

ПРОБЛЕМЫ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ ЗЕМЕЛЬ НЕСЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Авезбаев Садулла

*Профессор кафедры «Управление земельными ресурсами» Национального
исследовательского университета «Ташкентский институт инженеров
ирригации и механизации сельского хозяйства»*

Бабажанов Аллаберган Рузимович

*Доктор экономических наук, доцент кафедры «Управление земельными
ресурсами» Национального исследовательского университета «Ташкентский
институт инженеров ирригации и механизации сельского хозяйства»*

Рузибоев Собир Боймирзаевич

*PhD кафедры «Управление земельными ресурсами» Национального
исследовательского университета «Ташкентский институт инженеров
ирригации и механизации сельского хозяйства»*

Аннотация: В статье исследуются проблемы кадастровой стоимостной оценки земель несельскохозяйственного назначения, в частности, земли населенных пунктов, что является одним из наиболее сложных направлений практики оценки земельных ресурсов, особо отмечается тот факт, что для положительной решению данного вопроса необходимо учитывать ряд факторов, связанных с целевым использованием земельных ресурсов, природных, экономических, социальных, градостроительных и экологических факторов, а также учет локальных характеристик по местоположению конкретных земельных участков. Указывается важность полученных данных в результате такой работы при превращении земельных участков населенного пункта в рыночных активов.

Ключевые слова: Земельный участок, населенный пункт, кадастр, стоимостная оценка, природный, экономический, социальный, экологический, рыночные активы, целевое использование, локальные характеристики, затраты, доход, нормативная оценка.

Abstract: The article examines the problems of cadastral valuation of non-agricultural land, in particular, the land of settlements, which is one of the most difficult areas of land resource assessment practice, especially noting the fact that for a positive solution to this issue, it is necessary to take into account a number of factors related to the targeted use of land resources, natural, economic, social, urban planning and environmental factors, as well as taking into account local characteristics by location of specific land plots. The importance of the data obtained as a result of such work is indicated when turning the land plots of a settlement into market assets.

Key words: *Land plot, locality, cadastre, valuation, natural, economic, social, environmental, market assets, intended use, local characteristics, costs, income, regulatory assessment.*

В Узбекистане работа по оценке земель ведется уже много лет. Ряд почвоведов и экономистов провели крупные научные исследования по решению проблем оценки земель. Сегодня в стране создана кадастровая оценка земель сельскохозяйственного назначения. Результаты работ по оценке земель, выполненных на основе этого, используются для положительного решения ряда рыночных проблем. Однако создание такой всесторонне обоснованной и простой методологии кадастровой оценки земель несельскохозяйственного назначения и ее рекомендации для практики организации использования земель несельскохозяйственного назначения являются одной из главных проблем, которые должны быть решены сегодня. В стране последующие годы действия закона о приватизации земель, не предназначенных для сельского хозяйства, специального закона о его внедрении в жизнь, откладывание в долгий ящик нормативных документов сделали эту проблему еще более актуальной [1-3].

Методология научного исследования. К землям несельскохозяйственного назначения относятся, прежде всего, земли под населенными пунктами, а это значит, что определение кадастровой стоимости земель городов, участков городского типа и сельских поселений, существующих на территории Республики Казахстан, может быть осуществлено на основе изучения и строгого соблюдения наиболее важных теоретических и практических положений. аспекты формирования такой ценности [4-6].

Разработка конкретных научных рекомендаций по созданию методологии кадастровой оценки земель населенных пунктов является основной целью исследования [7-9]. Для достижения этой цели изучение различных факторов, влияющих на использование таких земельных участков, существующих на сегодняшний день методологий в практике оценки, а также создание на их основе усовершенствованной методологии оценки являются одной из основных задач исследования. При ее решении широко использовались аналитический анализ, книга заслуг и монографические методы исследования [10-12].

Результаты исследований и научное обсуждение. Необходимо отдельно отметить, что оценка кадастровой стоимости земель, предназначенных для сельского хозяйства, определяется функциями земли в сельском хозяйстве как основного средства производства, средства труда и предмета труда. По этой причине основой оценки таких земель являются факторы функционального воздействия земельного ресурса на сельскохозяйственное производство (плодородие почвы, расходы, полученный доход и т.д.). Но земля несельскохозяйственного назначения, в отличие от земель сельскохозяйственного назначения, имеет разнообразную

функциональную сущность (место расселения населения, основные средства производства, место реализации различных производств, услуг и т.д.) собственника. В качестве альтернативы, например, быстро меняется сущность отдельных земельных участков в населенных пунктах [13-15]. Например, земельный участок, занятый сегодня индивидуальным жильем, через определенный промежуток времени может стать земельным участком, на котором расположены объекты культурно-бытового обслуживания населения, или сегодня участок земли общего пользования может стать земельным участком, занятым производственным предприятием в городе. в следующем году. Кроме того, на стоимость земель населенных пунктов также в значительной степени влияют физические, позитивные, экономические и политические факторы, отмеченные выше. Все это свидетельствует о том, что работа по определению кадастровой стоимости земель несельскохозяйственного назначения, в том числе земель населенных пунктов, является чрезвычайно сложным процессом. Однако необходимо будет решить эту проблему максимально позитивно, в частности, создать совершенную и простую методику определения кадастровой стоимости земель населенных пунктов, определить с ее помощью кадастровую стоимость таких земель, разбросанных по различным районам республики, и решить рыночные вопросы землепользования с использованием его результатов [16-18].

Развитие населенных пунктов и, как следствие, они достигаются за счет увеличения стоимости земли в пределах их границ, главным образом за счет превращения населенных пунктов в место притяжения рабочей силы, капитала и предпринимательства. Для этого в качестве рыночных механизмов используются ставки заработной платы, прибыль и проценты. Из этого становится ясно и недвусмысленно, что налоговая политика государства для развития населенных пунктов станет решающим фактором. Потому что налоги на заработную плату, капитал и предпринимательство снижают заинтересованность в их повышении [19-21]. Необходимо, чтобы населенные пункты, которые пытаются развиваться, снижали налоговую нагрузку на эти факторы, а также концентрировались на земельных ресурсах, основная часть которых не может быть сокращена. В такой ситуации увеличивается проникновение рабочей силы, капитала и предпринимательства в населенный пункт, повышается арендная плата за землю, на уровень развития это не влияет. Для развития поселения очень важно привлечь больше капитала, потому что при наличии достаточного капитала рабочая сила и земля будут намного производительнее, а это значит, что и заработная плата, и арендная плата будут выше. На практике плата в виде арендной платы, которую арендатор платит землевладельцу (городу или штату) за разрешение пользования землей, естественно, будет в форме земельной ренты. Независимо от того, из каких компонентов состоит этот платеж, его общность с арендной платой за землю заключается в том, что он определяет стоимость земли, то есть это капитализированный доход в результате сдачи земли в аренду [22-24].

В результате учета влияния каждого незначительного фактора в процессе оценки земельного участка необходимо ввести соответствующий поправочный коэффициент к земельному участку. На основе полученной информации проводится разъяснение каждого оценочного графика. В нем также указывается роль земельного участка в составе городского планирования. Указано влияние на него вышеперечисленных факторов. Такая аннотация обеспечивает основу для построения графика оценки, позволяющего количественно зафиксировать влияние перечисленных выше факторов. Количественные значения коэффициентов сведены в специальную книжную таблицу [25-27]. Используя эти данные, предлагается определить начальный коэффициент относительной ценности кода по каждому графику оценки, используя следующую формулу:

$$K = 1 + K1 + K2 + K3 + K4 + K5 + K6 + K7 \quad , (1)$$

здесь: K - обобщенный коэффициент относительной ценности этого божества в пределах конкретного оценочного графика,

K,...K7 - Поправочные коэффициенты для факторов группы 1-7

Определение кадастровой стоимости земельного участка с использованием обобщенного коэффициента относительной стоимости земли в пределах конкретного оценочного участка определяется с использованием следующего равенства в общем виде:

$$P = S_{зем \text{ уч.}} \times (P_{пос} + P_{хар}) K \quad , (2)$$

здесь: P - кадастровая стоимость земельного участка, тысяча сум;

S_{зем уч.} - площадь земельного участка, кв.м;

P_{пос} - линейная функция коэффициентов для конкретного земельного участка с учетом особенностей существующей инфраструктуры в населенном пункте;

P_{хар} - линейная функция параметров перемещений для конкретного земельного участка, которая учитывает характеристики (локальные) конкретного земельного участка.

K – коэффициент перехода от одного вида функционального использования земли с информацией о действиях с земельными участками к другому виду функционального использования земли без рыночной статистики.

При оценке кадастровой стоимости земель населенных пунктов, наряду с вышеизложенным, выделяется целевой вид использования каждого земельного участка. Например, определенный участок земли будет занят бытовыми помещениями, другой такой участок земли может быть занят коммерческим объектом, объектом общественного питания. В связи с этим, с точки зрения реального дохода, второй земельный участок приносит в 3 - 4 раза больше дохода, чем первый. Раздельное разделение земельных участков в соответствии с таким целевым использованием и введение соответствующих корректирующих коэффициентов по каждому виду использования очень необходимо при оценке кадастровой стоимости земельных участков, и это будет желательно. Учитывая это, в

процессе оценки холды необходимо будет ввести соответствующие поправочные коэффициенты, в зависимости от предполагаемого использования, на дату оценки земель на границе населенных пунктов. В этом случае необходимо, скажем, выложить высокий уровень поправочных коэффициентов, в зависимости от дохода, который дом может принести на занятые земли, на занятые земли с предпринимательством, торговлей, объектами общественного питания, гостиницами и пансионатами, где сосредоточен коэффициент 1,0.

В такие локальные описания любого земельного участка может быть включено следующее: геологическое, инженерное оснащение и озеленение земельного участка, близость и упадок объектов повседневного культурно-бытового обслуживания, видеоэкологические негативные или позитивные проявления, градостроительство, экология (различные загрязнения, осквернение атмосферного воздуха и т.д.) Конечно, такие местные описания также оказывают огромное негативное или положительное влияние на общую стоимость земельного участка, что означает, что он имеет кадастровую стоимость [28-30].

Определение кадастровой стоимости земель (особенно земель населенных пунктов), предназначенных для несельскохозяйственного производства, является довольно сложным процессом, поскольку к каждому из таких земельных участков потребуется отдельный подход, в зависимости от описаний большого количества населенных пунктов. Чтобы как-то облегчить такую ситуацию и ускорить процесс определения кадастровой стоимости таких земель, необходимо, на наш взгляд, разработать точные поправочные коэффициенты для всех вышеперечисленных описаний земельных участков в них, вытекающих из основных сущностей населенных пунктов, разбросанных по всему миру. Республике, и распространить их среди служб оценки в качестве альтернативы, на основе создания специальной электронной программы для оценки земель населенных пунктов, автоматизация этой работы позволяет резко сократить временные, трудовые и материальные затраты, затрачиваемые на эти работы, и обеспечить достоверность результатов оценки.

Вывод. Основываясь на проведенных выше научных исследованиях, можно резюмировать, что определение кадастровой стоимости земель несельскохозяйственного назначения (в частности, земель населенных пунктов) для целей приватизации является одним из наиболее сложных вопросов комплекса работ по оценке земель. Правильная его настройка и создание совершенной системы использования его данных станут еще одним важным шагом в полноценном формировании рыночных отношений в экономике страны. Это, в свою очередь, подготавливает почву для всестороннего расширения такой практики оценки и превращения земли поселения Холда, на которой используются ее материалы, в рыночный актив, основанный на комплексном подходе.

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ:

- [1] Алтиев А. и др. Ердан ижара ҳуқуқи асосида фойдаланишда шартномавий-ҳуқуқий муносабатлар //Общество и инновации. – 2023. – Т. 4. – №. 2. – С. 57-66.
- [2] Babajanov A. P., Ro'ziboyev S. B. The Current State Of The Use Of Lalmi Crop Land And The Main Directions Of Their Improvement //The American Journal of Agriculture and Biomedical Engineering. – 2021. – Т. 3. – №. 03.
- [3] Muratovich, MukumovAbdugani and Alikulovich, Usmanov Yusuf and Sobir, Ruziboyev. (2020). The ways to increase the efficiency of dekhan and household plots. International Journal of Psychosocial Rehabilitation, 24(03).
- [4] АР Бабажанов, СР Шарипов, БМ Успанкулов. ЗЕМЛИ ЛЕСНОГО ФОНДА РЕСПУБЛИКИ УЗБЕКИСТАН И АНАЛИЗ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. Вестник Казахского гуманитарно-юридического инновационного университета. 2017. № 1 (33). С. 198-201.
- [5] Аvezбаев С., Шарипов С. БУЗИЛГАН ЕРЛАРНИ РЕКУЛЬТИВАЦИЯ ҚИЛИШ БЎЙИЧА ИШЧИ ЛОЙИҲАЛАР--ЕРЛАРНИ МУҲОФАЗА ҚИЛИШ УСУЛИ СИФАТИДА.
- [6] Аvezбаев С. Рақамли технологияларни қўллаб қишлоқ хўжалик экинлари мониторингини ташкил этиш //Scientific progress. – 2022. – Т. 3. – №. 2. – С. 712-722.
- [7] AR Babajanov, MD Mahsudov. Diversification of land fund in the district. Monograph. LAP Lambert Academic Publishing, 77-78
- [8] Мажитов Б. ҚИШЛОҚ ХЎЖАЛИГИДА ЕР МОНИТОРИНГИНИ ЮРИТИШДА ЗАМОНАВИЙ ТЕХНОЛОГИЯЛАРНИ ҚЎЛЛАШ //Scientific progress. – 2021. – Т. 2. – №. 2. – С. 761-768.
- [9] Bangayan-Manera A. et al. Problems of Cadastral Evaluation of Land Intended for Non-Agricultural Purposes //European Journal of Life Safety and Stability (2660-9630). – 2021. – Т. 10. – С. 34-38.
- [10] АР Бабажанов, СБ Рўзибоев, БМ Успанкулов. Классификация зданий и сооружений Узбекистана для их оценки. Вестник Казахского гуманитарно-юридического инновационного университета. 2020. № 4 (48). С. 97-102.
- [11] Avezbayev S. et al. Determination of rational areas of irrigated plots in saline and subjected lands to irrigation erosion //IOP Conference Series: Materials Science and Engineering. – IOP Publishing, 2020. – Т. 883. – №. 1. – С. 012059.
- [12] Икрамов Р., Бобоқулов Ш. ЕРЛАРНИ МУҲОФАЗА ҚИЛИШГА ОИД ҲУҚУҚИЙ АСОСЛАРНИНГ ТАКОМИЛЛАШУВИ //Academic research in educational sciences. – 2021. – Т. 2. – №. 5. – С. 1233-1239.
- [13] Samosa R. C. et al. Methodology for Determining the Costs of Environmental Protection Measures in Land Management //European Journal of Life Safety and Stability (2660-9630). – 2021. – Т. 10. – С. 39-45.
- [14] Алтиев А., Бобоқулов Ш., Мукумов А. Ер мулкчилиги барқарорлигини ҳуқуқий таъминлаш, унинг ер ислоҳотини амалга оширишдаги роли ва аҳамияти //Общество и инновации. – 2022. – Т. 3. – №. 3/5. – С. 407-419.

- [15] Алтиев А., Бобоқулов Ш., Усманов Ю. Ер участкаларини компенсация эвазига жамоат эҳтиёжлари учун олиб қўйиш тартиб-таомилларини такомиллаштириш //Общество и инновации. – 2022. – Т. 3. – №. 5. – С. 29-41.
- [16] Бобоқулов Ш. ЕР МУНОСАБАТЛАРИГА ДОИР ДАВЛАТ СИЁСАТИНИНГ ЎЗИГА ХОС ХУСУСИЯТЛАРИ //Scientific progress. – 2022. – Т. 3. – №. 2. – С. 29-36.
- [17] Абдулхаева Г., Бобоқулов Ш. ТОҒ ВА ТОҒОЛДИ ҲУДУДЛАРИ ҚИШЛОҚ ХЎЖАЛИГИНИ РИВОЖЛАНТИРИШДА ДАВЛАТ ТОМОНИДАН ҚЎЛЛАБ-ҚУВВАТЛАШНИНГ УСТУВОР ЙЎНАЛИШЛАРИ //Scientific progress. – 2022. – Т. 3. – №. 1. – С. 570-578.
- [18] Бобоқулов Ш. ЕРДАН ФОЙДАЛАНИШ ҲУҚУҚИ КАФОЛАТЛАРИНИНГ ТАЪМИНЛАНИШИ ЕРЛАРНИ МУҲОФАЗА ҚИЛИШ АСОСИ СИФАТИДА //Academic research in educational sciences. – 2022. – Т. 3. – №. 4. – С. 991-999.
- [19] Аvezбаев С., Шарипов С. РЕСПУБЛИКАДА БУЗИЛГАН ЕРЛАРНИ РЕКУЛЬТИВАЦИЯ ҚИЛИШНИНГ ТАШКИЛИЙ-ТЕХНИК ЖИҲАТЛАРИ //ARHITEKTURA, MUHANDISLIK VA ZAMONAVIY TEXNOLOGIYALAR JURNALI. – 2023. – Т. 2. – №. 5. – С. 147-154.
- [20] Аvezбаев С. и др. АКТУАЛЬНЫЕ ВОПРОСЫ ОРГАНИЗАЦИИ РАЦИОНАЛЬНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ ЗЕМЕЛЬ В УЗБЕКИСТАНЕ //Экономика и социум. – 2022. – №. 10-2 (101). – С. 229-233.
- [21] Аvezбаев С., Шарипов С. Р. Разработка проектов рекультивации земель с использованием гис технологий. EURASIAN EDUCATION //SCIENCE AND INNOVATION (Journal)-5. – 2021.
- [22] Avezboyev S., Sharipov S., Xujakeldiev K. Development of projects for recultivation of lands using GIS technologies //IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. – IOP Publishing, 2023. – Т. 1138. – №. 1. – С. 012019.
- [23] Рўзибоев С. ЛАЛМИ ХУДУДЛАРДАН ФОЙДАЛАНИШНИ ТАШКИЛ ЭТИШ ТИЗИМИНИНГ МОНИТОРИНГИ //Scientific progress. – 2022. – Т. 3. – №. 2. – С. 723-728.
- [24] Бабажанов А., Алтиев А. Ўзбекистонда ер муносабатлари ривожланишининг тарихий босқичлари, уларнинг ер ислоҳотини амалга оширишдаги аҳамияти //Общество и инновации. – 2022. – Т. 3. – №. 1. – С. 1-16.
- [25] Avezboyev S. et al. Issues concerning the use of anti-erosion measures in land management projects //IOP Conference Series: Earth and Environmental Science. – IOP Publishing, 2023. – Т. 1138. – №. 1. – С. 012028.
- [26] Бабажанов А., Алтиев А., Рузибоев С. Ўзбекистонда кадастр тизимининг ривожланиш босқичлари, бугунги ислоҳотларни амалга оширишда уларнинг роли ва аҳамияти //Общество и инновации. – 2022. – Т. 3. – №. 8/5. – С. 138-150.
- [27] Avezbayev S., Abdullayeva M. T. WORKS ON INVENTORY OF AGRICULTURAL LANDS OF GUZAR DISTRICT OF KASHKADARYA REGION //Эффективность применения инновационных технологий и техники в сельском и водном хозяйстве. – 2020. – С. 287-288.

[28] Babajanov A., Majitov B., Abdurahmanov I. Study of the main directions of the cadastral valuation of non-agricultural land in Uzbekistan //E3S Web of Conferences. – EDP Sciences, 2023. – Т. 386.

[29] Бабажанов А. Р., Рузибаев С. Б., Эргашева Н. О. Деградация орошаемых земель Кашкадарьинской области и организация их использования //Мелиорация и гидротехника. – 2014. – №. 2 (14). – С. 166-171.

[30] Бабажанов А., Алтиев А., Рузибоев С. Янги Ўзбекистон ер сийёсатининг асосий йўналишлари, мақсад ва вазифалари //Общество и инновации. – 2022. – Т. 3. – №. 3. – С. 1-12.