурса - Цр и т. д. Таким образом, цена земельного участка (Цз) будет увеличиваться при одновременном увеличении обеих составляющих, но более активной и результативной остается вторая, т. е. Цф (рис.13).

В формуле (16) первый компонент (Цр) является понятием иррациональным, его величина может быть принята только условной в соответствии с экономическими, социальными и экологическими условиями развития общества. В то же время, величина второго компонента (Цф) методологически может быть установлена только на основе величины первого. В этой связи и Цф, рассчитываемая на основе корреляционной зависимости (17), в строгом смысле имеет относительную экономическую сущность. Таким образом, при установлении цены земельных участков населенного пункта необходимо решать следующие вопросы:

- выбор земельного участка-эталона;
- установление всего комплекса факторов, влияющих на потребительные свойства оцениваемого земельного участка;
- ранжировка всего ряда факторов по степени их влияния;
- установление цены земельного участка- ресурса (эталона);
- бонитировка земель населенного пункта;
- стоимостная оценка степени влияния каждого вида фактора;
- установление удельных весов составляющих цену земельного участка (Цр, Цф и Цк);
- установление закономерностей динамики цены земельного участка ресурса (эталона) и механизма учета степени ее изменения;
- разработка механизма учета степени влияния конъюнктуры рынка на цену земельного участка и установления составляющей Цк.

Первые три вопроса, хотя и сложные с точки зрения необходимости сбора значительного количества статистических данных и большого объема работ при их обработке, тем не менее разрешимы. Остальные могут быть решены, по нашему мнению, при определенных конкретных условиях и, в частности, при указании конкретного целевого назначения стоимостной оценки земель.

Природные факторы включают: рельеф местности, тип, механический состав и другие физические характеристики грунтов, уровень залегания грунтовых вод, сейсмичность зоны. Факторы функционального назначения подразделяются в зависимости от целевого назначения земель населенного пункта: жилая зона, промышленная зона, зона общественного культурного центра, зона земель общего пользования, земли зеленой зоны. К градообразующим факторам относятся:

-обеспеченность той или иной части территории (земельного участка) транспортными средствами связи;

-взаимное размещение объектов промышленности, культурно-бытового (в том числе исторических памятников) и социального назначения, торговых, а также жилых массивов на территории населенного пункта;

-степень благоустройства самого земельного участка и той или иной части населенного пункта, включая наличие инженерных коммуникаций, обводнения, озеленения, освещения.

К экологическим факторам отнесены: степень загрязнения атмосферы в той или иной части населенного пункта, степень загрязнения земель населенного пункта промышленными и бытовыми отходами, сточными водами.

После установления всего комплекса факторов, влияющих на качественное состояние земельного участка, осуществляется их ранжировка по степени количественного влияния каждого из них на потребительную ценность земельного участка. С этой целью, необходимо разработать механизм учета количественной меры этого влияния и произвести качественную оценку каждого фактора. В результате такой качественной оценки влияния всего комплекса факторов должна осуществляться бонитировка земель населенного пункта, которая в дальнейшем кладется в основу стоимостной оценки земель населенного пункта.

Важной составной частью кадастровой стоимостной оценки земель является непрерывное обновление материалов бонитировки земель и корректировка стоимости земельного участка-аналога. Необходимость корректировки материалов бонитировки земель населенных пунктов объясняется непрерывным изменением факторов, влияющих на качество земельных участков, и динамикой степени этого влияния на стоимостную оценку земельных участков. С этой целью, необходимо разработать механизм обновления мате-

риалов бонитировки земель. Необходимость корректировки исходной стоимости земельного участка-эталона как природного ресурса объясняется тем, что в связи с непрерывным осуществлением благоустройства населенных пунктов часть «прироста» стоимости земельных участков, вследствие усиления влияния градообразующих факторов на потребительные свойства земельных участков, трансформируется в стоимость земельного участка-эталона как природного ресурса. Поэтому при каждой последующей стоимостной оценке земельных участков «исходная» стоимость земельного участка-эталона будет, в известной степени, выше. Задачей здесь является разработка механизма определения (исчисления) величины «приращения» исходной стоимостной оценки земельного участка-эталона.

В условиях формирования и развития рынка земли фактор его конъюнктуры будет дополнительно влиять на кадастровую стоимость земельного участка и определять его окончательную стоимость (цену).

Таким образом, кадастровая стоимостная оценка земель возможна только на основе учета влияния градообразующих и потребительных свойств земельных участков.

Вопросы для самопроверки.

1. Что такое цена товара?
2. Какие существуют методы ценообразования?
3. Почему цена земли является понятием иррациональным?
4. Чем диктуется необходимость установления цены на землю?
5. Из каких составляющих складывается цена земли?
6. Как можно установить цену природного ресурса- земля?
7. Какие факторы влияют на улучшение потребительных свойств земельного участка?
8. Что такое бонитировка земли?
9. Что является базой для установления второй составляющей цены земли?
10. Как устанавливается величина третьей составляющей цены на землю?
11. Что понимается под равновесной ценой товара, земли?

29. Оценка качества земли (бонитировка почв)

Бонитировка почв – это оценка качества земли (почв) по ее естественным свойствам. Данный вид качественной оценки земли является относительным, поскольку осуществляется сравнительная оценка качества одного земельного участка относительно другого, называемого эталоном. В качестве эталонного земельного участка может выступать участок с наихудшими свойствами земли в оцениваемом (кадастровом) районе, либо с максимально наилучшими. С целью выражения количественной меры качества земли (почвы) принято использовать балл бонитета почвы. Под бонитетом почвы (бонитет – от латинского bonitas – доброкачественность) понимается качество земли (почвы), устанавливаемое на основе учета ряда естественных свойств земли. Балл бонитета почвы является её интегрированным относительным показателем качества.

В методологическом отношении оценка земель сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения существенно отличается: в первом случае (бонитировка почвы) производится оценка производительной способности почвы и на ее основе стоимостная денежная оценка земли, во втором – оцениваются качественные улучшения земельного участка несельскохозяйственного назначения (бонитировка земли) и на их основе осуществляется стоимостная оценка земли. Результаты оценки качества почвы в сельском хозяйстве выходят на конкретное количество производства продукции в натуральном выражении, позволяют устанавливать количественную меру ряда производственных показателей, в то время как для земель несельскохозяйственного назначения они имеют только относительную форму – баллы, которые не имеют выхода на какие-либо абсолютные формы своего выражения. Соответственно и способы оценки качества почвы и качества земли достаточно разные.

При бонитировке почв особое внимание следует уделять обеспечению достоверности установления балла бонитета почв, совершенствованию методики ее проведения. Согласно методике бонитировки почв, применяемой в настоящее время Госкомземгеодезкадастром, порядок осуществления качественной оценки земли.

В начале устанавливается исходный балл бонитета почвы ($ББП_{исх}$). Для этого в качестве основных критериев оценки орошаемых земель используются следующие факторы:

- генетическая принадлежность почв;
- давность орошения ($Д_{ор}$);
- окультуренность почв ($О_к$).

В зависимости от генетической принадлежности и давности орошения все виды почв классифицированы на три группы:

- староорошаемые;
- новоорошаемые;
- новоосвоенные.

Для всех типов почв, классифицированных по давности орошения, при разработке методики установлены исходные баллы бонитета почв ($ББП_{исх}$) в зависимости от степени окультуренности земли. Степень окультуренности земли разделена на 3 класса:

- высокоокультуренные земли;
- среднеокультуренные земли;
- слабоокультуренные земли.

Для высокоокультуренных земель значения исходного балла бонитета почвы ($ББП_{исх}$) установлены в пределах 100-90 баллов, среднеокультуренных земель – 70-90 баллов, слабоокультуренных земель – 40-60 баллов. Таким образом, зависимость исходного балла бонитета почв от типов почв может быть выражена следующим образом:

$$ББП_{исх} = F (Д_{ор}, О_к). \quad (25)$$

Значения $ББП_{исх}$ для различных категорий давности орошения и степени окультуренности земель приводятся в методических указаниях.

Для всех изучаемых свойств земли массива рассчитаны корректирующие коэффициенты. Если конкретное свойство земли имеет свой наивысший уровень (максимальное значение), то корректирующий коэффициент приравнивается 1, при других значениях уровня свойства – значение коэффициента соответственно меньше 1(поэтому коэффициенты названы понижающими). В зависимости от конкретных значений параметров свойств почв на оцениваемом земельном участке, в методических указаниях приведены конкретные расчетные значения, корректирующих (понижающих) коэффициентов.

В качестве изучаемых основных свойств земли методикой определены:

- климатические условия ($К_1$);
- механический состав почв ($К_2$);

- содержание гумуса в почве ($К_3$);
- засоление земель ($К_4$);
- эрозия водная ($К_5$);
- эрозия ветровая ($К_6$);
- гипсированность почв ($К_7$).

Расчетный балл бонитета почвы для оцениваемого конкретного земельного участка определится следующим образом:

$$Б_р = Б_{исх} * К_1 * К_2 * К_3 * К_4 * К_5 * К_6 * К_7. \quad (26)$$

Если земельный участок состоит из нескольких контуров разного качества почв, то вначале определяются расчетные ББП для каждого контура, а затем устанавливается средне взвешенный ББП для всего земельного участка по формуле:

$$Б_{ср.вз.} = \frac{Б_1*Р_1 + Б_2*Р_2 + ... + Б_n*Р_n}{Р_1 + Р_2 + ... + Р_n} = \sum_1^n Б_i*Р_i / Р_{общ}; \quad (27)$$

где $Б_i$ – расчетный ББП для i-того контура;

$Р_i$ – площадь i-того контура;

n – количество контуров в земельном участке;

$Р_о$ – общая площадь земельного участка.

Для оценки качества почвы как материальной биологической субстанции используются специфические показатели определенного вида кадастра (отличного от кадастров земли, оросительной воды, мелиоративного), а именно кадастра почвы. Орошаемые почвы, как материальная биологическая субстанция, представляют собой совокупность не менее двух видов ресурса – земли и оросительной воды. Если грунтовые минерализованные воды считать отличными от пресной оросительной воды самостоятельным фактором, то структура почвы будет включать уже три вида ресурсов, поэтому неправомерно утверждать, что орошаемые почвы являются объектом изучения сугубо земельного кадастра. Также нет оснований утверждать, что орошаемые почвы являются объектом изучения только водного (оросительная вода) кадастра. Предметом изучения любого кадастра являются количественные и качественные характеристики какого-либо одного конкретного вида объекта. Поэтому оценка количественных и качественных характеристик орошаемых почв является в строгом смысле содержанием неземельного кадастра в общем виде, а кадастра орошаемых почв, который необходимо выделить в системе государственных кадастров в качестве самостоятельного.

Плодородие почвы является сложным понятием в биологическом и физическом аспектах; производительное потребление и объективная необходимость воспроизводства указывают на его динамичный характер и требуют периодического проведения бонитировки. Естественное и искусственное плодородие органически сливаются в экономическое, что усложняет при бонитировке почвы учесть только естественные свойства земли. Существующая методика оценки почв не содержит такого механизма расчленения естественного и искусственного плодородия и необходимо ее дальнейшее совершенствование.

На урожайность культур как конечный результат использования земли влияет, во-первых, не только естественное плодородие почвы, но и инвестиции в качество земли, уровень хозяйственного ее использования, технологии возделывания культур, другие организационные факторы. Поэтому неправомерно урожайность полностью относить только на естественное плодородие почвы или на ББП. В этой связи, необходимо рассматривать две самостоятельные группы факторов, влияющих на урожайность культур: свойства земли, определяющие естественное плодородие почвы, и факторы, обусловливающие уровень хозяйственного использования земли. ББП в действительности должна соответствовать только та часть урожая, которая создана только за счет естественного плодородия почвы. Это положение объясняет отличие на практике реальной урожайности от кадастровой, установленной по ББП. Поэтому целесообразно наряду с ББП рассматривать «балл экономического использования земли» – БЭИЗ: первый характеризует кадастровую часть урожайности, второй – часть, созданную за счет соответствующего уровня хозяйствования на земле. Исчисление их возможно на основе множественной корреляционной зависимости урожайности и плодородия почвы.

Широкое использование материалов бонитировки почвы в землепользовании дает основания считать её экономической категорией, имеющую глубокую экономическую (в том числе рыночную), фискальную, социальную и экологическую сущность. Бонитировка почвы не рассматривается как разовое мероприятие, объективно требуется ее периодическое проведение (цикличность), в комплексе с мелиоративным кадастром земель играет существенную роль в рациональном использовании и воспроизводстве зе-

мель. Большая значимость оценки земель в планировании, учете и использовании природных, материальных и финансовых ресурсов, распределении созданного прибавочного продукта и в воспроизводственном процессе земель требует повысить статус бонитировки почв как государственного мероприятия с целью проведения оценочных работ (циклов) в обоснованные сроки и придания обязательного характера использованию ее материалов.

Вопросы для самопроверки.

1. В чем отличие оценки качества земель сельскохозяйственного и несельскохозяйственного назначения?
2. Что понимается под бонитетом почв?
3. Какое определение дается баллу бонитета почв?
4. В чем отличие балла бонитета почв от балла бонитета земли?
5. Какие свойства земли учитываются при бонитировке почв?
6. Как устанавливается исходный балл бонитета почвы?
7. Как определяется средний балл бонитета почв?
8. Какова роль бонитировки почв в исчислении рентных платежей?
9. По какому принципу факторы, влияющие на урожайность культур, подразделяются на две группы?
10. Каковы возможности применения корреляционно-регрессионного анализа при бонитировке почв?
11. Какую роль бонитировка почв играет в экономическом механизме землепользования?

30. Оценка земель сельскохозяйственного назначения

При отсутствии рынка земли сельскохозяйственного назначения возможна только стоимостная нормативная оценка доходным методом, потребность в которой достаточно большая. Для оценки используется разработанная Госкомземгеодезкадастром методика, которая предусматривает:

- применение нормативных данных, в том числе: кадастровой урожайности культур, нормативных валового продукта, расчетной прибыли, ссудного банковского процента на капитал;
- применение системы коэффициентов, учитывающих уровень агротехники и интенсивность производства, местоположение уча-

стков относительно населенных пунктов и рынков сбыта продукции, особенности местных условий;

- учет тенденции роста стоимости земель;

- отказ от применения нормативов по освоению новых земель, рассматриваемых в качестве возмещения потерь сельскохозяйственного производства при изъятии земель, так как они характеризуют только компенсационные затраты и не отражают доходной части использования земель.

В целом стоимостная оценка сельскохозяйственных земель базируется на их качественной оценке и поэтому по существу выполняется в два этапа: бонитировка почв и непосредственно стоимостная оценка.

Методикой предусмотрена корректировка стоимости земельного участка за уровень агротехники (хозяйствования) региона, местоположение земельного участка относительно пунктов сбыта продукции, пунктов реализации минеральных удобрений, семян и т.д. За уровень развития агротехники рекомендованы следующие коэффициенты: Каракалпакстан – 0,7; Андижанская и Самаркандская области - 1,2; Бухарская и Хорезмская области - 1,0; Джизакская и Сырдарьинская области - 0,8; Кашкадарьинская и Навоийская области-0,8; Наманганская и Ташкентская области -1.1; Сурхандарьинская область-1,3.

Коэффициент за местоположение земельного участка: при радиусе 1,10-1,15, при радиусе 10-20 км от областного центра К = 1,10-1,15; вокруг г. Ташкента – 1,2 – 1,3. Кроме того, местные органы власти, учитывая особенности территории, могут по отдельным районам или области в целом ввести понижающие или повышающие коэффициенты (К) в пределах 25% от расчетной нормативной цены земли.

Из видов целевых коэффициентов и их значений следует, что они могут существенно изменять стоимость земельных участков, поэтому следует особо тщательно обосновывать их необходимость и величины.

При стоимостной оценке земельных участков составляется акт по нижеприведенной форме. Одновременно составляется таблица с расчетом нормативной стоимости земельного участка (табл.44).

В основу расчета нормативной стоимости сельскохозяйственных земель положены нормативные урожайность, закупочные цены, чистый доход и ссудный банковский процент на капитал.

Стоимость земельного участка определяется по формуле:

$$S_з = \frac{Чд * Ку}{П\%}, \quad (28)$$

где - $Ч_д$ – нормативный чистый доход;

$К_у$ – коэффициент уровня хозяйствования в регионе;

П% - ссудный банковский процент на капитал.

Нормативный чистый доход с земельного участка (или единицы площади) равен:

$$Чд = \frac{Вп * Rн}{100}, \quad (29)$$

где: Вп – валовой доход;

Rн – норма расчетной прибыли.

Валовой доход определяется по формуле:

$$Вп = У * Зц * Кх; \quad (30)$$

где – У – нормативная урожайность, ц/га;

$З_ц$ – закупочные цены;

$К_х$ – удельный вес посевов хлопчатника в общей посевной площади.

Нормативная урожайность сельскохозяйственной культуры устанавливается на основе балла бонитета почвы и равна:

$$У = \alpha_{ц/га} * Ббп, \quad (31)$$

где - $Б_{бп}$ – балл бонитета почвы конкретного земельного участка;

$\alpha_{ц/га}$ - урожайность сельскохозяйственной культуры, приходящаяся на один балл бонитета почвы.

Акт
установления нормативной стонмости земельного участка сельскохозяйственного назначения

Акт составлен по земельному участку

_____

наименование, местоположение, адресные данные

на основании заявки _____

юридического (название) или физического (Ф.И.О.) лица, решения, постановления для использования при _____

цель использования

Характеристика земельного участка

Форма собственности_____

Вид права_____

Цель использования_____

Общая площадь, га_____

Таблица 44.

Расчет нормативной цены земли

NN п.п	Показатели	Единицы измерения	Итого
1.	Средний балл бонитета почв	балл	
2.	Цена балла бонитета почвы		
3.	Урожайность хлопчатника	ц/га	
4.	Коэффициент удельного веса посева хлопчатника		
5.	Закупочная цена хлопка-сырца	тыс. сум / т	
6.	Нормативная цена валового продукта с 1 га пашни	тыс. сум	
7.	Норма прибыли	%	
8.	Нормативный чистый доход с 1 га	т. сум	
9.	Ссудный банковский процент	%	
10.	Коэффициент уровня хозяйствования и степени интенсивности с-х производства		
11.	Базовая нормативная цена 1 га	т. сум	
12.	Коэффициент на местоположение		
13.	Коэффициент на местные условия		
14	Нормативная цена 1 га	т. сум	
15.	Общая площадь земельного участка	га	
16.	Общая нормативная цена земельного участка	т. сум	

Нормативная цена земельного участка по состоянию на _____ составляет_____

Примечание: коэффициент на местные условия принят равным _____ на основании решения_____

_____

дата, номер, пункт документа

Начальник управления
по земельным ресурсам _____ _____ _____ М.П.

Ф.И.О. Дата Подпись

Коэффициенты уровня хозяйствования по регионам республики приняты в следующих значениях:

- Республика Каракалпакстан – 0,7;
- Андижанская область - 1,2;
- Бухарская область-1,0;
- Джизакская область -0,8;
- Кашкадарьинская область -0,8;
- Навойинская область -0,8;
- Наманганская область -1.1;
- Самаркандская область -1,2;
- Сурхандарьинская область-1,3;
- Сырдарьинская область -0,8;
- Ташкентская область -1,1;
- Ферганская область – 1,1;
- Хорезмская область -1,0.

Ссудный банковский процент на капитал в настоящее время может быть принят равным 5 – 12%.

Норма расчетной прибыли устанавливается исходя из значения балла бонитета почвы. Для нижеприведенных значений балла бонитета почвы приняты следующие значения расчетной прибыли:

Баллы: 10, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100

Rн 3%, 6%, 9%, 12%, 15%, 18%, 21%, 24%. 27%, 30%

Закупочные цены на сельскохозяйственную продукцию ежегодно устанавливаются правительством.

Значение коэффициента Кх зависит от удельного веса посевов хлопчатника в общей площади посевов сельскохозяйственных культур и установлен в следующих размерах:

удельный вес хлопчатника (%) 30, 40, 50, 60, 70%;

значение коэффициента Кх - 0,526; 0,594; 0,661; 0,729; 0,797.

В зависимости от местоположения земельного участка рекомендуется вводить коэффициент $К_м$ в следующих пределах:

К= 1,10-1.15 при радиусе R=10-20 км от областного центра;

К= 1,2-1.3 – вокруг города Ташкента.

Местные органы власти, учитывая местные особенности территории и принимая во внимание значения факторов, влияющих на нормативную цену земли, могут по отдельным районам или области в целом ввести понижающие или повышающие коэффициенты в пределах 25% от расчетной нормативной цены земли.

Рассмотрим численный пример по нормативной стоимостной оценке земельного участка (орошаемая пашня, культура – хлопчатник). Площадь объединения хлопководческих фермерских хозяйств им. Навои Янгиюльского района Ташкентской области – составляет 1725 га, в том числе 1411 га орошаемой пашни. Средний балл бонитета почвы составляет $Б_{бп}$=63. При этом приняты следующие исходные данные: цена ББП – 0,4 ц/га; договорная цена за 1 тонну хлопка-сырца 500 тыс. сум; нормативная рентабельность производства хлопка-сырца – 18%; ставка капитализации дохода – 7%. Результаты расчетов приведены в табл.45.

Нормативная урожайность хлопчатника в объединении равна:

$$у = 0,4 \text{ ц/га} * Б_{бп} = 0,4*63 = 25,2 \text{ ц/га}.$$

Удельный вес посевов хлопчатника на общей площади пашни составляет 55%. Тогда значение коэффициента $К_х = 0,695$.

Закупочная цена на хлопок-сырец в 2009 году определена в среднем 500 тыс. сум за тонну (первый сорт).

Таблица 45.

Пример расчета нормативной стоимости земельного участка

№ пп	Показатели	Ед. измерения	Расчетные значения
1.	Средний балл бонитета почв	балл	63
2.	Цена ББП для хлопчатника	ц-балл	0,4
3.	Расчетная кадастровая урожайность хлопчатника	ц /га	25,2
4.	Удельный вес посева хлопчатника	%	0,695
5.	Закупочная цена хлопка-сырца	Тыс.сум	500
6.	Стоимость продукции с 1 га	Тыс.сум	875,7
7.	Нормативная прибыль	%	18,9
9.	Доход с 1 га	Тыс.сум	165,5
10.	Ставка капитализации дохода	%	7
11.	Коэффициент уровня хозяйствования		1,1
12.	Нормативная стоимость 1 га	тыс.сум	1820,5
13.	Коэффициент за местоположение	$К_{мпол}$	1
14.	Коэффициент за местные условия		1,15
15.	Базовая стоимость 1 га	тыс.сум	2093,6
16.	Общая площадь участка	га	1411
17.	Общая стоимость участка	млн.сум	2954,0

Нормативный валовой доход (нормативная цена продукта) с одного гектара пашни составляет:

$$Вп = У * Зц * Кх = 25,2*500*0,695 = 875,7 \text{ тыс. сум/га.}$$

Норма прибыли для балла бонитета почвы 63 принимается равной 18,9%. Нормативный чистый доход с 1 га пашни составит:

$$Чд = \frac{Вп * Rн}{100} = \frac{875,7*18,9}{100} = 165,5 \text{ тыс. сум/га.}$$

Ссудный банковский процент на капитал принят равным 10%. Коэффициент уровня хозяйствования для Ташкентской области составляет 1,1. Базовая нормативная стоимость (цена) 1 га пашни составит:

$$S_{з\ баз} = \frac{Чд * Ку}{П\%} * 100 = \frac{165,5*1,1}{10\%} * 100 = 1820,5 \text{ тыс. сум/га.}$$

Таким образом, базовая нормативная стоимость (цена) одного гектара пашни в объединении фермерских хозяйств им. Навои Янгиюльского района Ташкентской области равна 1820,5 тыс. сум.

Объединение находится в 35 км. от областного центра (г. Ташкента), поэтому коэффициент за местоположение земельного участка не вводится. Коэффициент на местные условия, введенный областным хокимиятом для Янгиюльского района, равен 1,15. Нормативная стоимость 1 га пашни равна:

$$S_{з\ нор.} = 1820,5 * 1,15 = 2093,6 \text{ тыс. сум /га.}$$

Общая площадь пашни в объединении фермерских хозяйств им. Навои равна 1411 га. Общая стоимостная оценка всей пашни объединения равна:

$$S_{общ\ з} = 2093,6 * 1411 = 2954,0 \text{ млн. сум.}$$

Следовательно, стоимостная оценка всей пашни объединения фермерских хозяйств им. Навои составляет 2467,3 млн. сум. Аналогично оцениваются остальные виды сельскохозяйственных земельных угодий (многолетние насаждения, пастбища).

Приведенные расчеты стоимости земельного участка сельскохозяйственного назначения нормативным методом являются в настоящее время единственным для массовой оценки земель сельскохозяйственного назначения. Вместе с тем он имеет некоторые недостатки. Прежде всего, это недостаточная достоверность, вследствие недостаточной достоверности осуществления качественной оценки земель (бонитировки почв). Кроме того, при данной

методике практически оценивается не качество земли, а ее производительная способность, на которую кроме ее качества оказывают влияние и предпринимательская деятельность хозяйствующего субъекта (фермера). И, наконец, рекомендуемые коэффициенты за местные условия и уровень хозяйствования не имеют достаточного обоснования и в значительной степени корректируют расчетную базовую стоимость земельных участков.

Вопросы для самопроверки.

1. Во сколько этапов производится нормативная оценка земель сельскохозяйственного назначения?
2. По каким критериям почвы устанавливается исходный ББП?
3. На сколько групп классифицированы почвы по их генетической принадлежности и давности орошения?
4. На сколько групп классифицированы почвы по степени их окультуренности?
5. По которому числу свойств земли устанавливаются корректирующие коэффициенты?
6. Как определяется расчетный балл бонитета почвы?
7. Как устанавливается нормативная урожайность культуры при стоимостной оценке земли?
8. Как устанавливается нормативная рентабельность при стоимостной оценке земли?

31. Бонитировка земель населенных пунктов

Методика стоимостной оценки земель населенных пунктов (городов и поселков) также как и земель сельскохозяйственного назначения, рассматривает цену земли как совокупность двух составляющих (при отсутствии рынка): стоимость земли-ресурса (S1) и приращение потребительной стоимости земли за счет улучшения ее качества (S2):

$$Ц_З = S_1 + S_2 = S_1 + f(S_1). \qquad (32)$$

Необходимость учета первой составляющей обусловлена такими правовыми условиями, как собственность на землю и ограниченностью данного ресурса. С экономической точки зрения приращение потребительной стоимости земельного участка за счет его качества (вторая составляющая) может иметь место только на базе

первого компонента, так как приращение качества земли может иметь место только относительно земельного участка как ресурса. Поэтому вторая составляющая стоимости земли является функцией, она есть приращение потребительной стоимости земельного участка, за счет ее индивидуальных качеств относительно земельного участка-ресурса (без улучшений). Для несельскохозяйственных земель такими индивидуальными качествами являются их почво-грунты, благоустройство земельных участков, градостроительные характеристики, местоположение земельного участка и экологические данные, выражаемые баллом бонитета земель.

Величина первой составляющей может быть принята по аналогии со стоимостью незастроенных земельных участков в странах с функционирующим рынком земли. Исчисление второй составляющей связано с учетом и качественной оценкой значительного количества факторов (бонитировка земли).

Составляется перечень факторов, влияющих на качественное улучшение земельных участков города (поселка) – градообразующие, природно-климатические, местоположение земельных участков.

Оценка влияния каждого вида фактора на качество земельного участка производится по сто балльной шкале. Земельному участку с наихудшим показателем в пределах города (поселка) дается минимальный балл – 1, с наилучшим – 100 баллов. Изучается характер территориального размещения объектов промышленного производства, транспорта, торговли и сферы услуг, жилищной сферы, социального назначения, инженерных сетей и других сооружений.

Производится сравнительная оценка качества земельных участков по их местоположению в пределах города (поселка). Земельному участку с худшим показателем присваивается наименьший оценочный балл – 1, с наилучшим показателем – 100 баллов. Качество остальных земельных участков города (поселка) оцениваются соответствующим количеством баллов, исходя из сравнительной оценки их местоположения относительно земельных участков наилучшего и наихудшего качества. Аналогично производится оценка качества земельных участков по остальным видам факторов.

Факторы, определяющие качество земельного участка, подразделяются на следующие группы (рис. 15):

I) природные;

II) градообразующие;

III) местоположения;
IV) экологические.

I. К группе природных факторов отнесены: рельеф земельного участка ($К_1$); механический состав почво-грунтов ($К_2$); уровень грунтовых вод($К_3$); водопроницаемость грунтов($К_4$); сейсмостойкость района($К_5$) и некоторые другие.

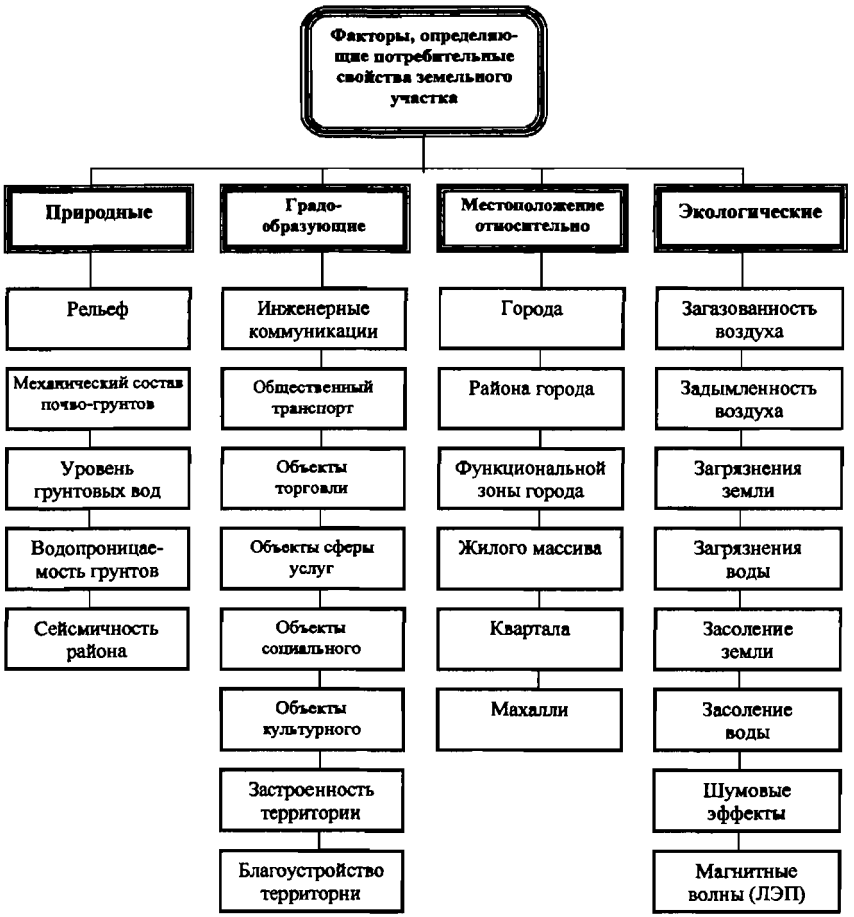


Рис.15. Структура факторов.

Рельеф участка оказывает влияние на необходимость проведения планировки поверхности земельного участка при строительстве

зданий, на условия проектирования инженерных сетей, дорожной и водосборной сетей, на стоимость работ по улучшению качества земельного участка. Особенно влияние этого фактора существенно для местности (земельных массивов) с пересеченным рельефом. Важную роль в строительстве играет механический состав почвогрунтов. Наиболее оптимальными для строительства являются твердые грунты, менее пригодными – водопроницаемые, с высоким уровнем грунтовых вод, а также со скальными породами. Влияние каждого фактора на ухудшение качества «эталонного» земельного участка выражают через понижающие коэффициенты ($К_i$), тогда суммарное негативное влияние группы природных факторов на ухудшение качества «эталонного» земельного участка составит:

$$К_I = 1*к_1*к_2*к_3*к_4*к_5 \quad (33)$$

II. Группу градообразующих факторов составляют:

1). развитость сети инженерных коммуникаций ($к_1$);
2). развитость сети общественного транспорта ($к_2$);
3). развитость сети объектов торговли, сферы услуг ($к_3$);
4). развитость сети объектов социального назначения ($к_4$);
5). развитость сети объектов культурного назначения ($к_5$);
6). уровень благоустройства территории ($к_6$).

Наличие инженерных сетей (водопровод, канализация, теплотрасса, газопровод) оказывает существенное влияние на потребительные свойства (следовательно, и стоимость) земельных участков. Безусловно, при заключении сделок «купля-продажа» недвижимости (или незастроенного земельного участка) покупатель уделяет большое внимание обеспеченности объекта недвижимости услугами инженерных коммуникаций или их наличия на массиве размещения земельного участка и возможности в дальнейшем подключения строения к этим инженерным сетям. Отсутствие одного или нескольких видов услуг коммунального характера резко снижает стоимость объекта недвижимости, в том числе и земельного участка. Для оценки влияния фактора инженерных сетей на качество земельного участка также применяются понижающие коэффициенты. При наличии нормальных услуг определенного вида значение коэффициента принимается равным К=1, при их отсутствии - К<1 (в зависимости от степени негативного влияния на наличие необходимых услуг). Объект недвижимости (в том числе и земельного участка), обеспеченный всеми коммунальными услугами, будет стоить больше, чем необеспеченный или частично обеспечен-

ный (при прочих равных условиях). Уровень (или объем) недостаточного обеспечения конкретным видом услуг устанавливается специалистом-оценщиком недвижимости или земельного участка и выражается соответствующей величиной коэффициента $K \leq 1$.

Развитость сети общественного транспорта на массиве размещения оцениваемого земельного участка также оказывает важное влияние на его потребительные свойства. Рассматриваются следующие виды общественного транспорта: автобусное, троллейбусное, трамвайное, метрополитен. Одновременно учитываются расстояния от оцениваемого земельного участка до остановок общественного транспорта. Чем более густая сеть маршрутов общественного транспорта в «зоне» оцениваемого земельного участка и чем меньшее расстояние пешей ходьбы от него до остановки транспорта, тем более высокие его потребительные свойства.

К группе факторов – объекты торговли и сферы услуг отнесены: магазины, кафе, рестораны, отели, дома быта, мастерские различной специализации, рынки, автомобильные заправочные станции и другие объекты услуг. Чем шире сеть перечисленных объектов в зоне размещения оцениваемого земельного участка, тем большее количество услуг может получить его владелец, тем выше потребительные свойства данного земельного участка.

Группу объектов социального назначения составляют: дошкольные детские учреждения, школы, колледжи и вузы, поликлиники, больницы, диспансеры, специализированные школы и дома школьников, многоквартирные и индивидуальные жилые дома, другие объекты социальной сферы. Количества данных объектов на массиве расположения оцениваемого земельного участка и их удаленность от него существенно влияют на его потребительные свойства и его стоимость.

К группе объектов культурного назначения отнесены: театры, кинотеатры, концертные залы, дома творческих работников, стадионы, спортивные залы, разного профиля спортивные площадки, историко-культурные памятники и другие объекты. Наличие их вблизи оцениваемых земельных участков также увеличивают их потребительные свойства, если эти виды услуг необходимы владельцам данных земельных участков.

Благоустройство территории характеризуется такими факторами, как наличие дорог и тротуаров, вид их дорожных покрытий, наличие озеленения и обводнения, искусственного освещения, ар-

хитектура зданий и другое. Данная группа факторов также оказывает определенное влияние на потребительные свойства земельных участков.

Совокупное влияние градообразующих факторов на потребительные свойства земельных участков можно представить в следующем виде:

$$К_{II} = 1*к_1*к_2*к_3*к_4*к_5*к_6. \quad (34)$$

III. Местоположение оцениваемого земельного участка также является одним из факторов, влияющих на его потребительные свойства. Различают местоположение земельного участка относительно центра жилого квартала (с точки зрения его центральной части или наиболее благоустроенной), махалли, жилого массива, функциональной зоны города (поселка), административного района города, в границах города. Относительно территории города в целом можно выделить его центральную и среднюю части, ближнюю и дальнюю окраину. Значение коэффициента за местоположение оцениваемого земельного участка в целом по городу будет представлять совокупное влияние коэффициентов всех уровней территориального деления города (жилого квартала, махалля, жилого массива и так далее):

$$К_{III} = 1*к_{мп}. \quad (35)$$

IV. Группу экологических факторов, влияющих на потребительные свойства земельных участков, составляют: задымленность воздуха, загазованность воздуха, степень загрязнения и засоления питьевой воды и земли, шумовые эффекты, магнитные волны (ЛЭП). Совокупное их влияние на качество земельных участков составит:

$$К_{IV} = 1*к_1*к_2*к_3*к_4*к_5. \quad (36)$$

Совокупная величина влияния факторов, всех рассмотренных групп, на потребительные свойства земельных участков составит:

$$К_{об} = 1*К_I*К_{II}*К_{III}*К_{IY} \quad (37)$$

При этом предварительно производится ранжировка всех факторов, влияющих на потребительные свойства земельных участков. В зависимости от степени их влияния устанавливаются величины понижающих коэффициентов для каждого фактора и определяется расчетный балл бонитета земли для оцениваемого земельного участка. Оценка земельного участка производится относительно выбранного «эталонного» земельного участка в городе (поселке). В качестве такого участка целесообразно принять земель-

ный участок с наилучшими характеристиками или наихудшими. Относительно эталона производится сравнительная оценка изучаемого земельного участка. При этом ББП исходный принимается равным 1(либо 10, 100 и т.д.). В первом случае, вышерассмотренные коэффициенты по группам факторов будут иметь значения меньше единицы, во втором – больше единицы. Тогда расчетный ББЗ составит:

$$Б_{рас} = Б_{исх} * К_{I} * К_{II} * К_{III} * К_{IY} \quad (38)$$

Например, характеристики оцениваемого участка хуже характеристик эталонного участка, поэтому значения их коэффициентов будут меньше 1 ($К_{I}$=0,85, $К_{II}$=0,55, $К_{III}$=0,85 и $К_{IY}$=0,90). Следовательно, коэффициенты выполняют понижающую роль потребительных свойств оцениваемого земельного участка, а его балл бонитета составит:

$$Б_{рас} = 1 * 0,85 * 0,55 * 0,85 * 0.90 = 0,36.$$

Достоверность оценки степени негативного влияния- бонитировки земли (сравнительно с эталонным земельным участком) того или иного фактора на потребительные свойства земельного участка зависит от квалификации оценщика.

Следовательно, бонитировка земли позволяет осуществлять сравнительную оценку земельных участков в городах и поселках по их потребительной стоимости, устанавливая для каждого из них свой соответствующий балл бонитета земли (ББЗ). Такая сравнительная оценка, во-первых, обеспечивает объективную, справедливую относительную оценку потребительных свойств земельных участков в городе (поселке) и, во-вторых, является основой для установления стоимостей земельных участков, дифференцированных по качеству земли.

На кадастровом плане города (поселка) производится зонирование его территории по степени влияния каждого их рассматриваемых факторов. Производится ранжировка факторов по степени влияния (значимости) на качественное улучшение земельных участков, то есть устанавливается удельный вес влияния каждого вида фактора в общей их системе.

Устанавливается средневзвешенный балл бонитета земли (ББЗ) для каждого земельного участка с отражением в табличной форме и на кадастровом плане города (поселка). При необходимости осуществляется генерализация установленного оценочного по-

казателя (ББЗ) для земельных участков и зонирование территории города (поселка) по его укрупненным значениям.

Устанавливается 10 классов бонитета земли городов (поселков) по 10 баллов в каждом: I, II, III, IY, Y, YI, YII, YIII, IX, X. Производится анализ качества земель города (поселка) по баллу бонитета земли с установлением удельных весов площадей для каждого класса бонитета. Дается ретроспективный анализ изменения качества земель города (поселка), выявляются положительные и негативные тенденции в оценке качества земель.

С целью ликвидации негативных тенденций в качественном состоянии земель города (поселка) могут быть даны рекомендации по их устранению и разработаны соответствующие мероприятия.

Для каждого города (поселка) должна быть произведена своя бонитировка земель, так как факторы, определяющие потребительные свойства земельных участков, в каждом городе (поселке) существенно различны (по рельефу, механическому составу почво-грунтов, уровню залегания грунтовых вод, местоположению земельных участков относительно центра города и объектов разного функционального назначения, уровню развития общественного транспорта, инженерных коммуникаций и т.д.). Другими словами, каждый город (поселок) с точки зрения бонитировки земли является особенным и не типичным.

Стоимость земельного участка может быть определена по следующей формуле (если имеется цена земли-ресурса):

$$Ц_З = S_1 + f(S_1) = S_1 + Б_{рас} * S_1 = S_1(1 + Брас) = S_1 * 1{,}36, \qquad (39)$$

где S_1 – цена земли-ресурса.

Цена земли-ресурса при нормативной оценке неизвестна. Она может быть принята условной, например, исходя из требований современного уровня развития социально-экономических отношений страны. Однако, будучи принятой условной она в дальнейшем обеспечивает справедливость в сравнительной оценке всех земельных участков в городе (поселке).

Вопросы для самопроверки.

1. Сколько составляющих образуют цену земли?
2. Какое понятие дается бонитировке земли?
3. Сколько групп факторов влияют на качественные свойства земельных участков?
4. Какие факторы отнесены к группе природных факторов?

5. Какие факторы отнесены к группе градостроительных факторов?

6. Какие факторы отнесены к группе «местоположение земельного участка»?

7. Какие факторы отнесены к группе экологических факторов?

8. Что понимается под ранжировкой факторов?

9. Почему коэффициенты, учитывающие степень влияния факторов, называются корректирующими и понижающими?

10. На сколько баллов разделена оценочная шкала бонитировки земель?

11. Сколько выделено оценочных классов по качеству земли?

12. Почему бонитировка земель называется сравнительной?

13. Чем отличается бонитировка земли от бонитировки почв?

32. Рыночные методы оценки земли

Для оценки рыночной стоимости земельных участков могут быть использованы разные методы, в том числе: сравнения продаж, метод выделения, метод капитализации земельной ренты, метод распределения, метод остатка, метод разбивки на участки.

Метод капитализации земельной ренты основан на том, что при наличии достаточной информации о ставках аренды земельных участков можно проводить определение стоимости этих участков как текущей стоимости будущих доходов в виде арендной платы за оцениваемый земельный участок. Данным методом величина земельной ренты может рассчитываться как доход от сдачи в аренду земельного участка на условиях, сложившихся на рынке земли. Как регулярный поток дохода, земельная арендная плата может капитализироваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определяемый из анализа ситуации на рынке. Исходные данные для капитализации получают из сравнения продаж арендованной земли и величин арендной платы. На основе полученной арендной ставки рыночная стоимость участка определяется по доходу с применением метода прямой капитализации. Формула расчета стоимости земельного участка имеет вид:

$$S = D : R*100, \qquad (40)$$

где S – стоимость земельного участка;

D – доход от владения землей;

R – ставка капитализации для земли (%).

Ставка капитализации определяется делением величины земельной ренты по аналогичным земельным участкам на цену их продажи. Основные факторы, влияющие на величину арендной ставки земельного участка: характеристики местоположения, размер, форма, окружающий тип землепользования, транспортная доступность, инженерное оборудование. Однако, в настоящее время в аренду сдаются земли государственного фонда и величина арендной платы рассчитывается в соответствии с нормативной ценой земли, не эквивалентной ее рыночной стоимости. Результаты такого практического применения метода капитализации земельной ренты являются необъективными.

Ставку капитализации чистого дохода предлагается устанавливать с помощью цены продажи подобного земельного участка. Это условие приемлемо, во-первых, при наличии рынка земли и, во-вторых, при наличии методики оценки, подобия сравниваемых земельных участков.

К достоинству данного метода можно отнести его упрощенную методику расчета цены земли (при условии известности чистого дохода непосредственно с земельного участка). Метод может быть использован для оценки земельных участков, как в рыночных условиях, так и при его отсутствии. Однако, непременным условием для этого является возможность определения чистого дохода непосредственно с земельного участка.

Метод распределения (метод соотношения, соотнесения, *allocation)* – состоит в определении составляющей стоимости земельного участка на основании известного соотношения стоимости земли и улучшений в имущественном комплексе. Метод основан на принципе вклада и утверждении того, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и построек. Наиболее достоверно это соотношение для новых построек, они близки к варианту наиболее эффективного использования метода. Чем больше возраст зданий, тем больше величина отношения стоимости земли к общей стоимости собственности. Для применения метода требуются достоверные статистические данные о соотношении стоимостей земли и всей собственности конкретного типа недвижимости на изучаемом рынке.

К недостаткам данного метода следует отнести следующее. При наличии известной закономерности повышения стоимости земельного участка с ростом стоимости зданий и сооружений на нем,

количественная мера этой зависимости с необходимой степенью точности не установлена, в практике оценки земли и недвижимости какой-либо установленной корреляционной зависимости между стоимостью земельного участка и возведенными на нем строения до настоящего времени не существует; под стоимостью земли в данном случае рассматривается остаток от общей стоимости недвижимости после вычета стоимости строения, что методологически неверно, так как остаток стоимости это не стоимость земельного участка в строгом смысле.

Относительного данного метода можно заключить следующее: основным условием возможного применения его является, во-первых, гарантия соответствия данных по оценке земли и сооружений с имеющейся информацией по оценкам продаж. Такое соответствие гарантировать невозможно, вследствие того, что оценка земельного участка во всех случаях является необъективной. Во-вторых, при наличии известной закономерности повышения стоимости земельного участка с ростом стоимости зданий и сооружений на нем, количественная мера этой зависимости с необходимой степенью точности не установлена. Причем эта зависимость будет существенно корректироваться фактором местоположения земельного участка.

Данный метод редко применяется даже на развитых рынках, так как обладает низкой достоверностью. Применение метода оправдано в условиях недостаточности информации о продажах земельных участков. Получаемые значения считаются ориентировочными.

Метод выделения (извлечения) применяется для оценки застроенных земельных участков, если есть информация о ценах сделок с аналогичными объектами недвижимости. Улучшения земельного участка соответствуют его наиболее эффективному использованию. Метод предполагает следующую последовательность операций:

– установление элементов сравнения объектов;

– установление отличий каждого аналога от объекта оценки;

– расчет и внесение корректировок по каждому из элементов сравнения;

– расчет рыночной стоимости всего объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;

– расчет стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

– расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости всего объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод выделения применяется, когда вклад улучшений в общую цену участка небольшой, рекомендуется для оценки загородных участков, для которых вклад улучшений незначительный и достаточно легко определяется, применяется при отсутствии данных о продажах земельного участка в изучаемом районе. Метод является наиболее эффективным в условиях пассивного рынка (отсутствуют данные о продаже свободных земельных участков) с учетом особенностей исходной информации и модели получения искомой стоимости. Стоимость земельного участка в общем виде определяется по формуле:

$$Sз = S_{об} - S_{улуч}, \quad (41)$$

где Sз, – стоимость земельного участка,

$S_{об}$ – стоимость объекта,

Sулуч – стоимость улучшений.

Метод остатка основан на технике инвестиционной группы для физических составляющих. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных участков, если есть возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Он рассматривается как разновидность метода капитализации чистого дохода и применим при отсутствии данных о продаже земельных участков.

Стоимость земли определяют в результате капитализации части дохода, относящегося к земле. Для определения стоимости земельного участка необходимо знать стоимость здания, чистый операционный доход всей собственности, коэффициенты капитализации для земли и для зданий.

Основные этапы оценки методом остатка для земли:

- определяется чистый операционный доход всей собственности на основе рыночной ренты и предполагаемых операционных расходов;

- определяется чистый операционный доход, относящийся к строению (зданию);

- чистый операционный доход, относимый к земельному участку, капитализируется в показатель стоимости через норму капитализации для земли.

К недостаткам данного метода следует отнести: субъективное установление значения коэффициентов капитализации дохода для здания и земельного участка; величина чистого операционного дохода для земельного участка является довольно условной, так как является зависимой величиной от стоимости строительства здания и коэффициента капитализации его дохода, который, в свою очередь, устанавливается весьма субъективно; устанавливаемая величина стоимости земельного участка является весьма условной, так как определяется на основе использования условной величины чистого операционного дохода с земельного участка и условного коэффициента капитализации дохода с земельного участка.

Следовательно, данный метод оценки земли может обеспечить довольно приближенную оценку земельного участка. При этом обязательным условием является наличие данных о чистом доходе от использования всей недвижимости (включая земельный участок) и конкретно земельного участка, что практически объективно определить невозможно.

Метод разбивки на участки (подход с точки зрения развития) может быть применен в случаях, если оцениваемый земельный участок сравнительно велик и его можно разбить на несколько участков под недвижимость разного назначения. Он является комбинированным, поскольку отдельные части земельного участка оцениваются разными методами, целесообразными в каждом конкретном случае.

Включает следующие этапы оценки:

– определение размеров и количества индивидуальных участков;

– расчет стоимости освоенных участков с помощью метода сравнения сопоставимых продаж;

– расчет затрат и графика освоения, предполагаемого периода продажи и разумной предпринимательской прибыли;

– вычет всех затрат на освоение и предпринимательской прибыли из предполагаемой суммарной цены продажи участков для определения чистой выручки от продажи недвижимости после завершения освоения и продажи индивидуальных участков;

– выбор ставки дисконта, отражающей риск, связанный с периодом предполагаемого освоения и продажи.

Затраты на освоение земельного массива обычно включают:

– расходы на разбивку, расчистку и планировку участков;

– расходы по устройству дорог, тротуаров, инженерных сетей, дренажа;

– налоги, страховку, гонорары ИТР;

– расходы на маркетинг;

– прибыль и накладные расходы подрядчика и т.д.

В целом, моделирование рыночной стоимости земельных участков проводится в рамках предположения о достижении динамичного равновесия в конкуренции различных «рациональных» землепользователей за право занять определенный участок. При балансе платежеспособного спроса и предложения на имитируемом земельном рынке при ограниченности предложения решается вопрос о наиболее эффективном использовании участка как свободного и с учетом существующей застройки. Моделирование потенциального рентного дохода для различных типов землепользования базируется на закономерностях формирования рентных эффектов местоположения и сложившихся цен (продажи и аренды). Учитывая существенную разницу в стоимостных показателях для участков, расположенных по фронту улично-дорожной сети города и расположенных на внутриквартальных территориях, эти участки подлежат обязательному разделению при оценке. Реализация принципа наиболее эффективного использования происходит в условиях конкуренции за пользование недвижимостью между различными функциональными сегментами рынка с учетом реальных ограничений на объемы спроса и возможной многофункциональности территории, в результате чего на каждом участке образуется ряд землепользователей.

Данный метод оценки имеет те же недостатки, что и каждый из методов, составляющих комбинацию.

Затратный подход основан на принципе замещения, он предполагает использование таких методов, которые базируются на учете затрат для восстановления или замещения объекта оценки, включая существующий его износ. При этом считается, что покупатель при покупке объекта, как правило, исходит из аналогичной полезности другого объекта и его стоимости. Если стоимость другого объекта (с аналогичной полезностью) устраивает покупателя, то он может или готов заплатить за объект оценки.

С целью оценки объекта недвижимости методами затратного подхода необходимы следующие сведения о затратах на его создание (восстановление):

1) рыночные цены на строительные материалы;

2) потребный объем строительных материалов;

3) затраты на оборудование;

4) величина накладных расходов;

5) уровень заработной платы;

6) нормы прибыли строителей в данном регионе;

7) другие неучтенные затраты.

Этапы затратного подхода оценки объекта недвижимости:

- расчет стоимости земельного участка с учетом наиболее эффективного использования (Sз);

- расчет затрат на новое строительство оцениваемых строений (Sнс);

- расчет накопленного износа (Ин);

- физический износ - износ, связанный со снижением работоспособности объекта в результате естественного физического старения и влияния внешних неблагоприятных факторов;

- функциональный износ - износ из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к подобным объектам;

- внешний износ - износ в результате изменения внешних экономических факторов;

- расчет стоимости улучшений с учетом накопленного износа ($S_у$=Sнс-Sи);

- определение итоговой стоимости недвижимости (Sзп= Sз+Sу).

Затраты на улучшение земельного участка включают расходы на:

- планировку поверхности земельного участка (срезку и вывоз грунта, привоз и насыпка грунта, планировка поверхности участка) – $S_п$;

- установление границ земельного участка (ограждение) - $S_{гр}$;

- планировка размещения вспомогательных объектов – $S_{пл.об}$;

- обустройство подъезда к земельному участку - $S_{под}$;

- благоустройство земельного участка (обводнение, озеленение, освещение) - $S_{оз}$.

Стоимость земельного участка может быть представлена в следующем виде:

$$S_{з.у.} = S_{исх} + S_{улуч} = S_{исх} + S_{п} + S_{гр} + S_{пл.об} + S_{под} + S_{оз} \quad (42)$$

К преимуществам затратного подхода сравнительно с другими методами необходимо отнести следующее. При оценке новых объектов затратный подход является наиболее надежным. Данный подход является целесообразным и/или единственно возможным при:

- анализе наиболее эффективного использования земельного участка;
- технико-экономическом анализе нового строительства и улучшений;
- оценке общественно-государственных и специальных объектов;
- оценке объектов на малоактивных рынках;
- оценке для целей страхования и налогообложения.

При отсутствии данных о исходной стоимости земельного участка (до улучшения) отдельная оценка его от строений представляется весьма проблематичной. Такое заключение характерно и для оценки земельных участков при отсутствии рынка. При отсутствии рынка земли данный метод не может быть использован для оценки земельного участка, поскольку одних затрат на улучшение его недостаточно для установления стоимости участка.

Недостатки затратного подхода состоят в следующем:

- затраты не всегда эквивалентны рыночной стоимости;
- попытки достижения более точного результата оценки сопровождаются быстрым ростом затрат труда;
- несоответствие затрат на приобретение оцениваемого объекта недвижимости затратам на новое строительство точно такого же объекта, так как в процессе оценки из стоимости строительства вычитается накопленный износ;
- проблематичность расчета стоимости воспроизводства старых строений;
- сложность определения величины накопленного износа старых строений и сооружений;
- отдельная оценка земельного участка от строений;
- проблематичность оценки земельных участков (при отсутствии рынка).

Следовательно, оценка земельного участка затратным методом в рыночных условиях может быть произведена на основе учета затрат на его замещение.

Доходный подход предполагает, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должен соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести. Доходный метод - это совокупность методов оценки стоимости недвижимости, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых от нее доходов. Стоимостная оценка земли осуществляется путем преобразования денежного дохода в стоимость с помощью ставки капитализации (прямая, непрямая капитализация), то есть доли текущего дохода в полной стоимости земельного участка. Необходимо отметить, что до настоящего времени нет какого-либо разработанного эффективного механизма установления чистого дохода от использования самого земельного участка. Кроме того, прогнозирование ожидаемого чистого дохода (случай непрямой капитализации) не может быть выполнено с гарантированной необходимой достоверностью.

Основной предпосылкой расчета стоимости таким методом является сдача в аренду объекта недвижимости. Для преобразования будущих доходов от недвижимости в текущую стоимость осуществляется капитализация дохода. Капитализация дохода – это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта. Базовая формула доходного подхода (IRV - формула):

$$S_н = I : R, \qquad (43)$$

где S – стоимость объекта недвижимости;

I – ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости, под которым понимается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период;

R – норма прибыли (коэффициент или ставка капитализации).

Коэффициент капитализации – норма дохода (прибыли), отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки. Различают два вида капитализации:

- прямая капитализация;
- капитализация дохода по норме отдачи на капитал.

При прямой капитализации рассматриваются две величины: годовой доход и ставка капитализации. Ставка капитализации – это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу. Ставку капитализации чистого дохода предлагается устанавливать с помощью цены продажи подобного земель-

ного участка. Это условие выполнимо только при наличии рынка земли, однако эффективные методики оценки подобия сравниваемых земельных участков отсутствуют. Установление величин коэффициентов рисков на основании экспертных оценок, а не на строгой функциональной зависимости является весьма приближенным и исключают возможность оценки точности стоимостной оценки земельного участка. Ни один из компонентов рекомендуемых расчетных формул не является в строгом смысле расчетной величиной, поддающейся оценке точности ее установления. Ожидаемый доход определяется в результате анализа доходов в течении периода владения недвижимостью.

Ставка дисконтирования - норма сложного процента, которая применяется при пересчете в определенный момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

Этапами оценки доходным методом являются:

- расчет суммы всех возможных поступлений от объекта оценки;
- расчет действительного валового дохода;
- расчет расходов, связанных с объектом оценки (условно-постоянные, условно-переменные или эксплуатационные, резервы);
- определение величины чистого операционного дохода;
- преобразование ожидаемых доходов в текущую стоимость.

К недостаткам этого метода оценки земельных участков следует отнести:

- отсутствие разработанных методик оценки степени подобия земельных участков;
- установление цены как средней величины из цен продажи нескольких подобных земельных участков не обеспечивает необходимую достоверность;
- не разработан механизм установления количественной меры влияяния факторов на приращение потребительной стоимости земельного участка;
- нет ранжировки факторов по степени их влияния на приращение потребительной стоимости земельного участка.

Рассмотренный метод оценки земельных участков может быть применен только лишь при наличии достоверной стоимостной оценки земельного участка - аналога, что практически очень зат-

руднительно, поскольку оценка самого аналога, в свою очередь, также требует совершенной методики.

Рыночный **метод сравнительного подхода** к оценке земельных участков основан на сопоставлении и анализе данных о продаже аналогичных земельных участков. Рекомендуется, в основном, в условиях развитого рынка земли для незастроенных земельных участков или занятых недорогими и немногими постройками. Используется при наличии статистических данных о продажах земли в ближайшем прошлом (неделя, месяц, квартал). Для оценки данным методом необходимы данные о продажах не менее 4-5 земельных участков в ближайшем прошлом. Оценка изучаемого земельного участка производится путем сравнения его характеристик с характеристиками выбранных земельных участков-аналогов (которые были проданы в недалеком прошлом и по которым имеются необходимые характеристики и суммы их реализации). Сравнительный метод оценки земельных участков имеет наиболее широкое применение для массовой оценки земли в рыночных условиях. При достаточно высокой квалификации оценщиков данный метод обеспечивает наибольшую достоверность оценки сравнительно с другими методами.

Приступая к оценке земельного участка, оценщик, прежде всего, должен сформировать базу данных о продажах нескольких (не менее 4-5) земельных участков на данном массиве (районе) в ближайшем прошлом, данные собираются в кадастровой службе, занимающейся оформлением рыночных сделок с земельными участками. Далее им тщательно изучается оцениваемый земельный участок, намечаются характеристики, по которым будет производиться сравнение оцениваемого земельного участка с участками-аналогами. При этом выбор земельных участков-аналогов (если позволяют условия) осуществляется таким образом, чтобы их характеристики были максимально приближены к характеристикам оцениваемого земельного участка.

Основными сравниваемыми элементами участков определены:

- права на недвижимость;
- условия продажи;
- условия рынка (дата продажи);
- местоположение земельного участка;
- физические характеристики;
- экономические характеристики.

К обязательным элементам при сравнении земельных участков отнесены: доступ к объекту недвижимости, право на воду, экологические условия.

Поправки на каждый из перечисленных факторов берутся в пределах 10%. В результате корректировки получают скорректированную стоимость оцениваемого земельного участка.

Основными условиями возможного применения данного метода оценки земельных участков являются:

- функционирование развитого рынка земли;
- сравнение между собой только незастроенных земельных участков.

К недостаткам данного метода стоимостной оценки земельных участков, на наш взгляд, следует отнести следующее:

- ряд основных элементов сравнения вообще не могут быть количественно выражены (права на недвижимость, условия финансирования, условия продажи и др.);
- показатели ряда критериев, используемых для сравнения качества земельных участков, не имеют количественного выражения (удобные, менее удобные, хороший, неплохой и др.);
- значения показателей ряда критериев устанавливаются субъективно, без научного обоснования (например, в пределах 10% и др.);
- стоимостные данные о продаже аналогичных земельных участков также являются весьма приближенными, поскольку трудно установить степень достоверности подобия сравниваемых земельных участков из-за отсутствия эффективной методики сравнения.
- отсутствие разработанных методик оценки степени подобия земельных участков;
- установление цены как средней величины из цен продажи нескольких подобных земельных участков не обеспечивает необходимую достоверность;
- не разработан механизм установления количественной меры влияния факторов на приращение потребительной стоимости земельного участка;
- нет ранжировки факторов по степени их влияния на приращение потребительной стоимости земельного участка.

Приведем практический пример рыночной стоимостной оценки земельного участка сравнительным методом. В качестве исходных

данных имеется площадь оцениваемого участка 1550 м^2. При этом рост стоимости земельных участков на исследуемом массиве составляет 4,8% в квартал. Требуется определить рыночную цену оцениваемого земельного участка на настоящий момент. В качестве характеристик земельных участков, подлежащих сравнительной оценке, оценщиком выбрано следующее: местоположение земельного участка в данном районе (на массиве), наличие инженерных коммуникаций, условия подъезда к данному земельному участку (см. табл.46).

По земельным участкам-аналогам собрана информация о ценах продаж, площадях земельных участков, стоимости 1 м^2 площади, даты продаж земельных участков, динамика цен, об основных характеристиках данных земельных участков. Далее оценщиком сравниваются отдельные характеристики последовательно всех земельных участков-аналогов и оцениваемого земельного участка. Если характеристика оцениваемого участка хуже аналога, то поправка по ней вводится со знаком минус, в противном случае – с плюсом и затем корректируется стоимость 1м^2, оцениваемого земельного участка по данной характеристике. Далее сравнительная оценка производится по второй характеристике и корректируется стоимость 1 м^2 по всем земельным участкам-аналогам. И так далее по всем выбранным характеристикам всех земельных участков-аналогов. В итоге (табл.47) получают цены оцениваемого земельного участка, скорректированные по всем 5 земельным участкам-аналогам и определяют среднее значение скорректированной цены ($S_{\text{сред кор}}$).

Таблица 46.

Характеристики оцениваемого земельного участка и участков-аналогов

Характеристики участков	Оцениваемый участок	Земельные участки-аналоги				
		№1	№2	№3	№4	№5
1	2	3	4	5	6	7
Цена продажи, Сум	?	S_1 851500	S_2 1795500	S_3 1404000	S_4 1144000	S_5 1012800
Площадь участка, м2	1550	1300	1900	3600	2200	2400

Цена 1 м2/ Сум	?	655,00	945,00	390,00	520,00	422,00
Дата продажи		2 недели	3 месяца	1 месяц	9 месяц	1 неделя
Местоположение	Ближняя окраина	Периметр середины города	Центр Города	Дальняя окраина	Ближняя окраина	Ближняя окраина
Инженерные коммуникации	Все	Все	Все	Электро и водопровод	Все	Электро и водопровод
Условия подъезда	Удобный	Удобный	Удобный	Неудобный	Удобный	Неудобный

$$S_{сред.\ кор} = \frac{S_{1кор} + S_{2кор} + S_{3кор} + S_{4кор} + S_{5кор}}{n} = \sum_{1}^{n} S_{i\ кор.}/n, \quad (44)$$

где - $S_{i\ кор}$ - цена 1 м^2 оцениваемого земельного участка, скорректированная по i-тому земельному участку-аналогу;

n – количество земельных участков-аналогов.

Полученная средняя скорректированная цена ($S_{сред.\ кор}$) по существу является ценой оцениваемого земельного участка. Поскольку ее результат является средним арифметическим из нескольких значений, то важно установить точность определения цены земельного участка. Для этого отклонения частных средних значений ($S_{i\ кор}$) от среднего значения ($S_{сред.\ кор}$) должно быть минимальным. Для практических целей этот допуск принимается в пределах 10%.

Таблица 47

Таблица корректировок

Характеристики участков	Оцениваемый участок	Земельные участки-аналоги				
		№1	№2	№3	№4	№5
1	2	3	4	5	6	7
Цена 1 м^2 / сум	594.44	655,00	945,00	390,00	520,00	422,00
Корректировка на время, %	-	+0,8%	+4,8 %	+ 1,6%	+14,4 %	+0,4 %

Корректировка на время, сум	-	+ 5.24	+ 45.36	+6.24	+74.88	0
Скорректированная цена	-	660.24	990.36	396.24	594.88	0
Корректировка на местоположение,%	-	- 9.98%	- 41.85 %	+ 7.04%	0	0
Корректировка на местоположение, сум	-	- 65.89	- 395.48	+27.46	0	0
Скорректированная цена	-	594.35		423,70	0	0
Корректировка на инженерные коммуникации, %	-	0	0	+32.92 %	0	30.42 %
Корректировка, сум	-	0	0	+128.39	0	0
Скорректированная цена, сум	-	0	0	552.09	0	0
Корректировка на условия подъезда, %	-	0	0	+10.97 %	0	10,14 %
Корректировка на условия подъезда, сум	-	0	0	+42.78	0	0
Скорректированная полная цена, сум/м^2	594.44	594.35	594.88	594.78	594.88	593.33

Высокая достоверность оценки земельных участков сравнительным методом во многом зависит от квалификации оценщиков, а также от современности и ценности статистической информации о продажах, используемой при оценке. При средней скорректированной стоимости земельного участка в данном примере (594.44 сум/м^2) оцененная стоимость всего земельного участка составит:

$$S_{з.у.} = 594.44 \text{ сум/м}^2 * 1550 \text{ м}^2 = 921{,}38 \text{ тыс. сум.}$$

Рассмотренный метод оценки характерен для развитого рынка земли, рекомендуется для оценки преимущественно незастроенных земельных участков, требует обязательного наличия установленной цены аналогичных земельных участков, может быть применен только лишь при наличии достоверной стоимостной оценки земельного участка - аналога, что практически очень затруднительно, поскольку оценка самого аналога, в свою очередь, также требует совершенной методики. В результате наличия вышеперечисленных недостатков он также практически имеет ограниченные возможности своего применения.

Метод базового земельного участка позволяет определить стоимость «базового» (стандартного) земельного участка с

использованием методики анализа сравнимых продаж. Базовый земельный участок может быть реальным или гипотетическим. После определения стоимости базового земельного участка, она становится ориентиром при определении стоимости других земельных участков.

Рассматриваемый способ имеет те же недостатки, что и применяемый способ для оценки базового земельного участка и дополнительно – недостатки метода сравнительных продаж.

Краткий анализ перечисленных методов оценки земель населенных пунктов позволяет заключить следующее:

- земля как важнейший природный ресурс, как место обитания и хозяйственной деятельности человека практически не рассматривается с позиций самостоятельного объекта оценки;

- все рассмотренные методы не позволяют осуществлять непосредственную, "прямую" оценку земли;

- косвенная оценка земли через оценку объектов недвижимости (зданий и сооружений) в строгом смысле является методологически неверной, условной и относительной;

- и сравнительная или аналоговая оценка подобных земельных участков является весьма приближенной, поскольку отсутствуют методики оценки степени подобия объектов;

- в рассмотренных методах отсутствует механизм учета количественной меры влияния широкого круга факторов на потребительные свойства земельного участка, а, следовательно, и на его стоимость;

- все методы не дают механизма расчета эффективности использования земельных участков, в том числе с учетом их целевого назначения;

- все рассмотренные методы оценки земель являются рыночными, а метод капитализации чистого дохода может быть применим и при отсутствии рынка земли, в случае разработки механизма установления чистого дохода от использования непосредственно земельного участка.

Анализ основных рыночных методов стоимостной оценки земли показал, что все они имеют ряд существенных недостатков методологического характера, которые проблематичны в условиях функционирования рынка земли, а при его отсутствии, естественно, вообще исключают возможность их применения. Они не позволяют производить непосредственную, "прямую" оценку земли; земля как

важнейший природный ресурс, как место обитания человека и его хозяйственной деятельности практически не рассматривается с позиций самостоятельного объекта оценки; косвенная оценка земли через оценку объектов недвижимости (зданий и сооружений) в строгом смысле является методологически неверной, условной и относительной; сравнительная или аналоговая оценка подобных земельных участков является весьма приближенной, поскольку отсутствуют методики оценки степени подобия объектов; в рассмотренных методах отсутствует механизм учета количественной меры влияния широкого круга факторов на потребительные свойства земельного участка, а, следовательно, и на его стоимость, не дается механизм расчета эффективности использования земельных участков, в том числе с учетом их целевого назначения.

Вопросы для самопроверки.

1. Перечислите известные рыночные методы оценки земли.
2. В каких случаях возможно применение того или иного метода оценки земли?
3. Перечислите положительные стороны рыночных методов оценки земли.
4. Перечислите недостатки рыночных методов оценки земли.

ГЛАВА 5. ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ В УЗБЕКИСТАНЕ

33. Структура земельно-кадастровой службы в Узбекистане

Ведение земельного кадастра в республике осуществляется специально созданной земельно-кадастровой службой при Государственном комитете по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру (Госкомземгеодезкадастр) Республики Узбекистан. Земельно-кадастровая служба имеет центральные органы и территориальные (областные и районные). Центральные земельно-кадастровые органы представлены Управлением земельного кадастра Госкомземгеодезкадастра (рис.16), которое в целом осуществляет координацию земельно-кадастровых работ в республике и имеет соответствующую структуру в регионах (областях) и районах, отвечающую необходимости осуществления основных видов земельно-кадастровых работ: регистрация прав на землю, государственный учет земель, оценка земель.

Подготовка планово-картографической основы для ведения кадастровых работ производится структурным подразделением научно-проектного института «Уздаверлойиха» - «Геоинформкадастром». По негативам аэрофотосъемки на заданные массивы составляются трансформированные фотопланы (ортофотопланы), которые используются в дальнейшем в качестве картографической основы при выполнении всех видов земельно-кадастровых работ. Для кадастровых работ на небольших земельных участках, в случае отсутствия аэрофотоматериалов, часто используется картографическая основа, составляемая наземными геодезическими съемками.

Основной вид Государственного учета земель является функцией (задачей) подразделения института «Уздаверлойиха» - Геоинформкадастра. Предварительно специалисты наносят на трансформированные и отдешефрированные фотопланы границы объединений фермерских хозяйств и самих фермерских хозяйств, а также всех земельных участков других юридических и физических лиц, имеющихся на территории, где проводится учет земель.

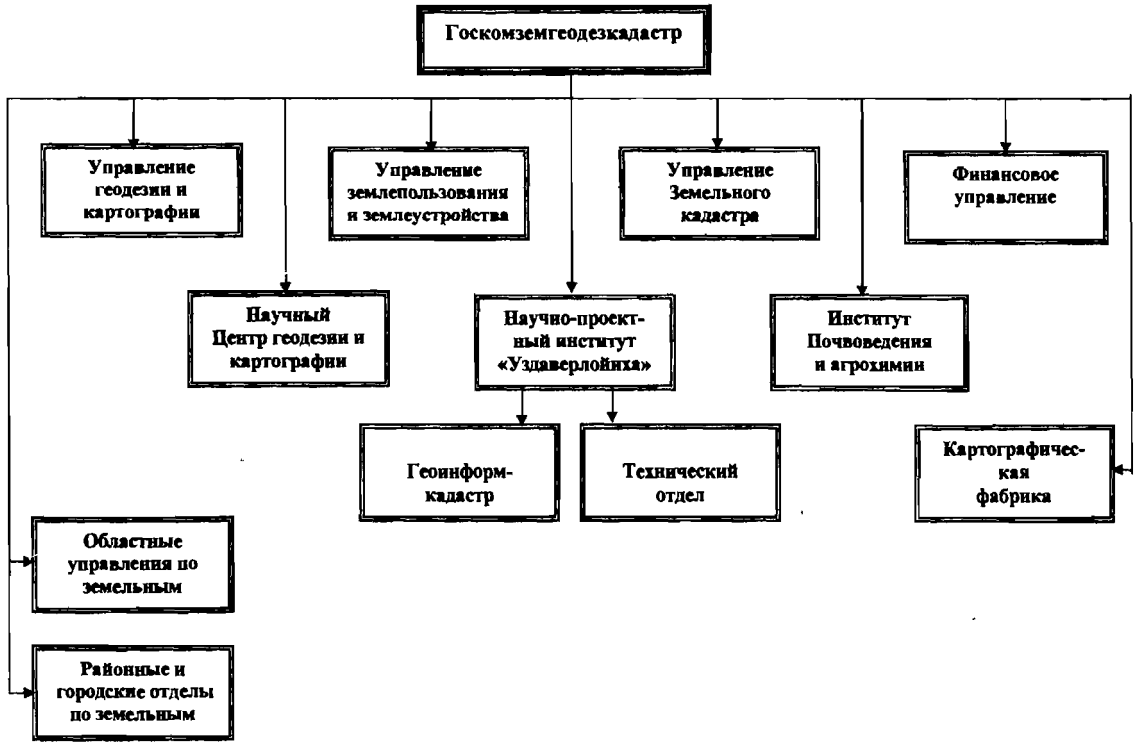


Рис.16. Структура земельно-кадастровой службы в системе Госкомземгеодезкадастра.

Нанесенные границы согласуются с представителями смежных хозяйств и утверждаются главным районным землеустроителем. Далее в камеральных условиях с использованием компьютерных технологий определяются площади земельных участков, составляются ведомости поконтурного вычисления площадей земельных угодий и составляется экспликация земель по каждому земельному участку.

Основной вид государственного учета земель производится периодически (например, в орошаемой зоне – через 5-7 лет, богарной зоне – 10-15 лет, пастбищной зоне – 15-25 лет, в населенных пунктах – 10-15 лет и т.д.). Для проведения основного вида учета земель, как правило, используется заново созданная картографическая основа.

Текущий учет земель в землепользованиях и землевладениях производится специалистами земельно-кадастровой службы соответственно при районных и городских отделах по земельным ресурсам и государственному кадастру. Текущий учет земель проводится по мере происходящих изменений на местности, а в конце года откорректированные результаты учета земель (откорректированная картографическая основа, ведомости поконтурного вычисления площадей и экспликация земель) передаются в областное управление, а затем – в Управление земельного кадастра Госкомземгеодезкадастра. Текущий учет земель, как правило, осуществляется наземными методами с использованием картографической основы соответствующего масштаба.

Кадастровая оценка земель включает качественную оценку земель (бонитировку почв для земель сельскохозяйственного и лесохозяйственного назначения и бонитировку земель для земель несельскохозяйственного назначения) и стоимостную оценку земель.

Бонитировка почв (земли сельскохозяйственного и лесохозяйственного назначения) производится специалистами института Почвоведения и агрохимии Госкомземгеодезкадастра. Земельно-кадастровые работы осуществляются в полевых условиях путем установления естественных свойств почв на изучаемых массивах. По результатам проведения работ устанавливается интегрированный (совокупный) показатель качества почв – балл бонитета почвы. Получаемые результаты бонитировки почв утверждаются в установленном порядке, которые в дальнейшем используются для планирования и оценки сельскохозяйственной деятельности, ис-

числения величины земельного налога и решения ряда других практических вопросов.

Бонитировка земель (земли несельскохозяйственного назначения) должна осуществляться подразделением Госкомземгеодезкадастра – Научным центром геодезии и картографии (НЦГК), однако до настоящего времени работы по бонитировке земель в республике не выполняются, отсутствуют какие-либо разработанные методики по бонитировке этих земель.

Кадастровая стоимостная оценка земель сельскохозяйственного и лесохозяйственного назначения осуществляется Техническим отделом научно-проектного института «Уздаверлойиха» Госкомземгеодезкадастра. В настоящее время все земли сельскохозяйственного назначения оценены и результаты оценки используются для исчисления величины земельного налога.

В то же время, земли городов и поселков и другого несельскохозяйственного назначения до настоящего времени не имеют кадастровой стоимостной оценки в виду отсутствия разработанных Научным центром геодезии и картографии (НЦГК) для этого методик.

Государственная регистрация прав на земельные участки производится специалистами территориальных районных и городских земельно-кадастровых служб. При районных и городских отделах по земельным ресурсам и государственному кадастру с этой целью созданы и функционируют регистрационные офисы.

Вопросы для самопроверки.

1. Назовите структуру земельно-кадастровой службы республики?
2. Кем осуществляется ведение основного вида государственного учета земель в республике?
3. Кем осуществляется ведение текущего вида государственного учета земель в республике?
4. Какие виды кадастровых работ включает оценка земель?
5. Кем осуществляется качественная оценка земель сельскохозяйственного назначения в республике?
6. Кем осуществляется качественная оценка земель несельскохозяйственного назначения в республике?
7. Кем осуществляется стоимостная оценка земель сельскохозяйственного назначения в республике?

8. Кем осуществляется стоимостная оценка земель несельскохозяйственного назначения в республике?

9. Кем осуществляется регистрация прав на земельные участки в республике?

10. Кем осуществляется подготовка картографической основы для земельного кадастра в республике?

34. Состояние и перспективы земельно-кадастровых работ в республике

Земельный кадастр как государственное мероприятие ведется в стране непрерывно, на законодательной основе и за счет государственного бюджетного финансирования и имеет своей целью обеспечение потребностей государства в земельно-кадастровой информации и, прежде всего, системы землепользования страны, а также всех заинтересованных в ней министерств и ведомств, юридических и физических лиц. Управление земельного кадастра Госкомземгеодезкадастра осуществляет непрерывную подготовку и обновление земельно-кадастровой информации для всех сфер деятельности общества: экономики, социальной сферы, обороны, науки, образования и др.

Основными задачами ведения земельного кадастра в настоящее время являются: регистрация прав на земельные участки, государственный учет количества и качества земель по всем категориям Земельного фонда, качественная и стоимостная оценка земель всех категорий, создание автоматизированной системы земельно-кадастровой информации в стране.

Ведение земельного кадастра требует применения современных методов выполнения кадастровых работ и специального оборудования. В этой связи Госкомземгеодезкадастром осуществляются необходимые мероприятия по оснащению производства современным геодезическим и картографическим оборудованием, внедрению в производство новых технологических систем и технологий, обеспечивающих своевременную, достоверную и экономичную разработку земельно-кадастровой информации, её систематизации, хранения, оперативной выдачи пользователям и обновление.

Значительные площади используемых в народном хозяйстве земель и графическая сущность проводимого в стране земельного кадастра определяют большую потребность в подготовке картогра-

фической основы для его ведения. На земли сельскохозяйственного назначения в орошаемой зоне составляется картографическая основа (ортофотопланы) по материалам аэрофотосъемки (космическим снимкам) масштаба 1:10000, которая используется для учета и оценки земель. Определение общих площадей и площадей земельных угодий по земельным участкам с составлением их экспликаций земель производится с применением компьютерных технологий, что существенно ускоряет производство работ и снижает их себестоимость. Для производства наземных съемок на небольшие земельные участки (в основном, в населенных пунктах) применяются современные электронные тахеометры. Для корректировки картографической основы на земельные участки сельскохозяйственного назначения при текущем учете земель широко используются приборы спутникового наведения - GPS.

Тем не менее, в подготовке картографической основы для ведения земельного кадастра имеют место еще нерешенные вопросы. Если в настоящее время на земли населенных пунктов (городов и поселков) производятся аэрофотосъемочные работы и изготовление фотоматериалов в крупных масштабах (1: 500 – 1: 2000), то для общественных земель сельскохозяйственного назначения такой возможности нет из-за отсутствия летно-съемочного оборудования. Использование космических фотоснимков затруднительно из-за их мелкого масштаба, либо значительной стоимости фотоснимков крупных масштабов. В этой связи, кадастровая служба использует аэрофотоматериалы (негативы) прошлых аэрофотосъемок (20-30 летней давности) для подготовки картографиической основы для учета и оценки земель, что приводит к определенному снижению качества учета земель и соответствующему удорожанию работ.

Произведенная реорганизация крупных сельскохозяйственных предприятий (1-3 тыс. га) и созданные фермерские хозяйства преимущественно площадью 40 – 60 га, требует для ведения достоверного учета земель картографический материал более крупного масштаба (против существующего в настоящее время 1:10000).

Государственный учет земель в республике ведется с учетом его принципа непрерывности, что достигается посредством сочетания производства основного и текущего видов учета земель. При основном виде учета определяются общие площади республики, затем областей (с увязкой в общей площади республики), далее рай-

онов (с увязкой в общей площади области) и земельных участков (с увязкой в общей площади района). Далее определяются площади земельных угодий в пределах земельных участков, затем в границах районов, областей и в целом по республике. Основной учет земель по их категориям повторяется периодически через определенные периоды времени. Наиболее часто он повторяется для земель сельскохозяйственного назначения, особенно, в орошаемой зоне земледелия, что объясняется наиболее интенсивными изменениями ситуации местности (переустройством элементов ситуации местности), происходящими в этой зоне. В период между основным видом учета производится ежегодный текущий учет земель.

Недостатки в своевременной подготовке аэро- и космическими методами картографической основы требуемых масштабов нарушают обоснованные сроки проведения основного вида учета земель, что вызывает определенное снижение качества получаемых материалов и повышает затраты средств.

Определенную специфику имеет учет земель в населенных пунктах: в городах, поселках городского типа и сельских населенных пунктах (кишлаки). Поселки в территориальном плане (в отличие, например, от массивов сельскохозяйственных или лесохозяйственных земель) размещены обособленно, на определенном расстоянии друг от друга. Кроме того, размеры населенных пунктов, особенно, в сельской местности незначительные, всё это затрудняет производство летно-съемочных работ и подготовку картографической основы на них. Далее, размеры (площади) земельных участков в населенных пунктах (сравнительно с контурами земельных угодий сельскохозяйственных земель) очень небольшие (0,08 – 0,35 га), что существенно влияет на выбор масштаба картографического материала для учета земель. В этой связи, нередко подготовка картографической основы для учета земель населенных пунктов осуществляется методами наземных геодезических съемок. И, наконец, землепользования дехканских хозяйств (приусадебные участки) в сельских населенных пунктах являются наиболее устойчивыми в отношении их границ, что обусловливает более длительную периодичность проведения основного вида учета земель.

Порядок учета земель городов и поселков имеет некоторые недостатки методического характера. Практически все города и поселки республики не имеют установленных и закрепленных в натуре границ, что необходимо для определения аналитическим спо-

собом (по координатам точек поворота границы) общей площади населенного пункта для последующей увязки в ней площадей полигонов, зон, массивов, кварталов и земельных участков. Общие площади городов и поселков в настоящее время определяются по графически установленным границам на планах, с учетом ежегодных их текущих изменений.

Дальнейшее ведение земельного кадастра в республике требует совершенствования методики ведения государственного учета земель по всем категориям Земельного фонда страны. Данные государственного учета земель приводятся в ежегодно публикуемом «Земельном фонде Республики Узбекистан» и Национальном отчете «О состоянии и использовании земель Республики Узбекистан (за соответствующий год)».

В республике систематически производится качественная оценка земель, преимущественно сельскохозяйственного назначения. Оценочные циклы (туры) осуществляются по регионам раз в 5-6 лет. Материалы ее используются, в основном, для планирования кадастровой урожайности сельскохозяйственных культур и объемов государственного заказа на производство основной продукции (хлопчатник, озимое зерно), а также для стоимостной нормативной оценки земель. Ранее исчисление налоговых платежей за землю осуществлялось на основании материалов бонитировки почв, в настоящее время для этой цели используются данные стоимостной оценки земель. Однако, практика качественной оценки земель последних лет показывает, что при производстве бонитировке почв имеет место некоторые отступления от утвержденной Госкомземгеодезкадастром методики, что приводит к определенному искажению решаемых на ее основе вопросов.

На результатах бонитировки почв осуществляется стоимостная нормативная оценка земель сельскохозяйственного назначения. Оценочные туры также проводятся по регионам раз в пять лет.

Оценка земель несельскохозяйственного назначения, включая как бонитировку земель, так и стоимостную оценку земель, в республике до настоящего времени практически не проводится, отсутствуют какие-либо методические разработки и указания по производству этого вида кадастровых работ. Данные пробелы в ведении земельно-кадастровых работ существенно сдерживают развитие рынка недвижимости и ипотечного кредитования в республике,

что, в свою очередь, негативно сказывается на росте инвестиций в землепользование.

Имеющиеся недостатки в оценке земель требуют своего тщательного изучения и анализа с целью разработки необходимых способов и методических приемов для дальнейшего совершенствования земельно-оценочных кадастровых работ в республике.

С переходом на экономические методы управления народным хозяйством в республике начата регистрация прав на земельные участки. До этого времени осуществлялась регистрация землевладений и землепользований. Регистрация прав на земельные участки осуществляется с целью обеспечения государством охраны прав землепользователей и землевладельцев на земельные участки, а также для достоверного учета земельных участков, не допуская их пропусков или дублирования. Регистрация осуществляется регистрационными офисами районных и городских кадастровых служб с оформлением на земельный участок кадастрового дела. Кадастровое дело должно включать правоустанавливающий документ на земельный участок (решение хокима района или города о предоставлении земельного участка), кадастровый план на земельный участок, акт об утверждении границ земельного участка, акт о принятии под охрану геодезических межевых знаков землепользования или землевладения. К документации также относятся база земельно-кадастровых данных о земельном участке и сведения о субъекте земельных правоотношений, сведения о регистрационном сборе. В процессе регистрации землепользователю или землевладельцу выдается Свидетельство о регистрации права на земельный участок. Регистрация производится в традиционной (бумажной) и электронной формах с внесением соответствующих данных в Государственный регистр прав на землю. Наибольший процент субъектов, зарегистрировавших права на земельные участки, характерен для сферы (объектов) реальной экономики и услуг, поскольку это связано с требованиями получения кредитов. В меньшей степени зарегистрированы права на земельные участки под социальными объектами и индивидуальной жилой застройкой, особенно, в сельской местности.

В настоящее время Госкомземгеодезкадастром осуществляется создание автоматизированной системы регистрации прав на землю. В её основу положена модель созданной и функционирующей в Швеции системы регистрации прав на землю. Однако, для за-

вершения работ по созданию такой системы в республике требуются еще значительные материально-технические и финансовые ресурсы, время, а также подготовка специалистов в области земельного кадастра.

Проводимые в настоящее время в республике земельно-кадастровые работы в целом обеспечивают потребности экономики и других сфер деятельности общества в земельно-кадастровой информации, но дальнейшее реформирование земельных отношений в ходе углубления экономических реформ в стране требует непрерывного совершенствования способов и методов ведения земельного кадастра на основе применения новейших технических средств и совершенных технологий.

Вопросы для самопроверки.

1. Какие виды работ проводятся в республике в рамках ведения земельного кадастра?
2. Как осуществляется подготовка картографической основы для ведения земельного кадастра?
3. Какие недостатки имеют место в подготовке картографической основы для земельного кадастра?
4. Охарактеризуйте методику государственного учета земель.
5. Охарактеризуйте методику земельно-оценочных работ.
6. Охарактеризуйте методику регистрации прав на земельные участки.
7. Какие вопросы ведения земельного кадастра в республике требуют своего дальнейшего совершенствования?

35. Особенности ведения земельного кадастра в зоне орошаемого земледелия

В орошаемых районах земледелия одновременно с землей в качестве всеобщего средства производства выступает и оросительная вода. Неразрывное единство в использовании земли и воды определяет специфику земельного кадастра в орошаемых районах земледелия.

Земельный кадастр, являясь информационным обеспечением регулирования земельных и аграрно-земельных отношений, в известной степени выполняет эту функцию и в процессе регулирования водных отношений. Разработка схем комплексного использо-

вания и охраны водных ресурсов, составление водохозяйственных балансов, осуществление государственного контроля за использованием и охраной вод, которые в числе других вопросов составляют содержание водных отношений, предполагают использование земельно-кадастровой информации.

В аграрном секторе экономики субъекты права пользования землей одновременно выступают субъектами права водопользования, с присущими им правами и обязанностями водопользования. Сельскохозяйственное водопользование на оросительных системах осуществляется на основе внутрихозяйственных и общесистемных планов водопользования, требующие для своего составления достоверности земельной регистрационной, учетной и оценочной информации. Предусмотренные Водным кодексом республики обязанности сельскохозяйственных предприятий как водопользователей «... соблюдать установленные планы, правила, нормы и режим водопользования...», также предполагает использование данных учета количества и качества земель /7, ст. 60/.

Земельно-кадастровая информация является непременным условием ведения водного кадастра. Составление почвенно-мелиоративной характеристики полей требует использования материалов учета земель и бонитировки почв. Следовательно, первой особенностью земельного кадастра в орошаемой зоне земледелия является применение его информации в регулировании водных отношений.

Следующей особенностью земельного кадастра в орошаемых районах земледелия является необходимость разработки дополнительных видов земельно-кадастровой информации. Такой информацией являются: данные учета земель в разрезе ирригационных каналов и оросительных систем как по видам земельных угодий, так и структуре посевов сельскохозяйственных культур и многолетних насаждений с последующей группировкой земель на используемые и неиспользованные, характеристикой качественного состояния и распределения по земельным участкам; данные учета по признакам водообеспеченности, давности орошения, степени дренированности почво-грунтов, засоления почв, минерализации грунтовых вод. Подготовка дополнительных данных земельно-кадастровой информации требует проведения дополнительных видов полевых обследований земель и изысканий, картометрических работ, разработки и оформления дополнительной земельно-кадастровой документации, что, в конечном итоге, увеличивает затраты

средств на ведение земельного кадастра в орошаемых районах земледелия.

Внедрение рыночных принципов в водопользование и, прежде всего, платежей за оросительную воду осуществляется с целью обеспечения ее эффективного использования, компенсации хозяйствующими субъектами затрат на транспортировку воды, включая затраты на поддержание ирригационной сети в действующем состоянии, а также стимулирования эффективного использования воды хозяйствами. Важную роль они играют в улучшении мелиоративного состояния земель. Платность водопользования в настоящее время не затрагивает оценку воды как ресурса, а только стоимость транспортировки ее к земельным участкам. Однако водопользователи имеют право в рыночных условиях покупать дополнительное количество воды сверх установленных лимитов и реализовывать водохозяйственным организациям образовавшиеся излишки при экономном расходовании, что требует установления цены воды. Но оценивать необходимо не только дополнительное количество или излишки воды, но и «лимитную». Методика оценки стоимости оросительной воды связана с учетом орошаемой пашни, то есть земельного ресурса, а это, в свою очередь, требует использования земельно-кадастровой информации.

К особенностям земельного кадастра, в рассматриваемых районах, следует отнести и более высокие требования к точности земельно-кадастровой информации. Сравнительно высокие требования обусловлены рядом факторов, характерных для орошаемых земель: значительные затраты средств на ирригационную подготовку земель; культивирование высокоценных сельскохозяйственных культур, требующих значительных затрат трудовых и материальных ресурсов; высокая продуктивность орошаемых земель; значительные затраты средств на воспроизводство плодородия почв; более высокие налоги на орошаемые земли, плата за аренду земель, размеры компенсации потерь сельскохозяйственного производства при изъятии земель из сельскохозяйственного оборота, экономические стимулы за рациональное использование и охраны земель. Перечисленные факторы, требующие более высокой точности земельно-кадастровой информации (сравнительно с неорошаемыми землями), тем самым определяют способы и методы ее разработки, масштаб используемой картографической основы.

Особенностью земельного кадастра в орошаемой зоне земледелия являются и сравнительно меньшие периоды (циклы) обновления информации. Интенсивное ведение сельскохозяйственного производства и использование орошаемых земель приводит к сравнительно быстрому накоплению изменений в использовании земельных ресурсов и потере качества ранее полученной информации. Обоснованные и рекомендуемые сроки обновления земельно-кадастровой информации для районов орошаемого земледелия значительно меньше, чем для неорошаемых зон.

Также особенностью земельного кадастра в районах орошаемого земледелия являются большие затраты средств и труда на его ведение сравнительно с другими районами земледелия. Необходимость разработки дополнительных видов информации, реализации более высокой ее точности, сокращения периодичности ее обновления (воспроизводства) требуют более высоких трудовых и материальных затрат, обусловливает более высокие издержки производства, что диктует необходимость обоснованного подхода к планированию средств и ресурсов на ведение земельного кадастра в районах орошаемого земледелия.

Вопросы для самопроверки.

1. Чем вызываются особенности ведения земельного кадастра в районах орошаемого земледелия?
2. Каким образом земельно-кадастровая информация используется для регулирования водных отношений?
3. Какая земельно-кадастровая информация требуется для учета земель в разрезе ирригационных систем, каналов, коллекторов?
4. Чем объясняются потребности в земельно-кадастровой информации при ведении кадастра воды?
5. Каким образом культивированием особо ценных сельскохозяйственных культур влияет на требуемое качество земельно-кадастровой информации?
6. Как влияет интенсивность старения информации на ведение земельно-кадастровых работ?

36. Автоматизированная земельно-кадастровая информационная система

Создание автоматизированной системы земельно-кадастровой информации (АСЗКИ) в стране предусмотрено Законом Республики Узбекистан «О государственном земельном кадастре» (ст. 24) и «Положением о порядке ведения государственного земельного кадастра», утвержденным Кабинетом Министров Республики Узбекистан N 543 от 31 декабря 1998 г. Разработка АСЗКИ предполагает предварительное изучение ее сущности и целевого назначения, содержания и задач, объекта и предмета системы, принципов ее создания и функционирования.

Необходимость существенного повышения эффективности использования земельных ресурсов, повышения плодородия почв, охраны и воспроизводства земельных ресурсов, обусловленная развитием и углублением экономических реформ в стране, объективно потребовала разработки многоплановой и в значительных объемах современной и достоверной информации о состоянии и использовании как всего земельного фонда страны в целом, так и в разрезе его категорий, отраслей народного хозяйства и отдельных земельных участков. Такая возрастающая потребность в значительных объемах и разнообразии земельно-кадастровой информации и оперативность обеспечения ею всех заинтересованных потребителей актуализировало разработку в стране АЗКИС.

Актуальность создания АЗКИС объясняется, прежде всего, отсутствием оперативного обеспечения потребителей современной земельно-кадастровой информацией. При существующей методике ведения земельного кадастра в стране данные его утверждаются однократно в течение года, по состоянию на конец года (31 декабря). Происшедшие изменения в использовании земель между утверждениями земельных балансов (то есть практически за весь год) хотя и регистрируются в пределах земельных участков, но фактически не утверждаются своевременно должным образом и, как правило, остаются на уровне земельных участков; на более высокие административно-территориальные уровни ведения земельного кадастра откорректированная информация не передается сразу и, таким образом, в отчетных данных не обновляется до следующего годового отчета. Потребитель в течение года получает несовременную информацию, а по состоянию на момент предыдущего

утверждения земельных балансов, либо в каждом конкретном случае возникает необходимость проведения дополнительного обследования земель и корректировки информации, что связано с дополнительными затратами средств и времени.

Возрастающие объемы и требования к разнообразию и качеству разрабатываемой информации о состоянии и использовании земельного фонда страны усложняют задачу ее систематизации, хранения, обновления и выдачи потребителю. Основными формами представления и хранения информации в настоящее время являются текстовая и графическая. Недостатками этих форм являются: постоянное увеличение затрат труда, времени и средств на ежегодное обновление и систематизацию информации, ее надлежащее хранение, поиск и выдачу потребителям; невозможность оперативного внесения корректуры в информацию. Ограниченный тираж издания «Национального отчета о состоянии и использовании земель Республики Узбекистан» затрудняет в значительной степени доступ потребителей к информации и т.д. Отсутствие АСЗКИ не позволяет полностью реализовать основные принципы земельного кадастра — его достоверность, непрерывность и экономичность, не способствует оперативному обеспечению информацией потребителей, осуществления мониторинга земель, не позволяет, в конечном итоге, в полной мере реализовать назначение земельного кадастра.

АСЗКИ создается с **целью** всемерного сокращения значительных объемов малопроизводительного труда и затрат средств и времени на ведение земельного кадастра, путем автоматизации процессов сбора, обработки, систематизации, обновления, поиска и оперативной выдачи информации потребителям, снижения ее себестоимости и повышения качества и оперативности принимаемых решений по реализации народнохозяйственных задач с использованием земельно-кадастровой информации.

Сущность АСЗКИ обусловлена задачами, требованиями и способами организации системы. АСЗКИ представляет собой сложную искусственную систему, объединяющая в одно целое подсистемы (или системы первого уровня) техническую и информационную. Оба вида систем представляют собой конкретные динамические структуры, включающие в себя определенное количество соответствующих элементов (частей). Элементы находятся в определенной взаимосвязи и взаимозависимости между собой, оставаясь относительно самостоятельными частями и в то же время пред-

ставляют вместе органическую целостность системы, то есть система предопределяет существование связи целого с его частями по принципу «От общего - к частному». Система является целостной, ни одна часть или ни один уровень ее не может быть изъят из системы или заменен другим. Каждая из систем представляет собой совокупность определенного количества частей или данных, которые характеризуют ее структурный вид, определяя ее нижний и верхний предел функционирования, что соответствует распаду системы или ее оптимальному функционированию.

Техническая (в данном случае компьютерная) система в составе АСЗКИ - это совокупность соответствующих технических средств, находящихся между собой в определенной механической связи и функционирующих как органически целостная система. При этом совокупность включает все составные части системы как по «горизонтали», так и по «вертикали», то есть все, без исключения, составные части системы в пределах всех административно-территориальных уровней, для которых создается будущая система (АСЗКИ). Технической системе свойственна формальная связь совокупности.

Информационная система в составе АСЗКИ - это совокупность определенного количества данных, показателей о состоянии и использовании земельного фонда страны. Составные части системы дифференцируются как по целевому назначению информации (регистрационная, учетная и оценочная), так и по территориальному признаку -информация по земельному участку, административному району, городу, области, республике, а также по отраслям народного хозяйства и категориям земель. Для информационной системы характерна логическая форма связи совокупности.

В содержание АСЗКИ как автоматизированной информационной системы входит: сбор, анализ, систематизация, обработка, хранение, обновление, поиск и оперативная выдача всем заинтересованным пользователям информации о природном состоянии, правовом положении и хозяйственном использовании земель единого фонда страны, в том числе земель всех его категорий и отраслей народного хозяйства, земельных участков. В техническом плане содержанием АСЗКИ является обеспечение непрерывного бесперебойного функционирования единой технической системы - совокупности компьютерной системы районного, городского, областного и республиканского уровней.

Объектом АСЗКИ является земельно-кадастровая информация по всем категориям земель единого фонда страны, разрабатываемая территориальными службами Госкомзема и территориальными службами кадастра недвижимости Узгеодезкадастра и поступающая в систему АСЗКИ.

В качестве субъектов АСЗКИ выступают Госкомзем и Узгеодезкадастр, территориальные службы которых осуществляют разработку земельно-кадастровой информации по всем категориям земель единого земельного фонда страны, в разрезе отраслей народного хозяйства и каждого конкретного земельного участка и передают информацию в эту систему.

Создания и функционирование АСЗКИ должно осуществляться на следующих **принципах:**

- охват всех пунктов формирования информации в разрезе каждого территориального уровня и в целом по всем территориальным уровням;
- непрерывное функционирование системы;
- автоматизированный режим сбора (приема, отбора), систематизации, хранения, поиска и выдачи информации пользователям;
- единство программного обеспечения всех составных частей системы, обеспечение сводимости и сопоставимости информации (показателей информации) на всех уровнях ее систематизации;
- экономичность функционирующей системы;
- централизованное управление системой;
- обеспечение своевременного обновления информации в системе по мере поступления новых (откорректированных) данных;
- обеспечение гарантий от несанкционированного доступа к системе в целях изъятия, ввода или корректировки информации;
- возможность модернизации технической части системы, совместимость ее с новейшими комплектующими блоками, программным обеспечением.

Назначением АСЗКИ является своевременное обеспечение качественной земельно-кадастровой информацией в формах, видах и объемах, удовлетворяющих потребности всех заинтересованных пользователей с целью реализации народнохозяйственных задач, связанных с использованием земельных ресурсов и информации:

- регулирования земельных отношений в стране;
- создания и развития системы регистрации прав и оценки земли;

- прогнозирования и планирования землепользования;
- межотраслевого распределения земель;
- планирования развития территорий;
- осуществления контроля за рациональным использованием земель;
- осуществления охраны земель;
- ведения мониторинга земель;
- воспроизводства земельных ресурсов;
- осуществления землеустройства;
- развития сельского хозяйства;
- планирования водопользования;
- осуществления земельного налогообложения;
- развития ипотеки;
- развития земельного рынка и недвижимости;
- определения уставного капитала совместных предприятий;
- компенсации потерь при изъятии земельных участков;
- создания и ведения ЕСГК;
- научные и другие вопросы.

Задачи по созданию и обеспечению функционирования АСЗКИ заключаются в разработке новых способов и методов формирования информации, обеспечивающих совершенствование процессов автоматизированного сбора, обработки, систематизации, хранения, обновления и оперативной выдачи необходимой земельно-кадастровой информации заинтересованным пользователям на основе внедрения в систему новейших технологий, более совершенного программного обеспечения, а также повышение квалификации обслуживающего персонала.

Связь АСЗКИ с другими информационными автоматизированными системами состоит в том, что она должна быть составной частью автоматизированной информационной системы «Земельные ресурсы», которая, помимо кадастровой информации, содержит прогнозную и проектную землеустроительную информацию, информацию, связанную с контролем за использованием и охраной земель, воспроизводством плодородия почв и другие виды земельной информации. В этой связи должны быть рассмотрены организационные и технические вопросы о роли и месте АСЗКИ в системе «Земельные ресурсы» и способе интеграции этих систем.

Система мониторинга земель в значительной степени базируется на земельно-кадастровой информации, поэтому без функционирующей АСЗКИ невозможно осуществление мониторинга земель. Следовательно, между автоматизированными системами земельного кадастра и мониторинга земель также должна существовать определенная взаимосвязь.

Практическая реализация АСЗКИ должна включать следующие основные направления деятельности: технический, технологический, информационный, финансовый, организационный и кадровый аспекты.

Основным содержанием **технологического** аспекта создания и функционирования АСЗКИ является ее программное обеспечение, включающее разработку и применение специальных программ. В настоящее время существуют ряд программ по компьютеризации многих процессов земельного кадастра, в том числе отдельно по регистрации прав на земельные участки, составлению кадастровых планов и карт, оценке земель. Так, в 1998-1999 г.г. Узгеодезкадастром совместно со Шведским консорциумом «Swedesurvey» в рамках реализации проекта TACIS «Регистрация земли в Узбекистане» достаточно успешно были внедрены на трех пилотных участках (Куйичирчик-ский, Акалтынский и Пастдаргомский районы) два пакета программного обеспечения, которые тесно взаимодействуют в процессе ведения земельного кадастра: программное обеспечение AutoKa RC и программное обеспечение Land Register. Пакет AutoKa RC основан на Wintel и включает возможности осуществления операций сбора, хранения и обработки кадастровых карт. Второй пакет программного обеспечения представляет собой систему управления базами данных на основе Wintel, специально разработанную для регистрации земель в странах СНГ. Полученные практические результаты на пилотных участках свидетельствуют о том, что названное программное обеспечение вполне может быть использовано в масштабе всей страны.

Технический аспект реализации АСЗКИ включает выбор компьютерного оборудования необходимого качества и в количестве, определяемом структурой технической системы, включающей три территориальных уровня: административный район (город), область, республика. Информационные центры всех трех территориальных уровней объединяются в одну функционирующую систему.

Для реализации вышеназванного проекта по рекомендации специалистов консорциума «Swedersurvey» обеспечение всех пилотных участков оборудованием было осуществлено компанией ОЛСОФТ, являющейся диллером компании Сименс и поставившей компьютерное оборудование европейского производства с полной гарантией и поддержкой на месте их эксплуатации.

Информационный аспект создания и функционирования АСЗКИ включает комплекс вопросов по обеспечению (наполнению и обновлению) ее необходимой, современной и качественной земельно-кадастровой информацией, в том числе:

-определение видов и структуры предоставляемой информации;

-установление источников поступления информации;

-установление требований к объему предоставляемой информации;

-проверку качества предоставляемой информации;

-установление требований к сопоставимости показателей информации;

-проверку документальности информации;

-определения порядка обновления информации в АСЗКИ;

-определения порядка предоставления информации в АСЗКИ;

-определения порядка предоставления информации пользователям.

В АСЗКИ информация представляется трех видов: регистрационная, учетная и оценочная. Земельно-регистрационная информация разрабатывается (формируется) при Государственной регистрации прав субъектов земельных правоотношений на земельные участки (при основном и текущем видах кадастра) и включает определенный перечень сведений о юридических и физических лицах и кадастровом объекте - земельных участках. Перечень регистрационных сведений приводится в Инструкции по регистрации прав на земельные участки в Республике Узбекистан, разработанной Узгеодезкадастром и Госкомземом и зарегистрированной Минюстом Республики Узбекистан, а также на базе данных Программы Land Register. В структурном плане регистрационная информация систематизируется по двум основным признакам: территориальному (земельный участок, административный район, область, республика) и категориям земель.

Земельно-учетная информация разрабатывается (формируется) при проведении Государственного учета земель (основного и текущего видов кадастра). Она включает количественные сведения о земельных участках субъектов правоотношений. В структурном плане количественные данные характеризуют площади земельных участков, его земельных угодий (с классификацией по условиям орошения) и контуров, а также общие площади и площади земельных угодий административных районов, областей, республики. Кроме того, количественный учет земель ведется и по категориям земель.

Земельно-оценочная информация разрабатывается при проведении качественной и стоимостной оценки земель всех категорий. Качественная оценка земель сельскохозяйственного и лесохозяйственного назначения включает установление качественных признаков почв и последующую их бонитировку с разработкой соответствующей системы качественных показателей. Качественная оценка земель населенных пунктов включает бонитировку этих земель с разработкой соответствующей системой показателей.

Графическая кадастровая информация в АСЗКИ представляет собой электронно-цифровые кадастровые планы земельных участков (и других территориальных уровней), составленных в единой системе государственных координат.

Объем предоставляемой земельно-кадастровой информации в АСЗКИ определяется потребностями ее пользователей. Земельно-регистрационная, земельно-учетная и земельно-оценочная информация предоставляется по каждому без исключения земельному участку. Структура и объем земельно-кадастровой информации зависит от ее целевого назначения (правовое, управленческое, производственное, фискальное, социальное, экологическое назначение, сделки с земельными участками) и потребностей широкого спектра ее пользователей (государственные органы власти, органы планирования и управления, министерства и ведомства, юридические и физические лица). Потребности развивающейся рыночной экономики страны могут менять требования к объему, разнообразию и структуре вводимой в АСЗКИ информации!

Предоставляемая в АСЗКИ информация в качественном плане должна отвечать соответствующим требованиям в отношении: точности, детальности, полноты, объективности; отображать реальное состояние (в правовом, хозяйственном и природном аспектах) и

использование земель различного целевого назначения каждым юридическим и физическим лицом. Субъективные искажения в регистрации, учете и оценке земель должны быть исключены. Необходимо обеспечить механизм контроля объективности предоставляемой в систему информации на всех технологических операциях функционирования системы: при предварительной оценке качества и объективности поступающей информации, при вводе информации в систему, при ее хранении в системе, при обновлении информации в системе. Также должен быть разработан механизм, исключающий не санкционированный доступ в АСЗКИ.

Информация должна отвечать требованиям сопоставимости: все количественные показатели информации по ее видам должны обеспечивать их сводимость при систематизации информации по территориальным уровням ее разработки, а также по категориям земель. Обоснование и выбор методики математической обработки количественных показателей земельно-кадастровой информации должно осуществляться при ее разработке.

Предоставляемая в АС земельно-кадастровая информация должна быть документированной, то есть официальной, утвержденной в соответствии с требованиями Закона Республики Узбекистан «О государственном земельном кадастре», Положения «О порядке ведения государственного земельного кадастра», Инструкциями по регистрации прав на земельные участки, инвентаризации земель, оценке земель. Должен быть обеспечен механизм контроля поступающей в АС информации на предмет ее документальности.

Непрерывность поступления информации в АСЗКИ обеспечивается непрерывностью ведения земельного кадастра и обновления информации, посредством сочетания его основного и текущего видов. Основной вид информации (регистрационной, учетной и оценочной) разрабатывается при возникновении земельного участка (юридическое или физическое лицо) независимо от категорий земель. Кроме того, на земельные участки сельскохозяйственного назначения основной вид учета и оценки земель производится через каждые последующие: 5-7 лет в орошаемой зоне, 10-15 лет в богарной зоне, 15 - 20 лет - в пастбищной зоне. По мере разработки перечисленной информации и соответствующего ее утверждения она передается в АСЗКИ. Текущая информация, учитывающая изменения в природном состоянии, хозяйственном использовании и правовом положении земель, происшедшие после основного вида ка-

дастра, предоставляется в АСЗКИ по мере ее поступления в территориальные управления использования земельных ресурсов и соответствующей проверке. Таким образом, как текущая, так и основная информация может поступать в АСЗКИ в любое, в течение года время по мере ее разработки. При этом имеется ввиду как текстовая, так и графическая информация.

Разработчиками земельно-кадастровой информации, вводимой в АСЗКИ, являются: районные и областные управления по земельным ресурсам, районные, городские и областные кадастровые службы недвижимости, филиал земельного кадастра института «Уздаверлойиха». Основная информация поступает в АСЗКИ по мере ее разработки из территориальных управлений по использованию земельных ресурсов (регистрационная и учетная), Уздаверлойиха (учетная), институт Почвоведения и агрохимии Госкомземгеодезкадастра (оценочная). Текущая информация поступает в систему, в основном, из районных управлений по использованию земельных ресурсов и кадастровой службы. Информация после соответствующей проверки и утверждения вводится в АСЗКИ специальным уполномоченным лицом, которое несет ответственность за ее сохранность и документальность. Выдача информации из АСЗКИ пользователям осуществляется в установленном порядке. Создание и функционирование АСЗКИ требует подготовки кадров: специалистов по земельному кадастру, достаточно хорошо владеющих основами компьютерной техники, а также специалистов для технического обслуживания автоматизированной системы. Функционирование ее будет содействовать эффективности управления использованием земельных ресурсов, более полному использованию практической ценности самой информации, созданию системы мониторинга земель.

Вопросы для самопроверки.

1. Что понимается под автоматизированной системой земельно-кадастровой информации?
2. Чем обусловлена актуальность создания автоматизированной системой земельно-кадастровой информации?
3. Сформулируйте цель и сущность автоматизированной системой земельно-кадастровой информации?
4. Чем определяется назначение автоматизированной системой земельно-кадастровой информации?

5. Перечислите принципы создания автоматизированной системой земельно-кадастровой информации?

6. Какие аспекты деятельности включает создание автоматизированной системой земельно-кадастровой информации?

7. Перечислите требования автоматизированной системы к качеству земельно-кадастровой информации.

37. Опыт ведения земельно-кадастровых работ за рубежом

Кадастр и регистрация прав в Австралии. Ведение кадастра и регистрация прав на землевладения является компетенцией Департамента консервации и управления использованием земель. Данные о землевладениях составляют основу Государственной системы земельной информации, которая в электронном виде содержит:

- сведения о землевладениях;
- сведения об оценке и продаже земли;
- сведения о формировании кадастровых зон;
- топографические данные;
- данные о составе населения;
- данные о растительном и животном мире;
- данные о наличии коммунальных услуг.

Земельная информация используется для широкого круга практических целей:

- передачи прав на земельную собственность, владение землей;
- обложения земельными и муниципальными налогами;
- защиты окружающей среды;
- обеспечение целей обороны и безопасности страны;
- информирование аварийных служб;
- для градостроительных нужд;
- в научных исследованиях.

С целью регистрации прав на землевладения при Департаменте имеется служба регистрации землевладений, главной целью которой является удовлетворение потребностей и защита интересов населения в правовых гарантиях на владение землей. В этой связи перед службой (регистратурой) поставлены следующие задачи:

- обеспечение населения в оперативной регистрации земельных операций (по системе Торренса) с выдачей свидетельства;

- предварительное изучение планов разбивки земельных участков с целью обозначения их границ.

Правильное обозначение (установление) границ – это главное предисловие для рентабельного обслуживания граждан по регистрации планов и последующей выдачи гарантированных государством свидетельств на владение выделенных на плане участков земли. Для осуществления этих задач Регистратура проверяет планы, проводит выборочные полевые съемки и инспекции. Регистратура выдает обширную информацию по землевладениям, включая ведомости владельцев, записи о проведенных операциях, планы разбивки на участки и другую кадастровую информацию.

На основе использования новейших технологий Регистратура добилась создания гибкой системы регистрации прав на землевладения, которая удовлетворяет как государственные, так и общественные потребности. Эта сложная система включает в себя:

- организованную впервые в мире автоматизированную систему регистрации (АРС) Торренса в картотеке, в которой уже зарегистрировано более 2,6 млн. земельных участков;

- перевод сведений по земельным участкам из разных устаревших неэффективных систем регистрации прав в АРС;

- автоматизированные системы индексации карт;

- систему интеграции компьютерной и микрофильмовой технологий (Филликс);

- технологии «Оптический диск» для картотеки планов и документов;

- дистанционную доступность к компьютерным данным;

- систему регистрации документов с возможностью кодовой регистрации операций;

- разработанную законодательную базу регистрации прав на землевладения.

В Австралии с 1788 г. была принята нормативным общим правом английская система землевладений. Земля принадлежала Короне и передавалась губернатором по дарственным первым поселенцам. Землевладелец был обязан сохранять и продавать все документы, относящиеся к участкам земли, начиная с самой дарственной, в качестве доказательства своего права на землевладение. Система была громоздкой, а разрешение имущественных споров

сложным процессом. В этой связи, правительство Австралии с 1863 г. применяет гарантированную государством систему регистрации прав на землевладение, известную под названием «Система регистрации Торренса».

Главным принципом её является обеспечение государством гарантий прав на землевладение. Любая связанная с землей операция должна быть зарегистрирована в книгах Реестра записей о землевладениях. Правительство гарантирует что гражданин, имя которого зафиксировано в Реестре записей, является законным владельцем этого участка земли, к которому относится данная запись о землевладении.

Основой системы регистрации Торренса является гарантия границ земельного участка, к которым относятся документы о землевладении. Для обеспечения этой гарантии план разбивки на земельные участки представляется в Регистратуру прав на землевладение и проверяется на предмет точного соответствия границ участка законноустановленным. Путем перекрестной ссылки на номер участка и плана сохраняется связь между картотекой планов и отдельными записями, которые представляют:

- описание земельного участка;
- данные о его местонахождении;
- сведения о землевладении;
- данные об использовании земель, включая наложенные государством ограничения.

Доступ к автоматизированной базе данных можно осуществить через любую ЭВМ, которая подключена к этой компьютерной сети. Для обеспечения сохранности и контроля все записи могут быть централизированы, а также для удобства пользования могут быть организованы по регионам.

Свидетельство на землевладение – это копия реестровой записи, которая сохраняется у землевладельцев, включает все данные о местонахождении участка земли, владении и другие сведения. Признавая важность Свидетельства на землепользование банки и финансовые органы принимают их в качестве Гаранта-займа, который они выдают.

Система регистрации Торренса с успехом внедрена во многих странах мира, в том числе в Новой Зеландии, Канаде, Малайзии, Сингапуре, Новой Гвинеи, в большинстве африканских стран. Данная система признана как самая передовая и эффективная система в

мире. В регистратуре прав на землевладения Австралии хранятся более 50 млн. записей. Ежегодно поступает более 600 тысяч уведомлений о земельных операциях. Ежегодно составляется и регистрируется более 10 тысяч планов, изготавливается более 12 тысяч копий зарегистрированных документов. Обеспечен оперативный доступ к копиям компьютеризированного архива свидетельств на землевладения. Система проста в работе и эффективна, обеспечивает сохранность записей.

Земельно-кадастровые работы в Швеции. Вопросами регулирования земельных и водных отношений в Швеции занимается Национальная земельная служба, основанная в 1628 г. и находящаяся в настоящее время в административном подчинении Министерства охраны окружающей природной среды. Важное место в ее структуре принадлежит Управлению кадастра, функциями которого является создание и ведение земельного кадастра в стране, включая обработку результатов регистрации прав на земельные участки. Регистрация прав на земельные участки с ведением Регистра прав на недвижимость осуществляется органами по регистрации прав на недвижимость, находящимися в составе Государственного судебного управления при Министерстве юстиции.

Структура Кадастрового управления включает территориальные кадастровые органы, в том числе 21 областных и 39 муниципальных кадастровых бюро. В стране к настоящему времени зарегистрировано более 3,5 миллионов объектов недвижимости. Вся зарегистрированная недвижимость занесена в Регистр недвижимости, ведение которого является функциями Управления кадастра и областных и муниципальных кадастровых органов. Регистр недвижимости в обязательном порядке включает в себя следующие картографические материалы (соответствующих масштабов), в том числе: кадастровую карту границ недвижимости; кадастровую карту «принадлежностей» земельного участка, то есть объектов, неразрывно связанных с землей, и обременений; карту регулирования землепользования.

По определению Земельного кодекса страны, который был принят в 1734 г. и существенно переработан в 1970 г., недвижимость – это земельный участок, а строения и сооружения на нем являются «принадлежностью» земельного участка. При этом, если строения принадлежат не собственнику земельного участка, а арен-

датору, то оно не является «принадлежностью» земельного участка, то есть не является составляющей недвижимости.

Функциями регионального (областного) кадастрового подразделения Управления кадастра являются:

- разработка и систематизация кадастровой информации;
- ведение регистра недвижимости;
- обеспечение кадастровой информацией региональных административных органов управления;
- передача кадастровой информации в центральную базу данных (Управление кадастра);
- выдача заинтересованным потребителям кадастровой информации;
- картографо-геодезическое обеспечение проведения кадастровых работ.

Функциями муниципального (районного) кадастрового подразделения Управления кадастра являются:

- обеспечение кадастровой информацией муниципальных административных органов управления;
- оценка недвижимости;
- разработка земельной политики муниципалитета;
- участие в планировании использования и охране земель и ряд других вопросов.

Финансирование Национальной земельной службы Швеции в начале 2000 г.г. составляло около 175 млн.$ США, в том числе около 70% этой суммы приходится на сборы за регистрацию недвижимости, оказание информационных и консультационных услуг. Остальная часть средств приходится на государственное бюджетное финансирование основных видов работ.

Ведение кадастра в Китайской Народной Республике. Регулирование земельных отношений в стране ведется на основе четкой и жесткой системы управления использованием земельных ресурсов, реализация которой осуществляется Министерством земли и природных ресурсов (организовано в 1998 г.). Регулирование земельных отношений в Китае осуществляется в соответствии с Законом «Об управлении землями» (1986 г.). Этим Законом предусмотрена социалистическая общественная собственность на землю, земля в городах и поселках принадлежит государству, в сельской местности – коллективам крестьян. Купля-продажа земли запре-

щена, Законом строго запрещается самовольный захват земельных участков.

Функциями Министерства являются организация использования и охраны земельных и водных ресурсов, а также недр. Помимо центрального аппарата оно имеет территориальные органы управления во всех провинциях, городах и поселках. Министерство земли и природных ресурсов в своей структуре помимо ряда служб и отделов имеет кадастровое управление.

Структура Кадастрового управления страны следующая:

- отдел регистрации земли;
- управление правами землепользования;
- управление земельных изысканий;
- мониторинг земель и статистики.

На земельно-кадастровую службу возложены следующие функции:

- разработка нормативных актов по ведению земельного кадастра;
- ведение земельного кадастра в стране;
- регистрацию прав на земельные участки в сельской местности и в городах;
- почвенные обследования и оценка качества земель;
- составление кадастровых планов на земельные участки в соответствующих масштабах;
- оценка земельной собственности и управление земельным рынком;
- организация мониторинга земель.

Имеются территориальные городские и сельские кадастровые бюро. Основными задачами земельных служб в городах является учет и оценка земель, регистрация прав на земельные участки, сдача земельных участков в аренду, выдача арендаторам соответствующих документов, управление использованием земельных ресурсов, планирование и контроль за эффективным развитием землепользования. Земля, предоставляемая крестьянским коллективам для сельскохозяйственного и несельскохозяйственного использования, регистрируется с выдачей работниками кадастровой службы при местных органах власти Свидетельств на право пользования земельными участками.

Земельно-кадастровая документация включает:

- кадастровые правила;

- порядок ведения земельного кадастра;

- данные регистрации прав на земельные участки (землепользование);

- данные учета количества земель;

- данные качественной оценки земель (в баллах).

- кадастровые планы границ земельных участков в сельской местности и в городах.

Финансирование земельно-кадастровых работ в стране осуществляется за счет средств государственного и местных территориальных бюджетов. Всего на создание и развитие кадастровой системы выделено более 600 млн. $ США.

Земельно-кадастровые работы в Испании. Руководство всеми земельно-кадастровыми работами в стране осуществляется Главным управлением кадастра (создано в 1978 г.). Система кадастра в Испании берет начало с 1861 г. и была создана с целью реализации налоговой политики в области недвижимости, когда был принят первый испанский Закон об ипотеки. Функция учета недвижимости в стране принадлежит Государственному секретариату по имуществу, в ведении которого находится Главное управление кадастра.

Помимо центральных органов Главное управление кадастра включает региональные кадастровые органы, в ведении которых находятся 65 территориальных кадастровых управлений, выполняющих все виды кадастровых работ в провинциях и крупных городах и имеющих соответствующую связь с налоговыми службами.

Реестр прав на недвижимость в Испании находится в ведении Министерства юстиции, регистрационная деятельность осуществляется Службой реестра (регистратура) и регламентируется законом страны от 1946 г. Деятельность Службы реестра направлена на обеспечение признания и охрану прав на недвижимое имущество. Подразделения Службы реестра, которых насчитывается в стране около 900, являются независимыми с точки зрения финансирования, но в административном порядке они подчиняются местным властям. Регистрация прав на недвижимость не является обязательной в Испании. Но требование ипотечного кредитования привело практически к регистрации всей недвижимости, за исключением небольших землевладений в сельской местности. В настоящее время в реестре собственности страны зарегистрировано более 54 миллионов земельных участков, из них около 80% - в сельской ме-

стности. Законодательной базой регистрации прав на землю в Испании являются: Гражданский кодекс, Ипотечный закон, Ипотечный регламент.

Под термином «кадастр» в стране понимаются данные о недвижимости в городах и сельской местности с указанием границ и размеров земельных участков, их целевого назначения, стоимостной оценки и ряда других экономических и юридических показателей. В целом, кадастр включает базу данных, характеризующих недвижимость:

- сведения о собственнике, включающие сделки с недвижимостью;
- характеристики о каждом земельном участке;
- сведения о налогообложении недвижимости.

Основной объем кадастровых работ приходится на сельскую местность, поскольку он ведется на преобладающей части территории страны (97%). Кадастр в сельской местности включает данные по инвентаризации земель для целей регистрации прав и для налоговых целей. В первом случае, информация собирается по каждому земельному участку муниципалитета с подразделением их на подучастки (контура угодий) по продуктивности и видам сельскохозяйственных культур. Важную роль при этом играют и сведения о налоговых привилегиях, особенно для тех хозяйств, доход которых ниже некоторых установленных норм.

Кадастр в Турецкой Республике. В Турции регистрация прав на землю и земельный кадастр осуществляется Генеральной дирекцией земельной регистрации и кадастра. Вначале была создана Генеральная дирекция земельной регистрации (1924 г.), а затем в ее составе – подразделение земельного кадатсра (1925 г.). Генеральная дирекция находится в прямом подчинении премьер-министра страны.

В число основных задач Генеральной дирекции включены:

- регистрация прав на землю и недвижимость;
- создание и обновление регистров;
- создание и обновление кадастровых карт.

При этом стоимостная оценка земель для целей налогообложения выполнена Министерством финансов республики и муниципалитетами.

Структура Генеральной дирекцией земельной регистрации и кадастра включает:

- центральное производство;
- региональные дирекции (15 единиц);
- районные земельно-регистрационные бюро (962 единиц);
- районные бюро землеустройства и кадастра (268 единиц).

Ежегодно на финансирование земельно-регистрационных и земельно-кадастровых работ выделяется государством до 25 млн. $ США, в том числе из государственного бюджета около 85%, которые быстро окупаются. Ежегодно в республике совершается около 2 млн. земельных сделок, 43% из которых составляют купля-продажа земельных участков, 22% оформление и отмена закладных, наследование 6,5% и др. От осуществления этих сделок государство получает ежегодно около 125 млн. $ США.

Законодательной базой земельно-регистрационных работ является Гражданский кодекс, принятый в 1926 г., а земельно-кадастровых работ - Закон республики «О кадастре», принятый в 1987 г. На городских территориях республики выделено 7837 земельно-кадастровых районов с 5 млн. земельных участков, в сельской местности – 35882 земельно-кадастровых района с 25 млн. земельных участков.

Разрабатываемая регистрационная и кадастровая информация имеет широкое, применение, прежде всего, в сфере земельных отношений, управления землепользованием. Она необходима в различных министерствах и ведомствах, используется заинтересованными юридическими и физическими лицами (сельское и лесное хозяйство, рынком недвижимости, налоговыми органами, системой ипотечного кредитования, сферой жилищного и промышленного строительства, дорожного строительства, обороной и т.д.

ЛИТЕРАТУРА

1. Конституция (Основной Закон) Республики Узбекистан. – Ташкент: Адолат, 1998 - 78 с.

2. Земельный кодекс Республики Узбекистан. – Ташкент, 1998.

3. Градостроительный кодекс Республики Узбекистан. Ташкент, 2000.

4. Закон Республики Узбекистан «Об аренде». – Ташкент, 1991.

5. Закон Республики Узбекистан «Об охране природы». Ташкент: Узбекистон, 1992.

6. Налоговый кодекс Республики Узбекистан. – Ташкент, 2008.

7. Закон Республики Узбекистан «О воде и водопользовании». – Ташкент,1993.

8. Закон Республики Узбекистан «О сельскохозяйственном кооперативе (ширкате)». – Ташкент, 1998.

9. Закон Республики Узбекистан «О фермерском хозяйстве». – Ташкент, 1998.

10. Закон Республики Узбекистан «О дехканском хозяйстве». – Ташкент, 1998.

11. Закон Республики Узбекистан «О государственном земельном кадастре». – Ташкент, 1998.

12. Закон Республики Узбекистан «О государственных кадастрах». – Ташкент, 2000.

13. «О ведении государственного земельного кадастра в Республике Узбекистан». Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан от 31 декабря 1998 г. за № 543.

14. «О вопросах организации деятельности Государственного комитета по земельным ресурсам Республики Узбекистан». Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан от 27 июля 1998 г. за № 314.

15. «Об организации деятельности Государственного комитета Республики Узбекистан по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру». Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан от 19 октября 2004 года за № 483.

16. «О приватизации земельных участков, занятых зданиями и сооружениями юридических лиц и граждан». Указ Президента Республики Узбекистан от 24 июля 2006 года №УП-3780.

17. Артеменко В.В., Лойко П.Ф., Огарков А.П., Севостьянов А.В. Кадастр земель населенных пунктов. - М.: Колос. 1997. - 166 с.

18. Базаров А.К. Создание Единой системы государственных кадастров// O»zbekiston qishloq xo»jaligi.- Ташкент, 2005. -№9.- 39-40 b.

19. Варламов А.А.Земельный кадастр: В 6 т. - М.: Колос, 2008.

20. Варламов А.А., Гальченко С.А. Теоретические основы ведения земельного кадастра для зон с особым режимом использования земель// Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.- Москва: ГУЗ, 2006.- № 4.- С. 56-62.

21. Волков С.Н. Землеустройство. Т. 7. Землеустройство за рубежом.- М.: КолосС, 2005. – 408 с.

22. Волков С.Н., Купчиненко А.В. Совершенствование системы кадастрового обеспечения и подготовки специалистов в области землеустройства и кадастров// Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – Москва: ГУЗ, 2006.- № 5.- С. 110-113.

23. Временное руководство по установлению границ городов и поселков для ведения государственного земельного кадастра. Узгеодезкадастр, ГККИНП – 18-048-02.- Ташкент, 2002. – 11с.

24. Временная инструкция определения нормативной стоимости сельскохозяйственных угодий сельскохозяйственных товаропроизводителей Республики Узбекистан. Государственный комитет по земельным ресурсам, геодезии, картографии и государственному кадастру от 16.02.2006 г. за №19. Зарегистрировано Министерством юстиции Республики Узбекистан от 19.04.2006 г. за №1563.- Ташкент, 2006. - с.

25. Гальченко С.А. Основные положения создания земельной информационной системы для целей кадастра объектов недвижимости // Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.- Москва: ГУЗ, 2006.- № 3.- С. 43-47.

26. Гальченко С.А. Методы и приемы, используемые при анализе эффективности государственного земельного кадастра// Землеустроительная наука и образование России в начале третьего тысячелетия: Сб. науч. ст., посвященный 225-летию Государственного университета по землеустройству. - М.: ГУЗ, 2004.- С. 218-231.

27. Дегтярев И.В. Земельный кадастр.- М.: Колос, 1979. – 463 с.

28. Единый классификатор земель населенных пунктов Республики Узбекистан/ Самборский А.А., Фролов В.Т., Чертовицкий А.С. - Ташкент: Узгеодезкадастр, ГККИНП 18-010-98, 1998. - 15 с.

29. Земельный фонд Республики Узбекистан. – Ташкент: Госкомземгео дезкадастр, 1990 – 2009 гг.

30. Инструкция о порядке государственной регистрации прав на земельные участки в Республике Узбекистан. Зарегистрирована Минюстом 27.05.99 за № 736.- Ташкент, 1999.-26 с.

31. Инструкция о порядке кадастрового деления территории и присвоения кадастровых номеров земельным участкам, зданиям и сооружениям. Узгеодезкадастр. ГККИНП – 18-047-02.-Ташкент, 2002.-21с.

32. Караматов О. О. Рынок земли: реалии и перспективы - Жалалабат: Илим, 2004. - 176 с.

33. Кауфман Ю., Студлер Д. Кадастр 2014. Видение будущей кадастровой системы/ Пер. с англ. Кочубинской Е.Е. -Ташкент: Узгеодезкадастр, 2000. - 48 с.

34. Курбанов Э. Методологические вопросы оценки и цены земли// Сельское хозяйство Узбекистана.- Ташкент, 2001. - № 4.- С. 55-57.

35. Курбонов Э.К., Бобожонов А.Р., Рахмонов К.Р. Ер кадастри асослари. - Тошкент, 1999. 76 с.

36. Магазинщиков П.Т. Земельный кадастр. – Львов: Вища школа, 1986

37. Мельников А.В. Новый этап в информационном обеспечении государственного земельного кадастра и государственного мониторинга земель// Землеустроительная наука и образование России в начале третьего тысячелетия: Сб. науч. ст., посвященный 225-летию Государственного университета по землеустройству.- М.: ГУЗ, 2004.- С. 154-167.

38. Методические указания по проведению бонитировки орошаемых земель в Республике Узбекистан. - Ташкент: МСВХ, 2005. – 15 с.

39. Миллий ҳисобот. Ўзбекистон Республикасининг ер ресурс-лари холати тўғрисидаги. – Тошкент, 2006-2009 г.г.

40. Немчинов В.С. Избранные произведения. Т. 2. – М.: Наука, 1967. 498 с.

41. Нигматов А.Н. Земельное право в схемах, определениях и фактах. – Т.: Адолат, 2000.- 190с.

42. Носов С.И. Кадастровая оценка продуктивных земель Российской Федерации// Землеустроительная наука и образование России в начале третьего тысячелетия: Сб. науч. ст., посвященный 225-летию Государственного университета по землеустройству. -М.: ГУЗ, 2004.- С. 342-345.

43. Положение о порядке ведения государственного земельного кадастра. Постановление Кабинета Министров Республики Узбекистан от 31 декабря 1998 г. За № 543.

44. Положение о порядке кадастрового деления территории Республики Узбекистан и формировании кадастровых номеров земельных участков, зданий и сооружений. Приложение к поста-новлению Кабинета Министров Республюлики Узбекистан от 31 декабря 2001 г., за №492.

45. Положение о мониторинге земель в Республике Узбекистан. Приложение к постановлению Кабинета Министров Республики Узбекистан от 23 декабря 2000 г. N496.

46. Потехин И.А. Анализ результатов государственной кадастровой оценки земель промышленного и иного специального назначения// Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.- Москва: ГУЗ, 2006.- № 5.- С. 65-67.

47. Республикадаги сугориладиган ерларнинг холати ва улар-дан самарали фойдаланиш буйича таклиф ва тавсиялар. Узбекистон Республикаси ер ресурслари давлат кумитаси. -Тошкент, 2001. – 60 с.

48. Руководство по кадастровой съемке земельных участков в населенных пунктах. ГККИНП – 18-034-00. – Ташкент: Узгеодез-кадастр, 2001.-37 с.

49. Севостьянов А.В. Категории стоимость и цена в экономической оценке земель поселений// Землеустроительная наука и образование России в начале третьего тысячелетия: Сб. науч. ст., посвященный 225-летию Государственного университета по землеустройству. –М.: ГУЗ, 2004.- С. 408-419.

50. Севостьянов А.В. Экономическая оценка земель городских поселений в рыночных условиях// Землеустройство, кадастр и мониторинг земель. – Москва, ГУЗ, 2006.- № 1.- С. 68-90.

51. Сельское хозяйство Республики Узбекистан. 2004-2006 г.г. Статистический сборник. - Ташкент, 2005. – 2007 г.г.

52. Старков А.А. Научные, методические и правовые основы городского кадастра// Землеустройство, кадастр и мониторинг земель.- Москва: ГУЗ, 2006.- № 4.- С. 98-104.

53. Статистический ежегодник Республики Узбекистан. 2004: Статистический сборник Госкомстата Республики Узбекистан.- Ташкент,2005. – 396 с.

54. Талипов Г.А. Земельные ресурсы Узбекистана и проблемы их рационального использования.- Ташкент, 1992. – 236 с.

55. Талипов Г.А., Гуломов Х.Г., Максудов Ж.М., Акрамов И.А. Ўзбекистон Республикаси ер кадастри. - Тошкент, 1994. - 244 б.

56. Типовое Положение о регистрационном офисе службы кадастра недвижимости. ГККИНП – 18-038-00. – Ташкент, 2001 12 с.

57. Ткачук С.А. Управление земельными ресурсами (Вопросы общей теории): Учебное пособие - Целиноград: СХИ, 1986. - 92 с.

58. Ўзбекистон Республикаси ер ресурсларининг холати тугри-сида Миллий Ҳисобот. «Ўзергеодезкадастр». - Тошкент, 2006. – 95 б.

59. Ўзбекистон ўрмонларининг кадастр қийматларини белги-лаш методикаси ва қийматлари. - Тошкент, 1999.- 104 б.

60. Указания о порядке составления кадастрового дела на объект недвижимости. ГККИНП – 18-025-99.- Ташкент: Узгео-дезкадастр,1999.31 с.

61. Управление земельными ресурсами. Опыт Швеции. - Минск: Минскгиппроект, 1999. - 120 с.

62. Харитонов А.А., Чупринов В.И. Развитие рынка земельно-кадастровой информации// Землеустройство, кадастр и монито-ринг земель.- Москва: ГУЗ, 2006.- № 2.- С. 34-35.

63. Чертовицкий А.С., Базаров А.К. Система землепользования Узбекистана. – Т.: «Фан». 2007. – 415 с.

64. Чертовицкий А.С. Система земельно-кадастровой информа-ции. Учебное пособие. – Ташкент: МСВХ, ТИИИМСХ, 1989. – 82 с.

65. Чертовицкий А.С. Учет земель в сельскохозяйственном предприятии. Учебное пособие. Ташкент, МСВХ, ТИИИМСХ, 1989.

66. Чертовицкий А.С. Единая система государственных кадаст-ров Республики Узбекистан. Методическое пособие. – Ташкент: МСВХ, ТИИИМСХ, 1999. – 11 с.

67. Чертовицкий А.С. Земельный кадастр (Вопросы теории и мето-дологии). - Ташкент, 1995. Деп. во ГФНТИ ГКНРУз за N 2305- Уз95, 131 с.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....3

ГЛАВА I. ОСНОВЫ ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРА

1. Понятие, предмет и сущность земельного кадастра.....4
2. Составные части и виды земельного кадастра.....14
3. Земельный фонд страны как объект земельного кадастра.....18
4. Принципы земельного кадастра.....27
5. Методы ведения земельного кадастра.....34
6. Законодательная база земельного кадастра.....38
7. Земельный участок, земельное угодье, контур земельного угодья.....45
8. Земельно-кадастровая информация.....51
9. Достоверность земельно-кадастровой информации.....61
10. Назначение земельного кадастра.....68

ГЛАВА II. ГОСУДАРТСВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

11.Сущность регистрации прав на земельные участки.....79
12. Установление сервитутов.....87
13. Регистрационный офис и функции регистратора прав на земельные участки.....96
14. Кадастровое кодирование земельных участков.....103
15. Порядок регистрации прав на землю.....107
16. Ведение государственного регистра.....113
17. Формирование кадастрового дела на земельные участки.....118
18. Регистрационное делопроизводство.....126

ГЛАВА III. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ УЧЕТ ЗЕМЕЛЬ

19. Сущность государственного учета земель.....131
20. Подготовка планово-картографической основы для учета земель.....137
21. Определение площадей при учете земель.....148
22. Учет земель в землевладении и землепользовании.....154
23. Учет земель в населенных пунктах.....163
24. Отчет о состоянии и использовании земель населенных пунктов (города, поселка).....177
25. Составление земельного баланса административного района, области, республики.....199

ГЛАВА IY. КАДАСТРОВАЯ ОЦЕНКА ЗЕМЕЛЬ

26. Понятие кадастровой оценки земель.....204
27. Специфика земельного участка как объекта оценки.....210
28. Понятие цены земли.....215
29. Оценка качества земли (бонитировка почв).....223
30. Оценка земель сельскохозяйственного назначения.....227
31. Бонитировка земель населенных пунктов.....234
32. Рыночные методы оценки земли.....242

ГЛАВА Y. ЗЕМЕЛЬНО-КАДАСТРОВЫЕ РАБОТЫ В УЗБЕКИСТАНЕ

33. Структура земельно-кадастровой службы в Узбекистане.....259
34. Состояние и перспективы земельно-кадастровых работ в республике.....263
35. Особенности ведения земельного кадастра в зоне орошаемого земледелия.....268
36. Автоматизированная земельно-кадастровая информационная система.....272
37. Опыт ведения земельно-кадастровых работ за рубежом.....282

ЛИТЕРАТУРА.....291

АЛЕКСАНДР СТЕПАНОВИЧ ЧЕРТОВИЦКИЙ,
АБДУРАСУЛ КАРАХАНОВИЧ БАЗАРОВ

ЗЕМЕЛЬНЫЙ КАДАСТР

Ташкент – «Fan va texnologiya» – 2013

Редактор: Г.Шахамидова
Тех. редактор: М.Холмухамедов
Художник: Б.Басритдинов
Компьютерная вёрстка: Н.Рахматуллаева

E-mail: tipografiyacnt@mail.ru Тел: 245-57-63, 245-61-61.
Изд.лиц. AI№149, 14.08.09. Разрешено в печать 30.10.2013.
Формат 60x84 $^{1}/_{16}$. Гарнитура «Times New Roman».
Офсетная печать. Усл. печ.л. 17,75. Изд. печ.л. 18,5.
Тираж 200. Заказ №144.

Отпечатано в типографии
«Fan va texnologiyalar Markazining bosmaxonasi».
100066, г. Ташкент, ул. Алмазар, 171.

ISBN 978-9943-10-981-0