



Ташкентский институт инженеров ирригации и механизации сельского хозяйства



Предмет: Земельный кадастр

ТЕМА: Назначение земельного кадастра



Введение

В Земельном кодексе страны (ст. 15) указывается, что основным назначением земельного кадастра, осуществляемого в стране, является: обеспечение Кабинета Министров, местных органов 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.

Назначение земельного кадастра вытекает из его правовой, экономической (производственной, фискальной, рыночной), социальной и экологической сущности.

Основные области применения земельно-кадастровой информации

Земельно-кадастровая информация включает следующие основные области практического применения: .

- регулирования земельных отношений в стране;
- управления использованием земельных ресурсов;
- межотраслевого распределения земельных ресурсов;
- регистрации прав на земельные участки и недвижимость;
- землеустройства,
- контроля за использованием и охраной земель;
- разрешения земельных споров;
- воспроизводства земельных ресурсов;
- сельскохозяйственного и лесохозяйственного производства;
- земельного налогообложения;
- создания системы ипотеки;
- управления развитием территорий;
- экономического зонирования городов и поселков;
- создания и ведения Единой системы государственных кадастров (ЕСГК);
- создания и функционирования рынка недвижимости;
- охраны окружающей среды



Функции управления земельного кадастра

В числе функций управления землепользованием земельный кадастр или информационное обеспечение системы землепользования является важнейшей функцией.

С одной стороны, приоритет земельного кадастра объясняется тем, что ни одна из всех остальных функций не может реализовываться без земельно-кадастрового информационного обеспечения. Понятно, что качество управления землепользованием в целом и достоверность принимаемых решений по каждой отдельной функции управления, зависят от полноты, точности, современности и объективности используемой земельно-кадастровой информации. В то же время каждая целевая функция управления, наряду с общими требованиями всех функций, предъявляет свои специфические требования к земельно-кадастровой информации.

С другой стороны 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, а так же хозяйственного использования земель на момент его проведения.

Прогнозирование и планирование земельных ресурсов

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. Поощрение лучших производственных результатов и устранение негативных тенденций в использовании земельных ресурсов может быть наиболее эффективно осуществлено только на основе достоверной земельно-кадастровой информации.

Во вторых, от достоверности и полноты информации, зависит какие будут приняты решения для перспективного использования земельных ресурсов.



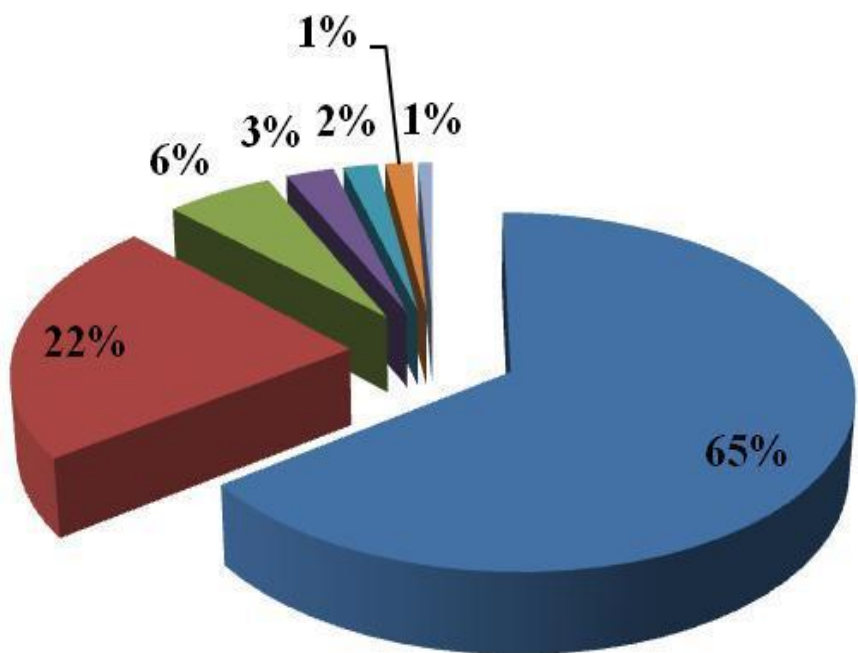
Межотраслевое распределение земельных ресурсов

Распределение осуществляется по категориям, отраслям экономики, а в дальнейшем по субъектам земельных правоотношений *требует наличия современной и достоверной земельно-учетной и земельно-оценочной информации.* Такая информация позволяет распределить наиболее ценные земли, прежде всего для сельскохозяйственных целей а малопродуктивные или непригодные для сельского хозяйства земли будут использоваться для несельскохозяйственных целей.

Более полная 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. *Поэтому при перераспределении помимо учетной и оценочной информации необходима и земельно-регистрационная информация.*

При этом, такая информация нужна для проверки законной принадлежности права владения, пользования или аренды земельным участком конкретному юридическому или физическому лицу и других правовых вопросов.

Изъятие земель обычно сопровождается предоставлением равноценного земельного участка и выплатой компенсации производственных потерь и убытка. Для этого также нужна земельно-учетная и земельно-оценочная информация об изымаемом земельном участке.



- Земли сельскохозяйственного назначения
- Земли лесного фонда
- Земли населенных пунктов
- Земли особо охраняемых территорий и объектов
- Земли запаса
- Земли промышленности и иного назначения
- Земли водного фонда



Регистрация прав на земельные участки

В соответствии с Земельным кодексом в стране подлежит в обязательном порядке регистрация прав субъектов земельных правоотношений на собственность, владение, пользование и аренду земли.

Регистрация прав на земельные участки, как известно, преследует две цели: а) учет всех субъектов земельных правоотношений и б) охраны их прав на земельные участки. Для регистрации прав на земельные участки необходимо наличие правоустанавливающего документа, 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. Иначе говоря для регистрация прав субъектов нужна *земельно-регистрационная информация*.

Схема государственной регистрации прав на земельный участок



Землеустройство

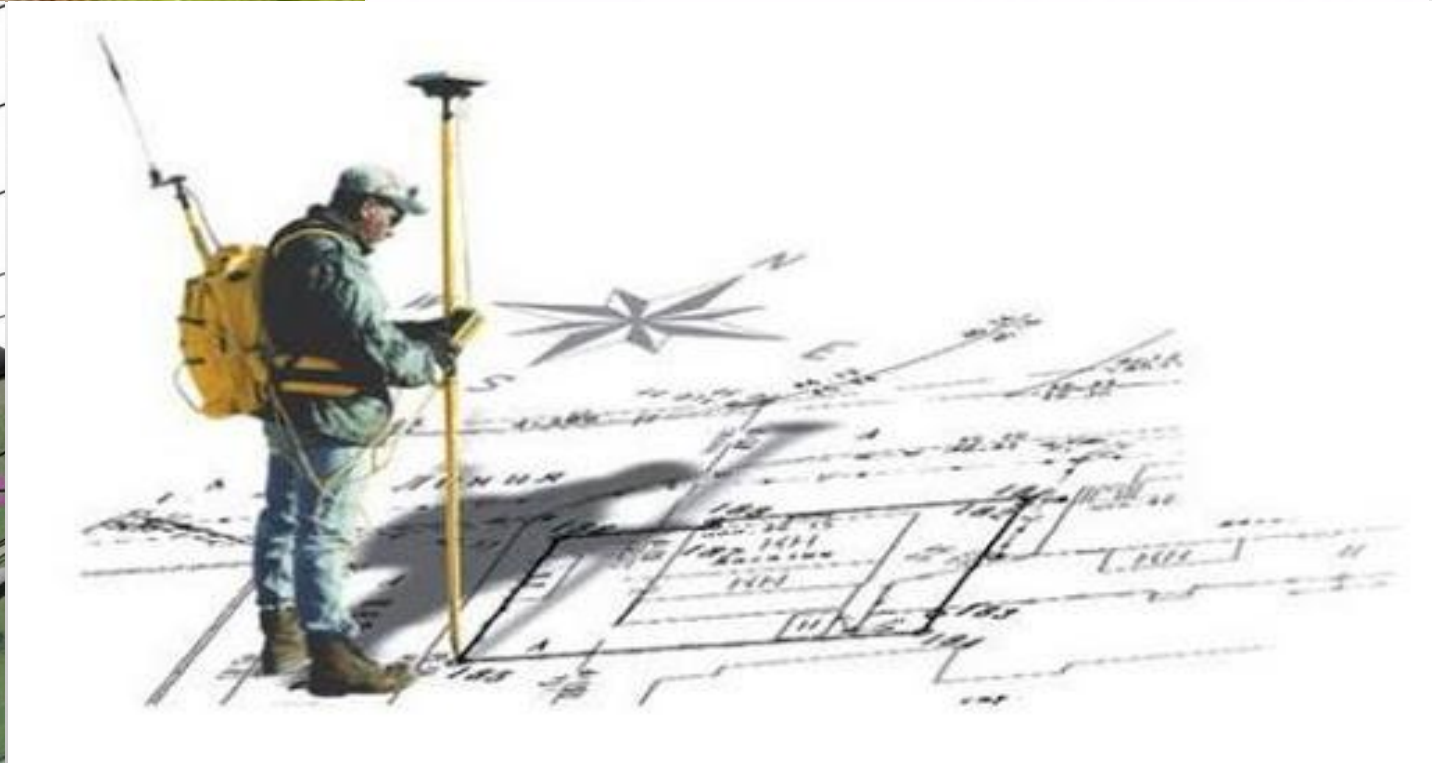
Одна из важных функций управления землепользованием, направленная на межхозяйственную и внутрихозяйственную территориальную организацию использования земельных ресурсов. Этот вид деятельности также невозможен без соответствующей кадастровой информации.

Она нужна для изучения и анализа существующего использования земельного фонда областей, районов, отдельных предприятий, фирм, организаций и выявления состояния и недостатков в использовании земель. Кроме того, информация является основой и для процесса проектирования, а на завершающей стадии землеустройства - и для перенесения проекта в натуру и для авторского надзора за реализацией освоением проектов землеустройства.

При межхозяйственном землеустройстве, когда процессом проектирования охватываются два или более предприятия, фирм, учреждений, 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.

Таким образом для реализации данной функций управления нужна и регистрационная и учетная и оценочная кадастровая информация.



Контроль за правильностью использования и охраной земель

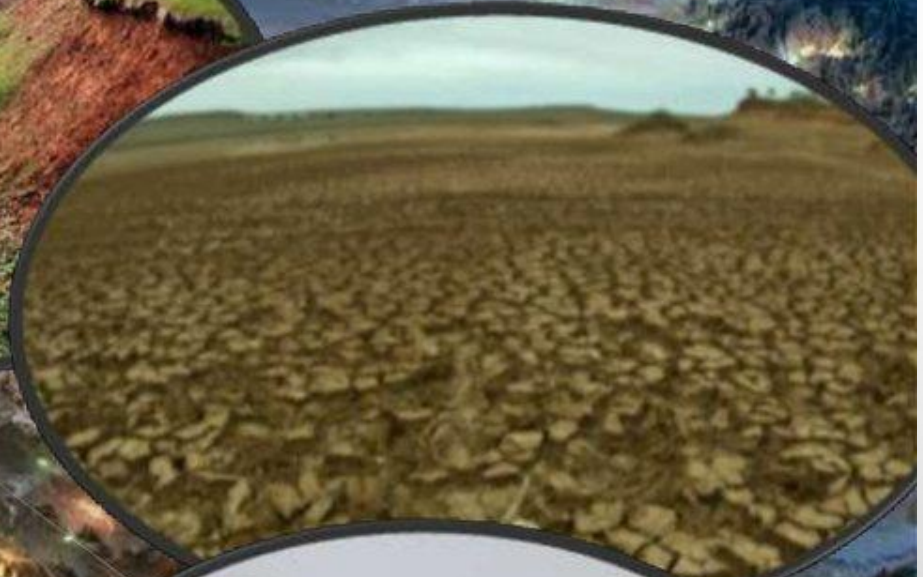
Она преследует цель обеспечения рационального и эффективного использования земельных ресурсов, что требует наличия достоверной информации.

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.

Для этого нужна достоверная земельно-регистрационная информация.

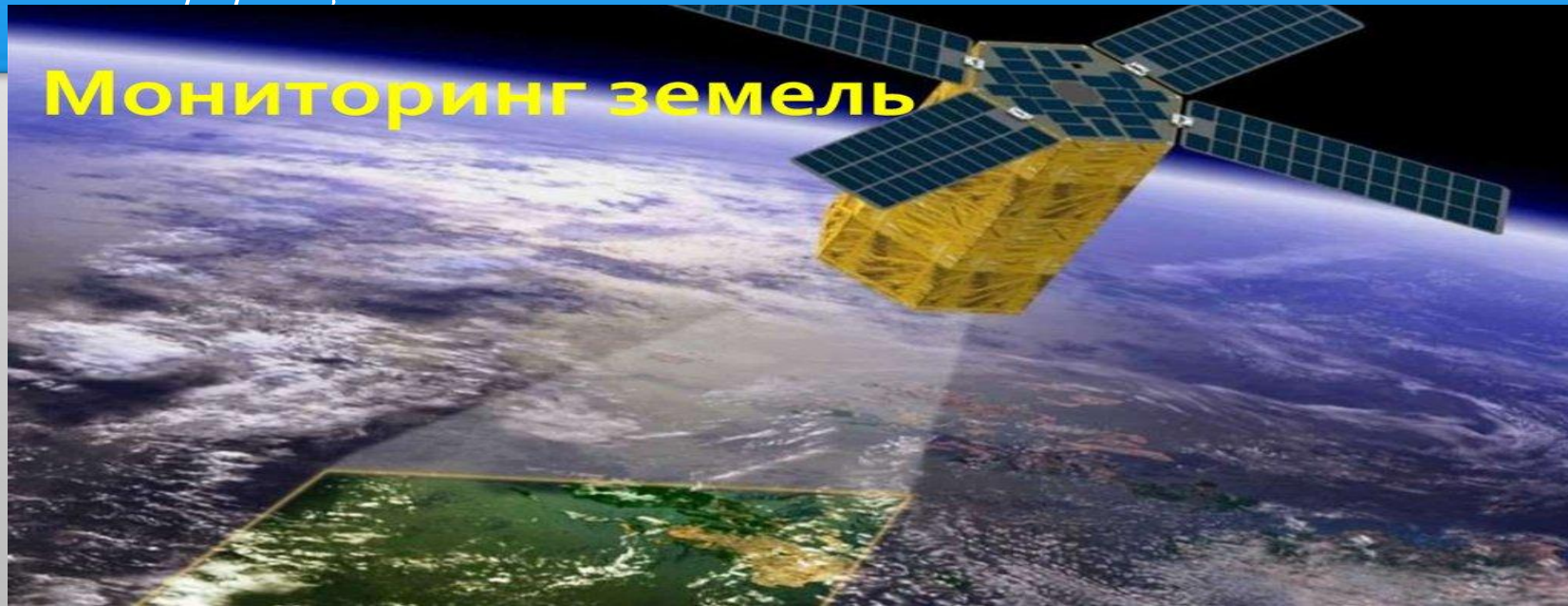
Осуществление контроля, за сохранностью земель в количественном плане и необходимость составления ежегодного Национального отчета о состоянии и использовании земельных ресурсов страны. *Все это предполагает использование всех трёх составных частей кадастровой информации:* по отдельным земельным участкам, населенным пунктам, районам, областям, республике в целом. Особенно важное значение имеет земельно-оценочная информация для контроля за качественным состоянием и охраной земель для 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, кроме того принятия в случае необходимости решений по восстановлению качества земель.

ЗАЩИТА ОТ



Мониторинг земель

Данная функция представляет собой процесс наблюдения за изменениями в количественном и качественном состоянии земель. Содержанием мониторинга земель является выявление динамики в состоянии земель (положительной и негативной), оценка степени этих изменений. Поэтому он предполагает использование кадастровой информации за определенные промежутки времени, в течение которых изучается динамика состояния земель. В случае негативных изменений и разработки специальных мероприятий по предупреждению или устранению его последствий в состоянии земель наличие информации приобретает особую важность. *Подчеркнем, что в зависимости от цели мониторинга могут использоваться тот или иной вид кадастровой информации или полностью его все виды*



Разрешении земельных споров

Вся земельно-кадастровая информация имеет самое непосредственное применение при выполнении данной функции управления. Например когда возникают пограничные споры важное значение приобретает и графическая информация - кадастровых планов. При этом, существенное внимание обращается на качество информации, ее современность и достоверность.

Воспроизводство земельных ресурсов

Она представляет процесс простого или расширенного восстановления земельных ресурсов как средства производства для сельского и лесного хозяйства и как пространственно-операционного базиса для любого строительства в области землепользования, что обуславливает применения земельно-кадастровой информации о соответствующих земельных участках.

Непрерывный объективный процесс переустройства требует наличия и использования *регистрационной и учетной информации*.

Кроме того, с благоустрой-ством территорий возрастает стоимость земельных участков, что требует непрерывного обновления и использования оценочной информации.

Использование земли как средства производства в сельском и лесном хозяйстве обуславливают необходимость воспроизводства плодородия почв. Для этой цели нужны материалы по качественной оценке земель и бонитировке почв, характеризующие существующий его уровень

Земельное налогообложение

Установление величин налоговых и арендных ставок зависит от качественного состояния земель, местоположения земельных участков, условий водообеспечения, градообразующих факторов, т.е. 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.

Земельный налог и арендная плата на земли населенных пунктов устанавливается также на основе учетной и оценочной информации. В качестве 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 рынка недвижимости в т.ч. и земли, является важнейшим механизмом рыночной экономики.

Вовлечение земли в товарно-денежные отношения требует установления ее цены.

Реализация земельных участков на рынке недвижимости *предполагает* наличия *полной и достоверной регистрационной информации о владельце, а также 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. Поэтому при реализации этих видов недвижимости одновременно может реализоваться и земельный участок, что также требует использования земельно-кадастровой информации.



Управление развитием территорий

Развитие территорий связано с инвестициями в экономику, строительством разных объектов, благоустройством территорий, решением экологических проблем. Поскольку недвижимость непосредственно размещается на земельных участках, то всякое строительство и преобразование территорий связано с улучшениями их использования, что требует обязательного обеспечения нужными кадастровыми сведениями.

Развитие территорий населенных пунктов и процесс урбанизации (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





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



СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ

