

**ТЕМА 2.  
СОСТАВНЫЕ ЧАСТИ  
И ВИДЫ  
ЗЕМЕЛЬНОГО  
КАДАСТРА**

*Система земельного кадастра Узбекистана  
включает три составные части:*

- ⊙ регистрацию прав на земельные участки;
- ⊙ учет количества и качества земель;
- ⊙ оценку земель. (см. рис.3)

История возникновения составных частей ЗК

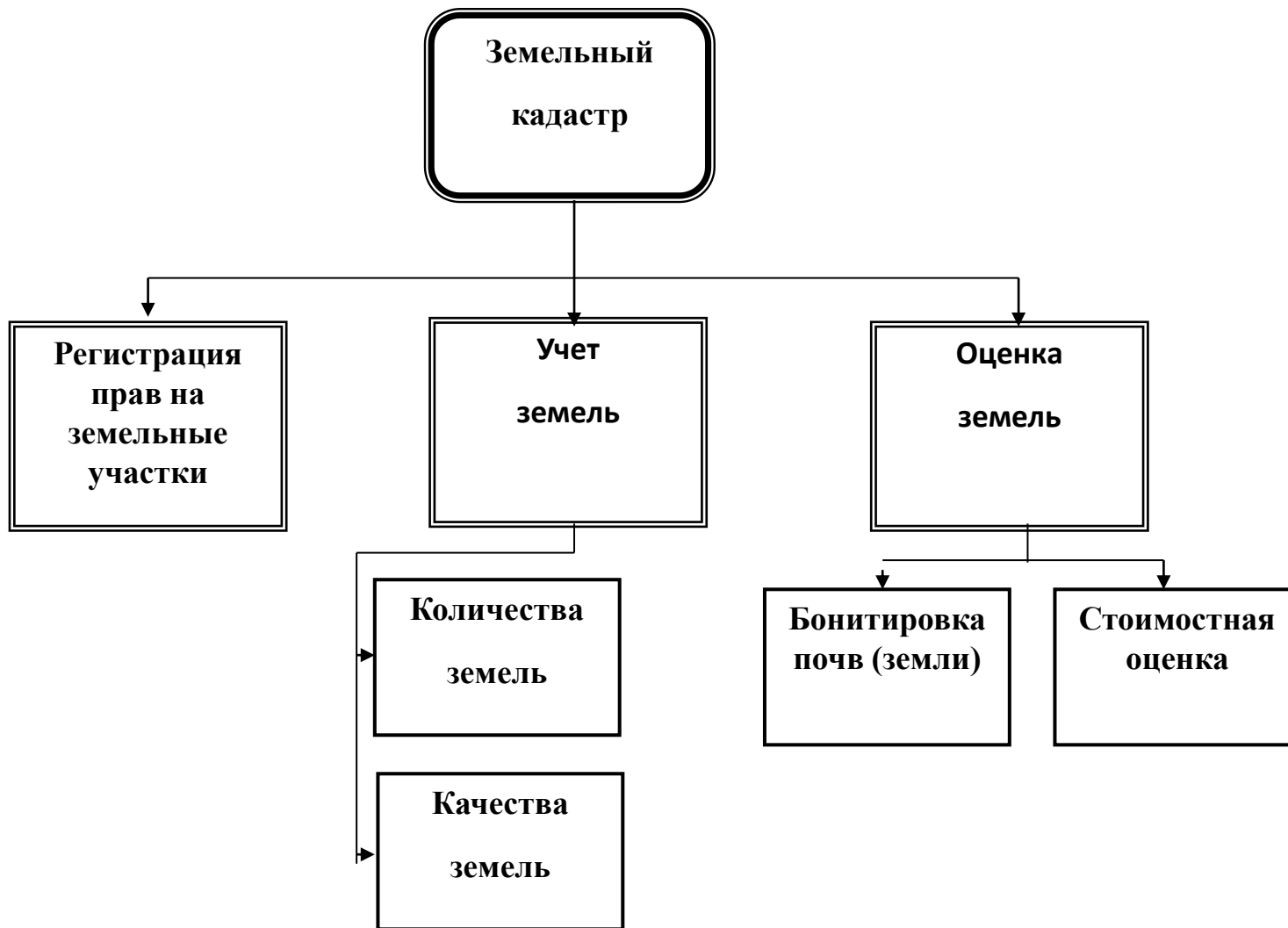
С 1924 г.- начал вестись Государственный учет земель  
включающий в себя:

1. государственный учет земель,
2. регистрация землепользований предприятий,  
организаций и учреждений.

1969 г.- к двум предыдущим составным частям началась вестись оценка земель сельскохозяйственного назначения, под общим названием земельный кадастр.

1998 г. в соответствии с Земельным кодексом РФ стала осуществляться регистрация прав на земельные участки юридических и физических лиц. (вместо регистрации землевладений и землепользований предприятий, организаций и учреждений).

Таким образом, земельный кадастр в нынешнем его понимании окончательно сформировалась в 1998 г.



**Рис.3. Составные части земельного кадастра**

Из рис. 3 видно, что под система учета земель и оценка земель в свою очередь имеет по две под системы более низкого уровня.

Первичной и основной регистрационной земельно-кадастровой единицей является земельный участок.

Регистрация прав на землю как первая под система ЗК происходит в следующих случаях:

- а) производится при образовании нового земельного участка,
- б) при разделении существующего участка на несколько новых,
- в) при изменении субъекта права на участок (при продаже зданий, передаче права пожизненного владения участком по наследству и др.

Регистрация прав осуществляется на основе соответствующего документа на:

**владение**

**аренду**

**пользование**

**собственность  
участка**

## Сущность регистрации прав состоит:

1. в обеспечении субъекту гарантий со стороны государства на охрану права на земельный участок.
2. производить разрешенные законодательством сделки с правами на земельный участок, использовать право в качестве залога при получении кредита.
3. регистрация является правовой основой для проведения государственного учета и оценки земель.

Целью второй подсистемой ЗК- государственный учет земель является определение не только количественной меры земельного фонда и его качества, но и:

- по категориям земель,
- отраслям экономике,
- земельным угодьям,
- земельным участкам с одновременным учетом земель,
- по местоположению.

В территориальном плане:

- учет площадей административно-территориальных подразделений производится по принципу «от общего – к частному», т.е последовательно республика – область – район – земельный участок.



- учет площадей земельных угодий производится в обратном порядке, по принципу «от частного – к общему», т.е. последовательно по земельным участкам, населенным пунктам, административным районам, областям и в целом по республике с последующим составлением соответствующих отчетов о состоянии и использовании земель.

Государственный учет имеет графическую сущность, для его проведения, 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 8 миллионов земельных участков, поэтому ведение государственного учета земель, особенно, обработки его результатов требуют современных автоматизированных систем, базирующихся на компьютерных технологиях.

Третья составная часть земельного кадастра включает следующие оценки земель:

- натуральная качественная оценка производится по природным свойствам земли, с учетом ряда факторов, влияющих на качество земли и полезность земельных участков.

Натуральная оценка земли является сравнительной и выражается в баллах.

- СТОИМОСТНАЯ осуществляется 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 этих составных частей ЗК не возможна 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 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, затем документально оформляются и вносятся в земельно-кадастровую документацию.

В практике земельного кадастра основной и текущий его виды рассматриваются как органически связанные стадии единого ЗК процесса. При непрерывной системе ЗК имеет место периодическое повторение совокупности основного и ряда текущих его видов, по завершению которой осуществляется «полное воспроизводство информации». Циклы земельного кадастра 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 обуславливает необходимость районирования территории (с составлением схем) по признакам интенсивности старения и срокам обновления информации.

В районах орошаемого земледелия основной вид земельного кадастра производится через 6-8 лет, текущий-ежегодно после проведения основного вида. В сочетании оба вида земельного кадастра образуют полный цикл обновления ЗК 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.