



Ташкентский институт инженеров ирригации и механизации сельского хозяйства



Предмет: Земельный кадастр

ТЕМА: Составные части и виды земельного кадастра



Введение

Сложившаяся система земельного кадастра в Узбекистане включает три составные части: регистрацию прав на земельные участки, учет количества и качества земель, оценку земель



История осуществления земельного кадастра

Составные части земельного кадастра сложились не одновременно. Вначале (с 1924 г.) в стране осуществлялись только две его части: государственный учет земель и регистрация землевладений и землепользований предприятий, организаций и учреждений. При этом эти 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 землевладений и землепользований стала называться земельным кадастром.

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

Примечание

Следует 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.



Регистрация прав на земельные участки

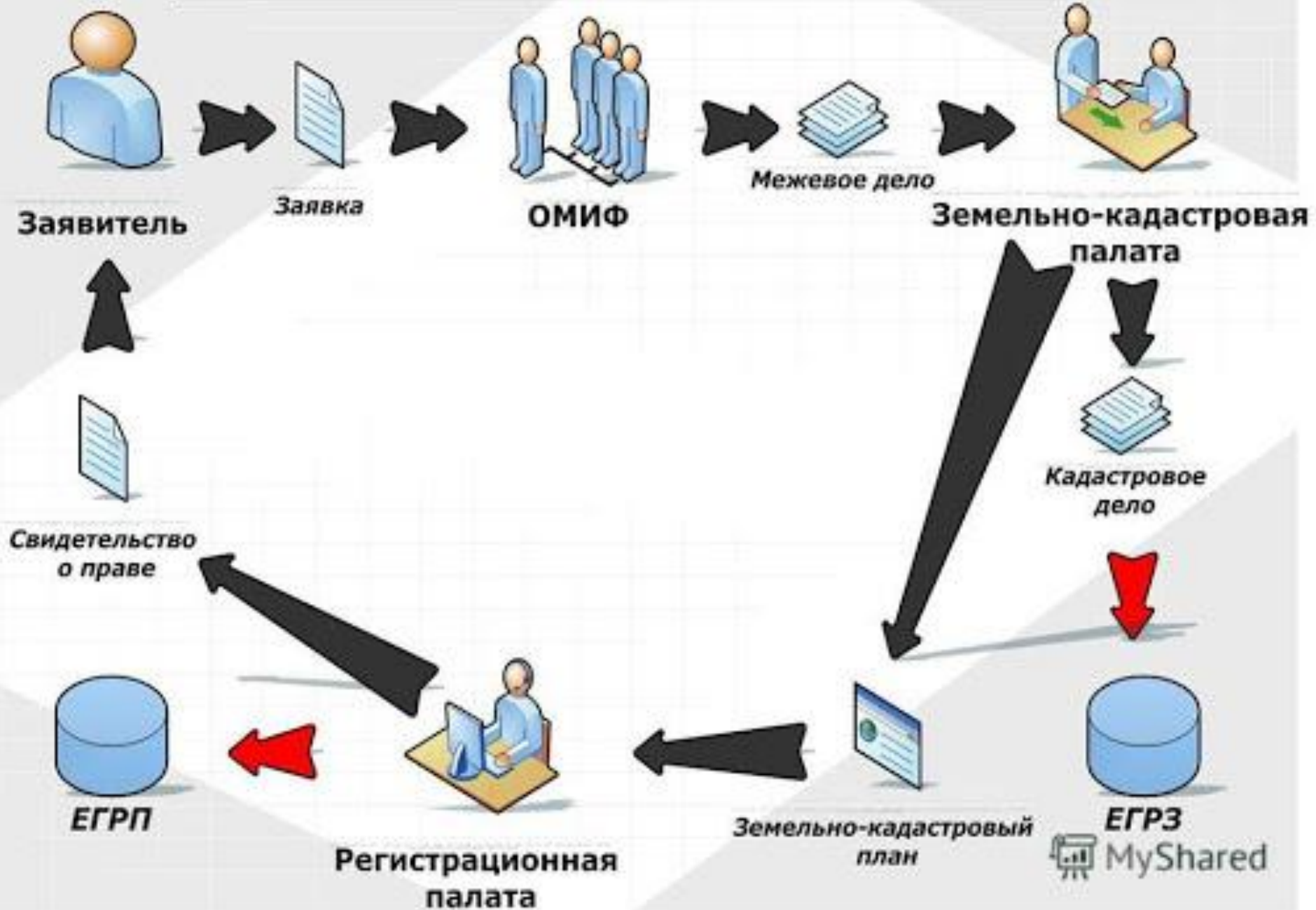
Первичной и основной регистрационной земельно-кадастровой единицей является земельный участок. Регистрация прав на землю производится:

- при образовании нового земельного участка;
- при разделении существующего земельного участка на несколько новых;
- 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 учета и оценки земель



Схема государственной регистрации прав на земельный участок



Учет количества и качества земель

Государственный учет земель имеет своей целью определение количественной меры земельного фонда страны в целом, а также по категориям земель, отраслям экономики, земельным угодьям, земельным участкам с одновременным учетом земель по их качеству (природным свойствам).

Первичной территориальной учетной единицей является земельный участок. В территориальном плане, с одной стороны учет общих площадей административно-территориальных подразделений производится по принципу «от общего – к частному», то есть последовательно республика – область – район – земельный участок. С другой стороны, определение площадей земельных угодий, входящих в земельный участок 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.

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.



Оценка земель

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 или наследуемое владение, залога прав на земельные участки при получении кредитов и др.



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 произошедшие 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».

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.



**Ташкентский институт инженеров ирригации и
механизации сельского хозяйства**



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

