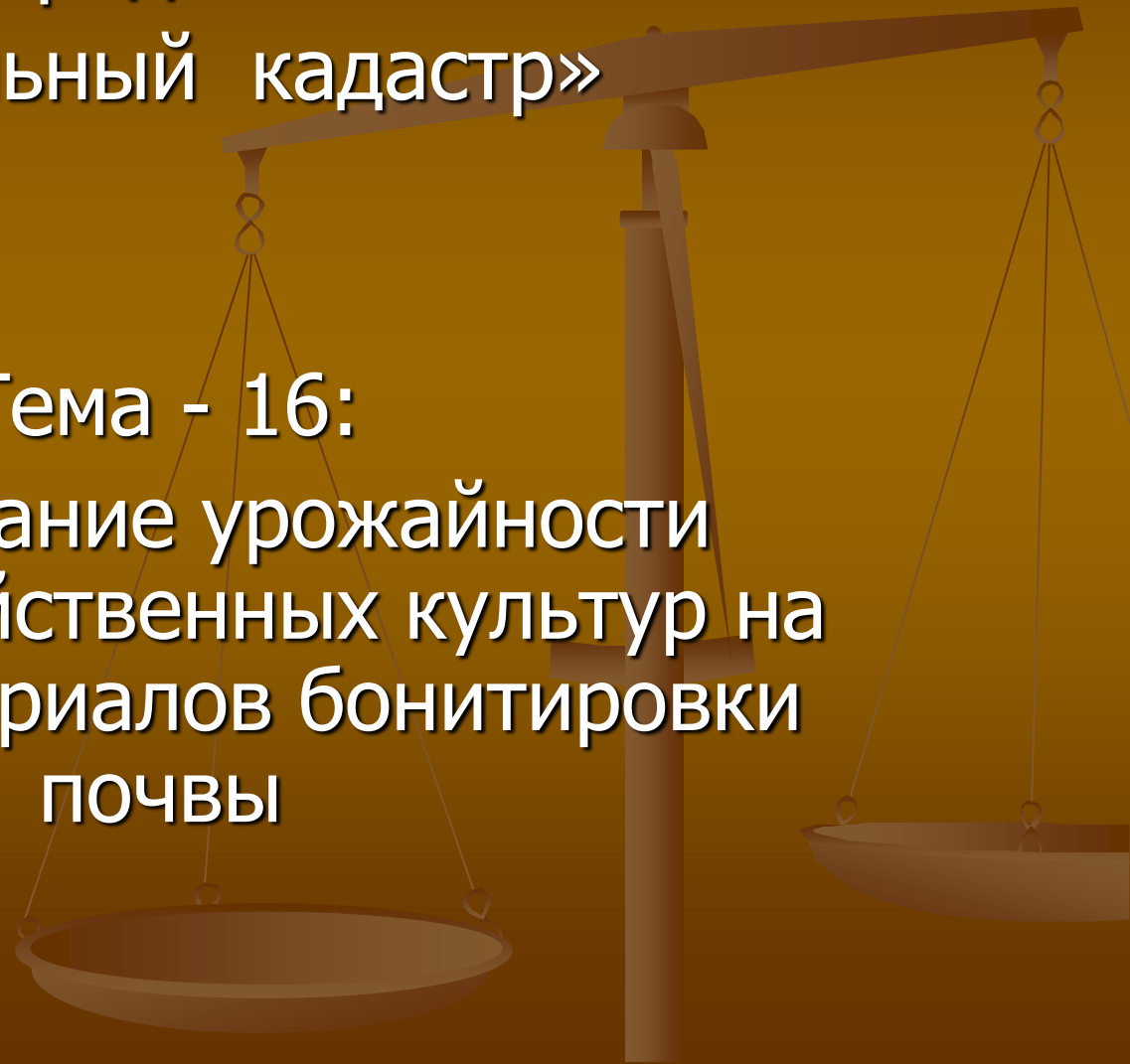


Ташкентский институт инженеров ирригации и  
механизации сельского хозяйства

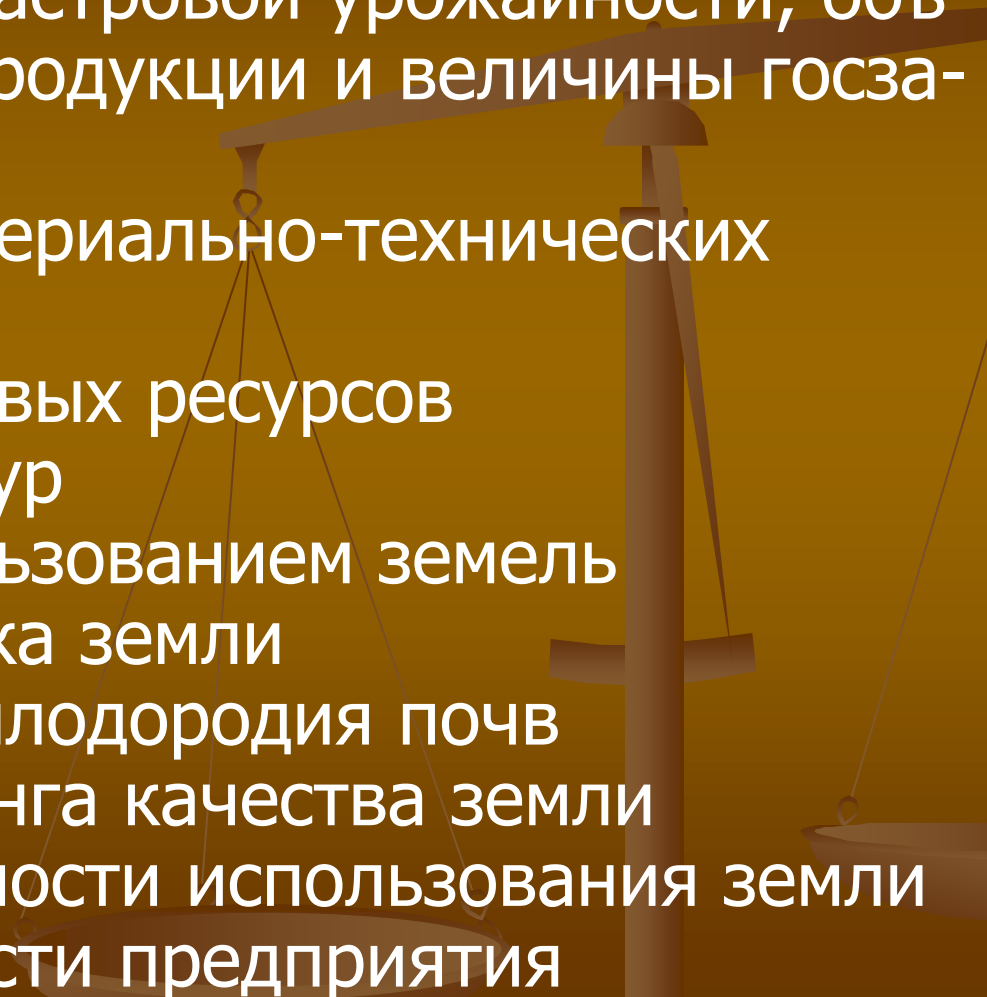
Предмет:  
«Земельный кадастр»

Тема - 16:

Планирование урожайности  
сельскохозяйственных культур на  
основе материалов бонитировки  
ПОЧВЫ

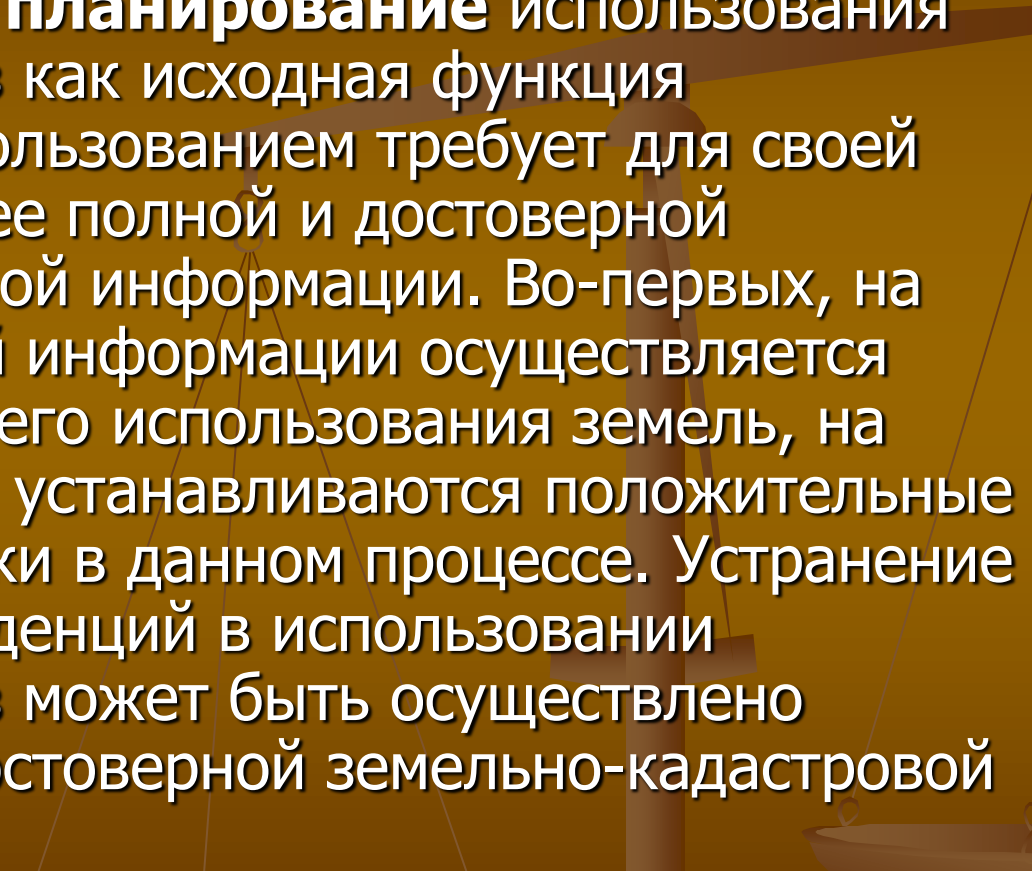


# Применение материалов бонитировки земель

1. Планирование кадастровой урожайности, объема производства продукции и величины госзаказа
  2. Планирование материально-технических ресурсов, водных и финансовых ресурсов
  3. Размещение культур
  4. Контроль за использованием земель
  5. Стоимостная оценка земли
  6. Воспроизводство плодородия почв
  7. Ведение мониторинга качества земли
  8. Оценка эффективности использования земли
  9. Оценка деятельности предприятия
- 

# Назначение материалов земельного кадастра

**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.



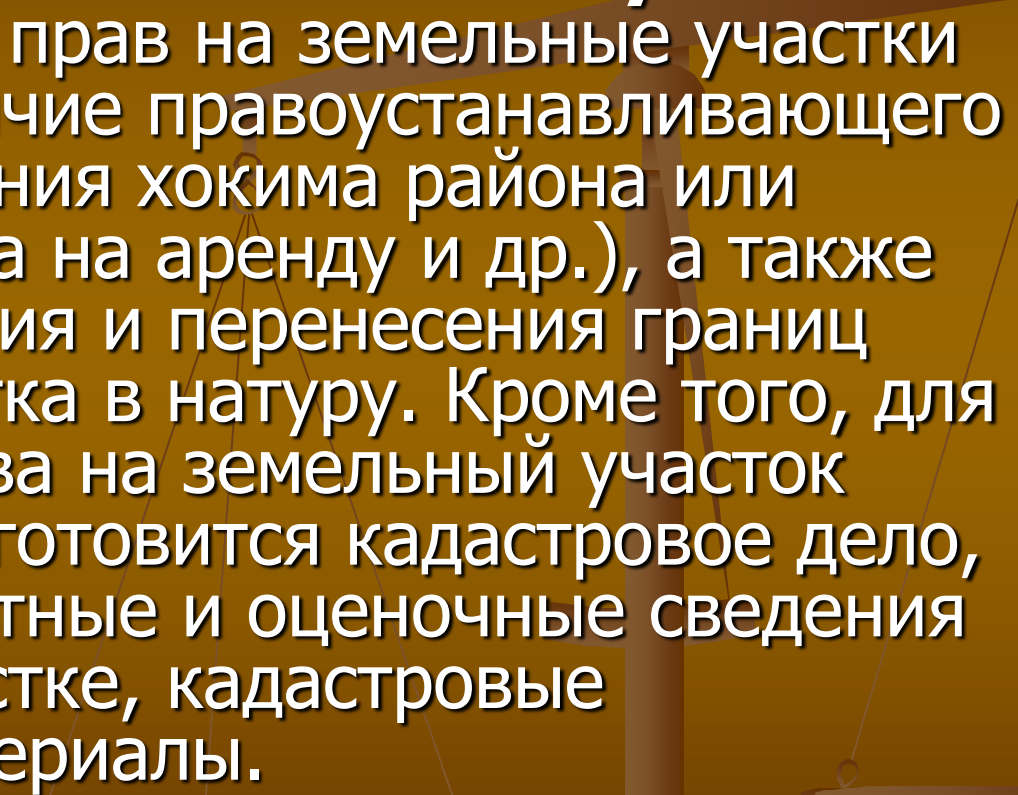
# Назначение материалов земельного кадастра

**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.

# Назначение материалов земельного кадастра

## **Регистрация прав на земельные участки.**

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.

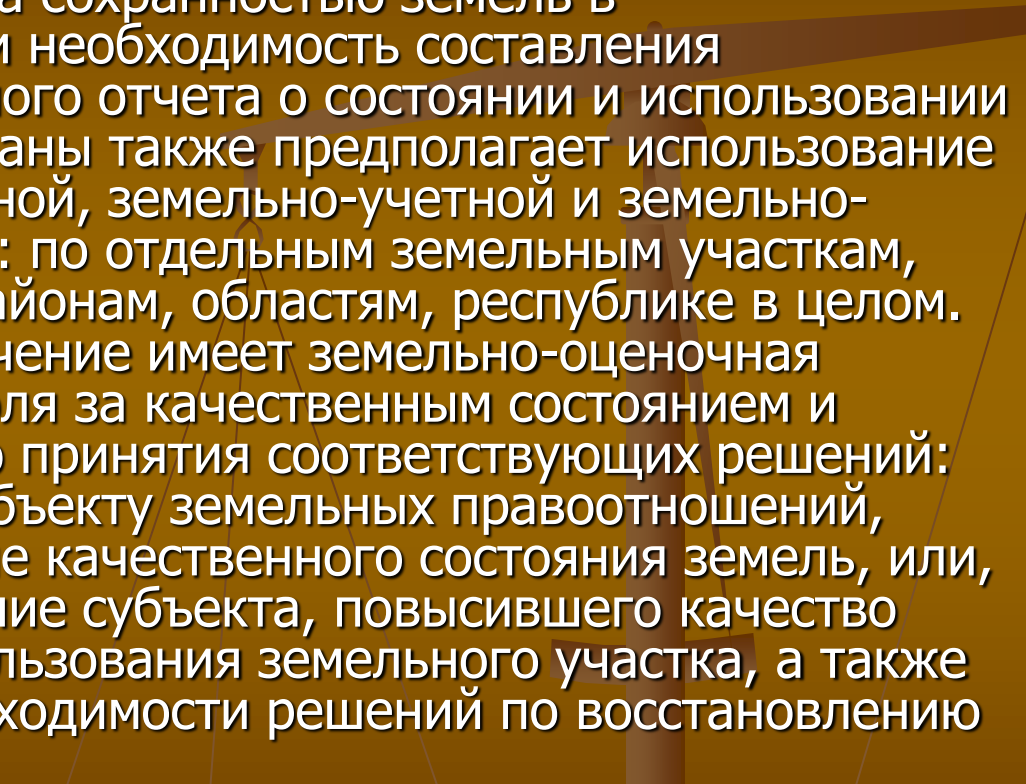


# Назначение материалов земельного кадастра

- **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.

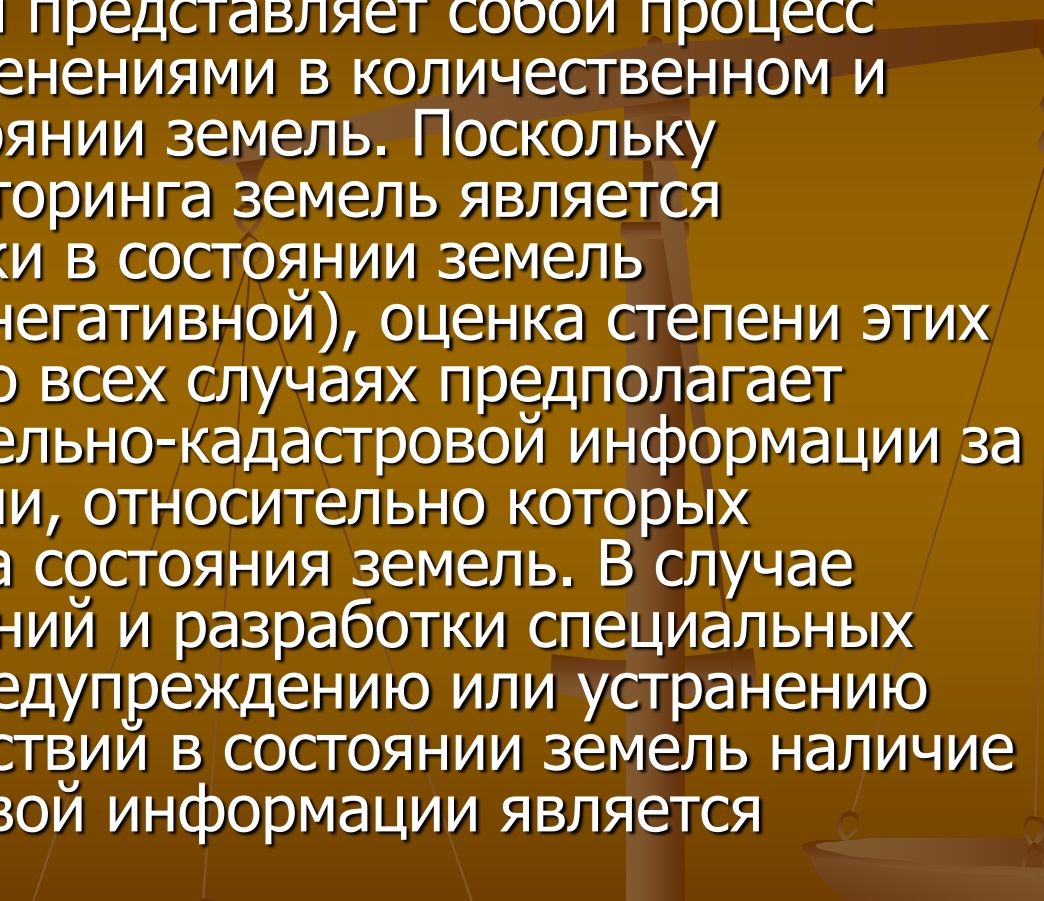
# Назначение материалов земельного кадастра

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.



# Назначение материалов земельного кадастра

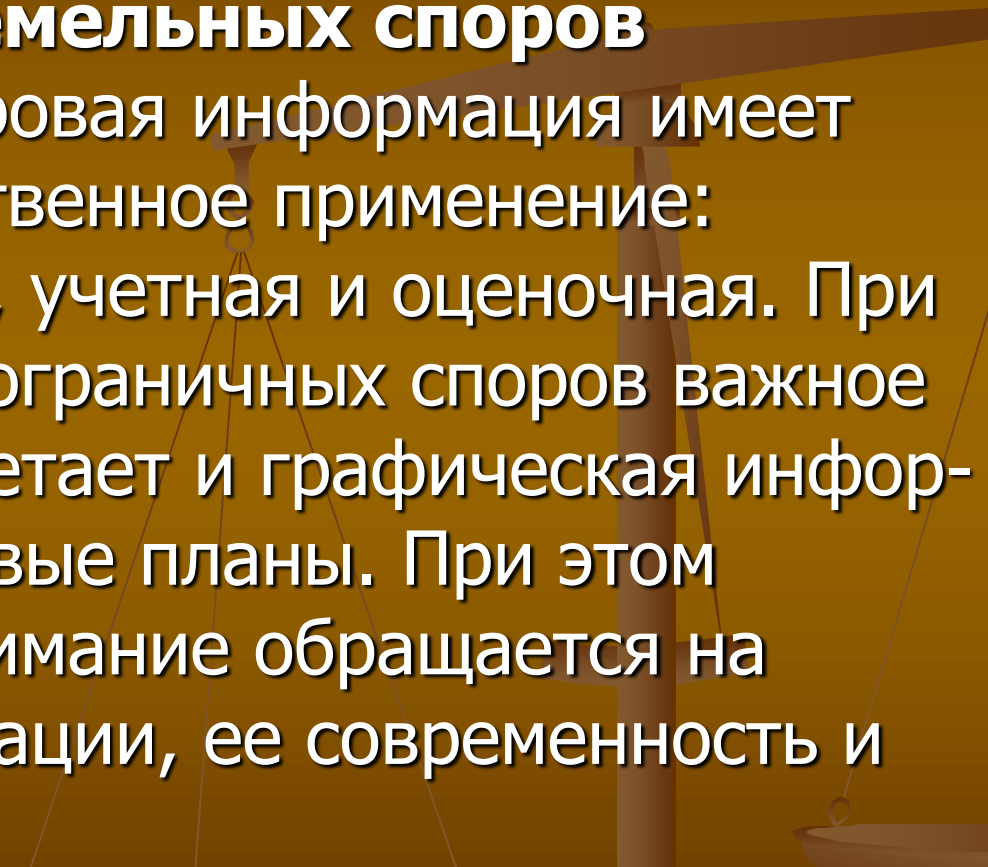
**Мониторинг земель** как функция управления землепользованием представляет собой процесс наблюдения за изменениями в количественном и качественном состоянии земель. Поскольку содержанием мониторинга земель является выявление динамики в состоянии земель (положительной и негативной), оценка степени этих 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.





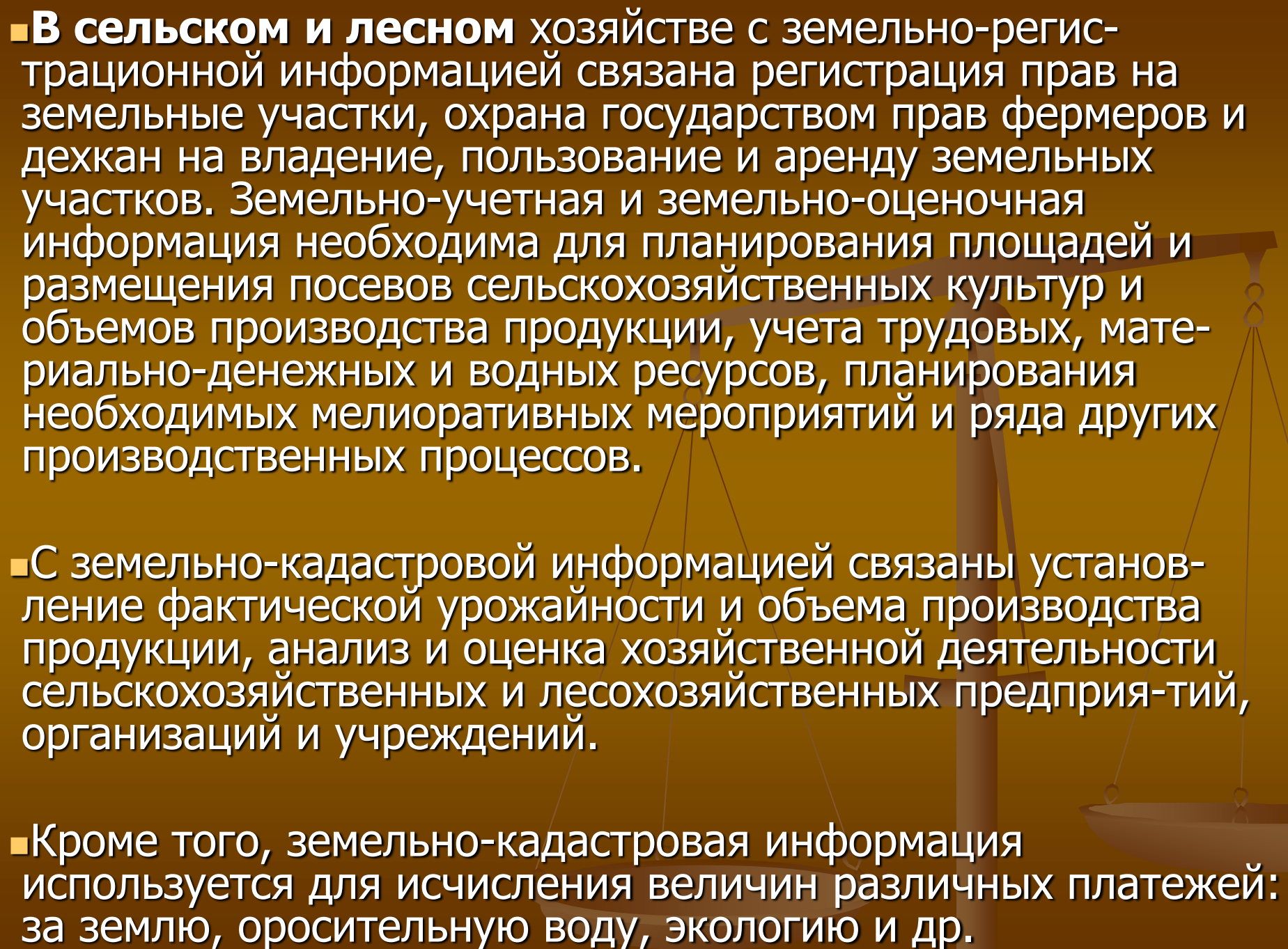
# Назначение материалов земельного кадастра

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.

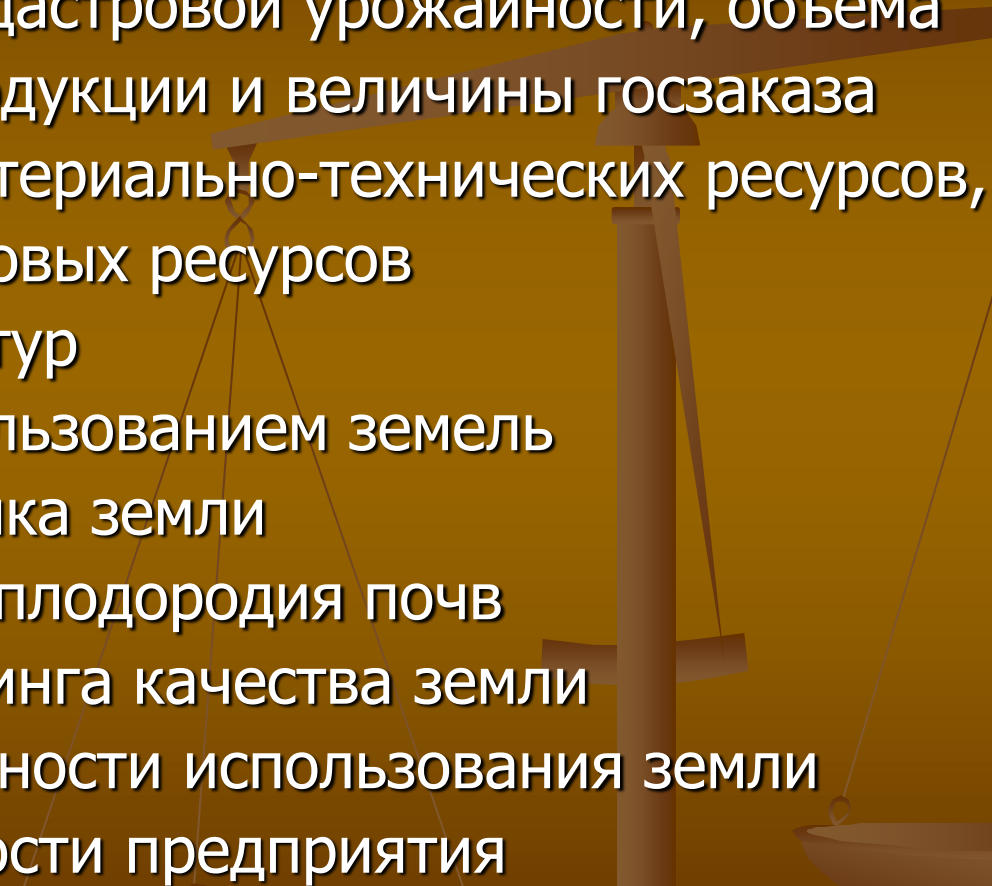


# Назначение материалов земельного кадастра

- **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 обуславливает 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.

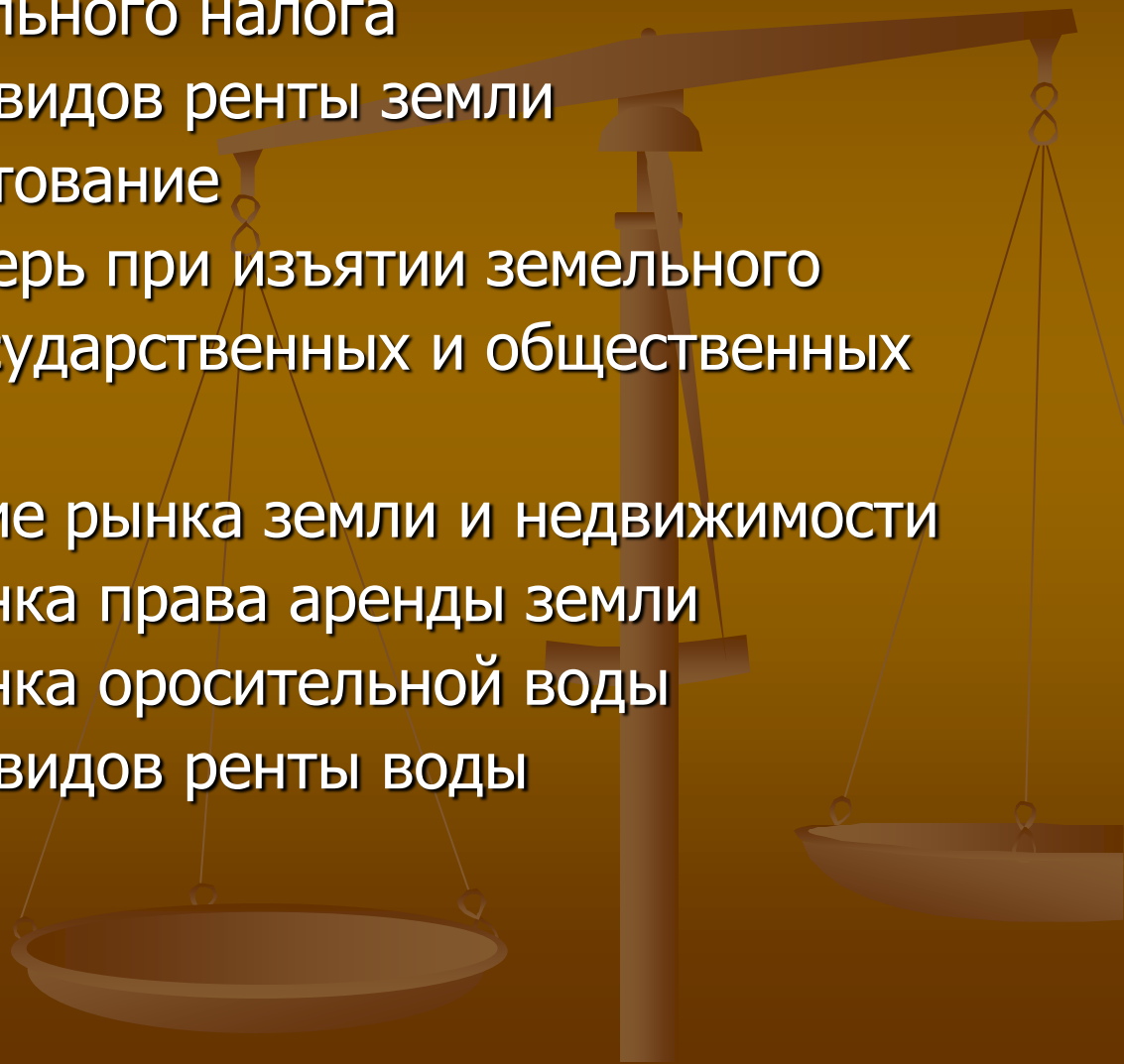
- 
- **В сельском и лесном** хозяйстве с земельно-регистрационной информацией связана регистрация прав на земельные участки, охрана государством прав фермеров и дехкан на владение, пользование и аренду земельных участков. Земельно-учетная и земельно-оценочная информация необходима для планирования площадей 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.

# Применение материалов бонитировки земель

- 1. Планирование кадастровой урожайности, объема производства продукции и величины госзаказа
  - 2. Планирование материально-технических ресурсов, водных и финансовых ресурсов
  - 3. Размещение культур
  - 4. Контроль за использованием земель
  - 5. Стоимостная оценка земли
  - 6. Воспроизводство плодородия почв
  - 7. Ведение мониторинга качества земли
  - 8. Оценка эффективности использования земли
  - 9. Оценка деятельности предприятия
- 

# Применение результатов стоимостной оценки земли

- 1. Исчисление земельного налога
- 2. Исчисление всех видов ренты земли
- 3. Ипотечное кредитование
- 4. Компенсация потерь при изъятии земельного участка для государственных и общественных нужд
- 5. Функционирование рынка земли и недвижимости
- 6. Стоимостная оценка права аренды земли
- 7. Стоимостная оценка оросительной воды
- 8. Исчисление всех видов ренты воды



# Назначение материалов земельного кадастра

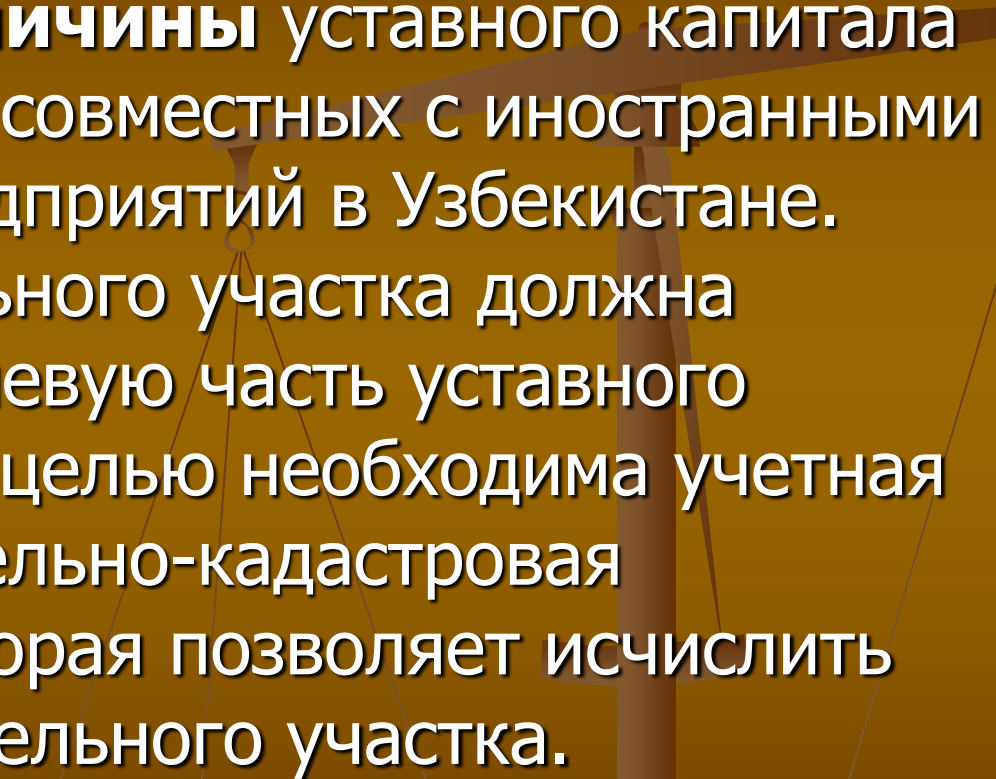
- **Земельное налогообложение** (реализация платежей за землю) базируется непосредственно на земельно-кадастровой информации. Установление величин налоговых и арендных ставок зависит от качественного состояния земель, местоположения земельных участков, условий водообеспечения, градообразующих факторов, 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.

# Назначение материалов земельного кадастра

- **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-регистрационная 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.

# Назначение материалов земельного кадастра

**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.

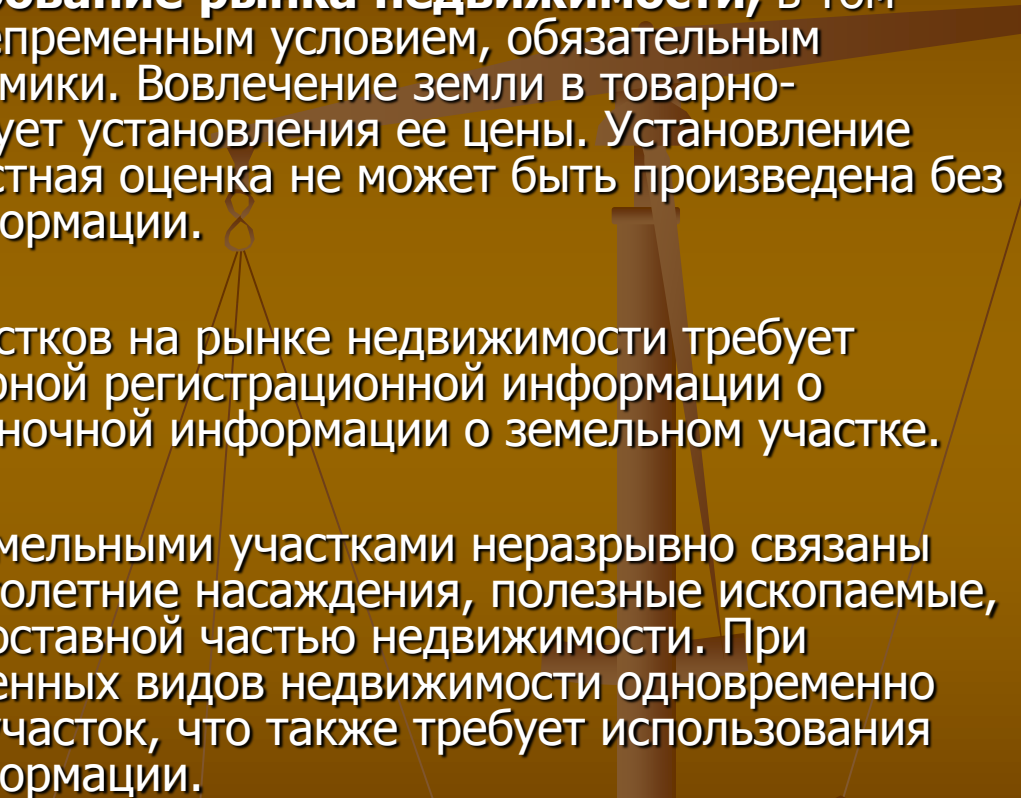




# Назначение материалов земельного кадастра

- **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.
- 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.

# Назначение материалов земельного кадастра

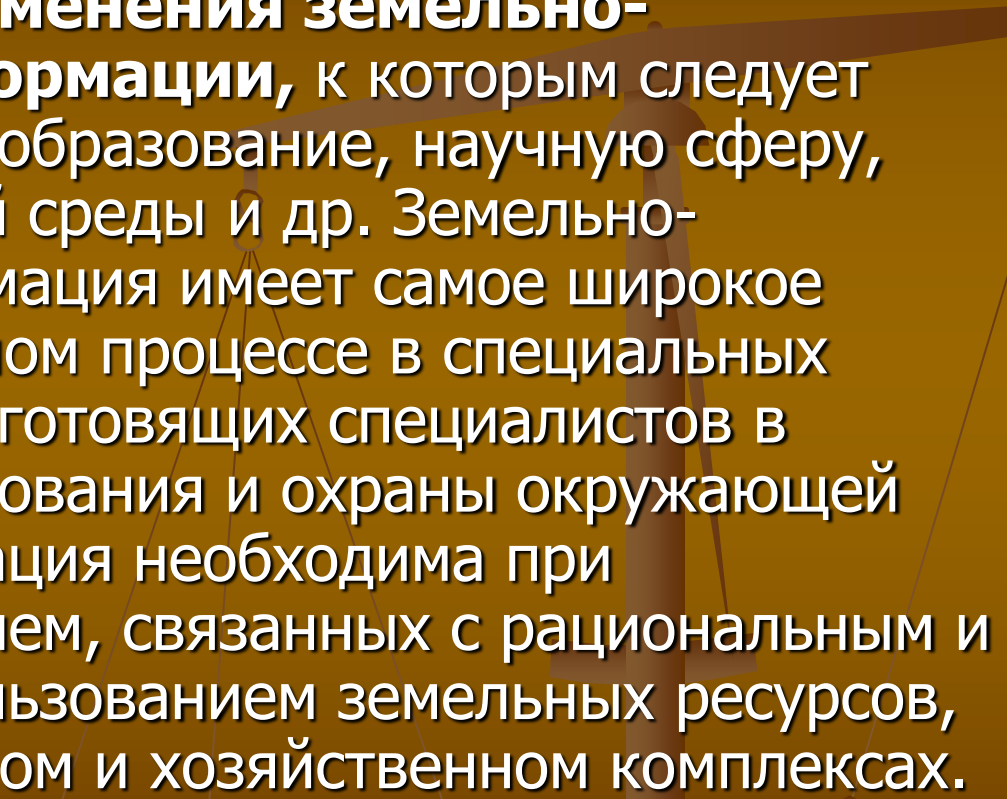
- **Создание и функционирование рынка недвижимости**, в том числе и земли, является неременным условием, обязательным атрибутом рыночной экономики. Вовлечение земли в товарно-денежные отношения требует установления ее цены. Установление цены земли или ее стоимостная оценка не может быть произведена без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

# Назначение материалов земельного кадастра

- **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.

# Назначение материалов земельного кадастра

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



# Литература

1. Земельный кодекс Республики Узбекистан  
Ташкент, 1998.
  2. Закон Республики Узбекистан «О государственном  
земельном кадастре». Ташкент, 1998.
  3. Положение о порядке ведения государственного  
земельного кадастра в Республюике Узбекистан. Т.,  
Госкомзем, 1998 г.
  4. Чертовицкий А.С., Базаров А.К. Земельный  
кадастр. Т., МСВХ, ТИИМ, 2012 – 302 с.
  5. Талипов Г.А. Земельный кадастр. Ташкент, 2002.
- 